

# Tilan 543-406-8-51 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 08.12.2020 § 126  
1426/10.03.00.03/2020

Tilan Huuna 543-406-8-51 noin 5000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määrälalle haetaan suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen 1¼-kerrokseisen 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 100 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksessa osoitteen Huunantie 31 pohjoispuolella.

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa Lepsämän kyläkeskus on osoitettu kyläksi. Alue on pohjavesialuetta.

Uusimaa-kaava 2050:ssa, jonka maakuntavaltuusto on hyväksynyt 25.8.2020 ja joka ei vielä ole lainvoimainen eikä voimassa, rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikuttamisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee osittain kyläalueella (AT-1) ja osittain maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-1) mitoitusvyöhykkeellä 1 (mit-1). Alue on pohjavesialuetta (pv-2).

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapurien kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu naapureita ja tilan 543-406-8-87 omistajat ovat lausuneet toiveensa, että rakennuspaikka/rakennukset sijoitettaisiin niin, että myös olevilla rakennuspaikoilla säilyisi yksityisyys eikä määrälalta avautuisi näkymää suoraan toisen rakennuspaikan oleskelu-/piha-alueelle. Tämä sijoittelu on ollut tunnusomaista Huunan tilasta aiemmin lohkottujen rakennuspaikkojen suhteen.

Vastineena naapureiden mielipiteeseen hakija on selvittänyt tilasta aiemmin lohkottujen rakennuspaikkojen historiaa ja todennut, ettei peltoalueelle myönnettyillä rakennuspaikoilla ole ollut kysyntää. Hakijan näkemys on, että tilasta erotettujen määrälalojen suurten kokojen, puuntuotannonkäytössä olevan, kaavankin rakennuskäytön ulkopuolelle rajaaman laajan yhtenäisen Kaskenmäen metsäalueen, maataloustuotantokäytön ansiosta miellyttävän viljelysmaiseman ja maatalousyrityksen aktiivisesti käytössä oleva ja kehittyvä tilakeskusalue hyödyntää myös huomautuksen jättäjän kiinteistöä väljyyden, maiseman pysyvyyden ja kiinteistöjen arvonkehityksen muodossa.

## Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksen länsirinteeseen sijoittuvalla metsäalueella. Rakennuspaikka rajautuu lännestä Huunantiehen ja etelästä emäkiinteistöistä lohkottuun ja rakennettuun rakennuspaikkaan. Määräalan länsiosa Huunantien varrella on osayleiskaavan mukaista kyläaluetta, mutta rakennukset sijoittuvat asemapiirroksen mukaan osayleiskaavan maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle. Asemapiirroksen mukaan asuinrakennuksen kerrosluvuksi on osoitettu 1¾. Rakennuspaikka on keskeistä kyläaluetta ja sijoittuu välittömästi olevien rakennuspaikkojen viereen. Huunantien länsipuolella on pieni peltoaukea, josta avautuu avoin näkymä Lepsämänjoen jokilaaksoon. Osin rakennuspaikan länsipuolella on myös rakennettuja rakennuspaikkoja.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kyläkeskuksessa Lepsämän alakoulun lukiulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on noin 0,5 km. Klaukkalassa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 6,5 km ja muihin palveluihin 7-9 km. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun. Lepsämäntien varrella, samalla puolen tietä kuin haettu rakennuspaikka, kulkee kevyen liikenteen väylä Klaukkalan keskustaan saakka. Kouluteitä ei Koululiitu-ohjelmalla ole arvioitu vaaralliseksi koulutieksi millään luokka-asteilla. Alue on vuonna 2015 hyväksytyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta. Koska hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on pohjavesialuetta, tulee jätevesien käsittelyyn kiinnittää erityistä huomiota.

Tilan Huuna 543-406-8-51 määräaloille on vuonna 2011, 2013, 2017 ja 2019 (nykyiset tilat 543-406-8-80, 543-406-8-81, 543-406-8-85 ja 543-406-8-92) myönnettyihin suunnittelutarveratkaisuihin perustuen rakennettu neljä omakotitaloa. Lisäksi yhdelle määräalalle on vuonna 2018 myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiseksi. Tälle peltoalueella sijaitsevalle rakennuspaikalle ei kuitenkaan haettu rakennuslupaa säädetyssä ajassa ja suunnittelutarveratkaisu raukesi.

Voimassa olevassa Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa ajankohdan 1.1.2000 mukaiselle tilalle Huuna 543-406-8-51 on osoitettu 4 uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus. Lisäksi hakijan omistuksessa olevilta muilta tiloilta, joiden sijainti on yhdyskuntarakenteellisesti heikompi, on tilalle 543-406-8-51 siirretty yhteensä 5 rakentamismahdollisuutta. Kun otetaan huomioon, että vuonna 2018 myönnetty suunnittelutarveratkaisu on rauennut, on tilalla Huuna 543-406-8-51 vielä toteuttamatta 5 osayleiskaavan mukaista rakentamismahdollisuutta.

Rakentamismahdollisuuksia on arvioitu osayleiskaavaan liittyvissä selvityksissä laajalla alueella samanaikaisesti ja haettu rakentaminen on hyväksytyn osayleiskaavan periaatteiden mukainen. Rakennuspaikka sijoittuu osittain kyläalueelle ja yhdyskuntarakenteessa hyvin, lähelle alakoulua.

Täten voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

### **Esitys**

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittama suunnittelutarvealuetta. Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että

-Rakennusten on sijoitukseltaan, korkeusasemaltaan, kerrosluvultaan, muodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä sekä rakennettuun ympäristöön.

- Asuinrakennuksessa tulee olla perinteinen harjakatto

- Asuinrakennuksen kerrosluku saa olla enintään  $\frac{3}{4}$  tai  $1\frac{1}{4}$  ilman kellaria.

- Kiinteistö on ainakin jätevesien osalta liitettävä keskitettyyn vesihuoltoon. Mikäli kiinteistö rakennetaan ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista, jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava siten, että se on helposti liitettävissä keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään heti, kun sellainen on rakennettu.

- Jätevedet tulee käsitellä osayleiskaavan pohjavesialueen määräysten mukaisesti.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyin ehdoin aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea rakennuslupaa, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

#### **Sovelletut oikeusohjeet:**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §., kunnan hallintosääntö 21 §.

#### **Valmistelija**

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2350

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.