

# Tilan 543-406-1-386 ja tilan 543-406-1-412 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 30.03.2021 § 22  
280/10.03.00.03/2021

Tilan Sinirinne 543-406-1-386 ja tilan Pikku-Kihi 543-406-1-412 määräalan muodostamalle rakennuspaikalle, jonka pinta-ala on noin 7 650 m<sup>2</sup>, haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua yksiasuntoisen 1-kerroksisen 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen (autotalli) rakentamiseksi. Rakennuspaikka sijaitsee Lepsämässä osoitteen Huhkalantie 120 kaakkoispuolella.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.l §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija ei hakemuksessaan ole perustellut hankettaan.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Voimassa olevassa Uudenmaan maakuntakaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee valkoisella alueella, jolle voidaan osoittaa paikallista merkitystä omaavaa maankäyttöä. Kaavamääräyksen mukaan alueelle suuntautuvaa asuin- ja työpaikkarakentamista on ohjattava taajamatoimintojen alueille ja kyliin.

Maakuntavaltuusto on 25.8.2020 hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050:n kaavakokonaisuuden ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskustien, 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 liikkuksen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-2) ja mitoitusvyöhykkeelle 4 (mit4). Alue on osoitettu alueen osaksi, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas (sl-3(7)) (kalliot).

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee harvaan asutulla maaseudulla Lepsämän kyläkeskuksen eteläpuolella Huhkalantien varrella. Rakennuspaikka sijoittuu metsäisen Huitunmäen

länsirinteeseen. Rakennuspaikka rajautuu lännestä ja pohjoisesta rakennettuihin rakennuspaikkoihin.

Rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on noin 2,8 km ja Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin noin 6,7-7,7 km. Lepsämäntien pohjoisreunaa kulkee kevyen liikenteen väylä. Koulureittejä ei millään luokka-asteella ole luokiteltu vaaralliseksi koulutieksi. Joitakin julkisen liikenteen vuoroja kulkee Lepsämäntietä ja Takkulantietä, jonka varrella sijaitsevalle pysäkille on matkaa rakennuspaikalta noin 1,2 km. Liikkuminen alueella perustuu pääasiassa yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Tilalle Sinirinne 543-406-1-386 haettiin omakotitalon rakentamiseksi suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista Lepsämän oikeusvaikutteisesta osayleiskaavasta tammikuussa 2021. Elinvoimalautakunta teki tuolloin asiasta kielteisen ratkaisun 19.1.2021 § 2.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Osayleiskaavan mukainen mitoitus on laskettu emätiloittain. Emätilatarkastelun poikkileikkausajankohta on 1.7.1959, joka on rakennuslain voimaantuloajankohta. Emätilakohtainen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä on jaettu siitä muodostettujen tilojen kesken 1.1.2000 mukaisen kiinteistöjaotuksen perusteella tilojen muunnettujen pinta-alojen suhteessa.

Tila Sinirinne 543-406-1-386 on muodostettu vuonna 1990. Osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle Sinirinne 543-406-1-389 ei ole osoitettu rakentamismahdollisuutta. Nyt hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka muodostuu em. tilasta Sinirinne 543-406-1-389 (pinta-ala 5000 m<sup>2</sup>) sekä tilan Pikku-Kihi 543-406-1-412 määräalasta, jonka pinta-ala on 2650 m<sup>2</sup>. Tila Pikku-Kihi 543-406-1-412 on pinta-alaltaan n. 10,33 ha ja se on rekisteröity vuonna 1990. Osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle Pikku-Kihi 543-406-1-412 on osoitettu yhden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus. Sekä tila Sinirinne että tila Pikku-Kihi ovat rakentamattomia. Tilojen omistajat ovat kirjallisesti sopineet, että osayleiskaavassa tilalle Pikku-Kihi osoitettu rakentamismahdollisuus toteutetaan nyt hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla, jonka muodostavat tila Sinirinne ja määräala tilasta Pikku-Kihi.

Huitunmäki on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas kallioalue. Kaavamääräyksen (sl-3(7)) mukaan *"alueella on maisemallista merkitystä ja arvokkaita luonnonesiintymiä. Aluetta pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä."* Kallion maisemalliset arvot ovat merkittävimmät. Kasvillisuus tai geologia ovat huomioon otettavia, mutta eivät arvokkaita.

Tila Pikku-Kihi on kallioaluetta ja osayleiskaavan kaavamääräys (sl-3(7)) käsittää lähes kokonaan tilan Piku-Kihi alueen. Tälle tilalle osayleiskaavassa osoitetun rakentamismahdollisuuden käyttäminen nyt hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla on osayleiskaavan periaatteiden mukaista.

Näin ollen voidaan todeta, 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 tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perusteina ehdolla, että

- kiinteistö Sinirinne 543-406-1-386 ja tilan Pikku-Kihi 543-406-1-412 muodostama hakemuksen mukainen määräala tulee yhdistää yhdeksi kiinteistöksi ennen rakennusluvan myöntämistä.

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.

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 § mom., kunnan hallintosääntö 21 §.

#### **Valmistelija**

Yleiskaavainsinööri Arja Juntila, puh. 040 317 2530

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.