

# Tilan 543-406-8-48 kahden määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 25.08.2021 § 62  
934/10.03.00.03/2021

Tilan Tyynelä 543-406-8-48 kahdelle 5 000 m<sup>2</sup>:n suuruiselle määräalalle haetaan rakentamista koskevaa suunnittelutarveratkaisua. Kummallekin määräalalle haetaan lupaa yksiasuntoisen 1<sup>3</sup>/<sub>4</sub>-kerroksisen 300 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 80 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Rakennuspaikat sijaitsevat Lepsämässä osoitteen Suomaniityntie 18 eteläpuolella.

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole hakemuksessaan 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 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 liikkuksen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat sijoittuvat maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M-1) mitoitusvyöhykkeelle 2 (mit2).

Hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat sijoittuvat Lepsämän länsiosaan Kössintien pohjoispuoliselle peltoalueelle ja rajautuvat pohjoisesta metsäalueelle rakennettuihin rakennuspaikkoihin. Muutoin rakennuspaikat rajautuvat avoimeen peltomaisemaan.

Hakemuksen kohteena olevat rakennuspaikat sijaitsevat harvaan asutulla maaseudulla Lepsämän alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on noin 2,3 km. Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 9,5 km ja muihin palveluihin 9,5-11,5 km. Lepsämäntien varrella on kevyen liikenteen väylä. Kouluteitä ei ole luokiteltu vaaralliseksi koulutiekse millään luokka-asteella. Kouluaikoina Lepsämäntietä kulkee joitakin julkisen liikenteen vuoroja, mutta julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee pääasiassa Klaukkalan taajamasta. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena olevat määräalat kuuluvat pinta-alaltaan 20,26 ha:n suuruiseen tilaan Tyynelä 543-406-8-48. Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 mukaisen tilajaotuksen mukaiselle tilalle Tyynelä 543-406-8-48 on osoitettu kolmen uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus ja lisäksi tilalta 543-406-2-20 on siirretty kolme rakentamismahdollisuutta tilalle 543-406-8-48.

Nyt hakemuksen kohteena olevien rakennuspaikkojen pohjoispuolelle on vuonna 2017 myönnetty suunnittelutarveratkaisu kolmelle tilan Tyynelä 543-406-8-48 määräalalle kolmen omakotitalon rakentamiseksi ja ne on myös toteutettu. Osayleiskaavan mukaisista rakentamismahdollisuuksista on siis jäljellä vielä kolme rakentamatonta rakennuspaikkaa.

Alueelle ei ole tarkoitus laatia asemakaavaa, vaan osayleiskaava ohjaa alueen maankäyttöä ja rakentamista. Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu perustuen sijainnin edullisuuteen yhdyskuntarakenteessa ja sijaintiin maisemassa.

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 mukaiset rakennuspaikat sijaitsevat alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perusteiden ehdolla, että

- Rakennukset tulee korkeusasemaltaan, julkisivuiltaan, kattomuodoltaan ja väritykseltään soveltua avoimeen peltomaisemaan.

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 28 §.

**Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.