

# Tilan 543-406-10-6 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 25.11.2021 § 92  
1571/10.03.00.03/2021

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 4000 m<sup>2</sup>:n suuruisen tila Päivärinne 543-406-10-6, joka sijaitsee Lepsämässä osoitteen Takkulantie 183 eteläpuolella.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 165 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 54 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

## Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

## Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että rakennuspaikka on muodostettu itsenäiseksi tilaksi jo vuonna 1950.

## Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-406-10-31 omistaja on lausunut, että rajapyykki nro 1 on kaadettu tonttietien tekovaiheessa, joten rakentajan tulee tehdä uusi rajankäynti.

## Hakijan vastine

Hakija ei ole antanut vastinetta naapurin mielipiteeseen.

## Lausunnot

Hankkeen johdosta naapurina on kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta. Lausunnonantajalla ei ole huomautettavaa, kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä suoja-alueen (20 metriä maantien keskilinjasta) ulkopuolelle ja kulku kiinteistölle tapahtuu olemassa olevan liittymän kautta. Lausunnossa on lisäksi ohjeita kulkuyhteyden järjestämisestä ja puhdistettujen jätevesien johtamisesta. Uudenmaan ELY-keskus ei vastaa rakennushankkeen mahdollisista meluntorjuntatoimenpiteiden kustannuksista.

## Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa 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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2010 hyväksymä Lepsämän oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja

metsätalousvaltaisella alueella (M-2) ja mitoitusvyöhykkeellä 3 (mit3). Osayleiskaavassa on tilan pohjoispuolelle osoitettu tieliikenteen yhteystarve, joka perustui Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmien sauma-alueen tieverkkoselvitykseen /SAUMA). Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä liikenneväylän merkintää ei ole.

### **Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän eteläosassa Takkulantien länsipuolella olevalla metsäalueella. Rakennuspaikka rajautuu pohjoisesta vuonna 2014 valmistuneen omakotitalon rakennuspaikkaan. Muutoin tila on metsän ympäröimä. Kulku Takkulantielle on samasta liittymästä em. kiinteistön kanssa.

Alue on Lepsämän alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 3,3 km ja Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun noin 7,0 km. Muut palvelut sijaitsevat myös Klaukkalan taajamassa noin 7-8 km rakennuspaikasta. Takkulantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää, mutta Lepsämäntien pohjoispuolta kulkee kevyen liikenteen väylä. Koululiitu-ohjelmalla arvioituna rakennuspaikan ja Jokipellontien risteuksen välinen noin 200 metrin matka on luokiteltu vaaralliseksi koulutiekse ensimmäisen luokan oppilaille. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee pääasiassa työpäivinä Takkulantietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 200 m. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Takkulantien keskimääräinen vuorokausiliikennemäärä ko. alueella on 1059 ajoneuvoa, josta raskaiden ajoneuvojen osuus on n. 4 %. Alueella on nopeusrajoitus 60 km/h. Arvioitu teoreettisen 55 dBA:n melualueen leveys ulottuu alle 30 metrin etäisyydelle. Asemapiirroksen mukaan suunniteltu asuinrakennus on osoitettu huomattavasti kauemmaksi, jolloin rakennuspaikalle on järjestettävissä melulta suojaisia oleskelupiha.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on rekisteröity vuonna 1950, joten sen voidaan katsoa olevan ns. vanha itsenäinen tila eikä sitä ole vielä käytetty rakentamiseen. Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan tilalle on osoitettu enintään yhden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Haettu rakentaminen on osayleiskaavan periaatteiden mukaista. Täten voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

### **Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan määräysten mukaan rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>. Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 4000 m<sup>2</sup>.

Koska hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on muodostettu jo vuonna 1950 ja kyseessä on vanha itsenäinen tila, jota ei vielä ole käytetty rakentamiseen, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityinen syy.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Haettu rakentaminen on osayleiskaavan periaatteiden mukaista. Näin ollen voidaan katsoa, ettei

haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. 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. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

#### **Suunnittelutarveratkaisu**

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

#### **Poikkeamispäätös**

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen osayleiskaavan rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 §

#### **Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, [arja.junttila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junttila@nurmijarvi.fi)

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.