

# Tilan 543-409-16-15 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 31.03.2022 § 25  
306/10.03.00.03/2022

## **Rakennuspaikka ja sijainti**

Pinta-alaltaan noin 10 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen määräala tilasta Metsä-Helkku 543-409-16-15. Rakennuspaikka sijaitsee Nummenpäässä osoitteen Helkuntie 77 itäpuolella.

## **Rakennustoimenpide**

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon rakentamisen.

## **Rakentamisrajoitus**

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

## **Hakijan perustelut**

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

## **Naapureiden kuuleminen**

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

## **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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2) ja pohjavesialueella.

## **Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla suurehkon rakentamattoman metsän laidalla. Metsää ympäröi laajat Nummenpään ja Lepsämän peltoalueet. Helkuntien varrelle metsäsaarekkeisiin ja metsän reunaan on rakentunut yksittäisiä omakotitaloja ja maatilojen talouskeskuksia. Myös hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan itä- ja länsipuolella on rakennetut rakennuspaikat, joille kulku Helkuntieltä on samasta liittymästä kuin nyt hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on osoitettu. Rakennuspaikka on etelärinteessä olevaa hakattua metsää ja eteläpuolella on laaja Lepsämänjoelle avautuva peltoaukea.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala rakentamattomasta pinta-alaltaan 79,46 ha:n suuruisesta tilasta Metsä-Helkku, joka on rekisteröity vuonna 1996, eikä siitä ole tämän jälkeen muodostettu uusia kiinteistöjä. Emätilana, ennen ajankohtaa 1.7.1959 muodostettu tila,

voidaan pitää jo vuonna 1782 (pinta-ala tuolloin 172,77 ha) rekisteröityä tilaa Helkku 543-409-16-0, josta on muodostettu yhteensä 8 rakennettua tilaa sekä 5 rakentamatonta metsä- tai peltotilaa.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta ja lähimpänä sijaitsevaan Lepsämän alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 3,7 km. Klaukkalan taajamassa sijaitseviin yläkouluihin ja muihin palveluihin on matkaa yli 10 km. Lepsämäntien varrella on kevyen liikenteen väylä, mutta Selintien varrella on pieni matka, jolla koulumatka voi Koululiitu-ohjelman mukaan olla vaarallinen 1-3 luokkien oppilaille. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kaukana palveluista, yksityistien varrella. Kyse on kuitenkin määrälästä, joka kuuluu pinta-alaltaan suureen rakentamattomaan metsätilaan, josta ei ole muodostettu useaan vuosikymmeneen uusia rakennuspaikkoja. Lisäksi rakentaminen sijoittuu olevien rakennuspaikkojen väliin jättäen vielä runsaasti rakentamatonta vapaa-aluetta kiinteistölle Metsä-Helkku 543-409-16-15. Näin ollen voidaan katsoa, että tulevalle kaavoitukselle jää vielä runsaasti suunnitteluvaraa eikä hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

### **Esittelijä**

Yleiskaavapäällikkö

### **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 esitetyn perusteiden 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 julkisanon 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.

Päätöksen julkisanonpäivä on 8.4.2022. Päätöksen antopäivä on 11.4.2022. Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 3.

**Valmistelija**

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

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.