

# Tilan 543-406-5-161 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 16.06.2022 § 40  
784/10.03.00.03/2022

## Rakennuspaikka ja sijainti

Noin 6 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen rakentamaton määräala tilasta Reunametsä 543-406-5-161, joka sijaitsee Lepsämässä osoitteen Isoniitynkuja 27 pohjoispuolella rajoittuen lännestä Isoniitynkujaan.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 185 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 36 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen autokatos/taloussrakennuksen 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 ja tilan 543-406-5-160 omistajat ovat lausuneet, että uuden tontin reunassa menee leveä oja, joka purkaa vettä naapurin kiinteistön takana olevasta metsästä. Oja pitää säilyttää eikä sitä saa tukkia. Rakennukset kiinteistöllä on perustettu savelle ilman paalutusta, rakentamisessa on otettava huomioon, että ei aiheuteta rakennusten painumista esim. pohjaveden pinnan laskun takia.

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija on todennut olevansa samaa mieltä naapureiden kanssa. Kyseinen oja pitää säilyttää. Nyt oja on hyvin uuden muodostettavan kiinteistön reunalla, mutta jos on tarpeen, sen voi myös siirtää kiinteistöjen rajalle. Oja on tarpeellinen myös takana olevan metsän hoidon kannalta.

## 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-, tärinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta.

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

## Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksen pohjoispuolella Yli-Lepsämäntien ja Isoniitynkujan väliin sijoittuvan metsäalueen länsireunassa. Isoniitynkujan länsipuolella avautuu Lepsämänjokilaakson peltomaisema. Kulku rakennuspaikalle on osoitettu Isoniitynkujalta. Hakija on ilmoittanut, että asemapiirroksista poiketen hakemuksen kohteena

olevan määrään ja rakennetun naapurikiinteistön 543-406-5-160 väliin jätetään noin 10 metrin levyinen kaista.

Rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla, joka on Lepsämän alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa alakouluun on noin 1,8 km. Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 9 km ja muihin taajaman palveluihin 9-11 km. Lepsämäntien varrella on kevyen liikenteen väylä, mutta Yli-Lepsämäntien varrella väylää ei ole. Osa Yli-Lepsämäntiestä on arvioitu Koululiitu-ohjelmalla vaaralliseksi koulutieksi 1. luokan oppilaille. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun, sillä vain joitakin paikallisliikenteen vuoroja kulkee Lepsämäntietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 1,7 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta, mutta Nurmijärven Veden päävesijohto kulkee Isoniitynkujan suuntaisesti.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan 9,18 ha:n suuruiseen rakentamattomaan tilaan Reunametsä 543-406-5-161, joka on rekisteröity vuonna 2000. Osayleiskaavassa ajankohdan 1.1.2000 mukaiselle tilalle Reunametsä, jonka kiinteistötunnus oli tuolloin 543-406-5-145, ei ole mitoituksen mukaan uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta. Osayleiskaavassa on kuitenkin tilalta 543-406-7-40 siirretty yksi rakentamismahdollisuus tilalle Reunametsä 543-406-5-161 eikä tätä ole vielä käytetty rakentamiseen.

Näin ollen 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

### **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 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että

-rakentaminen tulee sovittaa huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön  
-rakennuspaikan ja kiinteistön 543-406-5-160 välinen oja tulee säilyttää.

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.

Päätöksen julkipanopäivä on 28.6.2022. Päätöksen antopäivä on 29.6.2022.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

**Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 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.