

# Tilan 543-406-5-192 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 15.06.2023 § 41  
654/10.03.00.03/2023

## Rakennuspaikka ja sijainti

Noin 6 000 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Sulo 543-406-5-192, joka sijaitsee Lepsämässä osoitteessa Isoniitynkujä 35.

## Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 228 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon, 55 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen autokatos/varaston, 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen pihasaunan sekä 150 k-m<sup>2</sup> suuruisen varastorakennuksen rakentamisen.

## Rakentamisrajoitus

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

## Hakijan perustelut

Hakija on perustellut omakotitalon ja suurikokoisen varastorakennuksen rakentamista seuraavasti: *”Kylmävarasto harrastusvälineiden säilytystä varten kalastusvene, moottoripyörä ja traktori töitä varten. Isoniitynkujalla on omakotitaloja, joten omakotitalon rakentaminen sopii tähän kohteeseen”*.

## Naapureiden kuuleminen

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

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 tila sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksen pohjoispuolella Yli-Lepsämäntien ja Isoniitynkujan väliin sijoittuvan metsäalueen länsireunassa. Isoniitynkujan länsipuolella avautuu Lepsämänjokilaakson peltomaisema. Kulku rakennuspaikalle on osoitettu Isoniitynkujalta.

Rakennuspaikalle on elinvoimalautakunta 16.6.2022 § 40 myöntänyt suunnittelutarveratkaisun yksiasuntoisen 1-kerroksisen 185 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen omakotitalon ja 36 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen autokatos/talusrakennuksen rakentamiseksi. Tuolloin kyseessä oli määräala tilasta 543-406-1-161.

Määräala on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin 11.5.2023 tilaksi Sulo 543-406-5-192. Rakennuslupaa ei ole 16.6.2022 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen haettu.

Rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla, joka on Lepsämän alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa alakouluun on vain 1,8 km, mutta Yli-Lepsämäntien vaarallisuudesta johtuen 1-4 luokkien oppilaat ovat koulukuljetuksen piirissä. 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 Koululiituehjelällä vaaralliseksi koulutiekse 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 mitoitussyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Hakemuksen kohteena oleva tila on 11.5.2023 muodostettu lohkotila rakentamattomasta tilasta Reunametsä 543-406-5-161 (pinta-ala tuolloin 9,18 ha), 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.

Kun otetaan huomioon, että rakennuspaikalle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiseksi vuonna 2022, rakentaminen on osayleiskaavan periaatteiden mukaista, 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 -tämä päätös korvaa Elinvoimalautakunnan 16.6.2023 § 40 tekemän päätöksen ja rakennuspaikalla saa sijaita vain yksi yksiasuntainen asuinrakennus.

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 26.6.2023. Päätöksen antopäivä on 27.6.2023.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana

suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarverkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

**Sovelletut oikeusohjeet**

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

**Valmistelija**

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

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.