

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Lepsämän eteläosassa Espoon kaupungin rajalla

Elinvoimalautakunta 29.02.2024 § 11
1460/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 3,9095 ha:n suuruinen tila [REDACTED], joka sijaitsee Lepsämän eteläosassa osoitteen [REDACTED] pohjoispuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon sekä 70 k-m²:n suuruisen autotallin 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 ollut huomautettavaa.

Lausunot

Hankkeesta on pyydetty lausunto Espoon kaupungilta, jolla ei 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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-2) ja mitoitusvyöhykkeellä 3 (mit-3).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksen eteläpuolella Takkulantien itäpuolella. Rakennuspaikka rajautuu etelästä Espoon kaupungin rajaan. Tila on pääosin metsää, joka pohjoisesta ja idästä rajautuu peltoaukeaan. Rakentaminen on asemapiirroksen mukaan osoitettu lähelle mäen lakialuetta, joka kohoaa noin 25 metriä peltoaukeaa korkeammalle.

Alue on Lepsämän alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa alakouluun on noin 4,3 km. Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa n. 8 km ja muihin palveluihin n. 9 km. Lepsämäntien pohjoisreunassa on kevyen liikenteen väylä, mutta Takkulantien varrella kevyen

liikenteen väylää ei ole ja Koululiitu-ohjelmalla arvioiden tien ylitykset ovat vaarallisia kaikille alakouluikäisille. Joitakin paikallisliikenteen vuoroja kulkee Takkulantietä Klaukkalan taajamaan. Alue ei ole valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Lepsämän oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan liittyy koko kaava-aluetta koskeva emätilaselvitys ja rakentamismahdollisuuksien arviointi tiloittain. Tarkastelu perustuu tilajaotus selvitykseen, tilojen nykytilanteen rakentamiseen, emätilan sijaintiin yhdyskuntarakenteessa ja maisemassa tavoitteena lisäksi maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 mukaisen tilajaotuksen tilalle [REDACTED] (pinta-ala oli tuolloin 32,0270 ha) olisi yhteensä 6 rakennuspaikkaa, joista 2 on uutta rakentamismahdollisuutta. Vuosina 2003 ja 2007 muodostetut lohkotilat [REDACTED] (3,6450 ha) ja [REDACTED] (1,0000 ha) ovat rakennettuja kuten myös emäkiinteistö [REDACTED] (23,4725 ha), jolla sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Nyt hakemuksen kohteena oleva tila [REDACTED] (3,9095 ha) on rakentamaton. Vuonna 2010 hakemuksen kohteena olevaa tilaa lohkottaessa oli emäkiinteistön omistajan mukaan sovittu yhden osayleiskaavan mitoituksen mukaisen rakentamismahdollisuuden sijoittamisesta kyseiselle tilalle.

Osayleiskaavan yleisten määräysten mukaan mäkien lakialueille rakentaminen on kielletty ja rakennusten on sijoitukseltaan, korkeusasemaltaan, kerrosluvultaan, muodoltaan, kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä sekä rakennettuun ympäristöön. Luvanhakijan kanssa käydyn puhelinkeskustelun perusteella, hakija on täsmentänyt, ettei tarkoitus ole rakentaa mäen korkeimmalle kohdalle ja asuinrakennus on tarkoitus rakentaa 1-kerroksisena.

Rakentamismahdollisuutta on arvioitu osayleiskaavaan liittyvässä selvityksessä em. perusteilla laajalla alueella samanaikaisesti ja haettu rakentaminen on hyväksytyin osayleiskaavan periaatteiden mukainen. Kun lisäksi otetaan huomioon osayleiskaavan yleiset määräykset, ei hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 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 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 perusteiden ehdolla, että

- rakennuksia ei saa sijoiteta mäen korkeimmalle kohdalle
- asuinrakennuksen kerrosluku saa olla enintään ½1½.

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 8.3.2024. Päätöksen antopäivä on 11.3.2024. 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 § ja 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallasta kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.