

Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Lepsämän länsipuolella lähellä Vihdin kunnan rajaa

Elinvoimalautakunta 25.04.2024 § 25
49/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 1,579 ha:n suuruinen tila **Männistö 543-406-10-11**. Rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksen länsipuolella lähellä Vihdin kunnan rajaa osoitteessa **Mäkelänrinteentie 63**.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 70 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen ja 30 k-m² suuruisen pihasaunan rakentamisen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan tilalla oleva lomarakennus ja sauna.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: *”Haetaan suunnittelutarveratkaisua vakitukselle asumiselle. Naapuri kiinteistö on vakituksessa asuinkäytössä. Lisäksi tiellä sijaitsee myös muita vakituksessa asuinkäytössä olevia kiinteistöjä”*.

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.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee pääosin maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-2) ja mitoitusvyöhykkeellä 3 (mit3). Länsiosa tilasta on osittain maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-3) ja mitoitusvyöhykkeellä 4 (mit4). Rakentaminen sijoittuu M-3 alueelle ja mitoitusvyöhykkeelle 3.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksen länsipuolella lähellä Vihdin kunnan rajaa. Vihtiin johtavan **Jokipellontien** ja siitä erkanevan **Mäkelänrinteentien** varrelle on muodostunut runsaasti nauhamaista asutusta, joista suurin osa on omakotitaloja. Rakennuspaikan pohjoispuolella on laaja yhtenäinen metsäalue.

Tällä hetkellä rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan lomarakennus ja sauna, jotka puretaan rakennustoimenpiteen yhteydessä. Näiden lisäksi hakijan antamien tietojen mukaan rakennuspaikalla on vanha riihi 31 k-m² ja pieni talousrakennus 26 k-m², jotka tullaan säilyttämään. Tarkoituksena on rakentaa omakotitalo, autotalli ja pihasauna vanhan riihen pihapiiriin. Olevan talousrakennuksen viereen on tarkoitus rakentaa koira-aitaus.

Alue on Lepsämän alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa alakouluun on noin 5 km. Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 8,5 km ja muihin palveluihin 8,5- 9,5 km. Jokipellontien ja Takkulantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Koska kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja rakennuskanta alueella muodostuu lähes täysin omakotitaloista, 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. 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.

Päätöksen julkipanopäivä on 3.5.2024. Päätöksen antopäivä on 6.5.2024. 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 Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.