

# Rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Leppälammella

Elinvoimalautakunta 25.04.2024 § 31  
310/10.03.00.03/2024

## Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 9676 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila **Kuusisto 543-405-1-107**, joka sijaitsee noin 4 kilometriä Leppälammen kyläkeskuksesta luoteeseen lähellä Vihdin kunnan rajaa, osoitteessa **Haimoontie 65**.

## Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää 100 k-m<sup>2</sup> suuruisen sivuasunnon rakentamisen.

## Rakentamisrajoitus

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

## Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

*”Kolmen sukupolven asuminen samassa pihapiirissä. Ratkaisulla pystytään turvaamaan avun ja tuen tarve puolin ja toisin. Saadaan lapsiperhe muuttamaan haja-asutusalueelle.”*

## Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

## Lausunnot

Hankkeesta on kuultu naapurina myös Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökeskusta (ELY), jolla ei ole ollut huomautettavaa hankkeesta. ELY-keskus on kuitenkin antanut yleisiä rakentamiseen liittyviä ohjeita.

## 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.

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

## Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Leppälammella lähellä Vihdin kunnan rajaa VT 25 pohjoispuolella. **Haimoontien** ja rakennuspaikan pohjoispuolella on yhtenäinen metsäalue ja tien eteläpuolella avoin peltoalue.

Rakennuspaikalla sijaitsee kerrosaltaan 200 k-m<sup>2</sup> suuruinen vuonna 1975 valmistunut omakotitalo sekä talusrakennus. Naapuruston rakennuskanta koostuu pääasiassa omakotitaloista.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Röykan alakouluun on rakennuspaikalta noin 7,7 km. Rajamäen taajaman yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 15 km ja Kirkonkylän taajaman palveluihin noin 20 km. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta. Leppälammen vesiosuuskuntaan matkaa noin 3,2 km.

*Nurmijärven voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan ”ns. sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon. Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m<sup>2</sup> (0,5 ha) ja sillä on ennestään vain yksi asunto. Edellytyksenä sivuasunnolle on, että se rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus. Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi. Sivuasunto saa olla enintään yksikerroksinen ja kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>. Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m<sup>2</sup> suuremmaksi. Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Jos rinteeseen sijoittuvaan sivuasuntoon on maastollisesti perusteltua rakentaa kellarikerros, kulku kellariin tulee tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain varastotiloja.”*

Nyt hakemuksen kohteena oleva sivuasunto sijoittuu asemapiirroksen mukaan rakennusjärjestyksen edellyttämällä tavalla samaan pihapiiriin pääasunnon kanssa. Kun rakennusjärjestyksen sivuasunnolle määritellyjä edellytyksiä noudatetaan, 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 perusteiden ehdolla, että

- sivuasunto saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>.
  - Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m<sup>2</sup> suuremmaksi.
  - Sivuasunto tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti pääasunnon yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue.
  - Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi tiloiksi.
  - Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.
  - Sivuasunto saa olla enintään 1-kerroksinen.
  - Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta.
  - Sivuasunnon lattiapinnan ja katonharjan välinen korkeus saa olla enintään 5,5 m.
- Sivuasunto sovitetaan julkisivuiltaan, materiaaliltaan, kattomuodoltaan ja väriykseltään rakennuspaikalla olevaan rakennuskantaan.

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 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 ratkaisuvallalta kohta 4.

#### **Valmistelija**

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

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.