



NURMIJÄRVI

Lepsämän osayleiskaava selostus

Kaavoituslautakunta 18.12.2007 § 246 (luonnos)
Kunnanhallitus 21.1.2008 § 28 (luonnos)
Kuntakehitystoimikunta 27.10.2008 § 114 (ehdotus)
Kunnanhallitus 17.11.2008 § 384 (ehdotus)
Kuntakehitystoimikunta 26.5.2009 § 46
Kunnanhallitus 8.6.2009 § 206
Kunnanvaltuusto 17.6.2009 § 71
Kunnanhallitus 31.8.2009 § 281 (oikaisukehotus)
Kunnanvaltuusto 23.9.2009 § 118 (oikaisukehotus)
Kuntakehitystoimikunta 19.1.2010 § 2 (ehdotus)
Kunnanhallitus 1.2.2010 § 25 (ehdotus)
Kuntakehitystoimikunta 25.5.2010 § 54
Kunnanhallitus 14.6.2010 § 158
Kunnanvaltuusto 23.6.2010 § 49



1 JOHDANTO

1.1 Suunnittelun tausta ja tarkoitus

Nurmijärven kunnan alueella on oikeusvaikutuksettomat osayleiskaavat (7 kpl) kylien alueilla. Ne on hyväksytty vuosien 1984 – 1992 välisenä aikana (Lepsämän osayleiskaava on hyväksytty 29.6.1988 ja 3.6.1992.). Lisäksi on laadittu Hyvinkään kylän oikeusvaikutteinen harjuosayleiskaava (1989). Simolan alueelle on hyväksytty oikeusvaikutuseton haja-asutusalueen osayleiskaava vuonna 1987. Kylien osayleiskaavat oli laadittu suppeille alueille kyliin ja niiden ratkaisut olivat hyvin rakennuskaavamaisia ilman tilajaotushistoriaan perustuvaa mitoittustarkastelua

Haja-asutusalueiden osayleiskaavoituksen toinen vaihe käsittää Valkjärven (1999) ja Vantaanjoen (2003) oikeusvaikutteiset tilajaotushistoriaan perustuvat mitoittavat osayleiskaavat.

2000- luvun alkuvuosina oli nähtävissä, että aiempia laajempien haja-asutusalueiden osayleiskaavojen laatimiseen oli tarvetta, koska rakentaminen sijoittui suurelta osin kylien osayleiskaavojen ulkopuolelle. Koko kunnan oikeusvaikutuseton sisällöltään vanhentunut yleiskaava ei riittävästi ohjannut tätä rakentamista. Haja-asutusalueiden rakentamisen ohjausvälineistä uudistettiin ensimmäisenä rakennusjärjestys, joka hyväksyttiin kesällä 2003. Tässä yhteydessä tavoitteeksi muodostui laatia kaikille haja-asutusalueille tilajaotushistoriaan perustuva mitoittava oikeusvaikutteinen osayleiskaava mm. tasapuolisuuden tavoitteen toteuttamiseksi lupavalmistelussa. Uusien osayleiskaavojen laadinnan turvaamiseksi määrättiin rakennusjärjestyksessä koko kunnan asema-kaava-alueiden ulkopuoliset alueet suunnittelutarvealueiksi kymmenen vuoden ajaksi.

Lepsämän osayleiskaava on ensimmäinen kylien uudentulaisista laaja-alaista osayleiskaavoista, jossa luodaan periaatteet myös muiden kylien osayleiskaavojen laadinnalle.

- 1.2 Suunnittelualue Suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven kunnan lounaisosassa Klaukkalan taajaman länsipuolella. (Liite 1)
- 1.3 Suunnittelun tarkkuus Osayleiskaava laaditaan mittakaavassa 1:7500.
- 1.4 Suunnitteluvaiheet Työ aloitettiin vuoden 2004 alussa konsulttityönä, mutta sopimus purettiin syksyllä 2005 konsultin henkilövaihdosten takia.

Vireilletulo

- Vireilletulosta on ilmoitettu kuulutuksella toukokuussa 2004.

Selvitykset mm (liite 2):

- ympäristö- ja maisemaselvitys tehtiin vuosien 2003 – 2004 aikana
- tilajaotushistoria 2006
- rakennettu ympäristö 2005 – 2006, koko kunnan inventointi 2009 (luonnos)
- esihistorialliset muinaisjäännökset 2006
- historialliset muinaisjäännökset 2007

Yleisötilaisuudet:

- Kesäkuu 2004, esiteltiin tehtyjä selvityksiä ja tehtiin kysely maanomistajille ja asukkaille. Vastausten yhteenveto on liitteenä. Paikalla kävi lähes 150 henkilöä.
- Osayleiskaavaluonnosta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Lepsämän koululla 27.2.2008. Paikalla kävi lähes 150 henkilöä.
- Osayleiskaavaehdotusta koskeva yleisötilaisuus pidettiin Lepsämän koululla 10.12.2008. Paikalla kävi noin 40 henkilöä.
- Kunnantalolla oli mahdollisuus tavata suunnittelijoita 11.12.2008 kello 20 asti. Paikalla kävi muutama henkilö.

Luottamushenkilöiden tilaisuudet:

- Kullekin valtuustoryhmälle pidettiin kaavan lähtökohdista ja laatimisperiaatteista oma tiedotustilaisuus keväällä 2007.

Viranomaisneuvottelut

- Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 20.10.2005. Muistio on liitteenä.
- Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeinen viranomaisneuvottelu pidettiin 6.5.2009. Muistio on liitteenä.
- Ehdotuksen uudelleen nähtävillä olon jälkeen ei ollut tarpeen järjestää viranomaisneuvottelua. Asiasta käytiin keskustelu ELY-keskuksen edustajan kanssa.

Hallinnollinen käsittely:

- Kaavoituslautakunta hyväksyi kaavaluonnoksen 18.12.2007 § 246, kunnanhallitus 21.1.2008 § 28.
- Kuntakehitystoimikunta hyväksyi kaavaehdotuksen 27.10.2008 § 114, kunnanhallitus 17.11.2008 § 384.
- Osayleiskaavan hyväksyminen:
 - o Kuntakehitystoimikunta 26.5.2009 § 46 tehden siihen kaksi muutosta:
 - Perkauksentien AT-alueella mitoitusvyöhykkeiden 1 ja 2 välinen raja poistetaan siten, että koko Perkauksentien AT-alue on mitoitusvyöhykettä 1
 - M-3 – ja MT-2 –alueiden kaavamääräyksissä mainittu rakennuspaikan vähimmäiskoko 20 000 m² muutetaan 10 000 m²:ksi.
 - o Kunnanhallitus kuntakehitystoimikunnan hyväksymässä muodossa 8.6.2009 § 206.
 - o Kunnanvaltuusto hyväksyi osayleiskaavan 17.6.2009 § 71.
- Uudenmaan ympäristökeskuksen oikaisukehoitus 24.7.2009, jossa vaadittiin osayleiskaavan palauttamista uudelleen valmisteltavaksi ehdotuksena nähtäville asettamista varten.
- Kunnanhallitus 31.8.2009 § 281 päätti esittää valtuustolle osayleiskaavaa koskevan hyväksymispäätöksen kumoamista ja osayleiskaavan palauttamista uudelleen valmisteltavaksi ehdotuksena nähtäville asettamista varten valtuuston 17.6.2009 hyväksymässä muodossa
- Kunnanvaltuusto 23.9.2009 § 118 päätti kumota osayleiskaavan hyväksymistä koskevan päätöksen 17.6.2009 § 71 ja palauttaa osayleiskaavan uudelleen valmisteltavaksi ehdotuksena nähtäville asettamista varten valtuuston 17.6.2009 hyväksymässä muodossa.

- Kuntakehitystoimikunta hyväksyi kaavaehdotuksen 19.1.2010 § 2, kunnanhallitus 1.2.2010 § 25.
- Osayleiskaavan uudelleen hyväksyminen
 - o Kuntakehitystoimikunta 18.5.2010 § 54
 - o Kunnanhallitus 14.6.2010 § 158
 - o Kunnanvaltuusto 23.6.2010 § 49

Kaavaluonnoksen nähtävilläolo:

- Kaavaluonnos oli nähtävillä 15.2.-28.3.2008 välisen ajan. Lausuntopyyntö / kaava-asiakirjat lähetettiin tiedoksi 25 taholle ja lausuntoja saatiin 14 kpl. Muilta osallisilta saatiin 52 kpl mielipiteitä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo:

- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 4.12.2008 – 23.1.2009 välisen ajan. Lausuntopyyntö / kaava-asiakirjat lähetettiin tiedoksi 24 taholle ja lausuntoja saatiin 12 kpl. Muilta osallisilta saatiin 22 kpl muistutusta ja lisäksi 1 muistutus saapui myöhässä.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Rakentamismahdollisuuksien siirroista lähetettiin ko. maanomistajille kirjeet helmikuussa 2009. Yksi maanomistaja antoi palautetta.
- Kaavaan mahdollisesti lisättävien rakennussuojelukohteiden omistajia kuultiin erikseen huhtikuussa 2009. Palautetta saatiin kahden kohteen osalta kolmesta.

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo:

- Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 18.2. – 19.3.2010 välisen ajan. Lausuntopyyntö / kaava-asiakirjat lähetettiin tiedoksi 23 taholle ja lausuntoja saatiin 5 kpl. Muilta osallisilta saatiin 13 kpl muistutuksia, joista yksi saapui myöhässä.
-

1.5 Suunnitteluorganisaatio

Suunnittelutyö on tehty kunnan omana työnä.

1.6 Tiedottaminen

Työn vireille tulosta ja yleisötilaisuudesta on ilmoitettu toukokuussa 2004 sekä lehtikuulutuksella että kirjeellä maanomistajille ja asukkaille.

Yleiskaavaluonnoksen ja –ehdotuksen laadinnan yhteydessä kaava-alueen asukkaille ja maanomistajille lähetettiin tiedote osayleiskaavaluonnosta koskevasta yleisötilaisuudesta ja kaavan nähtävillä olosta. Tilaisuuksista tiedotettiin maanomistajille ja asukkaille myös kunnan kotisivuilla, lehtikuulutuksella ja kirjeellä kaava-alueen ulkopuolella asuville. Kaavaluonnoksen ja –ehdotuksen kaavakartta kaavamerkintöineen ja –määräyksineen sekä selostus ja muuta kaavaprosessiin liittyvää materiaalia on ollut nähtävillä kunnan kotisivuilla.

Kaavan uudelleen nähtävillä olosta lähetettiin tiedote kaava-alueen asukkaille ja maanomistajille ja kirjeellä kaava-alueen ulkopuolella asuville. Kaavaehdotuksen kaavakartta kaavamerkintöineen ja –määräyksineen sekä selostus ja muuta kaavaprosessiin liittyvää materiaalia on ollut nähtävillä kunnan kotisivuilla.

PERUSTIEDOT / LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelutilanne

2.1.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Valtioneuvosto on hyväksynyt voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 30.11.2000. Päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tarkistettut tavoitteet on hyväksytty 13.11.2008. Tarkistettut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

2.1.2 Maakuntakaava

Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006 ja se on kuulutettu voimaan tulleeksi 8.12.2006. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi vahvistamis päätöksestä tehdyt valitukset 15.8.2007.

Maakuntakaavassa suunnittelualueella on osoitettu kylä, yhdysteinä Lepsämäntie Klaukkalasta Takkulantien risteykseen ja Takkulantie, ulkoilureitti alueen lounaisosassa, 400 kV:n voimalinja alueen luoteisosassa, pohjavesialue ja vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue (Härkälänjoki-Lepsämänjoki). (Liite 3.).

1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008 ja se on alistettu ympäristöministeriön vahvistettavaksi. Vaihekaava täydentää marraskuussa 2006 vahvistettua Uudenmaan maakuntakaavaa. Vaihekaavassa on käsitelty jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet, kiviaineshuolto, moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet, liikenteen varikot ja terminaalit sekä laajat yhtenäiset metsäalueet. Myös hiljaisia alueita on tarkasteltu. Vaihekaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä.

2.1.3 Yleiskaava

Alueella on voimassa koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, joka on hyväksytty 22.2.1989. Lisäksi alueella keskeisellä kyläalueella on voimassa oikeusvaikutukseton Lepsämän osayleiskaava, joka on hyväksytty 29.6.1988 ja 3.6.1992.

2.1.4 Asemakaava

Alueella ei ole voimassa olevia asemakaavoja. Alue rajoittuu itäosassa asemakaavoitettuun alueeseen.

2.1.5 Rakennusjärjestys

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestys on hyväksytty 18.6.2003 ja se on tullut voimaan 30.6.2003. Rakennusjärjestyksessä asemakaavoitetun alueen ulkopuoliset alueet on määritelty maankäyttö- ja rakennuslain 16 § momentin mukaisesti suunnittelutarvealueiksi. Määräys on voimassa 30.6.2013 asti.

2.1.6 Rakennus- ja toimenpidekiellot

Alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 38 §:n mukainen rakennuskielto yleiskaavan laatimista varten 31.12.2013 saakka. Kielto ei koske

- olemassa olevan asuinrakennuksen korjaamista tai laajentamista
- siihen liittyvän talousrakennuksen rakentamista tai laajentamista

- maataloustuotantoa palvelevan rakennuksen rakentamista tai laajentamista.

2.1.7 Päätökset, suunnitelmat

Vesihuollon kehittämissuunnitelma on laadittu vuonna 2004.

Klaukkalan ohikulkutien tiesuunnitelman laatiminen keskeytettiin syksyllä 2007, koska rakentamiskustannukset hyväksytyyn yleissuunnitelman mukaiselle linjaukselle olisivat nousseet oleellisesti alustavaa kustannusarviota suuremmiksi. Uutta tielinjausta tutkitaan yleissuunnitelman tarkistuksena. Uuden yleissuunnitelman laadinta käynnistettiin marraskuussa 2009.

Kunnan väestösuunnite 2008 – 2018 on hyväksytty syyskuussa 2008 (kunnanhallitus 1.9.2008 § 278).

Nummenpään ja Lepsämän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma valmistui keväällä 2008.

2.1.8 Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana on käytetty maanmittauslaitoksen maastotietokantaa 1:7500.

2.2 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa. Kaava-alueesta on tehty emätilakohtainen luettelo lohkotiloineen emätilakohtaista mitoitus-tarkastelua varten. Tilajaotuksen muutokset on selvitetty 1.7.1959 lähtien.

2.3 Väestö ja työpaikat

Suunnittelualueella on noin 1237 asukasta (tilanne 31.12.2009). Asuntoja alueella on 453 kpl (tilanne 31.12.2008) pääosin omakotitaloissa ja loma-asuntoja on 32 kpl. Toimivia maatiloja on muutama. Rakennuksia alueella on yhteensä noin 500 ja lisäksi talousrakennuksia ja maataloutta palvelevia rakennuksia. Työpaikkoja alueella on noin 190 kpl (tilanne 31.12.2007). Kunnan yritysrekisterin mukaan alueella on vuoden 2009 alussa lähes 70 yritystä.

Väkiluku 31.12.

vuosi	Nurmijärvi	kasvu	kasvu %	Lepsämä
2001	34029	925	2,8 %	1095
2002	34791	762	2,2 %	1089
2003	35922	1131	3,3 %	1098
2004	36568	646	1,8 %	1123
2005	37391	823	2,3 %	1177
2006	38006	615	1,6 %	1168
2007	38633	627	1,6 %	1216
2008	39018	385	1,0 %	1246
2009	39628	610	1,6 %	1237

2.4 Rakennettu ympäristö

2.4.1 Kokonaisrakenne ja maankäyttö

Lepsämän kylä sijaitsee Klaukkalan taajaman länsipuolella kunnan eteläosassa. Lepsämäntie on alueen halki kulkeva tie, josta haarautuu Takkulantie Espooseen ja Selintie Vihtiin. Takkulantiestä erkanee Jokipellontie Vihtiin. Lepsämäntie jatkuu pohjoisen Yli-Lepsämäntienä kohti Perttulaa.

Lepsämän kylä on rakentunut Lepsämänjokilaakson itärinteelle. Jokilaakso on monta kilometriä pitkä ja sijaitsee etelä-pohjoissuuntaisesti. Molemmiin puolin leveähköä jokilaaksoa ovat jyrkät metsäselänteet. Pohjoispäässä on Yli-Lepsämän kylä ja eteläpäässä Ali-Lepsämän kylä, jotka olivat alun perin kumpikin maarekisterikyliä. Vanha laakson itälaitaa seuraileva kylätie (Lepsämäntie) yhdistää kyläpaikat toisiinsa. Uusi rakentaminen on yhdistänyt vanhat kylät ja vähitellen on muodostunut nykyinen nauhamainen kylärakenne. Alue muodostaa yhden Nurmijärven laajimmista ja arvokkaimmista viljelymaisemakokonaisuuksista.

Suunnittelualue on maaseutumaista aluetta. Alueella on toimivia maatiloja sekä kylämäistä asutusta. Kylää ympäröivällä alueella on haja-asutusluonteista asutusta. Alueelle on viime vuosina rakennettu useita uusia asuinrakennuksia joka puolella kylää, mutta pääosin kyläalueelle tai sen lähelle.

2.4.2 Palvelut

Alueella on Lepsämän ala-aste, jota on laajennettu useaan kertaan. Yläaste ja lukio ovat Klaukkalassa. Klaukkalassa ovat myös muut kunnalliset sekä kaupalliset ja yksityiset palvelut. Lähin päiväkotijoukko sijaitsee Lepsämän itäpuolella Lintumetsän asemakaavoitetulla alueella.

2.4.3 Liikenne, tiestö

Kaava-alueen tiestön runkona on Lepsämäntie-Yli-Lepsämäntie (mt 11345 Klaukkala-Lepsämä-Perttula). Lisäksi alueelta johtaa etelään Espooseen Takkulantie (mt 11339 Takkula-Lepsämä), Takkulantieltä länteen Vihtiin Jokipellontie (mt 11319 Laurin paikallistie), samaten Vihtiin johtaa Selintie (mt 11321 Jokimäki-Selki). Suunnittelualueella sivuaa idässä Kuonomäentie (mt 11419 Kuonomäen paikallistie). Reitti Helsinkiin kulkee Lepsämäntien kautta Klaukkalaan, edelleen Klaukkalantietä (mt 132 Keimola-Loppi) pitkin Hämeenlinnan moottoritille (vt 3 Helsinki-Vaasa).

Maanteiden lisäksi alueen tiestö muodostuu yksityisteistä, joista osa on kunnan hoidossa.

Kevyenliikenteen reitti kulkee Lepsämäntien suuntaisesti Lintumetsän asemakaava-alueelta alkaen ja päättyy Selintien risteyksen tuntumaan. Vuonna 1996 Tielaitos laati Nurmijärven tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelman tarkistuksen. Tässä raportissa todettiin Lepsämän osalta kevyen liikenteen verkon olevan puutteellinen Takkulantien varressa.

Lepsämästä on linja-autoyhteys Klaukkalaan koulupäivinä aamuisin ja iltapäivällä takaisin sekä muulloin arkisin aamuvarhaisella ja illan suussa takaisin.

2.4.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Nurmijärven kunnassa tehtiin vuonna 2004 vesihuollon kehittämissuunnitelma, jossa kartoitettiin vesihuollon toteuttamismahdollisuuksia. Työn tarkoituksena oli selvittää Nurmijärven vesihuollon kehittämistarpeita 20 vuoden jaksolla painopisteen ollessa haja-asutusalueen vesihuollon kehittämisessä. Suunnitelma ei ole kuntaa tai muita tahoja sitova oikeusvaikutteinen asiakirja, vaan vesihuollon tavoitteita määrittelevä suunniteluväline.

Nurmijärvellä vesilaitoksen toiminta-alueena on pääasiassa vain asemakaavoitetut alueet. Kaavoitettujen alueiden ulkopuolella keskitetty vesihuolto järjestetään yksityisesti esimerkiksi vesiosuuskuntien toimesta.

Vesihuollon kehittämisalueet on jaettu kolmeen kiireellisyysluokkaan kiinteistötiheyden, vesihuollon kehittämistarpeen, ympäristötekijöiden ja yhdyskuntarakenteellisen sijainnin perusteella. Lepsämän kyläkeskus on tässä luokituksessa ryhmässä I, eli kiireellisimpien kehittämisalueiden joukossa.

Alueen kiinteistöissä on kiinteistökohtainen vesihuolto ja lämmitysjärjestelmä. Kunnan suunnitelmiin ei kuulu vesi- ja viemäriverkoston rakentaminen alueelle. Nummenpään vedenottamolta johtaa vesijohto Pautintien alueelle saakka ja osa sen läheisyydessä sijaitsevista kiinteistöistä on liittynyt siihen. Lisäksi Nummenpään ja Lepsämän vedenottamoiden välillä on runkoputki.

Alueen luoteisosassa on 400 kv:n voimalinja. Johtoalue muodostuu 33 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metrin levyisistä reunavyöhykkeistä. Rakennuskieltoa merkitsevä rakennusraja ulottuu 18 metrin päähän voimajohdon keskilinjasta. Tätä rakennusrajaa on tulevaisuudessa tarkoitus päivittää, jolloin se ulottuisi 26,5 metrin etäisyydelle johdon keskilinjasta.

2.5 Luonnonympäristö, maisema

Koko kunnan alueelta on teetetty konsultilla vuonna 1997 luonto- ja maisemaselvitys. Lisäksi Lepsämän kylästä on teetetty luonto- ja maisemaselvitys vuonna 2004. Vuoden 2007 aikana Lepsämän alueen liito-oravakohteet tarkistettiin. Alueen ekologista verkostoa on kuvattu liitekartalla 5.

Vesistöt, pohjavedet

Lepsämän osayleiskaava-alueella ei sijaitse merkittäviä järviä tai lampia. Vesistön hallitsevin elementti on kaava-alueen halki pohjois-etelä – suuntaisesti kulkeva Lepsämänjoki, sekä siihen liittyvät haarat Hangasjoki sekä Härkälänjoki. Joet virtaavat pääosin viljelyskäytössä olevien savikoiden halki. Lepsämänjoki kuuluu Vantaanjoen vesistöalueeseen.

Lepsämänjoki tulvii laajalla alueella. Laajimmat tulva-altaat muodostuvat Helkuntien ja Hyypiönmäen väliselle alueelle sekä Peltolantien ja Yli-Lepsämäntien väliselle alueelle (kuva 1.)



Kuva 1. Lepsämänselän tulva-alue elokuussa 2004.

Lepsämänselän tulvakorkeudet elokuun 2004 havaintojen mukaan on esitetty liitekartalla 4.

Lepsämän kaava-alueella on laaja pohjois-etelä –suuntainen pohjavesialue. Nummenpään pohjavesialueen (luokka I) pohjaveden muodostumisalue sijaitsee kaava-alueen ulkopuolella. Pohjaveden virtaussuunta on etelä-kaakkoon. Lepsämän pohjavesialue (luokka I) on jatke Nummenpään pohjavesialueelle. Ali-Labbartin II luokan pohjavesialue sijaitsee Nummenpään ja Lepsämän pohjavesialueiden välissä. Lepsämän pohjavesialueen varsinainen pohjaveden muodostumisalue sijaitsee pohjavesialueen koillis- ja etelä-länsiosissa. Alueella on vedenottamo Lepsämän kylällä Pumpaamontien päässä.

Lepsämänselän tulvimisen merkitys muuttolinnustolle

Lepsämänselän ylittävän Selintien sillan pohjoispuolelle muodostuva tulvajärvi on merkittävä muuttolintujen levähdyspaikka. Tulvivat joet ovat yleisesti merkittäviä levähdyspaikkoja ja vaikka Lepsämänselän tulvat eivät ole olleet valtakunnallisesti parasta tasoa, on niillä maakunnallista merkitystä, koska tulva-alueet ovat käyneet yleisesti harvinaisemmiksi. Tulvia hyödyntäville lintulajeille on tärkeää maiseman pysyminen avoimena (karttavat metsän- ja asutuksen reunoja) ja tulvien esiintyminen on jatkossakin keskeistä.

Linnuston monipuolisuuden ja luontoarvojen säilymisen kannalta jokilaakson avoin maatalousympäristö on keskeisessä asemassa. Lepsämän peltoalueet ovat tärkeitä muutamille lintulajeille ainakin maakunnallisella tasolla, esimerkkinä peltosirkku ja kuovi.

Maisema

Lepsämän maisemarakenne on selkeä. Sen keskeisimpänä osana on pohjois-eteläsuuntainen viljelty jokilaakso, jota reunustaa jyrkät met-

säselänteet. Rakentaminen sijoittuu perinteisen rakennustavan mukaisesti pellon ja metsän reuna-alueelle. Lepsämän kaakkois- ja eteläosassa asutus on tiiviimpää ja taajamavaikutteista, muualla maaseutu- maista ja väljää.

Metsät

Kaava-alueen metsät ovat pääosin eri ikäisiä talousmetsiä, joista osa on voimakkaasti käsiteltyä. Paikoin esiintyy taimikoita, vesakoita sekä eriasteisia hakkuualueita. Lepsämänkorven keskiosissa esiintyy hieman luonnontilaista metsää.

2.6 Erityispiirteet ja suojelukohteet

Luontodirektiivin liitteen (IV) a lajit

EU:n luontodirektiivin tavoitteena on lajien ja luontotyyppien suotuisa suojelun taso ja määrällisen sekä alueellisen vähenemisen pysäyttäminen. Luontodirektiivin liitteessä IV (a) on lajeja, jotka ovat tiukasti suojeltuja myös luonnonsuojelualueiden ulkopuolella.

Luontodirektiivin liitteen IV (a) lajeista Lepsämän alueella on havaintoja saukosta sekä liito-oravasta. Näitä koskee Euroopan yhteisön luontodirektiivin lajisuojelun erityissäännökset, jotka on pantu täytäntöön luonnonsuojelulain 49 §:ssä. LsL 49§:n mukaan luontodirektiivin liitteessä IV (a) tarkoitettuihin eläinlajeihin kuuluvien yksilöiden selvästi luonnossa havaittavien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen heikentäminen on kielletty.

Saukko

Luonto- ja maisemaselvityksen mukaan saukkoa tavataan Lepsämänjoella ja sen sivu-uomilla.

Aiemmin sukupuuton partaalla käynyt saukko rauhoitettiin Suomessa vuonna 1974. Kanta on sittemmin elpynyt, mutta saukko on silti edelleen yksi maamme uhanalaisista eläinlajeista. Saukkoa tavataan harvukuisena koko maassa runsaimman kannan sijaitessa Järvi-Suomessa ja Etelä-Lapissa. Koko maassa elää noin 2000 yksilöä.

Saukon elinpiiri on hyvin laaja. Sille on hyvin luontevaa kulkea erakkona omaa vesistöreittiä edestakaisin. Koira voi hallita jopa 40 kilometrin pituudelta rantaa ja se voi saalisretkilläänkin kulkea 10 kilometrin matkoja. Saukko pysyttelee mieluiten vedessä tai sen läheisyydessä. Saukko pesii yleensä ketun tai mäyrän vanhassa pesäkolossa.

Saukon elinympäristön säilymisen kannalta on tärkeää, että jokien ja purojen varret säilyvät vapaina siten, että liikkuminen jokivartta pitkin on mahdollista. Kasvillisuutta tulee raivata varoen varsinkin niiden vesistöjen varsilla, joilla saukkoa esiintyy. Lisäksi tulee turvata veden laadun säilyminen hyvänä.

Liito-orava

Liito-oravat tarvitsevat pesäpaikoiksi kuusten suojaamia puiden koloja, pönttöjä tai oravan pesiä. Lisäksi liito-orava tarvitsee eri-ikäistä lehtipuustoa ruokailuun. Erityisesti haapa ja lepät ovat liito-oravan suosimia ruokailupuita. Liito-oravien lisääntymispaikkojen ja lehtipuustoisten ruokailumetsiköiden välillä olisi oltava puustoinen yhteys. Alueella, jossa lii-

to-oravien tiedetään elävän, tulee suunnittelussa ottaa huomioon edellä mainitut tekijät, jotta liito-oravan säilyminen aluetta rakennettaessa olisi mahdollista.

Osayleiskaava-alueella on kolme liito-oravan lisääntymis- ja levähdys- aluetta Huitunmäen pohjois- ja itärinteillä sekä Itäsuon itäpuolella. Nämä alueet ovat yhteydessä toisiinsa kapeilla metsäkaistaleilla, joten ne voivat kaikki olla samaa reviiriä. Alueilta on löydetty inventointien yhteydessä liito-oravan papanoita sekä kolopuita. Alueiden puusto on liito-oravan suosimaa haapaa ja kuusivaltaista sekametsää.

Lepsämän alueen aikaisemmat liito-oravahavainnot ovat vuodelta 2003, jolloin alueelta löytyi kolme liito-oravaesiintymää (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy & Ympäristösuunnittelu OK 2004).

Kevään ja kesän 2007 aikana toteutetussa tarkistus selvityksessä todettiin, olivatko esiintymät liito-oravien asuttamia vai asumattomia ja oliko metsien tilassa tapahtunut muutoksia kuten hakkuita. Esiintymä todettiin asutuksi, mikäli sieltä löytyi tuoreita liito-oravan papanoita eikä merkittäviä muutoksia metsän tilassa ollut tapahtunut. Liito-oravan elintavoista johtuen sopivatkin reviirit voivat olla ajoittain asumattomia. Muuttuneissa kohteissa esiintymien rajauksia tarkistettiin tai ne todettiin menettäneen liito-oravien kannalta merkityksensä. Kaikki kohteet tarkistettiin maastossa 19.4.2007.

Itäsuon alueen kolme esiintymää olivat asuttuja ja metsät ennallaan lukuun ottamatta Huitunmäen itärinteen kahta pienialaista hakkuuta.

Lepakot

Nurmijärven lepakkoalueet kartoitettiin vuonna 2004 Batcon Groupin toimesta. Tässä kartoituksessa Lepsämän osayleiskaava-alueelta ei tehty havaintoja merkittävistä lepakko-yhdyskunnista. Lepsämässä esiintyy lähinnä pohjanlepakkoa, joka on Suomen yleisimpiä lepakkolajeja. Kaikki lepakoiden elämänkierron kannalta tärkeät paikat ovat suojeltuja. Pohjanlepakot vaihtavat piilopaikkojaan monta kertaa kesässä. Ne viihtyvät tavallisesti paikoissa, joissa on paljon vanhoja rakennuksia, kuten maatilojen pihapiireissä ja kylänraiteilla. Pohjanlepakko seurailee mielellään pellon reunoja, teitä ja jopa sähkölinjoja ja niitä voi yön aikana havaita lähes jokaisella pihamaalla. Näin saadaan helposti vaikutelma, että lepakoita olisi runsaasti, vaikka todellisuudessa kyse saattaa olla kymmenestä yksilöstä.

Kallioalueet

Kallioalueista on esitetty vuoden 1992 (Metsätähti) selvityksessä arvokkaiksi todetut kallioalueet. Vuoden 2004 Lepsämän luonto- ja maisemaselvityksen (Enviro Oy) yhteydessä kallioalueet on tarkistettu.

Santapakanmäki

Santapakanmäki on Lepsämänjoen viljelysmaiseman eteläreunalla sijaitseva kalliomäki. Lepsämänjoen puoleinen koillisjyrkäne on noin 50 metrin korkuinen. Mäen länsi-/luoteisrinteen metsiä on avohakattu, koillisjyrkänteen puoleinen karua kalliomännikköä kasvava kalliopaljastuma-alue on kuitenkin säilynyt luonnontilaisena. Mäen länsiosassa avohakkuun eteläpuolella kasvoi muutamia nuorehkoja lehmuksia.

Aiemman inventoinnin (Metsätähti 1992) mukaan kallioalueella on edustava kalliokasvillisuus. Länsi-rinteen hakkuista huolimatta itse maisemallisesti tärkein kalliojyrkännealue on säilyttänyt arvonsa. Santapanmäki on kallioselvityksen perusteella arvokas sekä maisemallisesti että geologisesti.

Huitunmäki

Huitunmäen kallioalue kaava-alueen eteläosassa rajaa Lepsämäjoen varren viljelymaisemaa. Kallioalueella on tehty laajoja hakkuita, joten alueen metsät ovat pääosin taimikoita tai nuoria kasvatus-metsiä. Alueen keskiosan lakialueella on karuja kalliomänniköitä ja itäreunalla on jyrkänneitä. Keskiosan kallio nousee noin 60 metriä peltoalueita korkeammalle ja sieltä avautuu näköala länteen. Huitunmäen keskiosan lakialueen kanerva- ja jäkälävaltaiset kalliojaljastumat ja kalliomänniköt ovat säilyneet melko luonnontilaisina. Erityisesti kaakkoisosan jyrkänne on hyvin edustava. Voimakas tuuli on kaatanut melko paljon jyrkänneen puita. Jyrkänneen alta länteen on ojitettu Itäsuu.

Huitunmäen kallioalueen luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeimmät alueet ovat lakiosan kallioalue ja itäreunan jyrkänneet alusmetseen. Huitunmäki on kallioselvityksen perusteella arvokas maisemallisesti.

Kallioalueen pohjois- ja itärinne ovat liito-oravan elinaluetta.

Huitunmäki-etelä

Huitunmäen eteläpuolinen kalliomäki on metsäinen mäki, jonka laella on avokallioalueita. Alueen pohjoispuoli on avohakattu, mm. alueella aiemmin havaittu (Metsätähti 1992) lehmusesiintymä on ilmeisesti jäänyt hakkuun alle. Huitunmäki-etelä on kallioselvityksen perusteella arvokas maisemallisesti.

Lepsämän kyläkalliot

Lepsämän kallioalue on jokilaaksoa rajaava kylä- ja metsäkallioalue. Kallioalueen länsiosassa ja pohjoisimmalla kalliolla on runsaasti asutusta. Metsät ovat eri-ikäisiä talousmetsiä. Kalliojaljastumat ovat pienialaisia ja kalliokasvillisuus graniitti ja granodioriitti – kallioille tyypillistä kanerva-, sammal- ja jäkälävaltaista. Lepsämän kyläkalliot ovat kallioselvityksen perusteella arvokkaita maisemallisesti.

Rajakallio ja Lepsämänkorpi

Kaava-alueen länsirajan tuntumassa sijaitsevat Rajakallion maasto sekä Lepsämänkorpi. Rajakallio on maastoltaan vaihtelevaa mustikkatyypin kuusikkoa, kallioalueilla puusto on pääasiassa mäntyä. Pohjois- ja länsiosassa on hakkuualueita. Lepsämänkorpi on vaihtelevaa kallio- maastoa, painaumat ovat soistuneita. Metsät ovat voimakkaasti käsiteltyjä, hakkuita ja metsäautoteitä on paljon. Alueella etelä-pohjoissuuntaisessa notkelmassa on luonnontilaista metsää. Myös alueen eteläosassa metsät ovat lievemmin käsiteltyjä puolukkatyypin karuja kalliomännikköjä ja rehevää mustikkatyypin sekametsää. Pohjoiseen viettävän jyrkänneen alla on rehevää mustikka- / saniaiskorpea.

Lisäksi kaava-alueen eteläosissa on pieniä kalliomäkiä, jotka ovat vähemmän merkittäviä, mutta kuitenkin huomionarvoisia. Rajakallio ja Lepsämänkorpi ovat kallioselvityksen perusteella merkittäviä.

Muut luontokohteet

Lallinsuo

Lallinsuo sijaitsee kaava-alueen itärajalla. Se on kaksiosainen keidas-suo, jonka pohjoisosa ja eteläosan luoteisnurkka ovat kaava-alueella. Suon eteläosa on merkitty seutukaavassa suojelualueeksi. Suon pohjoislaiteilla on vanhoja ojia. Pohjoisosa on säilynyt melko luonnontilaisena. Kasvillisuus on osittain rämemuuttumia ja isovarpurämettä. Suon keskiosissa on kanervarahkarämettä. Suon eteläosan luoteiskulma on pääasiassa isovarpurämettä. Suolla on tehty harvennushakkuita ja siellä on vanhoja turvelatoja sekä kapeita turvekaivantoja.

Härkälänjoki

Härkälänjoen jokilaakso kaava-alueen eteläosassa on lähes luonnontilainen. Lähistöllä on paikoin tehty vähäisiä harvennushakkuita. Jokivarren kasvillisuus on pääosin suurruoholehtoa. Ennen yhtymistään Lepsämänjokeen Härkälänjoki kulkee peltojen halki. Täällä jokivarren kasvillisuus on pääasiassa pajukkoa.

Lakistonjoki

Lakistonjoki kulkee Espoon puolelta golfkentän halki ja Nurmijärven puolella mutkittellee jyrkkärinteisessä laaksossa. Jokilaakson kasvillisuus on suurruoholehtoa, metsä on kuusivaltaista käenkaali-mustikkatyyppin metsää. Alueella on myös koskijakso, jonka kohdalla länsipuolella olevat metsät on avohakattu. Myös joen itäpuolella on suoritettu hakkuita. Purouoma on edelleen paikallisesti arvokas luontokohde.

Mylly-Majalammen laskupuro

Puro laskee Espoon puolelta Mylly-Majalammesta edelleen Härkälänjokeen. Puron eteläosassa on kallioiden välissä jyrkkä koski. Puronvarren kasvillisuus on suurruoho- / saniaislehtoa. Laskupuron pohjois- ja luoteispuolen metsissä on tehty hakkuita. Purouoma on säilynyt ennallaan. Mylly-Majalammen lehto on arvioitu lehtojensuojeluohjelmassa maakunnallisesti arvokkaaksi, mutta alueen luonnonarvot ovat heikentyneet rakentamisen ja hakkuun myötä. Tämän vuoksi alue on arvioitu Environ luontoselvityksessä vain paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi.

Rauhoitettu kuusi

Ilolanmäen pohjoispuolella, noin 20 metriä Lepsämäntiestä oli luonnonmuistomerkinä vuonna 1987 rauhoitettu kuusi. Kuusi oli noin 20 metriä korkea ja sen ympärysmitta noin 3 metriä. Kuusi oli edelleen voimissaan vuonna 2004, kun kunta teetti Lepsämän kaava-alueelta luonto- ja maisemaselvityksen. Nyt kuusi on kuollut ja sen rauhoitus on lakkautettu Nurmijärven kunnan ympäristölautakunnan päätöksellä 16.12.2008 § 95.

Arvokkaat rakennukset

Maankäyttö – ja rakennuslain sisältövaatimukset edellyttävät rakennetun ympäristön ja maiseman huomioimista maankäytön suunnittelussa.

Lepsämässä on useita vanhoja tilakeskuksia ja niiden rakennuksia, jotka ovat rakennuskulttuurin sekä kulttuurimaiseman näkökulmasta merkittäviä. Nämä rakennukset ja pihapiirit on esitetty taulukossa 1.

Taulukko 1 Lepsämän kylän rakennetun kulttuuriympäristön merkittävimmät rakennukset (Suunnittelukeskuksen Oy selvitys 2006, Karoliina Periäinen, Rakennusperintöselvitysluonnos 2010).

Kohteen nimi	Rakennusvuosi	Kuvaus
Yli-Labbart	1908	Vanha hirsinen päärakennus, vanha yksinäisaitta 1800-luvulta, pihapiiri
Ali-Labbart	1909, 1912	päärakennus, karjasuoja, pihapiiri
Saksa	1934	Syytinkimökki, pihapiiri
Vallila	1955	Päärakennus, pihapiiri
Koivumäki	1958	omakotitalo
Huuna	1945	Tiilinen päärakennus
Lepsämän koulu	1929/1964	Hirsinen kansakoulurakennus
Nuorisoseurantalo Toukola	1937-38	Yhdistystalo
Lepsämän työvä- entalo	1915/1921	Työväentalo
Kranni	1922	Hirsinen päärakennus, hirsinen luhtiaitta 1850-luvulta, navetta 1920-30-luvulta
Kihi	1910-luku	Päärakennus, hirsinen aitta 1800-luvulta, tiilipatsasnavetta 1900-luvun alusta, ympäristö
Viertola	1920-luku	Päärakennus
Huhkala	1936	Päärakennus

Lepsämän kylän rakennetun kulttuuriympäristön inventoinnissa on esitetty suosituksia suojeltavista rakennuksista sekä vaalittavista pihapiireistä. Koko kunnan rakennusinventointi on luonnosvaiheessa ja siinä on mukana myös Lepsämän alueen kohteet. Em. inventoinnissa on arvioitu säilytettävät kohteet kahteen luokkaan.

Esihistoriallisen ajan muinaisjäännökset

Nurmijärven esihistoriallisen ajan muinaisjäännökset inventoitiin Museoviraston toimesta keväällä 2006. Tässä inventoinnissa Lepsämän osayleiskaava-alueelta tunnetaan vain muutamia irtolöytöjä ja kivikautisia asuinpaikkoja. Inventoinnin aikana ei löytynyt uusia kohteita. Lepsämän kylä ja jokilaakso on melko vähälöytöinen verrattuna Klaukkalaan ja Nummenpähän. (Liite 6)

Kohteet:

Mummunpelto

- kivikautinen asuinpaikka

Syrjänpelto

- kivikautinen asuinpaikka

Viertola 1 (alue)

- kivikautinen asuinpaikka

Kylänperä (alue)

- kivikautinen asuinpaikka

Historiallisen ajan muinaisjäännökset

Museoviraston rakennushistorian osasto inventoi Lepsämän ja Klaukkalan alueen historiallisen ajan muinaisjäännöksiä lokakuussa 2007. Ali- ja Yli-Lepsämässä vanha asutus on sijainnut peltorinteessä ja siitä painopiste on siirtynyt kauemmas mäenrinteisiin. Kylissä ja sen pelloilla on todennäköisesti säilyneenä vanhempia rakenteita ja kulttuurikerroksia. Ali-Lepsämän pelloilta tehdyssä pintapöiminnässä löytyi mm. astian- ja liitupiipun palasia, jotka indikoivat vanhemmasta asutuksesta. (Liite 6)

Kohteet:

Kihi (alue)

- historiallisen ajan muinaisjäännös
- asuinpaikat, kyläpaikat

Pyyttipyykki

- historiallisen ajan muinaisjäännös
- kivirakenteet, rajamerkit

Rajamäki

- historiallisen ajan muinaisjäännös
- kivirakenteet, rajamerkit

Kairo

- historiallisen ajan muinaisjäännös
- työ- ja valmistuspaikat, vesimylly

Kylä-Mähkä (selvityksessä virheellisesti Yli-Labbart, alue)

- historiallisen ajan muinaisjäännös
- asuinpaikka, kyläpaikka

Kaskenmäki (alue)

- historiallisen ajan muinaisjäännös
- työ- ja valmistuspaikat, kaskirauniot ja nauriskuopat

2.7 Ympäristön häiriötekijät

Liikennemelu

Lepsämässä ei ole suuria läpikulkuliikenteen reittejä, jotka aiheuttaisivat häiritsevää liikenteen melua. Asutuksen aiheuttama liikennemäärä ei ole merkittävä liikennemelun aiheuttaja. Alueella ei sijaitse merkittäviä teollisuuslaitoksia tai muita toimintoja, jotka aiheuttaisivat alueen asukkaille meluhaittaa.

Voimalinjat

Alueen luoteisosassa on 400 kV:n voimalinja.

3 TAVOITTEET

3.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet perustuvat maankäyttö- ja rakennuslakiin. Valtioneuvosto on hyväksynyt voimassa olevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 30.11.2000. Päätös tuli lainvoimaiseksi 26.11.2001. Tarkistetut tavoitteet on hyväksytty 13.11.2008. Tarkistetut tavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009.

3.2 Kunnan yleistavoitteet

Väestötavoitteet

Nurmijärven kunnan asukasluku 31.12.2009 oli 39628. Uudenmaan liiton väestösuunnitteiden mukaan koko kunnan väkiluku kasvaa vuoteen 2030 mennessä 50 000 – 55 000. Kunnan omien suunnitteiden mukaan kunnan väkiluku 2010 on lähes 41 000 ja vuonna 2015 noin 45 000. Nurmijärvellä vuosittaisesta väestönkasvusta syntyneiden enemmisyys on noin 300 verran. Nettomuutto puolestaan on vaihdellut 500 molemmin puolin.

Tilastokeskuksen ennuste 2009:

2015	42758
2020	45232
2025	47472
2030	49311
2035	50735
2040	51925

Haja-asutusalueen väestökasvun osuus koko kunnan vuosittaisesta väestökasvusta on noin 10 - 15 %. Kunnan väestösuunnitteen mukaan Lepsämän väkiluku on noin 1500 vuoden 2018 lopussa, mikä on noin 3 % koko kunnan väkiluvusta. Tämä suhteellinen osuus on saman suurinen kuin vuonna 2008.

Työpaikat kunnassa on tavoitteena sijoittaa pääosin asemakaavoitetulle alueelle. Suunnittelualueelle ei ennusteissa ole esitetty merkittävää työpaikkamäärien lisäystä.

Kunnan strategia

Kunnan strategian 2010-2020 mukaan kestävä yhdyskuntarakenne tarkoittaa enintään 2 % väestönkasvua, joka suunnataan hallitusti kolmeen päätaajamaan ja kyläkeskuksiin. Ilmastonmuutoksen hallinta ja siihen sopeutuminen tarkoittaa mm. yhdyskuntarakenteen eheytymistä. Laadittavilla taajama- ja kyläosayleiskaavoilla tuetaan em. tavoitetta. Uudisrakentamista osoitetaan taajamissa tiivistäen ja täydentäen nykyistä rakennetta ja haja-asutusalueilla rakentaminen ohjataan kyläkeskuksiin.

3.3 Lepsämän alueen tavoitteet

3.3.1 Asutus ja rakentaminen sekä sen sijoittuminen

Osayleiskaavan merkittävänä tavoitteena on ohjata alueelle kohdistuva rakentamispaine sekä sijainnin että kokonaismäärän osalta, jotta alueen vetovoimatekijät ja maaseutumaisuus säilyisivät. Rakentamismahdollisuuksien arviointi tiloittain perustuu emätilakohtaiseen tarkasteluun.

Osayleiskaavan yhtenä keskeisenä tavoitteena on ohjata rakentamista yhdyskuntarakenteessa edullisesti sijaitseville alueille. Toisaalta tavoitteena on kaavaratkaisun joustavuus erilaisissa tilanteissa.

Lepsämänjoen tulva-alueiden osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sijoittumiseen.

3.3.2 Luonnon-, maiseman- ja rakennetun ympäristön suojelu

Luontosuhteiltaan arvokkaiden alueiden, alueen maisemallisten arvojen ja kulttuuriympäristön rakennettujen kohteiden säilyminen turvataan. Lepsämänjokilaakson säilyminen avoimena viljelymaisemana on tärkeää. Toisaalta tavoitteena on yhtenäisten metsäalueiden säilyminen rakentamattomina.

3.3.3 Maa- ja metsätalous sekä muut elinkeinot ja palvelut

Maa- ja metsätalouden harjoittamisen edellytykset turvataan. Alueelle mahdollistetaan palveluiden sijoittuminen sekä asumisen yhteyteen sopivien työtilojen sijoittaminen

3.3.4 Liikenneverkko ja tekninen huolto

Alueen maankäyttö tukeutuu olevaan tieverkkoon. Vesihuolto perustuu kiinteistökohtaisiin järjestelmiin.

3.3.5 Vesiensuojelu

Pohjavesialueiden osalta tavoitteena on pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen alueelle rakentamisesta huolimatta.

3.3.6 Asukkaiden tavoitteet

Kaavatyön alkuvaiheessa alkukesästä 2004 pidettiin yleisötilaisuus, jonka yhteydessä tehtiin asukkaille ja maanomistajille kysely. Asukkaiden/maanomistajien tavoitteet alueen kehittämisestä ja alueen tulevasta luonteesta olivat keskenään ristiriitaisia. Osa vastaajista toivoo alueen säilyvän ennallaan maaseutumaisena. Toisten mielestä taas Lepsämä ei voi pysyä nykyisen kaltaisena sijaitessaan lähellä pääkaupunkiseutua, kylään tulisi rakentaa tiiviimmin ja selvästi enemmän asuntoja. Kyselyn tuloksista kerrotaan enemmän liitteessä 14.

4 MITOITUSPERUSTEET

4.1 Yleistä

Osayleiskaavassa arvioidaan tiloittain enimmäisrakentamismahdollisuudet emätilakohtaiseen mitoitusarkasteluun perustuen. Tavoitteena on saada kokonaiskuva kaava-alueen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärästä ja niiden sijoittumisesta. Toisena tavoitteena on saada suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn samoin perustein arvioitu mitoitusnormi kaikkien tilojen osalta, jolloin lupakäsittelyssä tasapuolisen kohtelun vaatimus täyttyy.

Mitoituksen avulla arvioidaan tilalla oleva rakentamismahdollisuus. Rakentamismahdollisuudet koskevat asuin- tai lomarakennuksia, mutta myös muuta rakentamista kuten työpaikkarakentamista.

Mitoitus lasketaan emätiloittain ja saatu määrä jaetaan 1.1.2000 tilajaoituksen mukaisille tiloille.

Mitoitusperusteiden lähtökohtia:

- osayleiskaavan tavoitteet saavutetaan
- tilojen sijainti yhdyskuntarakenteessa ja maisemassa otetaan huomioon
- sallitaan ns. haja-asutusluonteinen rakentaminen
- yhdyskuntarakenteessa edullisille alueille voidaan rakentaa myös haja-asutusluonteista rakentamista tiiviimmin
- maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus toteutuu.

4.2 Emätilatarkastelu

Osayleiskaavan mukainen mitoitus lasketaan emätiloittain. Emätilatarkastelun poikkileikkausajankohta on 1.7.1959, rakennuslain voimaantuloajankohta. Emätilakohtainen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä jaetaan siitä muodostettujen tilojen kesken 1.1.2000 mukaisen kiinteistöjaotuksen perusteella tilojen muunnettujen pinta-alojen suhteessa.

4.3 Mitoitusvyöhykkeet

Suunnittelualue jaetaan muunnetun pinta-alan määrittämistä varten viiteen mitoitusvyöhykkeeseen, joiden muodostaminen perustuu sijaintiin yhdyskuntarakenteessa ja maisemassa. Mitoitusvyöhykkeet kuvaavat alueen edullisuutta uudisrakentamiseen yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti. Paras vyöhyke on 1 ja huonoin 5. Vyöhykkeiden avulla lasketaan emätilan muunnettu pinta-ala. Yhdyskuntarakenteellista sijaintia määritettäessä kriteereinä ovat:

- etäisyys alle 3 km koulusta tietä pitkin
- etäisyys maantiestä alle 500 m
- etäisyys yksityistiestä alle 250 m.

Kyläalue sijaitsee mitoitusvyöhykkeellä 1. Lepsämänjokilaakson maisemallisesti arvokkaimmat pellot ovat pääsääntöisesti mitoitusvyöhykkeellä 4 kuten myös yhtenäiset, laajat lähes rakentamattomat metsäalueet. Viides mitoitusvyöhyke on Lepsämänjoen tulva-alue, Lallinsuo ja Itäsuo.

4.4 Muunnettu pinta-ala

Mitoitusperusteena käytetään ns. muunnettua pinta-alaa. Jokainen emätila ja tila sijaitsee yhden tai useamman mitoitusvyöhykkeen alueella. Muunnettu pinta-ala saadaan kertomalla emätilan/tilan kullakin mitoitusvyöhykkeellä sijaitseva pinta-ala mitoitusvyöhykkeen muuntokertoimella ja laskemalla eri vyöhykkeillä sijaitsevat muunnetut pinta-alat yhteen. Pinta-alan muuntokertoimen avulla kuvataan alueen edullisuutta uuden rakentamisen sijoittamiseen yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti. Mitoitusvyöhykkeet on esitetty kaavakartalla. Kerroin 2 kuvaa sekä yhdyskuntarakenteen että maiseman kannalta edullista aluetta. Kertoimen 0 (=tulva-alue, suot) alueella ei muodostu rakentamismahdollisuutta, koska sen alueet eivät ole rakentamiskelpoisia. Kertoimet ovat mitoitusvyöhykkeittäin seuraavat:

	Muuntokerroin
Vyöhyke 1	2,0
Vyöhyke 2	0,8
Vyöhyke 3	0,6
Vyöhyke 4	0,3
Vyöhyke 5	0

Kaavakartalla on osoitettu mitoitusvyöhykkeet 1 – 5, joiden perusteella määräytyvät muunnetun pinta-alan muuntokertoimet.

4.5 Mitoitus

Rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärät emätiloittain määräytyvät muunnetun pinta-alan perusteella seuraavan taulukon mukaan:

Emätilan muunnettu pinta-ala ha	Rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä
0 – 1,49	1
1,5 – 2,99	2
3 – 6,99	3
7 – 11,99	4
12 – 19,99	5
20 – 29,99	6
30 – 39,99	7
40 – 59,99	8
60 – 79,99	9
80 – 99,99	10
100 – 119,99	11
120 – 139,99	12

Emätilan rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärä jaetaan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisille tiloille niiden muunnettujen pinta-alojen suhteessa. 1.1.2000 tilan rakentamismahdollisuudesta vähennetään tilan alueella jo toteutettu rakentaminen määrä. Tämän jälkeen jäljelle jäänyt luku muutetaan kokonaisluvuksi seuraavasti:

1.1.2000 tilan rakentamismahdollisuusluku	1.1.2000 tilan rakentamismahdollisuus
alle 0,5	0
0,5 – 0,99	1
1 – 1,99	1

2 – 2,99	2
3 – 3,99	3
4 – 4,99	4
5 – 5,99	5
jne	jne.

Lohkotilojen yhteenlaskettu rakentamismahdollisuuksien lukumäärä saattaa joissa yksittäisissä tapauksissa jäädä yhden pienemmäksi kuin emätilan rakentamismahdollisuuksien lukumäärä. Tämä osoittamaton rakentamismahdollisuus voidaan lupamenettelyssä arvioida voitavan toteuttaa esimerkiksi suurimman suhdeluvun omaavan tilan alueella. Arvioinnissa kuitenkin otetaan huomioon lohkotilan alueella jo toteutettu rakentaminen.

Jollakin emätilalla lohkotilojen yhteenlaskettu rakentamismahdollisuuksien lukumäärä saattaa jäädä pienemmäksi kuin emätilan rakentamismahdollisuuksien lukumäärä. Tämä jakamatta jäänyt rakentamismahdollisuus voidaan erityisistä syistä poikkeamislupamenettelyssä harkinnan perusteella sallia toteutettavan jollakin lohkotilalla.

4.6 Käytetyt ja jäljellä olevat rakentamismahdollisuudet

Käytetyksi rakentamismahdollisuudeksi katsotaan

- oleva asuinrakennus tai lomarakennus, muun käyttötarkoituksen mukainen rakennus
- käyttötarkoitukseltaan muu kuin asuinrakennus tai lomarakennus tilalla, jolla ei ole asuin- tai lomarakennusta
- maatilalla asuinrakennus
- rakennuspaikka, jolla on voimassa oleva suunnittelutarveratkaisu, poikkeamispäätös tai rakennuslupa.

4.7 Rakentamismahdollisuuksien toteutuva määrä

Rakentamismahdollisuuksien toteutuva lukumäärä voi jäädä enimmäismäärää pienemmäksi MRL:n 16 §:n (suunnittelutarvealue) tai 116 §:n 2 momentin (rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset) perusteella. Rakennuspaikan tulee olla tarkoitukseen sovelias ja rakentamiseen kelpoisa. Rakennuspaikan soveliaisuutta ja kelpoisuutta harkittaessa on muun muassa otettava huomioon, ettei rakennuspaikalla ole tulvan, sortuman tai vyörymän vaaraa. Rakennuspaikan pitää täyttää myös terveellisyden vaatimukset ja esimerkiksi sen sijainti yli 55 dB melualueella merkitsee rakentamisen estymistä tai edellyttää joissain tilanteissa meluntorjuntaa.

4.8 Rakentamismahdollisuuksien siirrot

Rakentamismahdollisuuksia on siirretty saman maanomistaja tilojen kesken joko maanomistajan pyynnöstä tai harkinnan mukaan. Siirron perusteena on ollut sijoittaa rakentaminen joko maisemallisesti tai yhdyskuntarakenteellisesti edullisempaan paikkaan. Siirtoja on tehty yhteensä 25 kappaletta. Tällä tavoin on tuettu yhdyskuntarakenteen eheyttä. Rakentamismahdollisuuksien siirrot on esitetty kaavakartalla ja mitoitusta havainnollistavalla kartalla.

- 4.9 Kokonaismitoitus Alueella on tällä hetkellä noin 500 rakennusta ja lisäksi näiden yhteydessä talousrakennuksia sekä maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Mitoitusta mahdollistaa enintään noin 180 uuden rakennuspaikan muodostamisen. Liitteenä on mitoitusta havainnollistava kartta sekä ohjeelliset emätilakohtaiset laskelmataulukot. (liitteet 7 ja 8)

5 OSAYLEISKAAVA JA SEN PERUSTELUT

5.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Lepsämän osayleiskaava-alueelle kohdistuu rakentamispaine kuten koko Nurmijärven kunnan alueelle. Toisaalta Lepsämänjokilaakso on maakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueita ja maaseutua.

Suunnittelualueen ominaisuuksia on pyritty ilmentämään kaavakartalla. Alueelle on osoitettu vanhojen kylien alueelle ja niiden välille kyläalue, joka ulottuu Lepsämän asemakaavoitettuun alueeseen idässä. Lepsämänjokilaakson viljelyalueet on osoitettu maanviljelysalueina ja muut alueet maa- ja metsätalousalueina. Tällä on haluttu korostaa kyläaluetta ja toisaalta maaseutumaisuutta, jolla haja-asutusluonteinen rakentaminen on mahdollista lukuun ottamatta joitain erityisalueita kuten luonnon-suojelullisesti arvokkaat alueet, keskeinen jokilaakso ja arvokas kallio-alue. Näillä alueilla sijaitsevien tilojen rakentamismahdollisuus on voitu osoittaa tilan muille alueille. Varsinaisia työpaikkarakentamisen alueita ei ole osayleiskaavassa osoitettu, vaan rakennuspaikoilla on mahdollista rakentaa asumisen yhteyteen sopivia työtiloja.

Rakentamismahdollisuuksien arviointi perustuu emätilakohtaiseen tarkasteluun mitoitussyöhykkeittäin. Rakentamismahdollisuuksien sijainti määräytyy kaavamerkintöjen- ja määräysten perusteella, niitä ei ole osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti. Tämän joustavuuden mahdollistaa rakennuspaikan vähimmäiskoon porrastaminen yhdyskuntarakenteellisen sijainnin perusteella, jotta sijoittumista voidaan ohjata yhdyskuntarakenteessa edullisille alueille. Rakennuspaikkojen vähimmäiskoot vaihtelevat 5 000 m² ja 10 000 m² välillä. Mikäli rakentaminen sijoitetaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisen tilan edullisimmalla mitoitussyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m², muutoin noudatetaan kaavamääräyksen mukaista suurempaa vähimmäiskokoa.

- 5.2 Kokonaismitoitus Alueella on tällä hetkellä noin 500 rakennusta ja lisäksi näiden yhteydessä talousrakennuksia sekä maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia. Mitoitusta mahdollistaa noin 180 uuden rakennuspaikan muodostamisen. Lisäksi yli 5 000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla on ns. sivuasunnon rakentamismahdollisuus tarkemmin määritellyin edellytyksin. Olevilla tai mitoituksen mukaisilla rakentamismahdollisuuksien mukaan muodostetuilla rakennuspaikoilla on mahdollista rakentaa asumisen yhteyteen sopivia työtiloja enimmäiskerrosalan puitteissa.

5.3 Aluevarausten ja kaavamääräysten perustelut maankäyttöluokittain

- 5.3.1 Kyläalue AT-1 Kyläalueena on osoitettu vanhojen kylien alueet ja niiden välinen alue Lepsämäntien itäpuolella. Kyläalue ulottuu idässä Lepsämän asema-

kaavoitettuun alueeseen. Myös Perkauksentien alue on osoitettu kyläalueena. Pohjoisessa kyläalue ulottuu Yli-Lepsämäntien alkuosan pohjoispuolelle.

Kyläalue on tarkoitettu asuinrakentamiseen sekä kylän ja sitä ympäröivän alueen asutuksen tarvitsemaan palvelurakentamiseen. Rakentamismahdollisuudet kyläalueella määräytyvät yleisten määräysten perusteella. Rakentamisen määrää ja sijaintia koskevat määräykset ovat yleisissä määräyksissä. Rakennuspaikan vähimmäiskoko kyläalueella on 5 000 m². Jos kiinteistö liitetään keskitettyyn vesihuoltoon myös jätevesien osalta, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3 000 m².

Lepsämän kyläalue on myös kulttuurihistoriallisesti merkittävää aluetta ja alueella on useita kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Tästä syystä rakentamisen sovittamiseen olevaan ympäristöön ja rakennettuun ympäristöön tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kyläalueella on myös muinaisjäännöksiä.

Lepsämän kyläkalliot on selvityksissä todettu arvokkaiksi. Niiden merkitys on pääosin maisemallinen ja sijainti kulttuurihistoriallisesti merkittävällä kyläalueella. Kyläalue on kallioiden ympärillä pääosin rakennettua, joten ne eivät ole uhattuna. Yleisissä määräyksissä on kielletty rakentaminen mäkien lakialueille.

Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset.

5.3.2 Maa- ja metsätalousvaltaiset alueet M-1, M-2 ja M-3

Pääosin metsävaltaiset alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisina alueina. Näillä alueilla on myös pieniä peltoalueita ja haja-asutusmaista rakentamista. Alue on varattu pääsääntöisesti maa- ja metsätalouden harjoittamista varten. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä muu mitoituksen mahdollistama rakentaminen.

M-1 –alueina on osoitettu yhdyskuntarakenteessa edullisimmin sijaitsevat metsäalueet ja M-2 –alueina hieman syrjäisemmin sijaitsevat metsäalueet. M-1 –alueita on osoitettu Selintien alueelle, Yli-Lepsämäntien varteen ja kyläalueen itäpuolelle. M-2 –alueita on osoitettu Takkulantien ja Jokipellontien varteen, Selintien Vihdin puoleiseen päähän, suunnittelualueen luoteisosaan, Yli-Lepsämäntien itäpuolelle sekä Huitinmäen alueelle.

Tällä hetkellä pääosin rakentamattomina säilyneet yhtenäiset metsäalueet on osoitettu M-3 –alueina. Tällaisia alueita on Vihdin rajalla oleva suuri yhtenäinen metsäalue, joka on Palsintien ja Palsinkorventien aluetta lukuun ottamatta pääosin rakentamatonta, ja Selintien eteläpuolella Vihtiin rajoittuva yhtenäinen metsäalue. Lisäksi vedenottamon, joka on myös pohjavesialuetta, lähialueet on osoitettu M-3 –alueina. Tavoitteena on säilyttää nämä metsäalueet edelleen pääosin rakentamattomina. Pääosa näillä alueilla sijaitsevien tilojen rakentamismahdollisuuksista voidaan toteuttaa tilan muilla alueilla tai saman maanomistajan muilla tiloilla. Rakentamismahdollisuuksien siirrot on esitetty kaavakartalla ja mitoitusta havainnollistavalla kartalla.

Rakentamismahdollisuudet määräytyvät yleisten määräysten perusteella. Rakentamisen määrää ja sijaintia koskevat määräykset ovat yleisissä määräyksissä. Rakennuspaikan vähimmäiskoko M-1 –alueella on 7 000 m², M-2 –alueella 10 000 m² ja M-3 –alueella 10 000 m². Mikäli rakentaminen sijoitetaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisen tilan edullisimmalla mitoitusvyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m², muutoin noudetaan kaavamääräyksen mukaista suurempaa vähimmäiskokoa.

Lisäksi alueita koskevat yleiset määräykset.

5.3.3 Maatalousalueet MT-1 ja MT-2

Lepsämänjokilaakson keskeinen viljelyalue on osoitettu maatalousalueena MT-1, joka on maiseman kannalta tärkeä. Tämän alueen säilyminen avoimena on merkittävää kyläkuvan kannalta. Alueella on sallittu vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen ja tietyin edellytyksin mitoituksen mukainen maisemallisesti hyvin sijoittuva muu rakentaminen. Näillä alueilla sijaitsevien tilojen rakentamismahdollisuudet voidaan toteuttaa pääosin tilan muilla alueilla tai saman maanomistajan muilla tiloilla. Rakentamismahdollisuuksien siirrot on esitetty kaavakartalla ja mitoitusta havainnollistavalla kartalla.

Maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen tulee sijoittaa siten, etteivät rakennukset sulje avoimia näkymiä. Lisäksi joissain yksittäistapauksissa alueella voidaan sallia mitoituksen osoittamien rakentamismahdollisuuksien sijoittaminen olemassa olevan rakennusryhmän yhteyteen, metsäsaarekkeeseen tai siihen tukeutuen siten, että rakennukset eivät sulje avointa maisemaa. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m². Lisäksi alueella on metsitystä koskeva toimenpiderajoitus, joka tarkoittaa maisematyöluvan hakemista metsityksen osalta. Suosituksena on esitetty alueen peltojen säilyminen viljeltyinä tai hoidettuina niittyinä.

Muut keskeiset peltoalueet on osoitettu MT-2 –alueina, joilla on merkitystä maiseman kannalta. Rakentamismahdollisuudet määräytyvät yleisten määräysten perusteella. MT-2 –alueella rakentamisen määrää ja sijaintia koskevat määräykset ovat yleisissä määräyksissä. Mikäli rakentaminen sijoitetaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisen tilan edullisimmalla mitoitusvyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle, mitoituksen osoittamien rakentamismahdollisuuksien perusteella muodostettavien rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 5 000 m² edellyttäen, että rakentaminen sijoittuu olevan rakennusryhmän yhteyteen, metsäsaarekkeeseen, avoimen alueen tai peltoalueen reunaan metsäsaarekkeeseen tukeutuen. Muussa tapauksessa mitoituksen osoittamien rakentamismahdollisuuksien perusteella muodostettavien rakennuspaikkojen vähimmäiskoko on 10 000 m².

Rakentaminen on MT-2 –alueilla sovittava huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.

MT-1 ja MT-2 –alueet ovat merkittäviä maisema-arvojen lisäksi luonnon monimuotoisuuden kannalta – tulva, maatalousympäristöjen luonto, muuttolinnut, uhanalainen peltosirkku.

Lisäksi alueita koskevat yleiset määräykset.

5.3.4 Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja MY-1

MY-1 –alueena on osoitettu Santapakanmäki ja Lallinsuo, joka oli rakennuslain aikaisissa seutukaavoissa osoitettu suojelualueena. Santapakanmäki on geologialtaan ja maisemaltaan arvokas. Santapakanmäki on maisemallisesti arvokas ja Nurmijärven komeimpiin ja korkeimpiin kuuluva kalliojyrkäne.

MY-1 –alueilla on MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus koskien maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä. Toimenpiderajoitus ei koske metsänhoitoa ja hakkuuta.

5.3.5 Vesialue W Lepsämänjoki on osoitettu vesialueena.

5.4 Erityispiirteet ja suojelualueet

5.4.1 Vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue av-1

Merkinnällä on maakuntakaavan mukaisesti osoitettu Härkälänjoki ja eteläosa Lepsämänjoesta pintavesialueiksi, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.

5.4.2 Pohjavesialueet pv-1 ja pv-2, ohjeelliset vedenottamoalue ja lähisuojavyyhyke

Suunnittelualueella sijaitsee kokonaan Ali-Labbartin II luokan pohjavesialue ja suuri osa Lepsämän I luokan pohjavesialueesta. Alueen pohjoisosassa on pieni alue Nummenpään I luokan pohjavesialuetta. I luokan pohjavesialueet on osoitettu merkinnällä pv-1 ja II luokan pohjavesialue merkinnällä pv-2.

Kumpaakin merkintää koskevat samat määräykset. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueelle rakentamista ja muita toimenpiteitä rajoittavat vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) ja ympäristönsuojelulain 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella on pohjavesien suojelemiseksi voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita vedenhankintaan tai tulvantorjuntaan liittyviin MRL:n 128 §:n mukaisiin toimenpiteisiin.

Lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisätiloihin vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Jätevedet, joita ei johdeta keskitettyyn viemäriverkoston, tulee johtaa tiiviissä viemäriässä pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäviksi tai täytymishälyttimellä varustettuun umpisäiliöön.

Nummenpään ja Lepsämän pohjavesialueiden suojelusuunnitelman mukaisesti Lepsämän pohjavesialueelle on osoitettu ohjeelliset ve-

denottamoalue ja lähisuojavyyhyke. Ohjeellisen vedenottamoalueen (noin 7,9 ha) avulla pyritään turvaamaan vedenottamoiden veden laatu estämällä rakentamisesta mahdollisesti pohjavedelle aiheutuvat haitta-vaikutukset. Ohjeellisen lähisuojavyyhykkeen avulla pyritään turvaamaan pohjaveden laatu mm. rajoittamalla rakentamista. Nummenpään ja Lepsämän pohjavesialueiden uojelusuunnitelmassa on esitetty alueille suojelurajoituksia.

Rakennusjärjestyksessä, joka on tullut voimaan 30.6.2003, on määräksi pohjavesialueelle rakentamisesta seuraavasti:

Suunniteltaessa rakentamista on pohjavesialueella tarvittaessa tutkittava rakentamisen vaikutukset pohjaveden laatuun ja korkeusasemaan sekä liitettävä tämä tutkimus lupahakemuksen liitteeksi.

Pohjavesialueella tehtävässä työssä on kiinnitettävä huomiota pilaantumisen estämiseen. Maata kaivettaessa on pohjaveden ylimmän pinnan ja maanpinnan välille jätävä riittävä suojakerros. Täyttöjä tehtäessä on maa-aineksien oltava laadultaan täyttöön soveltuvia.

Pohjavesialueelle ei saa sijoittaa huolto- tai jakeluasematoimintaa eikä polttomoottorikäyttöisten koneiden tai ajoneuvojen korjaamotoimintaa.

5.4.3 Alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas sl-1, sl-2 ja sl-3

Lepsämän osayleiskaava-alueelta ei ole tehty havaintoja merkittävistä lepakkoyhdyskunnista. Lepsämässä esiintyy lähinnä pohjanlepakkoa, joka on Suomen yleisimpiä lepakkolajeja. Kaikki lepakoiden elämänkierron kannalta tärkeät paikat ovat suojeltuja suoraan luonnonsuojelulain nojalla. Pohjanlepakot vaihtavat piilopaikkojaan monta kertaa kesässä. Ne viihtyvät tavallisesti paikoissa, joissa on paljon vanhoja rakennuksia, kuten maatilojen pihapiireissä ja kylänraiteilla. Pohjanlepakko seurailee mielellään pellon reunoja, teitä ja jopa sähkölinjoja ja niitä voi yön aikana havaita lähes jokaisella pihamaalla. Näin saadaan helposti vaikutelma, että lepakoita olisi runsaasti, vaikka todellisuudessa kyse saattaa olla kymmenestä yksilöstä. Osayleiskaavassa ei esitetty lepakoita koskevia määräyksiä. Lepsämän alueella on vanhaa rakennuskantaa, josta saattaa olla lepakoita. Vanhoihin rakennuksiin muutoksia tehtäessä tai niitä purettaessa on syytä ottaa huomioon lepakoiden asuttamat paikat.

Saukon elinympäristön suojelemiseksi on annettu seuraava määräys (yleiset määräykset 14 §):

Lepsämänjoki ja Härkälänjoki ovat saukon esiintymisalueita. Saukon lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella kielletty.

Lepsämänjoen ja Härkälänjoen ranta-alueilla tapahtuva rakentaminen tulee sijoittaa niin, että saukon liikkumista jokivarressa ei estetä. Kasvillisuuden raivaamisen yhteydessä joen välittömässä läheisyydessä tulee jokivarteen jättää kasvillisuutta. Joen ruoppauksen yhteydessä tulee rannat jättää mahdollisimman koskemattomiksi. Jokiin rakennettaviin siltoihin tulee jättää uoman reunoille maaluiskat.

Alueen ekologista verkostoa kuten saukon elinpiiriä on kuvattu liitekartalla. (Liite 5)

sl-1 –merkinnällä on osoitettu seuraavat alueet (vesistöt):

(1)	Mylly-Majalammen laskupuro
(2)	Lakistonjoki
(3)	Härkälänjoki

Alueella on maisemallista merkitystä ja arvokkaita luonnonesiintymiä. Aluetta pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä.

sl-2 – merkinnällä on osoitettu seuraavat alueet (liito-oravien levähdys- ja lisääntymispaikka):

(4)	Paavolankallion etelärinne
(5)	Huitunmäen kallioalueen itärinne
(6)	Itäsuon itäpuolinen liito-oravan elinympäristö

Luonnonsuojelulain 49 §:n mukaisen eläinlajin (liito-orava) lisääntymis- tai levähdyspaikka. Alue, jonka puusto tulee säilyttää ja hoitaa sitä niin, että liito-oravan pesäpuut ja niitä suojaavat puut sekä liito-oravan liikkumisen kannalta riittävä puusto säilytetään.

Liito-oravan kulkeminen alueiden välillä on syytä ottaa huomioon alueen metsiä hoidettaessa.

Liito-oravan elintavoista johtuen sopivatkin reviirit voivat olla ajoittain asumattomia.

sl-3 –merkinnällä on osoitettu seuraavat alueet (kalliot):

(7)	Huitunmäki
(8)	Huitunmäki-etelä

Alueella on maisemallista merkitystä ja arvokkaita luonnonesiintymiä. Aluetta pääasiallisen käyttötarkoituksen mukaan käytettäessä ja hoidettaessa on turvattava maiseman ja luonnon erityispiirteiden säilyminen. Alueella on voimassa MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta tähän verrattavaa toimenpidettä. Rajakallio ja Lepsämäncorpi ovat kallioselvityksen mukaan merkittäviä, mutta eivät arvokkaita. Niitä ei ole osayleiskaavassa erikseen osoitettu. Yleisten määräysten mukaan mäki- ja kalliialueille rakentaminen on kielletty.

Osayleiskaavassa sl-3 –merkinnällä osoitettujen kallioiden maisemalliset arvot ovat merkittävimmät. Niiden kasvillisuus tai geologia ovat huomioon otettavia, mutta eivät arvokkaita.

5.4.4 Muinaismuistoalue/-kohde sm

sm –merkinnällä on osoitettu esihistorialliset ja historialliset muinaisjäännökset, joita ovat seuraavat:

- (1) Mummunpelto
- kivikautinen asuinpaikka
- (2) Syrjänpelto
- kivikautinen asuinpaikka
- (3) Kihi (alue)
- historiallisen ajan muinaisjäännös
- asuinpaikat, kyläpaikat
- (4) Pyyttipyykki
- historiallisen ajan muinaisjäännös
- kivrakenteet, rajamerkit
- (5) Rajamäki
- historiallisen ajan muinaisjäännös
- kivrakenteet, rajamerkit
- (6) Kairo
- historiallisen ajan muinaisjäännös
- työ- ja valmistuspaikat, vesimylly
- (7) Kylä-Mähkä (selvityksessä virheellisesti Yli-Labbart, alue)
- historiallisen ajan muinaisjäännös
- asuinpaikka, kyläpaikka
- (8) Kaskenmäki (alue)
- historiallisen ajan muinaisjäännös
- työ- ja valmistuspaikat, kaskirauniot ja nauriskuopat
- (9) Viertola 1 (alue)
- kivikautinen asuinpaikka
- (10) Kylänperä (alue)
- kivikautinen asuinpaikka

Alueella/kohteessa sijaitsee muinaismuistolailta (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Peltoviljely, laiduntaminen ja metsätalous on sallittua. Metsän äestys on kuitenkin kielletty. Kaikista muista aluetta/kohdetta koskevista toimenpiteistä, kuten mm. rakentamisesta, ja suunnitelmista sekä alueen laajuudesta on neuvoteltava Museoviraston kanssa.

5.4.5 Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus/rakennettu kokonaisuus sr-1 ja sr-2

sr-1 -merkinnällä on osoitettu seuraavat rakennukset:

- (1) Yli-Labbart, päärakennus
- (2) Yli-Labbart, aitta
- (3) Saksa
- (4) Ali-Labbart, päärakennus
- (5) Ali-Labbart, karjasuoja
- (6) Vallila
- (7) Koivumäki
- (8) Lepsämän koulu
- (9) Huuna
- (10) Nuorisoseurantalo Toukola
- (11) Lepsämän työväentalo
- (12) Kranni
- (13) Viertola
- (14) Huhkala

Edellä mainittuja kohteita koskee seuraava määräys:

Rakennus tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista. Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen edellyttää rakennusjärjestyksen mukaista lupamenettelyä. Rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta on pyydettävä museoviranomaisten lausunto. Kohteen läheisyydessä rakentaminen on sovitettava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen.

sr-2 –merkinnällä on osoitettu seuraavat alueet:

- (15) Yli-Labbartin pihapiiri
- (16) Ali-Labbartin pihapiiri
- (17) Saksan pihapiiri
- (18) Vallilan pihapiiri
- (19) Kihä ympäristöineen

Edellä mainittuja alueita koskee seuraava määräys:

Rakennus/rakennettu kokonaisuus tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista. Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen edellyttää rakennusjärjestyksen mukaista lupamenettelyä. Rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta on pyydettävä museoviranomaisten lausunto. Alueella tai sen läheisyydessä rakentaminen on sovitettava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen.

Tämän kaavan hyväksymiskäsittelyn kanssa samaan aikaan on valmistunut koko kunnan rakennuskulttuuriselvityksen luonnos. Em. kaavamääräyksiä sovellettaessa noudatetaan koko kunnan selvityksen arvotusta ja suosituksia tässä kaavassa esitettyjen kohteiden/alueiden osalta.

5.5 Tie- ja liikennealueet

5.5.1 Yleistä

Osayleiskaava-alueella on osoitettu yhdysteinä maantiet, joita ovat Lepsämäntie, Yli-Lepsämäntie, Takkulantie, Jokipellontie ja Selintie. Alueen sisäinen tieverkko koostuu yksityisteistä. Osayleiskaavassa ei ole esitetty uusia maanteitä tai yksityisteitä. Kevyen liikenteen väylä on osoitettu Lepsämäntien varten. Kevyen liikenteen väylän tarve on osoitettu myös Takkulantien varten. Osayleiskaava ei estä tarpeellisen kevyen liikenteen väylän rakentamista muuallekin kuin Takkulantien varten. Uuden muodostettavan rakennuspaikan liittyessä maantiehen ELY-keskukselta (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/liikenne ja infrastruktuuri) on pyydettävä liittymälupa.

Uudet rakennuspaikat ja niille kulkeva liikenne on järjestettävä mahdollisimman paljon olevaa tieverkkoa ja liittymiä hyödyntäen. Mikäli uusi liit-

tymä on tarpeen, se on liikenneturvallisuussyistä rakennettava kolmihaaraisena siten, ettei vastapäätä ole toista liittymää. Tämä koskee myös ulkoilureitin ja maantien risteämistä.

ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/liikenne ja infrastruktuuri) suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen Tiehallinnon ojiin.

5.5.2 Tieliikenteen yhteystarve – Kehä IV

Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmien sauma-alueen tieverkoston kehittäminen (SAUMA) perusteella Kehä IV:n Vihtiin jatkamisen Lughtaanmäen liittymästä yhtenä vaihtoehtona nousi esiin Nurmijärven eteläosien kautta kulkeva yhteystarve. Osayleiskaavassa on osoitettu tämä Kehä IV:n mahdollinen jatkaminen Nurmijärven eteläosien kautta Vihtiin tieliikenteen yhteystarpeena. Merkintä ei osoita edes karkeaa linjausta.

5.6 Virkistys- ja muut vapaa-alueet

Osayleiskaava-alueella ei ole osoitettu varsinaisesti virkistysalueita. Alueen metsissä voi ulkoilla ja liikkua jokamiehen oikeudella. Maakuntakaavassa ei ole osoitettu alueelle virkistysalueita.

5.6.1 Ulkoilureitin yhteystarve

Osayleiskaavassa on osoitettu maakuntakaavan mukainen ulkoilureitti ulkoilureitin yhteystarpeena. Reitin linjauksen tarkempi suunnittelu tulee tehdä yhteistyössä maanomistajien kanssa laatimalla ulkoilureittisuunnitelma sitten, kun reitin toteuttaminen on ajankohtaista. Tällä hetkellä ei ole tiedossa tarpeita reitin toteuttamiseksi.

5.7 Yhdyskuntatekninen huolto

5.7.1 Vesihuolto

Alueen kiinteistöillä on pääosin kiinteistökohtainen vesihuolto myös jätevesien käsittelyn osalta. Osa kiinteistöistä on liittynyt Nummenpään vedenottamolta Paunintien alueelle johtavaan vesijohtoon. Nummenpään vedenottamolta johtaa runkoputki Lepsämän vedenottamolle ja sieltä edelleen Lepsämän asemakaavoitetulle alueelle.

Alueen asukkaat ovat käyneet neuvotteluja keskitetyn vesihuollon järjestämisestä esimerkiksi vesiosuuskunnan toimesta.

Vesihuollon osalta osayleiskaavassa on seuraavanlainen määräys: Kiinteistö on ensisijaisesti liitettävä alueella olevaan keskitettyyn vesihuoltoon myös jätevesien osalta.

Ellei alueella ole keskitettyä vesihuoltoa, johon kiinteistö voidaan liittää, jätevedet on käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen (542/2003) talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla mukaisesti.

Suosituksena on todettu: Jos kiinteistölle on rakennettu kiinteistökohtainen jätevesien käsittelyjärjestelmä ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista alueelle, kiinteistö tulee liittää keskitettyyn vesihuoltoverkkoon sen rakentamisen jälkeen vähintään jätevesien osalta.

5.7.2 Voimalinja Alueen luoteisosassa on osoitettu 400 kv:n voimalinja. Johtoalue muodostuu 33 metriä leveästä johtoaukeasta ja johtoaukean molemmin puolin olevista 10 metrin levyisistä reunavyöhykkeistä. Rakennuskieltoa merkitsevä rakennusraja ulottuu 18 metrin päähän voimajohdon keskilinjasta. Tätä rakennusrajaa on tulevaisuudessa tarkoitus päivittää, jolloin se ulottuisi 26,5 metrin etäisyydelle johdon keskilinjasta.

5.8 Rakentamisen määrä ja laatu sekä sijoittuminen

Mitoitus koskee olevia/muodostettavia rakennuspaikkoja riippumatta rakennuspaikan olevasta/tulevasta käyttötarkoituksesta. Useimmiten rakentaminen on kaava-alueella asuinrakentamista. Mikäli on perusteltua sijoittaa rakennuspaikalle mitoituksen mukaisesti muuta kuin asuinrakentamista, rakentamisen määrää ja sijoittumista koskevia määräyksiä noudatetaan.

Mitoituksen osoittamien rakentamismahdollisuuksien perusteella muodostettavalle/olevalle rakennuspaikalle saa sijoittaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Rakennuksen kerroslukuun vaikuttavat maastonmuodot, maisema ja ympäröivä rakennuskanta. Erilliset sauna- ja talousrakennukset ovat suositeltavia. Rakennuspaikalle saa sijoittaa lisäksi ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja, kuitenkin niin, että rakennuspaikan pääkäyttötarkoituksen tulee olla asuinrakentaminen. Rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m², kuitenkin niin, että rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennusten on sijoitukseltaan, korkeusasemaltaan, kerrosluvultaan, muodoltaan, kattomuodoltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan ja ulkonäöltään sopeuduttava ympäristöönsä sekä rakennettuun ympäristöön. Lakialueille rakentaminen on kielletty MRL 43.2 §:n nojalla.

Maa- ja metsätaloutta palvelevien rakennusten rakentaminen on mahdollista edellä olevan enimmäiskerrosalan estämättä. Maa- ja metsätaloutta palvelevalla rakentamisella ei tarkoiteta uutta asuinrakennusta tai saunaa eikä hevostallia tai maneesia. Hevostallin ja maneesin sijoittamista koskevat rakennusjärjestyksen määräykset.

Saunan ja talousrakennuksen rakentamista koskevat rakennusjärjestyksen säännökset, joissa on todettu seuraavaa:

Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia. Talousrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 100 k-m².

Ns. sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon. Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5 000 m² (0,5 ha) ja sillä on ennestään vain yksi asunto. Sivuasunnon rakentamisen edellytyksenä on lisäksi, että se rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä ja piha-alue. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus. Sivuasunnon ja pääasunnon rakennuspaikan erottaminen itsenäisiksi tiloiksi edellyttää kunnan suostumusta. Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi. Sivuasunto saa olla enintään yksikerroksinen ilman kellaria ja kerrosala saa olla enintään 80 k-m². Sivuasuntoa ei saa laajentaa 80k-m² suu-

remmaksi. Sivu-asunnon rakentamismahdollisuus ei koske lomarakentamista.

Mitoituksen osoittama rakentaminen tulee sijoittaa ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisen tilan edullisimmalla mitoitusvyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle.

Ennen tämän kaavan hyväksymistä rakennusluvan saanutta rakennusta saa laajentaa tai sen saa korvata uudella käyttötarkoitukseltaan vastaavalla rakennuksella. Olemassa olevan asuinrakennuksen käyttöön saa rakentaa sauna- ja talousrakennuksen rakennuspaikan enimmäiskerrosalaan sisältyen.

Muualla kuin rannalla sijaitsevan loma-asunnon rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 100 k-m², kuitenkin niin, että rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Tulvavaaran huomioon ottamiseksi rakennuksen alimman lattiatason korkeutta säätelee rakennusjärjestys. Lisäksi tulee ottaa huomioon rakennuspaikkakohtaiset maaperä- ja ympäristöolosuhteet. Rakennusjärjestyksessä on todettu seuraavaa:

Jokialueiden osalta asunnon alimman lattiatason tulee olla keskimäärin kerran 50 vuodessa esiintyvä tulvakorkeus lisättyinä yhdellä (1) metrillä.

5.9 Rantarakentaminen Jokeen maisemallisesti liittyvällä vyöhykkeellä rakennuksen tulee sopeutua maisemaan, ympäröivään luontoon ja rakennettuun ympäristöön. Muutoin rantarakentamista koskevat rakennusjärjestyksen säännökset.

5.10 Melualueet Yleisten määräysten kohdalla on annettu seuraava määräys koskien melua:
Maantien, paikallisteiden tai vastaavien teiden sekä muiden melulähteiden läheisyyteen rakennettaessa on suunnittelutarveratkaisun, poikkeamispäätöksen ja rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tarkistettava ko. melulähteestä aiheutuva melu ja tarvittaessa edellytettävä riittävää etäisyyttä melulähteestä ja/tai rakenteilta riittävää ääneneristävyyttä tieliikenne/muuta melua vastaan. Kuitenkin tulee huolehtia, että asumisen yhteyteen on järjestettävissä piha-alue, jonka melutaso alittaa 55 dB L_{Aeq} .

ELY-keskus (Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus/liikenne ja infrastruktuuri) ei vastaa melualueelle sijoitetun uuden toiminnan melulta suojauksesta.

5.11 Kaavamerkintöjen ja -määräysten perusteluja

Osayleiskaavan merkinnät ja -määräykset on sovitettu yhteen kaavalle tavoitellun ohjausvaikutuksen kanssa. Kyseessä on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen oikeusvaikutteinen haja-asutusalueen osayleiskaava, joka ohjaa alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä. Alueelle ei ole tarkoitus laatia asemakaavoja. Tämän takia osayleiskaavassa on suoraan maankäyttöön kohdistuvia määräyksiä. Määräykset on pyritty laatimaan yksiselitteisiksi, selkeiksi ja yksinkertaisiksi sekä informatiivisiksi.

6 VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

6.1 Osayleiskaavatyön lähtökohdat

Oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen laadinta liittyy rakennusjärjestyksen hyväksymiseen. Rakennusjärjestyksessä osoitettiin asemakaavojen ulkopuoliset alueet suunnittelutarvealueiksi eräin rakennusjärjestyksessä tarkemmin määritellyin täsmennyksin. Lähtökohdista olivat osaltaan suunnittelutarveratkaisuun tapahtuvan haja-asutusalueen rakentamisen yhteydessä esille tulleet ongelmat – yhdyskuntarakenteen hajoaminen, luontokokonaisuuksien pirstoutuminen ja ympäristön viihtyisyyden vaarantuminen sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaaminen yksittäistä lupakäsittelyä paremmin.

Kaavatyön aikana tavoitteena oli tiedottaa kaavatyön etenemisestä mahdollisimman laajasti sekä noudattaa avointa ja keskustelemaa työtä.

Osayleiskaavatyön lähtökohdaksi selvitettiin rakennetun ympäristön ja luonnonympäristön nykytila. Lisäksi käytössä ovat olleet liitteessä 2 mainitut muut selvitykset.

Osayleiskaavassa on osoitettu yhteensä noin 180 uutta rakentamismahdollisuutta. Mitoitus perustuu emätilakohtaiseen tarkasteluun, jolloin maanomistajien/tilojen tasapuolisen kohtelun vaatimus voidaan katsoa toteutuneeksi.

6.2 Nykytilanne eli ns. 0+ -vaihtoehto

Nykytilanteella tarkoitetaan tässä arvioinnissa nykytilanteen kehittymistä ilman oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Tällöin maankäyttöä ja rakentamista ohjaavat vahvistettu maakuntakaava ja rakennusjärjestys. Koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava ja oikeusvaikutukseton Lepsämän osayleiskaava toimivat tausta-aineistona. Alueella on noin 490 rakennusta, suunnittelutarveratkaisua tai rakennuslupaa. Alueelle rakennetaan vuosittain muutama omakotitalo.

Vaikutukset nykytilanteessa aiheutuvat pääasiassa lupaharkinnan perusteella yksittäisten hankkeiden myötä tapahtuvasta rakentamisesta alueelle. Lupaharkinnassa valtuuston hyväksymää oikeusvaikutuksetonta yleiskaavaa tai osayleiskaavaa ei voida käyttää juridisena perusteena.

6.2.1 Vaihtoehdon vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Nykytilanteessa puuttuvat riittävät keinot ohjata rakentamisen sijoittamista. Rakentaminen on jonkin verran vähäisempää kuin osayleiskaavan perusteella. Rakentamisen sijoittuminen alueelle on sattumanvaraista riittävien ohjauskeinojen puuttuessa. Tästä aiheutuu ongelmia – mm. yhdyskuntarakenteen hajoaa, maisema pirstoutuu, yhtenäiset rakentamattomat alueet vähenevät ja ekologinen verkosto sekä metsäalueiden jokamiehenoikeuteen perustuva virkistyskäyttö sekä metsästysmahdollisuudet heikkenevät.

6.2.2 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset, kustannukset

Maanomistajilla ja asukkailla ei ole varmuutta ympäristön maankäytöstä ja omista rakentamismahdollisuuksista. Lisäksi tapauskohtainen lupaharkinta saattaa johtaa epä johdonmukaiseen lupakäytäntöön ja tällöin maaomistajien/tilojen tasapuolinen kohtelu saattaa vaarantua.

Alueen vähäinen rakentaminen ei luo riittäviä asukas pohjaa eikä siten edellytyksiä palveluiden rakentamiselle.

Liikenteen osalta jatkuu nykyinen tilanne, eli joukkoliikennepalveluihin ei ole odotettavissa parannusta. Suunnittelematon hajakenttä ei tue joukkoliikenteen kehittämistä. Asuminen ja liikkuminen Lepsämän alueella perustuu pääasiassa yksityisautoiluun ja työmatkaliikenne lisää mm. Klaukkalantien kuormitusta. Lisäksi liikennemelu ja päästöt lisääntyvät jonkin verran.

6.3 Oikeusvaikutteinen osayleiskaava

6.3.1 Vaikutukset luontoon, rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Osayleiskaavalla voidaan nykytilannetta paremmin ohjata rakentamisen sijoittumista ympäristöllisesti, maisemallisesti ja yhdyskuntarakenteellisesti. Ohjaukeinoina ovat kaavamääräykset, mitoitustarkastelu sekä muodostettavien rakennuspaikkojen joustava vähimmäiskoon vaihtelu alueen yhdyskuntarakenteellisen ja maisemallisen sijainnin mukaan.

Luonnon ympäristön osalta oleellisin ero nykytilanteeseen ovat luontosuhteiltaan arvokkaita alueita koskevat kaavamääräykset, jotka on otettava huomioon alueiden käyttöä ja rakentamista koskevassa lupakäytännössä. Maisema-arvojen säilymisen kannalta on tärkeää, että avoin peltomaisema Lepsämänjokilaaksossa säilyy. Kyläalueen rakenteen tiivistäminen ei vaikuta haitallisesti ympäröivään maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Rakentamismahdollisuuksien toteuttaminen yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti onnistuneesti jättää joustavien rakennuspaikkojen avulla maa- aluetta maa- ja metsätalouskäyttöön enemmän kuin sijoittamalla rakentaminen toisin. Osayleiskaavaa toteutettaessa voidaan turvata nykytilannetta paremmin vielä jäljellä olevien yhtenäisten rakentamattomien alueiden säilyminen, jolloin myös ekologinen verkosto sekä metsäalueiden jokamiehenoikeuteen perustuva virkistyskäyttö sekä metsästysmahdollisuudet näillä alueilla säilyvät.

Osayleiskaavassa ei ole käytetty suojelualuevarauksia. Osayleiskaavassa on sen sijaan käytetty useita muita keinoja vastaavan suojeluvaiikutuksen aikaansaamiseksi – rakentamisen ohjaaminen mitoitusvyöhykkeillä, mitoitustarkastelu, rakennuspaikkojen vähimmäiskoot ja MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus joko koskien maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä tai metsänhakkuuta. Joillakin luontosuhteiltaan arvokkailla alueilla on lisäksi MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Myös mäkien lakialueille rakentamista koskee em. rakentamisrajoitus. Lisäksi Lallinsuon ja Santapakanmäen alueet on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisina alueina, joilla on erityisiä ympäristöarvoja. Myös näillä alueilla on MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus sekä MRL 43.2 §:n mukainen rakentamisrajoitus. Edellä mainittujen ohjaus-

keinojen lisäksi kaavan sisältämä informaatio sekä kaavan sisällön ymmärtäminen ja hyväksyminen luovat pohjan ihmisten omalle tahdolle säilyttää elinympäristö rikkaana ja monimuotoisena sekä toimia siten, että ympäristön erityiset arvot säilyvät.

Saukon elinolojen turvaamiseksi on sitä koskeva yleismääräys ja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen turvaamiseksi on annettu määräys. Osayleiskaavan toteuttaminen ei olennaisesti muuta lepakoiden elinolosuhteita.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden rakennusten ja rakennettujen kokonaisuuksien inventoinnin perusteella on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaat kohteet ja alueet ja niitä koskevat kaavamääräykset. Tieto näistä kohteista välittyy osayleiskaavan avulla. Kohteiden ulkoasun muuttaminen edellyttää toimenpidelupaa rakennusjärjestyksen perusteella. Rakennuksen tai osan purkaminen edellyttää purkamislupaa. Lupahakemuksista on pyydettävä museoviranomaisten lausunto ennen asian ratkaisemista.

Rakennuspaikkojen vähimmäiskoolla varmistetaan, että jätevedet voidaan kaikilla rakennuspaikoilla käsitellä asianmukaisesti oman kiinteistön alueella vaarantamatta naapurikiinteistön käyttöveden laatua tai saantia.

Pohjavesialueilla on maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus maisemaa muuttavien maanrakennustöiden osalta. Suojelusuunnitelman mukaisesti on osoitettu ohjeellinen vedenottamoalue ja lähisuojavyöhyke. Pohjavesialueille sijoittuu vain vähäisessä määrin mitoituksen mukaista uudisrakentamista. Härkälänjoki ja Lepsämänjoen eteläosa on osoitettu vedenhankinnan kannalta tärkeiksi.

Kehä IV on merkitty osayleiskaavaan tieyhteystarpeena. Merkintä on hyvin yleispiirteinen, mutta lähtökohtana on, että tieyhteys kulkee Klaukkalasta Luhtaanmäen eritasoliittymästä eteläisen Lepsämän halki edelleen Vihtiin Vihdintielle. Lepsämässä tien toteuttamista hankaloittavat olemassa oleva asutus sekä voimakkaasti vaihtelevat pinnanmuodot. Lisäksi tie toteutuessaan synnyttää maisemallista vauriota Lepsämän peltoaukeilla. Kuitenkin maisemallisesti merkittävin osuus pelloista säilyisi nykyisen kaltaisena. Tien linjausta suunniteltaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota olevalle asutukselle aiheutuvien haittojen minimointiin ja Lepsämänjokilaakson maisemallisiin arvoihin.

6.3.2 Ihmisiin kohdistuvat vaikutukset, kustannukset

Osayleiskaava antaa alueen maanomistajille ja asukkaille tiedon ympäröivän alueen tulevasta maankäytöstä nykytilannetta paremmin, epävarmuus vähenee.

Osayleiskaava ohjaa kaavamerkinnoin ja -määräyksin rakentamista sijoittumaan yhdyskuntarakenteessa onnistuneemmin kuin nykytilanne. Tästä syystä haja-asutusalueiden käyttökustannukset (yhteiskunta, yksityiset) eivät kasva yhtä paljon kuin nykytilanteen jatkuessa.

Rakentamismahdollisuuksien määrä on arvioitu osayleiskaavassa. Osayleiskaavan mitoitusta havainnollistamaan on laadittu ns. maksimi-

tarkastelu eli mitoitusta havainnollistava kartta, jossa osoitetaan kaikki mitoituksen mukaiset rakentamismahdollisuudet. Rakentamisen ns. lopputilanne (=kaikki rakentamismahdollisuudet toteutettu) on nähtävissä kartalla. Samanaikaisesti on nähtävissä nykytilanne. Mitoituksen taso on valittu siten, että kaavatyölle asetetut muut tavoitteet ovat saavutettavissa.

Osayleiskaavassa suoritettu rakentamismahdollisuuksien tarkastelu mahdollistaa johdonmukaisen lupaharkinnan ja tilojen mahdollisimman tasapuolisen kohtelun. Samalla maanomistajat saavat tiedon ja varmuuden omista ja naapurin rakentamismahdollisuuksista.

Mitoitustarkastelussa tiloille jo toteutetut rakennuspaikat vähentävät tilan rakentamismahdollisuuksia. Tämä tukee olevan rakennuskannan ylläpitoa joissakin tapauksissa tai vaihtoehtoisesti vanhojen rakennuspaikkojen säilymistä rakennettuina korvaavalla rakentamisella.

Kaava-alueen tuleva rakentamisen määrä vuositasolla ei oleellisesti tule eroamaan nykytilanteesta. Rakentamisen määrä riippuu talouden suhdanteista ja korkotasosta ja voi vaihdella voimakkaasti. Todennäköisesti rakentamisen määrä vuosittain pidemmällä aikavälillä tarkasteltuna pysyy nykytasolla. Näin ollen tästä asutuksen lisääntymisestä aiheutuva liikenteen melu on sama kuin ilman tätä osayleiskaavaa.

Liikenteen kasvu nykytilanteeseen verrattuna on noin 750 ajoneuvoa/vuorokausi sitten, kun kaikki rakentamismahdollisuudet on toteutettu. Liikenne alueella perustuu pääosin yksityisautoiluun. Liikenteen päästöt tulevat jonkin verran lisääntymään asutuksen lisääntymisen myötä, kuten myös nykytilanteen jatkuessa. Liikenteen määrä lisääntyy vähitellen uuden rakentamisen myötä kuten tähänkin saakka.

Rakentamisen ohjaaminen yhdyskuntarakenteen kannalta edullisimmille alueille lyhentää kulkumatkoja ja mahdollistaa nykytilannetta hieman paremmin joukkoliikenteen kehittämistä. Työmatkaliikenne lisää mm. Klaukkalantien kuormitusta. Kehä IV toteutuessaan vähentää Klaukkalantien eteläpäähän liikennemäärää.

Kehä IV: toteuttaminen aiheuttaa estevaikutuksen ja todennäköistä on, että joitain nykyisiä asuintaloja jää lähelle linjausta tai jopa sen alle. Kehä IV:n suunnittelun tai toteuttamisen aikataulusta ei ole tietoa, mutta se ei ole ajankohtaista vielä useisiin vuosiin. Tie tulee lisäämään melua lähiympäristössään. Ongelmallista on, ettei tien tulevaa sijaintia tiedetä. Kuitenkin alueelle rakennetaan mitoituksen mukaisesti ennen tietoa linjauksen sijainnista. Alueen rakentamista ei kuitenkaan ole perusteltua rajoittaa, koska tien linjauksesta, toteutuksesta ylipäätään tai toteutuksen ajankohdasta ei ole tietoa.

Osayleiskaavan rakentamismahdollisuuksien siirrot ja kaavamerkintöjen ja –määräysten mukainen rakentamisen sijainnin ohjaus kyläalueelle tukevat mahdollisen vesiosuuskunnan perustamisedellytyksiä. Joissakin tapauksissa maanomistaja voi valita uuden rakennuspaikan sijainnin joko niin, että se tukee olevaa yhdyskuntarakennetta tai hajauttaa sitä kaavamerkintöjen ja – määräysten puitteissa. Maanomistajat, jotka myyvät rakennuspaikkoja, ovat omalta osaltaan merkittävässä asemas-

sa yhdyskuntarakenteen eheyttämisessä ja vesiosuuskunnan toimintaedellytysten luomisessa.

Osayleiskaava on laadittu siten, että määräykset ovat kohtuullisia maanomistajille eivätkä näin ollen aiheuta kunnalle korvausvelvollisuuksia.

7 TOTEUTTAMINEN JA OIKEUDELLISET VAIKUTUKSET

7.1 Toteuttaminen Haja-asutusalueiden osayleiskaavat ohjaavat alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä eikä näille alueille ole tarkoitus laatia asemakaavoja. Tämän vuoksi osayleiskaavoissa on suoraan maankäyttöön ja rakentamiseen kohdistuvia määräyksiä.

7.2 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

Maakuntakaava ohjaa yleiskaavan laatimista ja muuttamista. Lainvoimaisen oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella maakuntakaava ei ole voimassa, mutta yleiskaavaa muutettaessa maakuntakaava ohjaa yleiskaavan muuttamista.

7.3 Vaikutus viranomaisiin

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteutumisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42.2 §). Säännös koskee niin kunnan, maakunnan liiton kuin valtion viranomaisia, joilla on alueidenkäyttöön liittyviä suunnittelu- ja toteuttamistehtäviä.

7.4 Rakennusjärjestys Oikeusvaikutteisen yleiskaavan määräyksiä noudatetaan, mikäli rakennusjärjestyksen ja yleiskaavan määräykset ovat keskenään ristiriitaisia. Muutoin rakennusjärjestyksen määräykset täydentävät yleiskaavan määräyksiä.

7.5 Ehdollinen rakentamisrajoitus

Lupaa rakentamiseen ei saa myöntää siten, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista. Lupa on kuitenkin myönnettävä, jos yleiskaavasta johtuvasta luvan epäämisestä aiheutuisi hakijalle huomattavaa haittaa eikä kunta tai valtio lunasta aluetta tai suorita haitasta kohtuullista korvausta (MRL 43.1.§). Tämä säännös on voimassa koko yleiskaava-alueella. Jos luvan epääminen johtuu muusta kuin yleiskaavasta esimerkiksi suunnittelutarvealueella siitä, etteivät suunnittelutarveratkaisun edellytykset täyty, korvausvelvollisuutta ei ole.

7.6 Ehdoton rakentamisrajoitus

Yleiskaavassa voidaan määrätä, ettei yleiskaava-alueella tai sen osalla saa rakentaa niin, että vaikeutetaan yleiskaavan toteutumista (rakentamisrajoitus MRL 43.2 §). Tämän ehdottoman rakentamisrajoituksen edellytyksenä on, että rakentaminen on kielletty tai sitä on muuten rajoitettu kaavassa. Jos maanomistaja ei voi käyttää hyväkseen maataan kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla sen vuoksi, että alue on kaavassa osoitettu käytettäväksi muuhun toimintaan kuin yksityiseen rakennus-

toimintaan, kunnalla on velvollisuus lunastaa alue tai suorittaa haitasta korvaus. Lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea myös valtiota, jos alue on kaavassa tarkoitettu valtion tarpeisiin (MRL 101 §).

Tässä kaavassa on annettu ehdottomia rakentamisrajoituksia, mutta samalla on huolehdittu mitoituksen mukaisen rakentamismahdollisuuden toteuttamisesta maanomistajan muilla alueilla tai tiloilla (siirrot).

7.7 Rakennuksen purkaminen

Rakennusta tai sen osaa ei saa ilman lupaa purkaa yleiskaava-alueella, jos purkaminen on yleiskaavamääräyksellä saatettu luvanvaraiseksi. Tässä kaavassa on annettu em. mukainen määräys rakennuksille, jotka ovat kulttuurihistoriallisesti arvokkaita.

7.8 Suojelumääräykset

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, yleiskaavassa voidaan antaa sitä koskeva määräys (MRL 41.2 §).

Toisin kuin ehdollinen rakentamisrajoitus suojelumääräykset eivät ole luonteeltaan ehdollisia. Koska yleiskaavan suojelumääräyksiin ei liity MRL 101 §:n mukaisia lunastus- ja korvausvelvollisuutta, niiden tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. Määräyksiä voidaan kohtuullistaa esimerkiksi lievillä tai ajallisesti tai alueellisesti rajallisilla rajoituksilla. Suojelumääräyksillä voidaan rakentamisen lisäksi rajoittaa muun muassa metsän käsittelyä, ojitusta ja muuta maisemaa tai luonnonolosuhteita muuttavaa toimintaa sekä rakennusten purkamista. Tässä kaavassa ei ole annettu suojelumääräyksiä.

7.9 Toimenpiderajoitus

Yleiskaavamääräyksellä voidaan maisemaa muuttava toimenpide määrätä luvanvaraiseksi (MRL 43.2 §). Kyseessä ei ole täydellinen kieltö. Tällöin toimenpiteen edellytyksenä on, että kunta myöntää alueelle maisematyöluvan (MRL 128 § ja 140 §). Lupaa ei voida myöntää, jos toimenpide vaikeuttaa alueen käyttämistä kaavassa varattuun tarkoitukseen. Tässä kaavassa on määrätty eräille alueille maisemaa muuttavat toimenpiteet luvanvaraisiksi. Näitä alueita ovat MT-1 (maatalousalue, joka on maiseman kannalta merkittävä), MY-1 (maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja), pv-1- ja pv-2 –alueet (pohjavesi-alueet), sl-1- ja sl-2 –alueet (luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas alue – vesistöt ja kalliot). Toimenpiderajoituksen sisältö hieman vaihtelee – metsittäminen, maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaataminen tai muu vastaava toimenpide. Tavoitteena on turvata kunkin alueen merkittävät arvot.

7.10 Lunastus ja korvaus

Ympäristöministeriö voi myöntää kunnalle luvan lunastaa alueen, joka on yleiskaavassa osoitettu liikenneväyläksi, asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen ja jota tarvitaan kunnan suunnitelman mukaiseen yhdyskuntakehitykseen, sekä alueen, joka on tarkoitettu kunnan tai kuntayhtymän laitokselle tai muihin näiden tarpeisiin. Lunastettavaan alueeseen voi sisältyä myös sellaisia virkistys- ja suojelualueita, jotka liittyvät asuntorakentamiseen tai siihen liittyvään yhdyskuntarakentamiseen (MRL 99§).

Jos maa on MRL 43.2 § tarkoitetun määräyksen nojalla yleiskaavassa osoitettu käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin yksityiseen rakennustoimintaan eikä maanomistaja se vuoksi voi kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla käyttää hyväkseen aluettaan, kunta tai valtio, jos alue on kaavassa tarkoitettu tai osoitettu valtion tarpeisiin, on velvollinen lunastamaan alueen tai suorittamaan haitasta korvauksen (MRL 101§). Tämä MRL:n 43.2 §:stä johtuva lunastus- tai korvausvelvollisuus voi koskea maa- ja metsätaloutta varten osoitettua aluetta vain, jos kaavassa on asetettu sen käyttöä koskevia erityisiä rajoituksia.

Tässä kaavassa ei ole sellaisia kaavamerkintöjä tai – määräyksiä, jotka aiheuttaisivat lunastusvelvollisuuden tai –oikeuden.

7.11 Lupamenettely

Osayleiskaavan voimaantulo ei muuta kaavan hyväksymishetkellä voimassa olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaista lupamenettelyä. Jos rakennushanke sijaitsee MRL:n 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella, ennen rakennusluvan myöntämistä tarvitaan myönteinen suunnittelutarveratkaisu. Jos kyseessä oleva rakennushanke on osayleiskaavan ja sen mitoituksen mukaista ja eikä sijaitse MRL:n 16 §:n tarkoittamalla suunnittelutarvealueella, rakennuslupa riittää. Tällaisia tapauksia on osayleiskaavan alueella vain vähäisessä määrin. Jos rakennushanke ei ole osayleiskaavan merkintöjen ja määräysten mukaista, poikkeaminen on tarpeen. Poikkeamishakemuksen käsittelyssä arvioidaan, voidaanko poikkeaminen myöntää.

Nurmijärvellä 25.5.2010

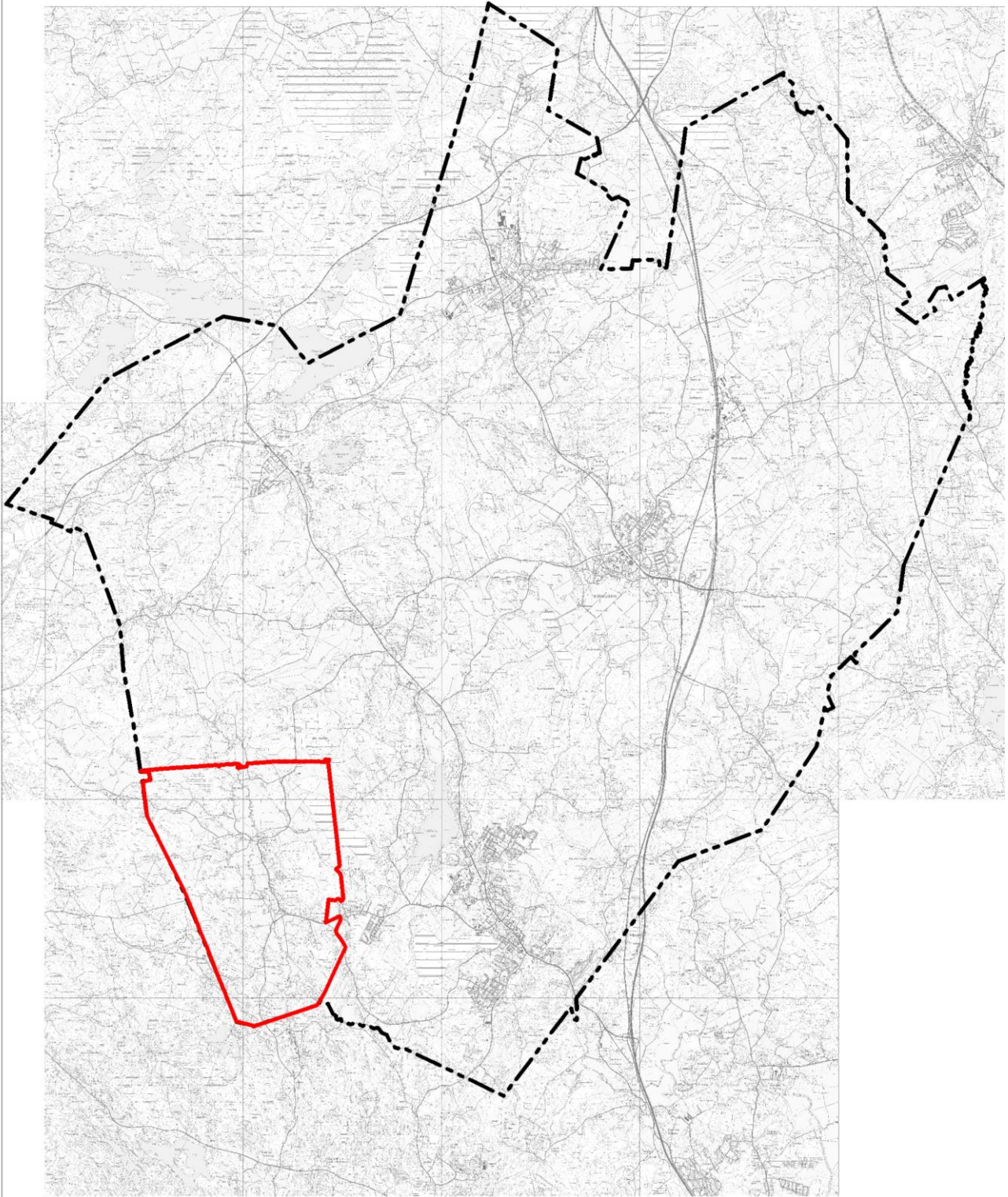
Merja Vikman-Kanerva
kehitysjohtaja

Anita Pihala
kaavoitusinsinööri

LIITTEET

1. Lepsämän osayleiskaava-alueen sijainti
2. Luettelo osayleiskaavan liittyvistä selvityksistä
3. Ote maakuntakaavasta
4. Tulvahavainnot Lepsämänjoella 2004
5. Ekologinen verkosto
6. Muinaisjäänökset Lepsämän osayleiskaava-alueella
7. Mitoitusta havainnollistava kartta
8. Mitoituslaskelmat
9. Osayleiskaavakartta
10. Kaavamerkinnot ja -määräykset
11. Viranomaisneuvottelun muistio – aloitusvaihe
12. Viranomaisneuvottelun muistio – ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen
13. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
14. Lepsämän asukaskysely 2004
15. Arvio yleiskaavan sisältövaatimusten täyttymisestä

Liite 1.
Lepsämän osayleiskaava-alueen sijainti



Liite 2 Selvitykset

Ympäristötutkimus Oy Metsätähti (1992). Nurmijärven kallioselvitys.

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy & Ympäristösuunnittelu OK (2004). Lepsämän selvitysalueen luonto ja maisema.

Insinööritoimisto Paavo Ristola Oy (2004). Nurmijärven kunta, vesihuollon kehittämissuunnitelma.

Siivonen, Yrjö (2004). Nurmijärven lepakkokartoitus 2004. Kartoitusraportti. Batcon Group.

Suunnittelukeskus Oy / Tmi Lauri Putkonen (2006). Lepsämän kylän rakennettu kulttuuriympäristö.

Tiehallinto (2006). Uudenmaan liikennejärjestelmäsuunnitelmien sauma-alueen tieverkkoselvitys.

Seppä, Johanna (2006). Nurmijärven arkeologinen inventointi. Museovirasto, arkeologian osasto.

Pöyry (2007). Lepsämän liito-oravakohteiden tarkistukset 2007. Raportti 25.10.2007.

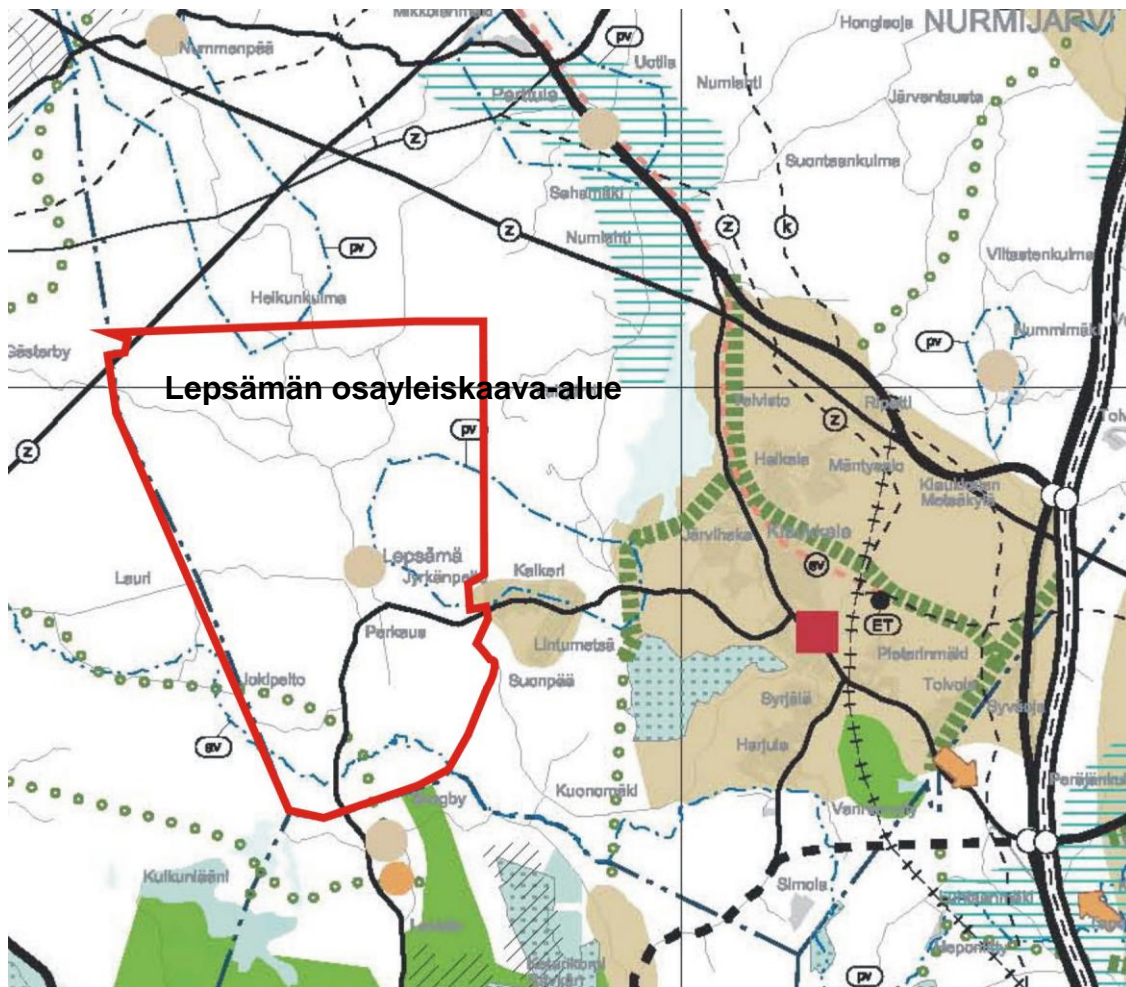
Vuoristo, Katja (2007). Nurmijärven historiallisen ajan muinaisjäännösten inventointi Klaukkalassa ja Lepsämässä 15. - 19.10.2007. Museovirasto, rakennushistorian osasto.

Tielaitos (1996). Nurmijärven tieverkko- ja liikenneturvallisuussuunnitelman tarkistus. Uudenmaan tiepiiri, Nurmijärven kunta.

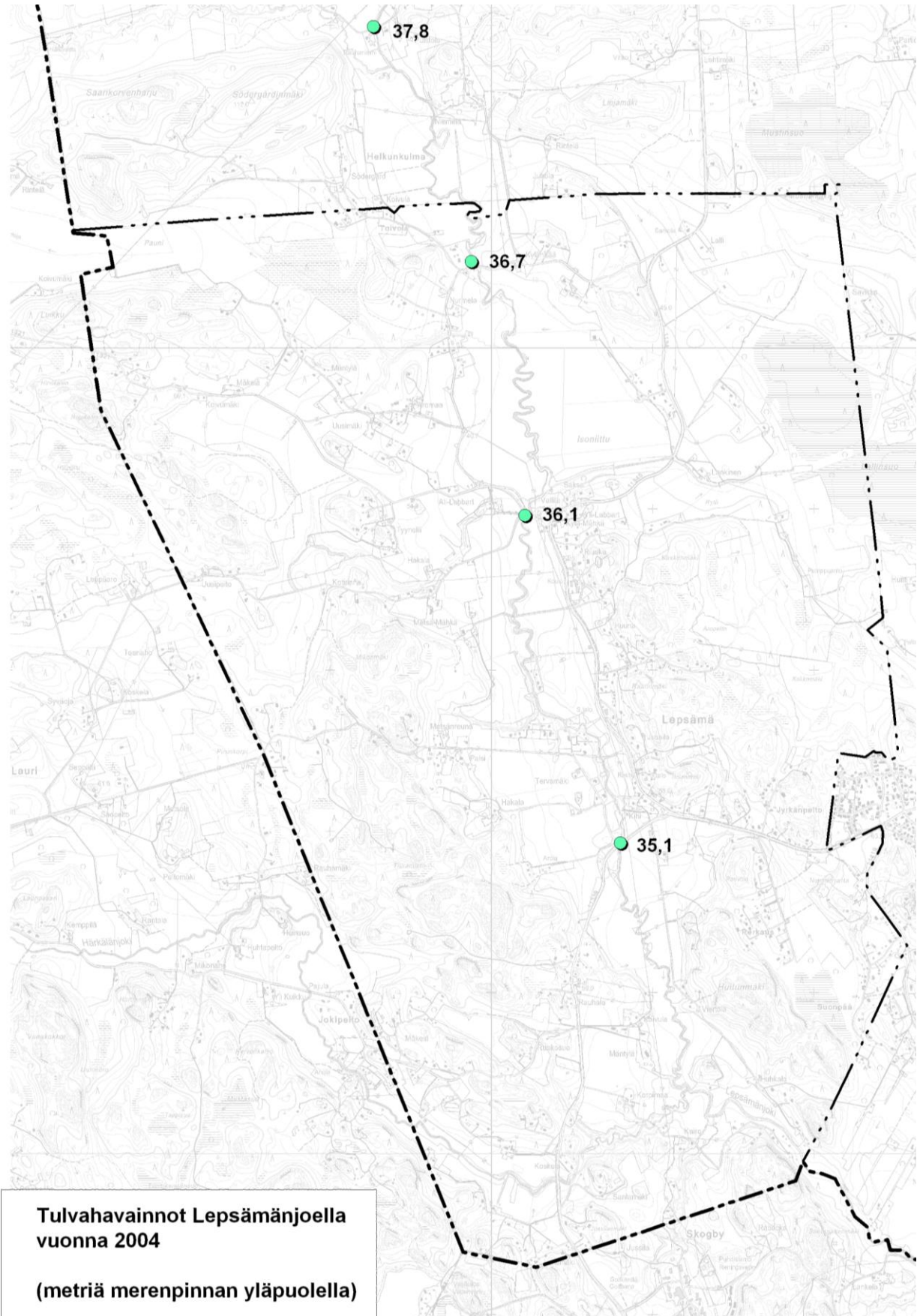
FCG Finnish Consulting Group (2008). Nummenpään ja Lepsämän pohjavesialueiden suojelusuunnitelma.

Periäinen, Karoliina / Arkkitehtitoimisto LPV Oy (2009). Nurmijärven rakennettu kulttuuriympäristö (luonnos).

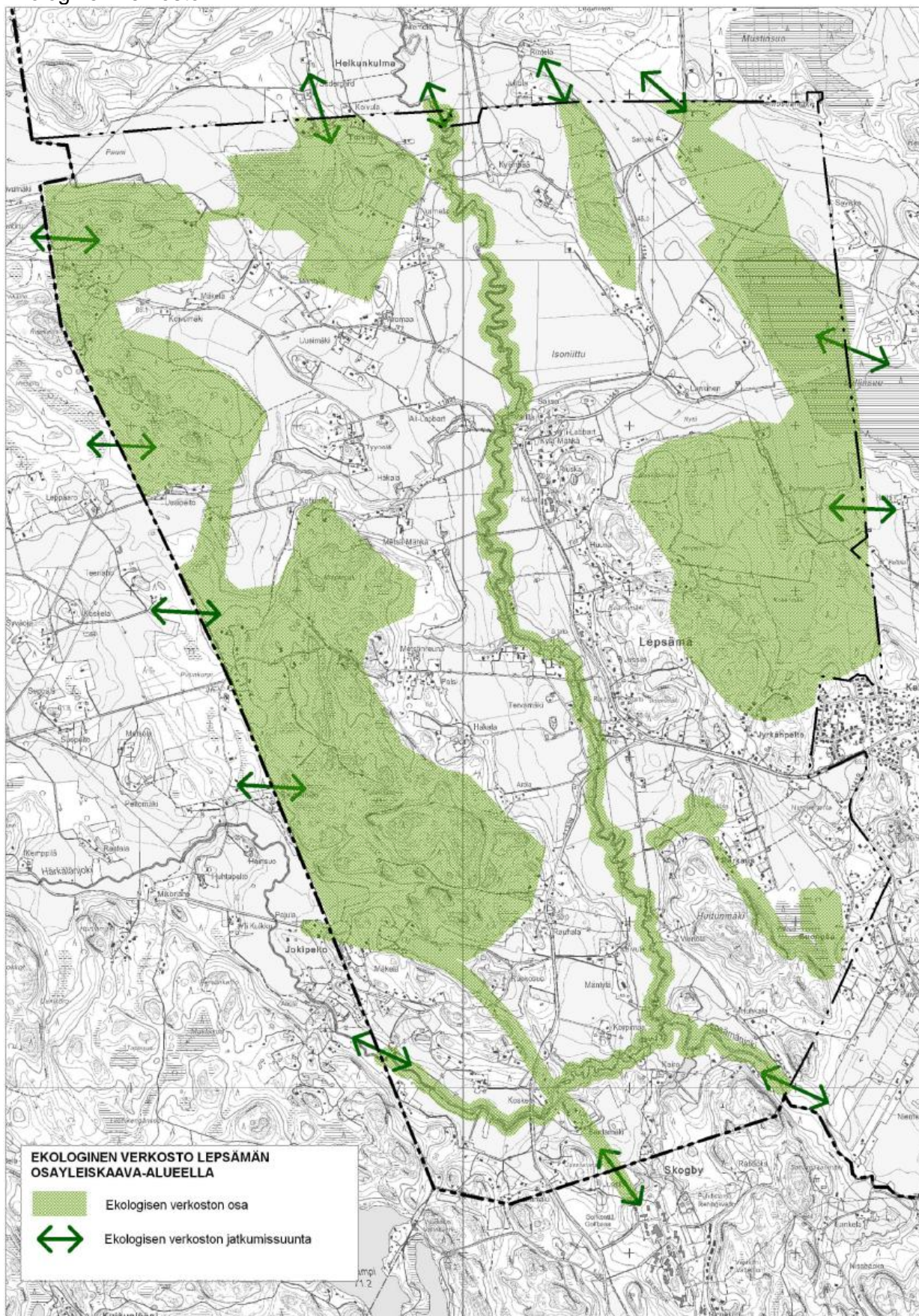
Liite 3.
Ote maakuntakaavasta



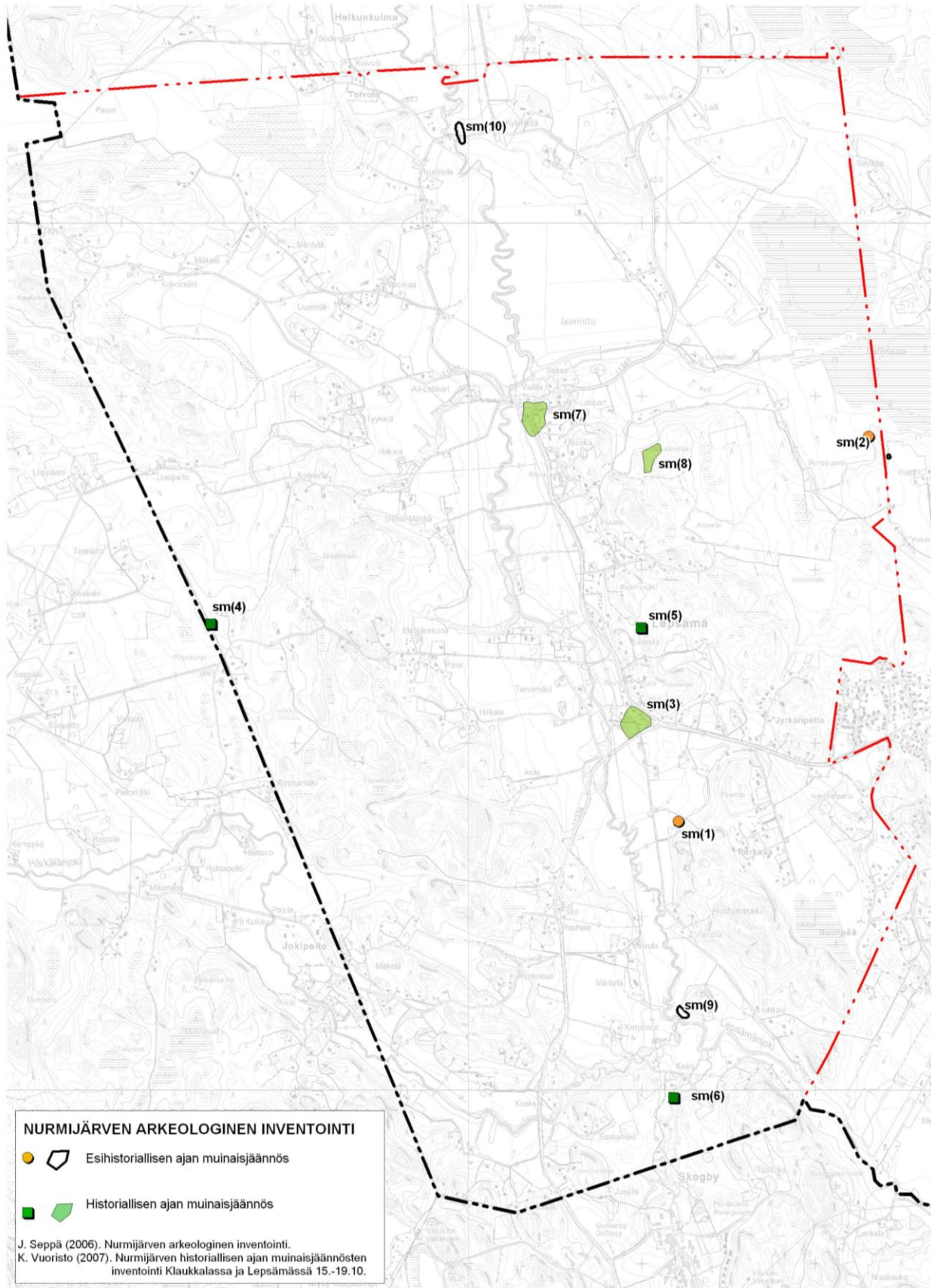
Liite 4.
Tulvahavainnot Lepsämänjoella 2004 (Uudenmaan ympäristökeskus)



Liite 5.
Ekologinen verkosto



Liite 6.
Muinaisjäännökset Lepsämän osayleiskaava-alueella



Liite 11.
Viranomaisneuvottelun muistio

LEPSÄMÄN OSAYLEISKAAVAN ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU

Paikka:	Uudenmaan ympäristökeskus	
Aika:	20.10.2005 klo 13.30-15.30	
Läsnä:	Maarit Henttonen	Helsingin kaupunginmuseo/Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
	Helena Ranta	Museovirasto, arkeologian osasto
	Esko Heinonen	Uudenmaan tiepiiri
	Leena Eerola	Uudenmaan ympäristökeskus
	Anssi Savisalo	Uudenmaan ympäristökeskus
	Aarno Kononen	Nurmijärven kunta
	Anita Pihala	Nurmijärven kunta
	Arja Junttila	Nurmijärven kunta
Poissa:	Hannu Haukkasalo	Uudenmaan liitto

Alueen esittely

Lepsämän osayleiskaava on haja-asutusalueen osayleiskaava, jonka suunnittelualue sijaitsee Nurmijärven kunnan lounaisosassa rajoittuen lännessä Vihdin kuntaan ja etelässä Espoon kaupunkiin. Idässä aluetta rajaavat Klaukkalan ja Valkjärven kyläalueet ja pohjoisessa Nummenpään kylä, jonka eteläosa sisältyy osayleiskaava-alueeseen. Hallitsevana elementtinä on alueen keskellä pohjois-eteläsuunnassa virtaava Lepsämänjoki ympäröivine peltoalueineen. Alueelle kohdistuu suuri rakentamispaine.

Kaavaa laatimaan valittiin konsultti loppuvuodesta 2003. Projektipäällikkö kuitenkin vaihtui syksyllä 2004 eikä uudella projektipäälliköllä ollut edellytyksiä kaavan laatimiseen, joten kunta laatii itse kaavan

Jo tapahtunutta

Vireilletuloilmoitus ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on tehty toukokuussa 2004 ja sitä on täydennetty lokakuussa 2005. Valmisteluvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin kesäkuussa 2004. Alueen ulkopuolisille maanomistajille lähetettiin kutsu tilaisuuteen kirjeitse ja alueella asuville ykkösosoitteettomana jakeluna alueen postilaatikoihin. Kutsun mukana oli OAS, osayleiskaava-alueen rajausta sekä kyselylomake.

Osayleiskaava-alueelta tehdyt selvitykset

- Ympäristö- ja maisemaselvitys
- kylän rakentamisen analyysi historiallisten karttojen avulla
- rakennetun kulttuuriympäristön selvitys, päivittäminen (tekeillä)
- tulvakuvat elokuulta 2004
- emätilaselvitys
- rakentaminen alueella, rakennus- ja huoneistorekisteri

Osayleiskaavan tavoitteet

- Hallita ja ohjata maaseutualueen rakentamispaineita – kasvu asemakaavoitetuille alueille
- maaseudun vetovoimatekijöiden säilyttäminen
- luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön turvaaminen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- Tehty tietoisesti niukaksi – luettavuus osallisille
- täydentyä suunnittelun kuluessa

Vuorovaikutus – asukkaat ja maanomistajat

- Yleisötilaisuudet
- kyselyt
- kaavoittajaan mahdollisuus ottaa yhteyttä koko prosessin ajan

Vuorovaikutus muiden toimijoiden kanssa

- Lausunnot
- neuvottelut tarvittaessa
- asiantuntija-apua tarvittaessa

Tiedotus

- Kuulutus sanomalehdessä
- kirjeet suunnittelualueen ulkopuolella asuville maanomistajille
- tiedote suunnittelualueella asuville ja toimiville

Kommentit

Luonto ja maisema, Leena Eerola

Ennen luonnosta on tarpeen käydä Leena Eerolan kanssa läpi luontotyyppien merkitsemistavat luonnokseen. Kesällä maastokäyntien perusteella merkintöjä tarkennetaan. Leena Eerolalle ja Maarit Henttoselle toimitetaan CD ja paperitulosteet Lepsämän selvitysalueen luonto- ja maisemaselvityksestä sekä kartoista. Paperitulosteet lähetetään myös Anssi Savisalolle.

Liikenne, Esko Heinonen

Alueella on paljon yksityisteitä. Kehä IV on maakuntakaavassa merkitty yhteystarpeena. Sauma-tieverkkoselvitys valmistuu keväällä 2006. Selvityksessä olevat mahdolliset tievaraukset tulee merkitä osayleiskaava- luonnokseen. Myös mahdolliset kevyenliikenteen yhteystarpeet tulee esittää kaavaluonnoksessa.

Muinisjäännökset, Helena Ranta

Harrastaja-arkeologin toimesta osayleiskaava-alueelta on tehty useita muinajäännöslöytöjä. Muinajäännökset koko Nurmijärven kunnan alueelta on inventoitu vuonna 1972. On tärkeää tehdä uusi inventointi ensi keväänä lumien sulamisen jälkeen. Kunnasta otetaan yhteyttä Helena Rantaan ja järjestetään palaveri mahdollisimman pian, jolloin selvitetään nykytilannetta ja sovitaan jatkosta.

Maakuntamuseo, Maarit Henttonen

Rakennettu kulttuuriympäristö-selvitys Lepsämän alueelta valmistuu konsultin toimesta vuoden 2005 alussa. Materiaali toimitetaan maakuntamuseolle ja käydään yhdessä läpi ennen raportin valmistumista.

Uudenmaan ympäristökeskus, Anssi Savisalo

OAS:iin tulee lisätä maininta seutu- ja maakuntakaavasta ja yleiskaavasta eli alueen suunnittelutilanne sekä kommentit pohjavesialueista, rakennuskiellosta ja suunnittelutarvealueesta. Kaavaprosessin aikana tulisi käydä vuoropuhelua vesihuollon ja maankäytön suunnittelun välillä.

Muuta esille tullutta

Miksi kaava laaditaan?

Kuntaan kohdistuu kova rakentamispaine. Suurin rakennusluvin asutus laajeni rakentamattomille alueille. Koko kunta asetettiin rakennusjärjestyksessä suunnittelutarvealueeksi kesällä 2003 ja samalla päätettiin laatia kaikille kyläalueille oikeusvaikutteiset, mitoittavat osayleiskaavat.

Vesihuollon kehittämissuunnitelma on kunnassa laadittu, mutta se ei ohjaa maankäyttöä.

Lepsämän ja Klaukkalan OYK:n välinen raja selkeytyy Klaukkalan OYK:n rajan selkiytyessä.

Kaavamääräyksillä turvataan mm. kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden ympäristö, missä rakentaminen kielletään tai sovitetaan kohteeseen.

Kari Rantakokko laatii pyydettäessä tulvaprofiilin Lepsämänjoesta.

Osayleisaavan mitoitusperiaatteet

Anita Pihala selvitti osayleiskaavan mitoitusperiaatteita:

Huomioidaan maisema – isot maisemallisesti merkittävät peltoaukeat, yhdyskuntarakenne, kyläkeskus, koulu, tiestö ja muut mahdolliset palvelut. Näin muodostetaan 2-3 mitoitusvyöhykettä. Emätilaselvityksen poikileikkausajankohtina pidetään emätilaa 1.7.1959 ja tilaa 1.1.2000.

Emätilan muunnettu pinta-ala saadaan myöhemmin määriteltävillä eri vyöhykkeiden kertoimilla. Suuremmat suot ja tulva-alueet vähennetään suoraan pois pinta-alasta. Muunnettu pinta-ala tuottaa tietyn määrän rakentamismahdollisuuksia, jotka jaetaan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisille tiloille kunkin tilan muunnetun pinta-alan suhteessa emätilan muunnettuun pinta-alaan. Tämän jälkeen vähennetään tilan alueella jo toteutunut rakentaminen.

Muistion laati Arja Junttila

JAKELU

Kokoukseen osallistuneet ja kutsutut

Liite 12.

Viranomaisneuvottelun muistio – ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen

Lepsämän osayleiskaavan ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu

Paikka:	Uudenmaan ympäristökeskus	
Aika:	6.5.2009 klo 9:00-11:00	
Läsnä:	Martti Pelkkikangas,	Uudenmaan ympäristökeskus
	Tarja Laine,	- ” -
	Leena Eerola,	- ” -
	Sanna Jylhä,	Uudenmaan liitto
	Maarit Henttonen,	Helsingin kaupunginmuseo/ Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
	Minna Pasanen,	Uudenmaan tiepiiri
	Suvi Lehtoranta,	Vihdin kunta
	Aarno Kononen,	Nurmijärven kunta
	Anita Pihala,	- ” -
	Arja Junttila,	- ” -

1. Kokouksen avaus

Tarja Laine avasi kokouksen ja toivotti osallistujat tervetulleeksi. Osanottajat esittäytyivät ja sovittiin, että puheenjohtajana toimii Tarja Laine ja Nurmijärven kunnan edustaja (Arja Junttila) kirjaa muistion.

2. Muistion varmentaminen

Sovittiin, että muistion luonnos lähetetään tarkistettavaksi kokoukseen osallistuneille.

3. Alueen esittely ja luonnokseen tehdyt muutokset

Anita Pihala esitteli osayleiskaavaehdotusta: Kaavan yleisilme korostaa suunnittelualueen maaseutumaisuutta, se muodostuu asutuksen painopistealueena olevasta kyläalueesta ja ympärillä olevasta maaseudusta. Aluetta halkoo pohjois-eteläsuunnassa Lepsämänjokilaakso kulttuurimaisema-alueineen. Jokilaakso ja suurimmat peltoalueet on osoitettu maatalousalueeksi ja muut alueet maa- ja metsätalousalueiksi. Rakentamismahdollisuuksien määrä tiloilla perustuu emätilakohtaiseen tarkasteluun mitoitusvyöhykkeittäin ja rakennuspaikkojen sijoittelua on ohjattu kaavamääräyksillä edullisimmille ja maisemaan parhaiten sopiville alueille mm. rakennuspaikan pinta-alaa koskevin määräyksin ja rakentamismahdollisuuksien siirroin.

Luonnoksesta saatujen palautteiden johdosta tehdyt ja muut muutokset kaavaehdotusvaiheessa:

Mitoitusta tarkistettiin korostamalla kyläkeskuksen merkitystä ja muuttamalla rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärän määräytymisperusteita. Tällä tavoin rakentamismahdollisuuksien määrä kyläkeskuksessa lisääntyi samalla kun se syrjäisemmillä alueilla ja kokonaismäärältään jonkin verran vähentyi. Lisäksi rakennuspaikkojen siirroilla suotuisammille paikoille sekä kyläalueen pohjoisosan pienellä laajennuksella korostettiin kyläkeskuksen kehittämistä. Kaavakartalle lisättiin ohjeellinen vedenottamoalue sekä vedenottamon lähisuojavao-ohje. Oleva kevyen liikenteen väylä Lepsämäntien varrella osoitettiin kaavakartalla

samoin kevyen liikenteen yhteystarve Takkulantien varteen. Kaavakartan luettavuuden parantamiseksi tehtiin joitakin teknisiä tarkistuksia. Kaavamääräyksiä tarkistettiin lisäämällä ns. kuivan maan loma-asuntoa koskevia määräyksiä sekä luonnonsuojelulain mukaisen uhanalaisen lajin (saukon) huomioon ottamista koskeva yleismääräys joenvarsialueille. Lisäksi kaavamääräyksiä selkeytettiin mm. poistamalla MY-alueilla metsänhoitotoimenpiteitä koskenut suositus sekä yleisistä määräyksistä vesistöjen suojavyöhykkeitä koskenut suositus.

Lisäksi on pohdittu, voitaisiinko saadun palautteen pohjalta kaavan rakennuspaikkakoon ohjausta muokata paremmin käytännön tilanteita ja maatalousmaan säilymistä maatalouskäytössä huomioon ottavaksi. Tämän johdosta Anita Pihala tiedusteli edellyttääkö tämä kaavan uudelleen nähtäville asettamista, jos rakennuspaikkakokoa pienennetään 5000 m²:iin niissä tapauksissa, joissa rakennuspaikkaa ei ole tilan alueella sijoitettavissa edullisemmalle vyöhykkeelle? Tarja Laine totesi, että tällainen korjaus määräykseen ei edellytä uutta kaavaehdotuksen nähtäville asettamista.

4. Viranomaisten kannanotot

Yleiskeskustelussa todettiin, että tänä vuonna voimaan tulleissa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (VAT) ja ilmastonmuutoksen ehkäisemiskeinojen yhteydessä on korostettu hajarakentamisen hallintaa. Ympäristökeskuksen edustajat korostivat, että jatkossa tämän kaltaisten maaseutualueiden mitoittavien osayleiskaavojen mitoitusperusteita joudutaan pohtimaan uudelleen. Lepsämän osayleiskaavassa on kehitetty ja käytetty niitä keinoja, joita nykyisellään on käytettävissä. Se täyttää hyvän suunnittelun kriteerit, mutta tuottaa silti merkittävästi rakentamismahdollisuuksia hajaantuvaan yhdyskuntarakenteeseen etäälle palveluista ja työpaikoista, eikä se tue joukkoliikenteen kehittämistä.

Kunnan edustajat totesivat, että kaavaa on laadittu kokonaisvaltaisesti siten, että mitoitus ja kaavamerkinnot ja määräykset muodostavat yhdessä kokonaisuuden, joka toteuttaa kaavan tavoitteita. Yhdyskuntarakenteen hajaantumisen hallinta on yksi kaavan tavoitteista, maanomistajien tasapuolinen kohtelu toinen keskeinen tavoite. Näiden välillä on jouduttu hakemaan myös hyväksyttävissä olevaa tasapainoa. Taustalla on myös kunnan rakennusjärjestyksen hyväksyminen v. 2003, jolloin siinä määrättiin kaikki asemakaava-alueiden ulkopuoliset alueet suunnittelutarvealueiksi, samalla valtuusto edellytti, että maaseutualueiden osayleiskaavoja laaditaan. Tämä toimintamalli, jossa koko kunnan kattava suunnittelutarvealuemääräys turvaa suunnittelurauhan ja maaseutualueiden osayleiskaavat laaditaan suunnitelmallisesti, on Nurmijärvellä, missä rakentamispaineet ovat suuret, yhdyskuntarakenteen hajaantumisen ehkäisemisen kannalta parempi vaihtoehto kuin ilman osayleiskaavaa yksittäisin suunnittelutarveratkaisuin ja poikkeamispäätöksin eteneminen. Lepsämän osayleiskaava on ensimmäinen Nurmijärven maaseutualueiden osayleiskaavojen uudistamiskohde ja sitä laadittaessa on selväsi käynyt ilmi, että jokainen kyläalue vaatii omiin ympäristöolisiini lähtökohtiinsa, kylärakenteeseen, tilajaotushistoriaan ja muihin ominaispiirteisiin perustuvan kaavaratkaisun.

Tarja Laine kysyi kuinka kaavaa on tarkasteltu yhdyskuntarakenteen, yhdyskuntatalouden ja hiilidioksidipäästöjen kannalta? Pihala ja Kononen totesivat, että rakentamista on ohjattu edullisuusvyöhykkeillä, ra-

kennuspaikkojen siirroilla ja keskittämällä kyläkeskukseen. Asukkaat ovat perustamassa vesiosuuskuntaa kyläalueelle ja kunnalla on olemassa haja-asutuksen vesihuollon kehittämissuunnitelma ja yhtenäiset toimintaperiaatteet vesiosuuskuntien toiminnan edistämiseksi. Osayleiskaava-alueelle ei ole tulossa asemakaavaa eikä asutus tiivisty kyläkeskukseenkaan alueella yli asemakaavakynnyksen. Laajaa yhdyskuntataloudellista tarkastelua kaavaa varten ei ole tehty, koska maaseutualueen kaavat toteutuvat hyvinkin pitkällä aikavälillä ja usein rakentamismahdollisuuksien varmistaminen osayleiskaavassa myös rauhoittaa maanomistajia. Kaavaselostusta voidaan tältä osin vielä parantaa. Lisäksi Aarno Kononen totesi, että tiehallinto on laatimassa kevyen liikenteen väylien toteuttamisesta uusia periaatteita ja liikenneturvallisuussuunnitelman laadinta koko kunnan alueelle käynnistyy yhdessä tiepiirin ja kunnan kanssa vielä tämän vuoden aikana.

Tarja Laine totesi lopuksi, että kaavassa on hyvin haettu käytettävissä olevin keinoin ratkaisuja keskustelussa esillä olleisiin hajarakentamisen hallinnan haasteisiin ja kyseessä olevan yksi parhaiten tehdyistä maaseudun yleiskaavoista Uudenmaan ympäristökeskuksen alueella.

Maarit Henttonen tiedusteli, mitä muutoksia kaava aiheuttaa kulttuuriympäristöön? Anita Pihala kertoi, että kaavamääräyksillä ohjataan jokilaakson säilymistä rakentamattomana ja rakennuskulttuuri-inventoinnin tulokset tullaan vielä lisäämään kaavaan. Mahdollisista muutoksista on nähtävillä olon jälkeen vielä erikseen kuultu kirjeitse maanomistajia.

Sanna Jylhä totesi, että kaavaehdotus on maakuntakaavan mukainen ja siinä on huomioitu maakuntakaavan merkinnät. Luonnosvaiheessa Uudenmaan liitto totesi, että hajarakentaminen on runsasta kyläalueen ulkopuolella. Mitoitustarkastelua muuttamalla ja rakennuspaikkojen siirroilla rakentamista on saatu sijoitettua yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti edullisimmille alueille.

Leena Eerola totesi, että kaavamääräyksellä on hyvin huomioitu saukkojen elinolosuhteiden säilyttäminen. Myös liito-oravat on huomioitu riittävästi kaavassa. Eerola kysyi, voisiko MY-1 alueilla puiden kaatoa rajoittaa? Pihala totesi, että näillä alueilla ei ole sellaisia ympäristöarvoja, joita normaali metsälain ohjaama talousmetsän käsittely vaarantaisi eikä maisematyö lupa toisi tähän ohjaukseen uutta sisältöä. Eerola tiedusteli myös, miksi ulkoilureitti on osoitettu ohjeellisena? Kononen totesi, että ulkoilureitti on osoitettu yhteystarpeena, koska reittiä ei ole suunniteltu eikä sen toteuttaminen ole vielä ajankohtaista. Reitin sijainti tarkentuu ulkoilureittisuunnitelman laatimisen yhteydessä. Eerola esitti myös, että ekologisen verkoston esittäminen kartalla olisi suotavaa. Sovittiin, että ekologisesta verkostosta laaditaan liitekartta. Eerola tiedusteli myös, miksi kaavaehdotuksessa ei ole esitetty virkistysalueita? Pihala totesi, että alueella ei ole erityisiä virkistyskohteita ja koska kyseessä on maaseutualueen osayleiskaava, metsäalueet toimivat jokamiehenoikeuteen perustuvina virkistäytymisalueina. Rakentamista myös ohjataan kyläalueille ja pois yhtenäisiltä metsäalueilta. Sovittiin, että kaavaselostuksessa perustellaan tarkemmin, miksi kaavakartalla ei ole erikseen esitetty virkistysalueita.

Anita Pihala toi esille Suomen luonnonsuojeluliiton lausunnon, jonka mukaan selvitykset ovat puutteelliset. Tarja Laine ja Leena Eerola tote-

sivat, että Uudenmaan ympäristökeskus pitää kaavaa varten tehtyjä selvityksiä riittävinä ja kaavassa asianmukaisesti huomioituna.

Minna Pasanen totesi, että kaava-alueen maantiet ovat verraten vähäliikenteisiä yhdysteitä eikä tiestön suhteen ole kehittämistarpeita. Myös oleva ja ohjeellinen kevyenliikenteen väylä on esitetty kaavakartalla. Koska sauma-alueen tieverkkoselvityksen perusteella esitettyä kehä IV:n jatkamista kaava-alueen eteläosassa ei vielä ole suunniteltu, Pasanen esitti, että tieliikenteen yhteystarve tulee osoittaa muualta kuin hankalasti toteutettavan ja ympäristön kannalta arvan jokien yhtymäkohdan päältä. Keskustelussa päädyttiin paremmaksi esittää yhteystarve suoraviivaisena nuolimerkintänä, mahdollisesti erilaisella viivatyyppillä. Alueen rakentamisessa tulee hyödyntää olevia tieliittymiä eikä nelihääräliittymiä enää sallita. Nelihääräliittymäkielto koskee myös ulkoilureittejä ja ulkoilureitin ja Takkulantien risteäminen on suunniteltava yhdessä tiehallinnon kanssa.

Maarit Henttonen totesi, että koko kunnan rakennusinventoinnin perusteella kaavaan voi vielä tulla muutoksia. Nämä mahdolliset muutostarpeet kohdat käydään yhdessä kunnan kanssa vielä yhdessä läpi. (Neuvottelun jälkeen Maarit Henttonen ja Anita Pihala ovat 8.5.2009 todenneet, että uusi koko kunnan rakennusinventointi ei aiheuta muutosta kaavaehdotuksessa esitetyiksi rakennussuojelukohteiksi eikä kaavamääräykseen. Selostukseen lisätään maininta koko kunnan rakennusinventoinnista ja että kaavamääräystä sovellettaessa tukeudutaan koko kunnan rakennusinventoinnin luokitukseen).

Suvi Lehtoranta kertoi, että kaavaehdotuksesta ei ole huomautettavaa, mutta naapurikuntien rajat ja nimet olisi hyvä näkyä kaavakartalla.

Martti Pelkkikangas kiinnitti huomiota valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT), hiilijalanjäljen ja energiatehokkuuden huomioimiseen varsinkin jatkossa valmisteluun tulevissa osayleiskaavoissa. Kononen kertoi, että Nurmijärvellä energiatehokkuuden edistäminen rakentamisessa on ollut viime aikoina enemmän esillä uusien asemakaavoitettavien asuntoalueiden suunnittelun yhteydessä, missä kunnalla on maa-seutualueita enemmän vaikutusmahdollisuuksia toteutuksen ohjaamiseen. Henttonen kiinnitti huomiota vanhaan rakennuskantaan, jota ei saa pilata energiatehokkuuden nimissä. Jos kaavoihin lisätään energiatehokkuusmääräyksiä, ne eivät voi koskea suojeltuja rakennuksia. Pelkkikangas totesi lopuksi, että Lepsämän osayleiskaavaehdotus on hyvä eikä siitä ole huomautettavaa.

5. Yhteenveto

Keskustelun pohjalta todettiin, että osayleiskaavaehdotukseen tehdään seuraavat muutokset:

- Laaditaan liitekartta ekologisista verkostoista.
- Tieliikenteen yhteystarve esitetään suorana linjana ja mahdollisesti eri viivatyyppillä.
- Selostukseen lisätään selvitys VAT:n huomioimisesta ja energiatehokkuudesta.

Todettiin myös, että uutta nähtävillä panoa ei tarvita, jos kaavamääräyksiin muutetaan rakennuspaikkakokojen vähimmäispinta-alojen muuttaminen joissakin tapauksissa 5 000 m²:ksi. Jos osayleiskaava hyväksy-

tään viimeistään 31.8.2009, voidaan kaavassa noudattaa ennen 1.3.2009 voimassa olleita valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

6. **Jatkotyö ja muut asiat**

Keskusteltiin jatkossa laadittavista osayleiskaavoista ja niiden mitoituksista. Maisema, kylien rakenne ja tilajaotushistoria ovat eri kylissä ja alueilla erilaisia. Koko kuntaa koskevaa yhtenäistä mitoitusta ei voida laatia, vaan kunkin alueen ominaispiirteet tulee ottaa huomioon erikseen jokaisessa kaavassa. Lepsämän osayleiskaavaehdotuksessa etsityt keinot soveltuvat vain kyseisessä kaavassa käytettäviksi.

Vaikka kaava on tehty huolellisesti, onko riittävästi huomioitu VAT:t ja ilmastonmuutos? Jatkossa osayleiskaavojen laatimisperiaatteet on keskusteltava uudestaan VAT:n ja ilmastonmuutoksen ehkäisemisen tavoitteet ja siihen liittyvät vaikutukset huomioon ottaen.

Sanna Jylhä pohti keinoja, kuinka maakuntakaavan avulla voitaisiin hillitä yhdyskuntarakenteen hajaantumista. Nykyisellä maakuntakaavalla ei ole riittävä ohjausvaikutusta. Viime vuosina myös poliittinen ohjaus on muuttunut hajarakentamista hillitsevään suuntaan. Maakuntakaavaa laadittaessa tullaan pohtimaan sekä kylä-merkintää että "valkoisten" alueiden ohjausvaikutusta. Myös energiatehokkuuteen tullaan kiinnittämään maakuntakaavassa huomiota.

Suvi Lehtoranta kertoi Vihdin Tervalammen osayleiskaavan laadinnan haasteista, koska viereisillä alueilla on samoilla mitoituksilla tehty osayleiskaavat ja nyt on paineita noudattaa niiden mitoitusta myös Tervalammen osayleiskaavassa. Vihdissä on runsaasti loma-asuntoja pysyvässä asuinkäytössä ja tästä johtuen kunnalle koituu palveluiden tarjoamisesta huomattavia kustannuksia. Todettiin, että oikeuskäytännönkin mukaan kunnan on syytä puuttua rakennusluvan vastaiseen pysyvään asumiseen esim. kehottamalla hakemaan käyttötarkoituksen muutosta, johon kunnan ei ole pakko suostua. Jos kunta ei ryhdy toimenpiteisiin, vakiintuneeksi muuttuneen asumiskäytännön johdosta saattaa syntyä myös kesäasunnossa pysyvästi asuvan asukkaan oikeus vaatia palveluja.

Tarja Laine totesi, että uudet VAT:t tulevat seuraavissa osayleiskaavoissa vaikuttamaan vaadittaviin selvityksiin. Muuttuneista lähtökohdista on tarpeen keskustella sekä uuden kaavan viranomaisneuvottelussa että jo sitä ennen yleisemmällä tasolla.

Lopuksi Tarja Laine totesi vielä, että Lepsämän osayleiskaavaehdotuksessa kulttuurimaisema on otettu hyvin huomioon. Tulevissa kaavoissa energiatehokkuus tulee painottumaan ja myös ekologinen verkosto ja viheryhteydet eri kaavojen/kylien välillä tulee selvittää. Lepsämän osayleiskaavan seurannasta todettiin vielä, että jatkossa voitaisiin käydä keskustelua, miten osayleiskaava toimii käytännössä.

Muistion laati Arja Junntila

JAKELU:

Kokoukseen osallistuneet

LIITE 13.

VALTAKUNNALLISET ALUEIDENKÄYTTÖTAVOITTEET (hyväksytty 13.11.2008, voimaantulo 1.3.2009)

Arvio valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioonottamisesta Lepsämän osayleiskaavassa. Kyseessä on haja-asutusalueen osayleiskaava, jossa arvioidaan tiloittain rakentamismahdollisuudet. Alueelle ei ole tavoitteena laatia asemakaavoja. Osayleiskaavalla ohjataan pääasiassa alueen maaseutumaista rakentamista. Osayleiskaava ei sisällä laaja-alaisia, muuta maankäyttöä yleispiirteisesti ohjaavia ratkaisuja, lukuun ottamatta ns. Kehä IV:n yhteystarvetta.

EHEYTYVÄ YHDYSKUNTARAKENNE JA ELINYMPÄRISTÖN LAATU

Erityistavoitteet

Maakuntakaavan ja yleiskaavan lähtökohtana on oltava perusteltu väestönkehitysarvio. Maakunnan suunnittelussa ja yleiskaavoituksessa on tarkasteltava pitkällä aikavälillä sekä taajama- että maaseutualueiden väestömäärän kehityksen erilaisia vaihtoehtoja.

Osayleiskaavan tavoitteet: Nurmijärven kunnan asukasluku 31.12.2009 oli 39 628. Uudenmaan liiton väestösuunnitteiden mukaan koko kunnan väkiluku kasvaa vuoteen 2030 mennessä 50 000 – 55 000:een. Kunnan omien suunnitteiden mukaan kunnan väkiluku 2010 on noin 41 000 ja vuonna 2015 noin 45 000. Tilastokeskuksen trendiennusteen mukaan väkiluku vuonna 2015 on 42 750 ja vuonna 2020 noin 45 250. Nurmijärvellä vuosittaisesta väestönkasvusta syntyneiden enemmisyys on noin 300. Vuosittainen nettomuutto puolestaan on vaihdellut 500 molemmin puolin.

Haja-asutusalueen väestökasvun osuus koko kunnan vuosittaisesta väestökasvusta on noin 10 - 15 %. Lepsämän väkiluku oli 31.12.2009 noin 1 237 asukasta ja kunnan väestösuunnitteen mukaan väkiluku on noin 1500 vuoden 2018 lopussa, mikä on noin 3 % verran koko kunnan vuoden 2018 väkiluvusta. Tämä suhteellinen osuus on samansuuruinen kuin vuonna 2008.

Osayleiskaava 25.5.2010: Mitoitustarkastelun perusteella Lepsämän osayleiskaava-alueelle on mahdollista muodostaa noin 180 uutta rakennuspaikkaa. Lepsämän maanomistus on pääosin yksityistä. Väestösuunnitteen mukaan Lepsämän asukasluku kasvaa vuoteen 2018 mennessä 250 asukkaalla. Uusien rakennuspaikkojen toteutuminen riippuu kysynnästä ja tarjonnasta alueella.

Maakuntakaavoituksessa ja yleiskaavoituksessa tulee edistää yhdyskuntarakenteen eheyttämistä ja esittää eheyttämiseen tarvittavat toimenpiteet.

Osayleiskaavan tavoitteet: Osayleiskaavan keskeisenä tavoitteena on ohjata rakentamista yhdyskuntarakenteessa edullisesti sijaitseville alueille.

Osayleiskaava 25.5.2010: Osayleiskaavassa on rakentamisten sijoittamista painotettu mitoitusvyöhykkeillä ja rakentamismahdollisuuksien siirroilla kyläalueelle Lepsämäntien ja koulun lähistölle. Yleisten määräysten mukaan mitoituksen osoittama rakentaminen tulee sijoittaa ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaisen tilan edullisimmalla mitoitusvyöhykkeellä sijaitsevalle alueelle.

Alueidenkäytössä on varattava riittävät alueet jalankulun ja pyöräilyn verkostoja varten sekä edistettävä verkostojen jatkuvuutta, turvallisuutta ja laatua.

Osayleiskaava 25.5.2010: Takkulantien varteen on osoitettu kevyen liikenteen väylän tarve. Kyseessä on tiehallinnon tie ja väylän toteutuminen on epätodennäköistä pitkälläkään aikavälillä.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon viranomaisten selvitysten mukaiset tulvavaara-alueet ja pyrittävä ehkäisemään tulviin liittyvät riskit. Alueidenkäytön suunnittelussa uutta rakentamista ei tule sijoittaa tulvavaara-alueille.

Yleis- ja asemakaavoituksessa on varauduttava lisääntyviin myrskyihin, rankkasateisiin ja taajamatulviin.

Osayleiskaavan tavoitteet: Lepsämänjoen tulva-alueiden osalta tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sijoittumiseen.

Osayleiskaava 25.5.2010: Osayleiskaavassa ei ole osoitettu rakentamismahdollisuuksia tulva-alueille. Kaavamääräyksen mukaan lisäksi tulvavaaran huomioon ottamiseksi rakennuksen alimman lattiatason korkeutta säätelee rakennusjärjestys.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava terveellisen ja hyvälaatuisen veden riittävä saanti ja se, että taajamien alueelliset vesihuoltoratkaisut voidaan toteuttaa. Lisäksi alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon jätevesihaittojen ehkäisy.

Osayleiskaavan tavoitteet: Alueen pohjavesialueiden osalta tavoitteena on pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen alueella rakentamisesta huolimatta.

Osayleiskaava 25.5.2010: Suunnittelualueella sijaitsee kokonaan Ali-Labbartin III luokan pohjavesialue ja suuri osa Lepsämän I luokan pohjavesialueesta. Alueen pohjoisosassa on pieni alue Nummenpään I luokan pohjavesialuetta. I luokan pohjavesialueet on osoitettu merkinnällä pv-1 (alueen osa, joka on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta) ja III luokan pohjavesialue merkinnällä pv-3 (alueen osa, joka on muuta pohjavesialuetta). Lepsämän kyläalueella kumpaakin merkintää koskevat samat määräykset. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

av-1-merkinnällä (vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue) on maakuntakaavan mukaisesti osoitettu Härkälänjoki ja eteläosa Lepsämänjoesta pintavesialueiksi, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.

Kaavamääräyksen mukaan kiinteistö on ensisijaisesti liitettävä alueella olevaan keskitettyyn vesihuoltoon myös jätevesien osalta. Ellei alueella ole keskitettyä vesihuoltoa, johon kiinteistö voidaan liittää, jätevedet on käsiteltävä valtioneuvoston asetuksen (542/2003) talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla. Rakennuspaikan vähimmäiskoko kyläalueella on 5 000 m². Jos kiinteistö liitetään keskitettyyn vesihuoltoon myös jätevesien osalta, rakennuspaikan vähimmäiskoko on 3 000 m². Muilla alueilla rakennuspaikan vähimmäiskoko vaihtelee välillä 7000-10000m². Rakennuspaikkojen vähimmäiskoot mahdollistavat kiinteistökohtaisen jätevesien käsittelyn.

KULTTUURI- JA LUONNONPERINTÖ, VIRKISTYSKÄYTTÖ JA LUONNONVARAT

Erityistavoitteet

Alueidenkäytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät. Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina.

Osayleiskaava 25.5.2010: Suunnittelualueella ei ole valtakunnallisissa inventoinneissa mainittuja kohteita.

Alueidenkäytön suunnittelussa on otettava huomioon ekologisesti tai virkistyskäytön kannalta merkittävät ja yhtenäiset luonnonalueet. Alueidenkäyttöä on ohjattava siten, ettei näitä aluekokonaisuuksia tarpeettomasti pirstota.

Osayleiskaavan tavoitteet: Alueella olevien luontosuhteiltaan arvokkaiden alueiden, ja kohteiden säilyminen turvataan. Lepsämänjokilaakson säilyminen avoimena viljelymaisemana on tärkeää. Toisaalta yhtenäisten metsäalueiden säilyminen rakentamattomina on tavoitteena.

Osayleiskaava 25.5.2010: Tällä hetkellä pääosin rakentamattomina säilyneet yhtenäiset metsäalueet on osoitettu M-3 –alueina (M-3: maa- ja metsätalousalue, laaja yhtenäinen metsäalue). Tällaisia alueita on Vihdin rajalla oleva suuri yhtenäinen metsäalue, joka on Palsintien ja Palsinkorventien aluetta lukuun ottamatta rakentamattomina. Lisäksi vedenottamon, joka on myös pohjavesialuetta, lähialueet on osoitettu M-3 –alueina. Kaavamääräyksiin on turvattu näiden metsäalueiden säilyminen jatkossakin pääosin rakentamattomina. Selostuksen liitteessä 5 on esitetty alueen ekologinen verkosto.

Alueidenkäytössä on otettava huomioon pohja- ja pintavesien suojelutarve ja käyttötarpeet. Pohjavesien pilaantumis- ja muuttamisriskejä aiheuttavat laitokset ja toiminnot on sijoitettava riittävän etäälle niistä pohjavesialueista, jotka ovat vedenhankinnan kannalta tärkeitä ja soveltuvat vedenhankintaan.

Osayleiskaavan tavoitteet: Alueen pohjavesialueiden osalta tavoitteena on pohjaveden laadun ja määrän turvaaminen alueelle rakentamisesta huolimatta.

Osayleiskaava 25.5.2010: av-1-merkinnällä (av-1: vedenhankinnan kannalta arvokas pintavesialue) on maakuntakaavan mukaisesti osoitettu Härkälänjoki ja eteläosa Lepsämänjoesta pintavesialueiksi, jotka ovat ominaisuuksiltaan arvokkaita ja jotka voivat olla tai ovat yhdyskuntien vedenhankinnan kannalta tärkeitä.

Lepsämän osayleiskaava-alueella I luokan pohjavesialueet on osoitettu merkinnällä pv-1 (pv-1: alueen osa, joka on vedenhankintaa varten tärkeää pohjavesialuetta) ja III luokan pohjavesialue merkinnällä pv-3 (pv-3: alueen osa, joka on muuta pohjavesialuetta). Kumpaakin merkintää koskevat samat määräykset. Alueella ei saa tehdä pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Alueella on pohjavesien suojelemiseksi voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus, joka koskee maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä kuten kaivamis-, louhimis-, tasoittamis- ja täyttämistöitä tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä. Lupaa ei kuitenkaan tarvita vedenhankintaan tai tulvantorjuntaan liittyviin MRL:n 128 §:n mukaisiin toimenpiteisiin.

Asuinrakentaminen pohjavesialueilla on vähäisessä määrin mahdollista. Lisäksi alueelle voidaan rakentaa työtiloja, jotka eivät aiheuta ympäristölle ja pohjavedelle häiriötä tai pilaantumiseriskiä.

Lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle katettuun vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä.

Jätevedet, joita ei johdeta keskitettyyn viemäriverkostoon, tulee johtaa tiiviissä viemärisssä pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäviksi tai täyttymishälyttimellä varustettuun umpikaivoon.

Lisäksi Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksessä on määräyksiä rakentamisesta pohjavesialueilla.

Ilman erityisiä perusteita ei hyviä ja yhtenäisiä peltoalueita tule ottaa taajamatoimintojen käyttöön eikä hyviä ja laajoja metsätalousalueita pirstoa muulla maankäytöllä.

Osayleiskaavan tavoitteet: Lepsämänjokilaakson säilyminen avoimena viljelymaisemana on tärkeää. Toisaalta yhtenäisten metsäalueiden säilyminen rakentamattomina on tavoitteena.

Osayleiskaava 25.5.2010: Tällä hetkellä pääosin rakentamattomina säilyneet yhtenäiset metsäalueet on osoitettu M-3 –alueina (M-3: Maa- ja metsätalousvaltainen alue, laaja yhtenäinen metsäalue). Tavoitteena on säilyttää nämä metsäalueet jatkossakin rakentamattomina. Pääosa näillä alueilla sijaitsevien tilojen rakentamismahdollisuuksista voidaan toteuttaa tilan muilla alueilla tai saman maanomistajan muilla tiloilla.

Lepsämänjokilaakson keskeinen viljelyalue on osoitettu maatalousalueena MT-1, joka on maiseman kannalta tärkeä. Tämän alueen säilyminen avoimena on merkittävää kyläkuvan kannalta. Alueella on sallittu vain maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen ja tietyn edellytyksin mitoituksen mukainen maisemallisesti hyvin sijoittuva muu rakentaminen. Näillä alueilla sijaitsevien tilojen rakentamismahdollisuuksista voidaan pääosin toteuttaa tilan muilla alueilla. Maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen tulee sijoittaa siten, että rakennukset eivät sulje avoimia näkymiä.

Myös muut merkittävät peltoaukeat on osoitettu osayleiskaavassa MT- 2 –merkinnällä (MT-2: Maatalousalue, viljelymaisema). Näille alueilla rakentaminen tulee sijoittaa siten, että se ei sijoitu avoimelle alueelle vaan olevan rakennusryhmän tai metsäsaarekkeeseen.

HELSINGIN SEUDUN ERITYISKYSYMYKSET

Erityistavoitteet

Alueidenkäytön suunnittelussa merkittävä rakentaminen tulee sijoittaa joukkoliikenteen, erityisesti raideliikenteen palvelualueelle. Alueidenkäytön mitoituksella tulee parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja hyödyntämismahdollisuuksia.

Osayleiskaavan tavoitteet: Lepsämän osayleiskaavan tavoitteena on pitää alue maaseutumaisena.

Osayleiskaava 25.5.2010: Lepsämän osayleiskaava-alueelle ei ole tavoitteena laatia asemakaavoja, vaan kaavalla pyritään mahdollistamaan haja-asutusluonteinen rakentaminen. Pääosa Nurmijärven väestönkasvusta ohjataan asemakaavoitettuihin taajamiin maaseutukylien sijaan. Osayleiskaavassa rakentamisen sijoittumisen oh-

jaamisessa on painotettu Lepsämäntien lähialueita, joiden lähellä Lepsämäntiellä kulkee linja-auto.

Alueidenkäytössä tulee ehkäistä olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallista hajarakentamista. Alueidenkäytön suunnittelulla tuetaan olemassa olevaa kyläverkostoa ohjaamalla rakentamista kylien yhteyteen.

Uusien asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alueiden käyttöönotto ja jo olevien alueiden huomattava täydennysrakentaminen tulee sijoittaa siten, että mahdollisuudet joukkoliikenteen hyödyntämiseen varmistetaan.

Osayleiskaava 25.5.2010: Osayleiskaavassa alueen rakentamismahdollisuuksien sijoittumista on ohjattu painotetusti kyläalueelle mitoitusvyöhykkeillä, mitoituskertoimilla ja kaavamääräyksillä. Muutoin rakentamista on ohjattu yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti edullisille alueille. Mitoituksen perusteella alueelle on mahdollista muodostaa enimmillään noin 180 uutta rakennuspaikkaa.

Alueidenkäytön suunnittelussa on turvattava väestön tarpeiden edellyttämät ylikunnalliseen virkistyskäyttöön soveltuvat laajat ja vetovoimaiset alueet sekä niitä yhdistävän viheralueverkoston jatkuvuus.

Osayleiskaavan tavoitteet: Lepsämän osayleiskaavan tavoitteena on pitää alue maaseutumaisena. Toisaalta tavoitteena on yhtenäisten metsäalueiden säilyminen rakentamattomina.

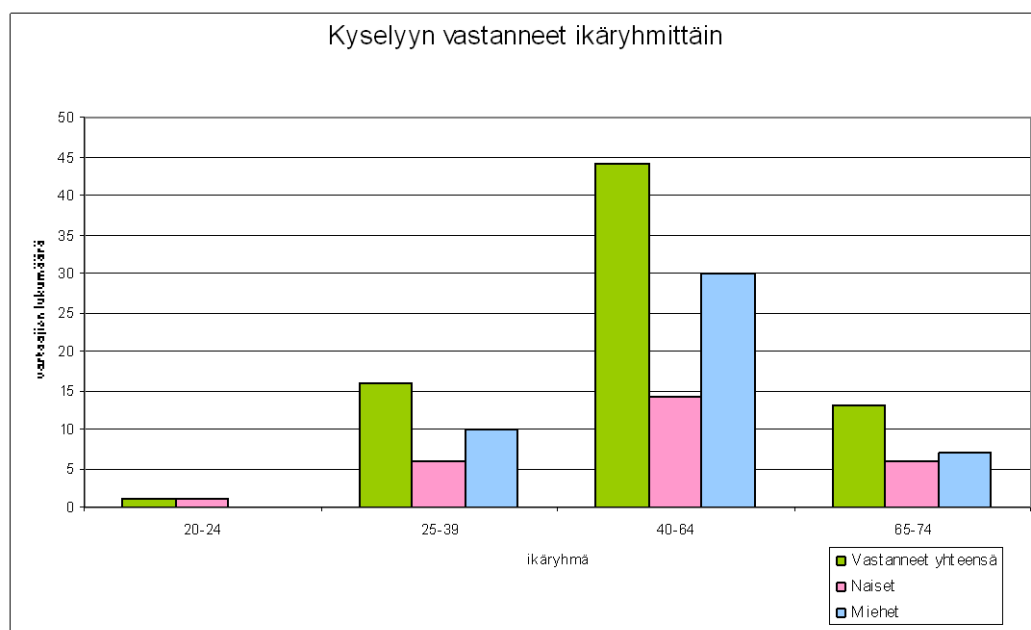
Osayleiskaava 25.5.2010: Osayleiskaavassa alueen suuret, yhtenäiset metsäalueet, jotka ovat pääosin rakentamattomia, on säilytetty edelleen rakentamattomina. Näillä alueille olevien tilojen rakentamismahdollisuudet voidaan toteuttaa pääosin maanomistajan muilla alueille. Osayleiskaavassa on lisäksi osoitettu maakuntakaavan mukainen seudullinen ulkoilureitti ohjeellisena.

LIITE 14.

LEPSÄMÄN ASUKASKYSELY 2004 – TIIVISTELMÄ TULOKSISTA

Lepsämän koululla järjestettiin 8.6.2004 yleisötilaisuus koskien Lepsämän osayleiskaavan laatimista. Paikan päällä kävi noin 150 henkeä. Tilaisuuden kutsun mukana oli toimitettu kyselylomake, jolla oli tarkoitus selvittää alueen asukkaiden ja maanomistajien ajatuksia suunnittelualueesta ja sen tulevaisuudesta. Kyselylomake on tämän koosteen liitteenä.

Kyselyyn vastasi kaikkiaan 86 henkilöä, miehet olivat naisia aktiivisempia (kuva 2). Vastaajista hieman alle 50% asuu suunnittelualueella. 15% vastaajista omistaa suunnittelualueelta loma-asunnon.



Maaseutumaisuuden säilyttäminen

19% prosenttia vastanneista on eri mieltä siitä, että päätaajamien ulkopuoliset alueet tulisi säilyttää maaseutumaisena. Tämän vastaajajoukon mielestä Lepsämän maaseutumaisuus ei kärsisi, vaikka alueelle rakennettaisiin. Erityisesti metsiin ja teiden varsille sekä maatalouskäytöstä poistuneille alueille tulisi voida rakentaa. Lepsämä ei voi säilyä maaseutumaisena näin lähellä pääkaupunkiseutua.

Maaseutumaisuuden säilyttämistä kannattavat haluavat Lepsämän laajojen maisemakokonaisuuksien, peltoaukeiden ja metsien säilyvän nykyisellään. Mahdollinen rakentaminen tulee sovittaa maisemaan niin sijainniltaan kuin ulkoasultaan. Rakentamisen tulisi olla väljää omakotiasumista isoilla tonteilla.

Millainen on tulevaisuuden Lepsämä?

Mielipiteet tulevaisuuden Lepsämästä vaihtelevat nykyisen kaltaisesta maaseutukylästä kaupungistuvaan maalaislähiöön. Noin puolet vastaajista toivoisi Lepsämän säilyvän jotakuinkin nykyisen kaltaisena, maatalousvaltaisena haja-asutusalueena. Asutus olisi omakotitalovaltaista suurilla tonteilla, alueella harjoitettaisiin edelleen maataloutta ja luonto

ja maisema säilyisivät entisellään. Teollisuutta tai kerrostaloasutusta alueelle ei toivota tulevan.

Osa vastanneista haluaa nykytilan säilyvän, mutta palveluita, kuten kauppaa, kioskia, joukkoliikennettä ja koulun säilymistä toivottaisiin. Lisäksi rakennuslupia tulisi myöntää hieman nykyistä enemmän.

Toinen puoli vastanneista näkee tulevaisuudessa Lepsämän olevan nykyistä tiiviimmin rakennettu omakotivaltainen alue. Osa toivoisi alueen asuinrakentamisen olevan tulevaisuudessa huomattavasti tehokkaampaa kuin nyt.

Lepsämän arvokkaat ja säilytettävät ominaisuudet

Lepsämän maaseutumaisuus ja asutuksen väljyys ovat vastauksissa eniten kannatusta saaneet arvokkaat ja säilytettävät ominaisuudet. Eri-tyisesti Lepsämänjokilaakson maisemakokonaisuuden ja luontoarvojen säilyttämistä pidetään tärkeänä.

Muutamissa vastauksissa tuodaan esille maanomistajien tasapuolinen kohtelu, sitä pidetään hyvänä asiana. Samoin perusrakennusoikeus halutaan säilytettävän. Rakennettavien tonttien halutaan säilyvän vähintään 5000m² suuruisina. Näin maaseutumainen ilme säilyisi.

Minkä tulisi muuttua?

Eniten muutosta toivotaan rakentamisen määrään ja rakennuslupakäytäntöön. Tonttien kokoa tulisi pienentää ja näin luoda enemmän rakennuspaikkoja. Lepsämän rakentamista tulisi tehostaa seuraavin perustein:

- asuintontin enimmäiskoko tulisi olla 1000-3000m².
- Tonttikokoon ja rakennuslupamenettelyyn tulisi saada joustavuutta.
- Maanomistajilla tulisi olla suurempi itsemääräämisoikeus maankäytön ja rakennuslupien suhteen.
- Kaavan ulkopuolella tapahtuvaan rakentamiseen ei tulisi puuttua niin kriittisesti.
- Kankeaa kaavamenettelyä tulisi muuttaa ripeästi.
- Rakennuspaikkojen jakoperusteita tulisi tarkastella tonttikohtaisesti, ei kantatiloihin perustuen

Liikenneväylät ja liikenteen turvallisuus nousi toiseksi teemaksi, johon toivotaan muutosta tulevaisuudessa. Ensinnäkin, Lepsämään toivotaan lisää kevyenliikenteen väyliä. Liikenne lisääntyy koko ajan ja jalankulkijat tuntevat olonsa turvattomaksi kulkiessaan autoteiden vierustoilla. Eri-tyisesti Takkulantien varsi on asukkaiden mielestä vaarallinen. Lisäksi katuvalaistusta tulisi lisätä.

Uusien rakennusten ulkoasuun ja maaseutumaisemaan soveltumiseen tulisi kiinnittää enemmän huomiota. Olemassa olevien kiinteistöjen ulkoisesta ilmeestä ja kunnosta tulisi pitää parempaa huolta.

Kunnallistekniikan osalta toivotaan parannusta teihin, vesihuoltoon ja viemärointiin.

Lepsämänjoen ravinnekuormituksen vähentäminen, joen vedenlaadun parantaminen ja virkistyskäyttöön ottaminen

Ongelmakohtia

Osa vastaajista pitää ongelmana ympärivuotisen asutuksen lisääntymistä. Kalkerin asemakaava-alueen kaltaista aluetta ei haluta yhtään enempää. Suurempi osa kuitenkin näkee ongelmana sen, että rakennusluvan saamisen edellytyksenä oleva tonttikoko on aivan kohtuuttoman suuri.

Vastauksista suurimmaksi ongelmaksi nousee liikenne. Julkinen liikenne ja liikenneyhteydet ovat huonot, asukkaiden on pakko omistaa auto. Liikenneväyliä pidetään vaarallisina, koska kevyen liikenteen väylät puuttuvat pääosin.

Toivotaan ns. mummobussia, joka kuljettaisi asukkaita Klaukkalaan asiomaan. Lisäksi alueelle haluttaisiin lisää palveluita, mm. koulun ja päiväkodin osalta kasvupaineet ovat jatkuvat. Palveluiden puuttuminen alueelta on ongelma.

Kaiken kaikkiaan vastauksista ei voi vetää johtopäätöksiä siitä, että mielipiteet muodostuisivat riippuen vastaajan suhteesta suunnittelualueeseen. Esimerkiksi maanomistajien joukossa on niitä, jotka haluavat lisää rakentamismahdollisuuksia selvästi sekä niitä, jotka toivovat Lepsämän kylän säilyvän nykyisen kaltaisena, maisemallisesti arvokkaana, maaseutumaisena kylänä. Maata pää- tai sivutoimisesti viljelevät toivovat lähes yksimielisesti maaseutumaisen kylämiljöön säilyvän nykyisellään, pellot viljeltyinä ja asutuksen pysyvän väljänä ja pientalovaltaisena. He toivovat myös maanomistajia kohdeltavan tasapuolisesti.

LIITE 15

ARVIO YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUSTEN TÄYTTYMISESTÄ

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:

1. Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Mitoituksen lähtökohtana on ollut yhdyskuntarakenne ja olevan tiestön hyväksikäyttö sekä maiseman huomioon ottaminen. Rakentaminen on ohjattu mitoituksella ja kaavamääräyksillä yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti edullisille paikoille kuten myös rakentamismahdollisuuksien siirroilla.

2. Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen käyttö

Mitoituksen lähtökohtana on ollut yhdyskuntarakenne ja olevan tiestön hyväksikäyttö sekä maiseman huomioon ottaminen. Rakentaminen on ohjattu mitoituksella ja kaavamääräyksillä yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti edullisille paikoille kuten myös rakentamismahdollisuuksien siirroilla.

3. Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alueella on mitoituksen mukaan noin 180 rakentamismahdollisuutta. Alueella on ainoastaan koulu, jossa on luokat 1 – 6. Kyläalueella on mahdollista rakentaa kyläalueen ja sitä ympäröivän asutuksen tarvitsemia palveluja. Alueen asukasmäärä oli vuoden 2008 lopussa 1250, mikä ei yleensä ole riittävä asukas pohja palvelujen järjestämiselle. Alueen väestön kasvu on noin 300 vuoteen 2018 mennessä.

4. Mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta

Osayleiskaavan mitoitusvyöhykkeiden muodostamisella tuetaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä pääteillä. Kevyen liikenteen tarve on osoitettu Takkulantien varteen. Alueen rakentamisen sijoittumista kyläalueelle ja sen läheisyyteen ohjataan mitoituksella ja kaavamääräyksillä. Tämä tukee keskitetyn vesihuollon järjestämismahdollisuuksia kyläalueella. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on kyläalueella pienempi liityttäessä keskitettyyn vesihuoltoon myös jätevesien käsittelyn osalta.

5. Mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön

Alueelle ei ole häiriöitä liikennettä ja sen aiheuttamaa melua lukuun ottamatta. Maatalouden koneet ja kuivurit saattavat aiheuttaa häiriöitä ajoittain paikallisesti.

Alueen rakentaminen on maaseutumaisen väljää ja asutuksen pääpaino on kyläalueella. Maaseutu ei ole kaikkien väestöryhmien osalta ihanteellinen asuinpaikka. Liikuminen alueella perustuu pääosin yksityisautoiluun, mikä asettaa lapset, nuoret ja iäkkäät huonoon asemaan palvelujen sijaitessa Klaukkalan taajamassa.

Osayleiskaavassa on osoitettu kevyen liikenteen väylän tarve Takkulantien varteen, mutta osayleiskaava ei estä kevyen liikenteen väylän rakentamista tarvittaessa muualle. Osayleiskaavan mitoitusvyöhykkeet perustuvat mm. olemassa olevan tiestön hyväksikäyttöön ja yhdyskuntarakenteelliseen sijaintiin, jotta uusia liittymiä yhdysteille ei olisi tarpeen rakentaa ja joukkoliikenteen edellytyksiä olisi mahdollista tukea. Mitoitusvyöhykeiden yhtenä perusteena on ollut etäisyys koulusta.

6. Kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset

Kunnan tavoitteena on osoittaa työpaikka-alueet asemakaavoitetuille alueille ja näin ollen osayleiskaavassa ei ole ollut tarpeen osoittaa työpaikka-alueita. Osayleiskaavassa on kyläalueella (AT) mahdollista sijoittaa kyläalueen ja sitä ympäröivän asutuksen tarvitsemia palveluja. Lisäksi rakennuspaikoille saa sijoittaa ympäristöä häiritsemättömiä työtiloja, kuitenkin niin, että rakennuspaikan käyttötarkoitus tulee olla asuminen.

7. Ympäristöhaittojen vähentäminen

Alueella ei ole toimintoja, jotka aiheuttaisivat ympäristöhaittoja liikennettä lukuun ottamatta.

8. Rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen

Osayleiskaavaa varten on laadittu luonto- ja maisemaselvitys, rakennuskulttuuriinventointi sekä liito-oravien elinalueiden inventointi. Lisäksi on käytetty lähtömateriaalina koko kuntaa koskevia selvityksiä mm. lepakoista. Näiden tietojen perusteella osayleiskaavassa on osoitettu rakennussuojelua, maisemaa ja luontokohteita ja annettu niitä koskevat määräykset.

Mitoituksen yhtenä lähtökohtana on ollut maisema. Maisemallisesti herkkä jokilaakson peltoalue on mitoitusvyöhykettä 3 ja 4. Lisäksi rakentaminen maisemallisesti herkimmälle alueelle on hyvin tiukasti rajattu olevan rakennusryhmän yhteyteen, metsäsaarekkeeseen tai siihen tukeutuen. Myös rakennuspaikkojen vähimmäiskoon sijainnista riippuvalla koolla ohjataan rakentamista maisemassa onnistuneesti.

9. Virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys

Osayleiskaava-alue on maaseutualuetta kyläkeskusalueineen. Osayleiskaavassa on osoitettu M-3 -alueita (maa- ja metsätalousvaltainen alue, laaja yhtenäinen metsäalue), jotka säilytetään mahdollisimman rakentamattomina mitoituksen ja kaavamääräysten avulla. Näillä ja muillakin alueilla voi liikkua jokamiehen oikeudella. Alueen eteläosaan on osoitettu seudullisen ulkoilureitin yhteystarve.

Alueella ei ole virkistysaluevarauksia, koska kunta ei rakenna maaseutualueille puistoja eikä myöskään omista virkistysalueeksi soveltuvaa maata. Liikuntapaikat sijaitsevat Klaukkalan taajamassa. Alueen koululla on kenttä, jota voi käyttää.