

## 6-026 Oivankujan asemakaavan muutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 17.06.2021 § 58

Nurmijärven kunnan asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti 4.5.2021 § 39 hyväksyä kaavanlaatimissopimuksen asemakaavan muuttamiseksi kiinteistöllä 543-415-3-199 Korpirinne. Kiinteistö sijaitsee Lepsämässä Oivankujan pohjoispuolella. Suunnittelualan pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria. Asemakaavan muutostyön tarkoituksena on mahdollistaa kolmen uuden erillispientalotontin sijoittaminen nykyiselle maatalousalueelle, Oivankujan laitaa. Asemakaavan muutos tiivistää Klaukkalan alueen yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuuotosalueen ympäristö on pientalovaltaista asuinalueita. Alueella on voimassa Lepsämän ensimmäinen asemakaava (6-001) vuodelta 1962. Kaavoitettava alue on asemakaavan mukaista maatalousaluetta (M). Alueella on voimassa myös Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava vuodelta 2017. Alue on osayleiskaavan mukaista maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M-4). Oivankujan eteläpuolinen asuinalue kuuluu Kalkerin alueeseen, joka on arvotettu rakennusperintöselvityksen luonnoksessa (2010), luokan 2 arvokkaaksi rakennuskulttuuriympäristöalueeksi.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty erillispientalotonttien sijoittuminen Oivankujan laitaa. Tontille saa rakentaa kaksi asuntoa (AO-2). Tontit ovat kooltaan noin 1200-1600 neliometriä. Tonttitehokkuus on  $e=0.25$  ja tonttikohtaista rakennusoikeutta muodostuu noin 300-400  $k\text{-m}^2$ . Korttelin suurin sallittu kerrosluku on II. Tonteille kuljetaan Oivankujan kautta. Tonttien taakse jäävälle maatalousalueelle kuljetaan alustavien suunnitelmien mukaan tonttien ulkopuolisen ajorastien kautta.

Kaavoitettava alue sijaitsee vedenoton kannalta tärkeällä ELY:n 1-luokan pohjavesialueella. Kaava- luonnoksessa on määrätty pohjavesien suojeluun liittyen.

Kaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa. Kaavan laatiminen edellyttää maankäyttösopimusta.

Asemakaavamuutoksen vireille tulon yhteydessä tuodaan nähtäville asemakaavan muutosluonnos.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

### Esittelijä

Tekninen johtaja

### Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää ilmoittaa Lepsämän Oivankujan maatalousaluetta koskevan asemakaavan muutoksen vireille tullee ja esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy muutosluonnoksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa nähtäville 30 päivän ajaksi.

### Valmistelija

kaavasunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen@nurmijarvi.fi

### Päätös

Esitys hyväksyttiin.

**Esittelijä**

Kunnanjohtaja

**Esitys**

Kunnanhallitus päättää hyväksyä kaavaluonnoksen ja asettaa suunnitteluaineiston MRA 30 § mukaisessa tarkoituksessa nähtävillä 30 päivän ajaksi.

**Valmistelija**

kaavasuunnittelija Juha Kanniainen, juha.kanniainen@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 01.02.2022 § 6  
1832/10.02.02/2020

Asemakaavan vireille tulo sekä muutosluonnos olivat nähtävillä 23.9.- 25.10.2021. Nähtävillä olon aikana saatiin kaksi lausuntoa. ELY-keskuksen ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnoissa huomautettiin pohjavesimääräysten sisällöstä ja ehdotettiin erinäisiä lisäyksiä ja tarkennuksia pohjavesimääräyksiin. Uudenmaanliitto ilmoitti, ettei se lausu kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotukseen tehtiin joitakin muutoksia kaavaluonnokseen verrattuna. Kaavaratkaisua muutettiin katualueen osalta siten, että Oivankujan katualuetta laajennetaan kadun päässä noin kymmenellä metrillä. Katualueen laajentaminen mahdollistaa kadun jatkamisen lännen suuntaan, jos alueen maankäyttöä tiivistetään tulevaisuudessa. Erillispientaloille osoitetun korttelin pohjoisraja käännettiin Oivankujan katualueen suuntaiseksi, jolloin katualueelle tehty muutos ei vaikuta olennaisesti tonttien kokoihin. Tontit ovat ehdotuksessa kooltaan noin 1200-1300 m<sup>2</sup> ja niille muodostuu rakennusoikeutta noin 300-330 k-m<sup>2</sup>. Tieoikeus muodostuvan erillispientalokorttelin pohjoispuolelle jäävälle maatalousalueelle voidaan käsitellä tarpeen mukaan yksityistietoimituksessa, eikä siihen ole tarpeen ottaa kantaa kaavassa.

Kaavamääräyksiin tehtiin lisäyksiä ja korjauksia, kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen perusteella. Kaavoitettava alue on merkitty kaavakarttaan pohjavesialueeksi merkinnällä /pv. Lausuntojen perusteella alueella esiintyvä paineellinen pohjavesi on huomioitu määräyksissä. Lisäksi määräyksillä kielletään muun muassa uusien energiakaivojen perustaminen ja suositellaan välttämään öljylämmitystä.

Kaavoitettava alue on yksityisen omistuksessa. Kaavan laatiminen edellyttää maankäyttösopimusta.

Kaavamuutos on vaikutuksiltaan ei-merkittävä ja sen hyväksyy 1.8.2021 voimaan tulleen kunnan hallintosäännön nojalla asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

**Esittelijä**

Tekninen johtaja

**Eesitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

**Valmistelija**

kavasuunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Eesitys hyväksyttiin.