

Käyttötarkoituksen muutosta ja rakennusoikeuden ylittämistä koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 03.12.2024 § 46
960/10.03.00.02/2024

Rakennuspaikka

Hakemus kohdistuu pinta-alaltaan 3014 m² suuruiseen kiinteistöön 543-403-2-483, joka sijaitsee Klaukkalan taajamassa (korttelissa 3023), osoitteessa Tiiramäentie 12.

Hakemus

Haetaan poikkeamislupaa vuonna 2004 käyttöönottokatselmoidun kiinteistön 543-403-2-483 loma-asunnon käyttötarkoituksesta, kerrosalasta ja kerrosluvusta. Kiinteistöllä sijaitsee nykyinen loma-asunto ja nykyinen talousrakennus, jossa autokatos ja myöhemmin toteutettu varasto.

Poikkeamiset säännöksistä perusteluineen:

Käyttötarkoituksesta

Rakennuspaikan kaavan mukainen käyttötarkoitus RH (loma-asuntoalue), haetaan käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asumiskäyttöön.

Perusteluina:

- Lähdetessä hakemaan rakennuslupaa vuonna 2003 oli annettu tietoa, että alueen kaavamuuotos oli jo silloin tuloillaan.
- Klaukkalan osayleiskaavassa lähialueet on jo määritelty pientalovaltaisiksi alueiksi.
- Naapuruston rakennuskannassa on myönnetty vakinaisen asumisen statuksia.
- Kiinteistöllä on toimiva vesi- ja jätehuolto, jätevesijärjestelmän imeytyskenttä on uusittu vuonna 2020 (imeytyskenttä ei ole ollut vaatimuksena).
- Alueella on toimivat tieyhteydet.
- Rakennukselle on myönnetty rakennuslupa 543-2003-91 ja siinä on asuttu vuoden 2004 käyttöönottokatselmuksesta lähtien.
- Haettava poikkeama ei ole merkittävä eikä aiheuta haittaa ympäristölle.

Kerrosalasta

Rakennuspaikan sallittu rakennusoikeus on $0,05 \times 3014 = 150$ k-m² myönnetyn rakennusluvan mukaisesti.

- Rakennusoikeus ylitetään 82 m² / 72 k-m² (us250mm).
- Rakennusoikeuden ylitystä perustellaan olemassa olevalla tilanteella, jossa ylitystä ei huomaa lupapäätöksen 543-2003-91 mukaisesta rakennusmassasta.
- Haettava poikkeama ei ole merkittävä eikä aiheuta haittaa ympäristölle.

Kerrosluvusta

- Sallittu kerrosluku on I, perusteluna poikkeuslupana haettavaa kerroslukua II ei huomaa ulkopäin lupapäätöksen 543-2003-91 mukaisen kerrosluvun rakennusmassasta.
- Haettava poikkeama ei ole merkittävä eikä aiheuta haittaa ympäristölle.

Säännökset, josta poiketaan

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista; rakennusoikeuden osalta rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä, rakennuksen käyttötarkoituksen osalta, koska se on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin

maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia. Rakennusvalvonta on todennut, ettei hanke vaadi poikkeamista kerrosluvusta.

Lähtötiedot

Kaavatilanne

Alueella on voimassa 26.2.1971 hyväksytty ja 13.7.1971 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava (3-038), jonka mukaan hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on loma-asuntoaluetta (RH). Koska asemakaavassa ei ole määrätty kerroslukua eikä rakennusoikeutta, niiden osalta sovelletaan Nurmijärven kunnan rakennusjärjestystä.

Rakennusluvan hakemisen aikaan voimassa ollut rakennusjärjestys (hyväksytty kunnanvaltuustossa 27.6.1990, voimassa 28.8.1990–29.6.2003) määrittää RH-alueille seuraavaa (37 §):

(- -) loma-asuntoalueen (RH) rakennuspaikan pinta-alan [on oltava] vähintään 1500 m². Rakennuspaikan rakennusten kerrosala saa olla enintään 5 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan lomanviettoon olennaisesti liittyviä, enintään kaksikerroksisia rakennuksia.

Rakennusluvanaikainen rakennusjärjestys (1990) on sallinut kaksikerroksiset rakennukset, joten kerrosluvusta ei ole tarpeen poiketa.

Kunnanvaltuuston 27.1.2016 § 6 hyväksymässä ja 13.9.2017 voimaan tulleessa Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP-9), jonka kaavamääräys on seuraava:

Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa alueen luonteeseen. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.

Hankkeen kuvaus

Kiinteistöllä sijaitsee nykyinen loma-asunto ja talousrakennus, jossa autokatos ja myöhemmin toteutettu varasto. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 2003-91 (päätöspäivämäärä 11.3.2003 § 64). Loma-asunnossa on asuttu vuoden 2004 käyttöönottokatselmuksesta lähtien. Rakennushankkeen loppukatselmus on tekemättä.

Rakennusjärjestyksestä johdettu ja rakennuslupapäätöksen (2003-91) mukainen rakennusoikeus on 150.0 k-m², jota poikkeamishakemuksessa esitetään ylitettäväksi lähes 50 prosentilla.

Hakemukseen liitetyt pohja- ja julkisivupiirustukset ovat asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan jäsenten nähtävissä esityslistan oheismateriaalina. Pohjapiirustuksessa on esitetty toisen kerroksen makuuhuoneet MH3 ja MH4, joiden tilalla tulisi myönnetyn rakennusluvan mukaisesti olla ensimmäisen kerroksen korkeaa tilaa. Tästä seuraa merkittävä (30 m²) lisäys verrattuna rakennusluvan hyväksytyihin piirustuksiin. Viherhuone on rakennusluvan hyväksytyissä piirustuksissa esitetty toteutettavaksi liukulasein, jolloin se on voitu lukea katokseksi. Poikkeamishakemukseen liitetyissä piirustuksissa on esitetty merkittävää lisärakentamista viherhuoneen osalta (22 m²) kiintein lasitetuin seinin.

Kiinteistö sijaitsee kunnallisen vesihuoltoverkoston ulkopuolella eikä se tämänhetkisen tilanteen mukaan ole liittymässä vesijohtoon tai jätevesiviemäriin. Kiinteistöllä sijaitsee kiinteistökohtainen jäteveden käsittelyjärjestelmä, pienpuhdistamo, jonka purkuputki on johdettu imeytyskentän kautta avo-ojaan.

Asian aiempi käsittely

Asiaa koskeva aiempi hakemus on hylätty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 15.6.2017 (§ 80). Lautakunta katsoi, ettei hakemukselle ollut olemassa erityisiä syitä ja että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi MRL 171 §:n tarkoittamaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti, ettei kunta myönnä haettua poikkeamista MRL 58.1 §:n säännöksistä eikä rakennusjärjestyksen kerroslukua ja rakennusoikeutta koskevista määräyksistä.

Alueen kuvaus

Tiiranranta sijaitsee Klaukkalan luoteiskulmassa Valkjärven rannalla. Alue on korkeussuhteiltaan hyvin vaihtelevaa kallioista ja metsäistä rinnemaastoa, joka laskee jyrkästi Valkjärven suuntaan.

Valkjärven pinta-ala on noin 152 hehtaaria ja keskisyyvyys on 7 metriä (syvin kohta 12 metriä). Järven luusuassa on pato, jolla säännöstellään sen vedenkorkeutta. Valkjärvi purkautuu Luhtajokeen. Valkjärvi on tyyppiä runsasravinteiset järvet (Rr), jonka ekologinen tila on tyydyttävä. Järven pohjanläheinen happitilanne on huono, järveä hapetetaan kahdella hapettimella.

Alueella oleva rakentaminen

Tiiranrannan asemakaavan mukaiset loma-asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat ovat toteutuneet eri vuosikymmenien aikana. Alueen vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvulta. Useampia rakennuksia on toteutettu 1960, -70 ja -80-luvuilla. Näiden lisäksi alueella on myös useita 2000-luvulla toteutettuja rakennuksia. Suurin osa alueen rakennuspaikoista on toteutettu loma-asunnoiksi, mutta siellä on myös muutamia omakotitaloja. Osaa alueen loma-asunnoista käytetään asemakaavan vastaisesti pysyvään asumiseen.

Vesihuolto

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Se ei ole nykyisellään Nurmijärven veden toiminta-alueella eikä kunta siten rakenna hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle vesihuoltolinjoja. Muutama alueen kiinteistöistä on kuitenkin liittynyt yksityisesti kunnan vesihuoltoverkkoon, ja yksityinen paineviemäri ja vesijohto ulottuvat Pitkäkallionkujan puolen välin tietämille. Lähimmät kunnan vesihuoltolinjat ovat etelässä Tiiranranta -nimisen kadun päässä ja idässä Järvimaan alueella.

Etelä-Savon ELY-keskus vastaa kaikkien ELY-keskusten vesihuoltolain mukaisista tehtävistä. Etelä-Savon ELY-keskus on valittanut vastaavan yksittäisen poikkeamisluvan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen sillä perusteella, että alueen maankäytön ratkaiseminen yksittäisin poikkeamislavin ilman asemakaavoitusta tarkoittaa vesihuollon näkökulmasta sitä, että vesihuoltoverkosto rakentuu alueella suunnittelemattomasti, mikä näkyy mahdollisen toiminta-alueen hyväksymisen myötä liittämiskohtien vesihuoltolain vastaisena sijoittumisena. Valitusta ei tutkittu, sillä hallinto-oikeus katsoi, ettei Etelä-Savon ELY-keskuksella ollut asiassa valitusoikeutta, koska ko. päätöstä ei ollut tehty vesihuoltolain nojalla. Etelä-Savon ELY-keskuksella on kuitenkin tarvittaessa mahdollisuus velvoittaa kunta toteuttamaan alueen vesihuollon järjestämistä koskeva velvollisuutensa vesihuoltolain nojalla.

Tiiranrannan alueen hulevedet ohjautuvat pääosin hallitsemattomasti Valkjärveen. Valkjärveä on kunnostettu ja sen kuormitusta tulee edelleen vähentää. Valkjärven vesiensuojelullisten tavoitteiden mukaan alueen muuttaminen vakituiseen asutukseen tulee ratkaista hallitusti asemakaavaa muuttamalla, koska tällöin vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä koskevat seikat voidaan turvata asemakaavamääräyksillä.

Kulkuyhteydet

Huomionarvoista on, että Tiiranrannan alueen asemakaavassa (3-001, hyväksytty 1962) korttelialueiden rajat ovat poikkeuksellisesti osin ohjeellisia katujen suuntaan. Alueella ei ole kunnan toteuttamia katuja, eivätkä siellä kulkevat tieyhteydet mukaile täysin asemakaavan ohjeellisia katualueita. Näin ollen hakemuksen mukainen rakentaminen ei liity suoraan kunnan

katuverkkoon. Alueen tieyhteydet ovat erittäin kapeita, paikoin jyrkkiä ja pääosin valaisemattomia, joten ne eivät vastaa asemakaavoitettujen alueiden katujen vaatimuksia.

Suunnittelumääräysten mukaisten katujen toteuttaminen alueelle olisi jyrkän rinnemaaston vuoksi haastavaa ja verrattain kallista. Nykyisellään alueen katuyhteydet eivät ole turvalliset, eikä alueelle voida lisätä pysyvää asutusta ilman asianmukaisia, asemakaava-alueen vaatimukset täyttäviä katuyhteyksiä. Katulinjaukset on suunniteltava asemakaavamutoksen yhteydessä, jotta niistä saadaan toimivia ja turvallisia, sekä niiden toteuttamiskustannuksiin pystytään suunnittelun avulla vaikuttamaan.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on kuullut naapurit (7). Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta käyttötarkoituksen muutoksen osalta.

Yhdessä saadussa muistutuksessa todetaan, että sen sijaan yksittäisen kiinteistön rakennusoikeuden lisääminen suosisi yhtä tontin omistajaa, mitä muistutuksessa ei pidetä hyvänä ja siksi vastustetaan. Muistutuksessa huomautetaan lisäksi, että pysyvään asumiskäyttöön muutettava kiinteistö tulisi liittää kunnan viemäriverkostoon. Näin siksi, ettei nykytuotoinen jäte- ja wc-vesien puhdistus ei ole aina toiminut moitteettomasti. Ei myöskään ole varmuutta siitä, että kiinteistön uudet omistajat olisivat aina kykeneviä hoitamaan imeytysjärjestelmää.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua muistutukseen kokonaisuudessaan.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 10.10.2024

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että käyttötarkoituksen muutos on voimassa oleviin asemakaavoihin nähden sellainen olennainen muutos, ettei sitä voida ratkaista yksittäisellä poikkeamispäätöksellä syrjäyttämättä asemakaavan keskeisiä tavoitteita. Koska alueen asemakaavoitus perustuu vapaa-ajan asumiseen, ei asemakaavoissa ole ratkaistu eikä voitukaan ratkaista ympärivuotiseen asumiseen liittyviä asemakaavan sisältövaatimuksia esimerkiksi liikenteen järjestämisen, turvallisen elinympäristön tai palvelujen alueellisen saatavuuden näkökulmasta.

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että haettu poikkeaminen aiheuttaa merkittävää haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen edellytykset eivät ELY-keskuksen näkemyksen mukaan täyty. Käyttötarkoituksen muutosten mahdollisuudet alueella tulee tutkia asemakaavan muutoksella, jotta voidaan yksittäistä rakennuspaikkaa laajemmin käsitellä ja ratkaista mm. vesihuollon, katuverkon ja muun kunnallistekniikan järjestelyt, rakennetun kulttuuriympäristön, luonnon- ja vesiensuojelun tarpeet sekä muiden alueen maanomistajien tavoitteet.

Hakemuksen mukaan kiinteistölle on osoitettu pienpuhdistamo ja talousvesikaivo, eikä kiinteistöä siten olla liittämässä Nurmijärven Veden vesihuoltoverkostoon. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vesihuollon toteuttamistapa tulee ratkaista suunnitelmallisesti Tiiranrannan alueella, jolle on myönnetty useita poikkeamislupia käyttötarkoituksen muutoksille loma-asutuksesta vakituiseen asumiseen.

Vesihuoltolain 6 §:n mukaisesti, jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi. Edelleen vesihuoltolain 7 §:n mukaisesti kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen

vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.

Mikäli käyttötarkoituksen muutokset Tiiranrannan alueella ratkaistaan yksittäisillä poikkeamispäätöksillä, on kunnalle ELY-keskuksen näkemyksen mukaan jossain vaiheessa katsottava syntyvän vesihuollon järjestämisvelvollisuus. Tämän seurauksena ja mahdollisen toiminta-alueen hyväksymisen myötä keskitetyn vesihuollon vieminen alueelle, jolla vesihuolto on toteutettu yksittäisten poikkeamispäätösten seurauksena rakentuneiden hajanaisin vesihuoltolaitoksen verkostoon liitettyjen yhteisten tonttijohtojen kautta tai vaihtoehtoisesti kiinteistökohtaisin järjestelyin, voi osoittautua haastavaksi. Näin ollen yksittäisissä luvissa myönnetyt käyttötarkoituksen muutokset todennäköisesti vaikeuttavat alueen vesihuollon järjestämistä tulevaisuudessa.

ELY-keskus katsoo, että alueella on käyttötarkoitusten muutosten ja kaavoituksellisen tilanteen myötä syntymässä vesihuoltolain 6 §:n tarkoittama järjestämisvelvollisuus.

Kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttaminen vapaa-ajan asutuksesta vakituiseen asumiseen lähtökohtaisesti lisää kiinteistöjen käyttöä, mikä puolestaan lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja syntyvän jäteveden määrää. Tämä puolestaan voi lisätä Valkjärveen kohdistunutta kuormitusta, mikäli jätevesiä ei johdeta keskitetysti viemäriverkostoon. ELY-keskus katsoo, että käyttötarkoituksen muutosten seurauksena Tiiranrannan alueella on syntymässä myös vesihuoltolain 6.2 §:ssä tarkoitettu ympäristönsuojelullinen syy, joka edellyttää toimenpiteisiin ryhtymistä vesihuollon järjestämiseksi.

Etelä-Savon ELY-keskus on vesihuoltolain vastaisuuteen perustuen valittanut Tiiranrannan alueella 3.10.2023 myönnetystä käyttötarkoituksen muutoksesta Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on päätöksellään 16.5.2024 taltio 2909/2024 jättänyt valituksen tutkimatta puuttuvan valitusoikeuden vuoksi. Päätöksessään hallinto-oikeus on todennut Etelä-Savon ELY-keskuksella olevan tarvittaessa mahdollisuus velvoittaa kunta toteuttamaan vesihuoltolain mukainen järjestämisvelvollisuus vesihuoltolain mukaisessa menettelyssä. Päätöksen seurauksena Etelä-Savon ELY-keskus harkitsee viitattuihin toimenpiteisiin ryhtymistä Tiiranrannan alueella.

Hakemuksen liitteenä olevan asemapiirustuksen mukaan kiinteistön pienpuhdistamo on sijoitettu lähelle talousvesikaivoa. Ympäristöministeriön v. 2017 julkaiseman *Haja-asutuksen jätevesioppaan (Ympäristöopas 2017)* mukaan ohjeellinen suojaetäisyys jätevesien käsittelyjärjestelmän ja talousvesikaivon välillä tulee olla vähintään 30–50 metriä. Lisäksi jätevesien käsittelyjärjestelmän etäisyys tiestä tulee olla vähintään 5 metriä. Etäisyyksissä tulee huomioida myös mahdolliset naapurikiinteistöillä sijaitsevat talousvesikaivot ja muut rakennukset.

Hakemuksesta ei selviä tarkemmin käsiteltyjen jätevesien purkupaikka eikä kulkeutuminen ympäristössä. Myös purkupaikan sijoittamisessa tulee huomioida suojaetäisyydet sekä mahdolliset tarvittavat luvat naapureilta, mikäli jätevedet johdetaan esim. rajaojaan tai purkuoja kulkee naapurikiinteistöjen kautta.

Kiinteistö sijaitsee Valkjärven läheisyydessä, joten jätevesien käsittelyjärjestelmän puhdistustulosten tulee olla talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun asetuksen (Vna 157/2017) 4 §:n mukaista (ohjeellinen puhdistustaso pilaantumiselle herkillä alueilla). Näin ollen puhdistamon tulee poistaa jätevedestä orgaanista ainesta vähintään 90 %, kokonaisfosforia vähintään 85 % ja kokonaistyppeä vähintään 40 %. Kiinteistön lähellä sijaitsee kunnan yleinen uimaranta. Mikäli käsitellyt jätevedet puretaan lähelle uimarantaa, voi olla syytä edellyttää lisäksi jätevesien desinfiointia.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto 11.10.2024

Hakemuksen mukaan kiinteistöllä on toimiva vesi- ja jätehuolto ja jätevesijärjestelmän imeytyskenttä on uusittu vuonna 2020 (imeytyskenttä ei ole ollut vaatimuksena). Asemapiirroksen mukaan kiinteistöllä on kuitenkin pienpuhdistamo, josta puhdistetut jätevedet johdetaan avo-ojaan/rumpuun. Kiinteistön jätevesien käsittely (mm. järjestelmä, purkupaikka, huolto) jää hakemuksen perusteella epäselväksi. Nurmijärven kunnan ympäristönsuojelumääräysten (voimaantulo 1.9.2012) 4 §:n mukaan vesikäymälävesien johtaminen tai imeyttäminen ranta-alueelle on kielletty, vaikka jätevedet olisi puhdistettu. Lisäksi vesikäymälän rakentaminen ranta-alueella sijaitsevaan vapaa-ajanasuntoon on kielletty, jollei rakenna umpisäiliötä. Asemapiirroksessa on esitetty myös kiinteistön talousvesikaivon sijainti, joka vaikuttaisi piirroksen mukaan sijaitsevan vain muutaman metrin päässä jätevesijärjestelmästä. Hakemuksessa ei ole esitetty talousvesikaivon tarkempaa kuvausta, talousveden riittävyttä tai tutkimustuloksia talousveden laadusta. Kiinteistöllä käytettävissä olevasta talousvedestä tulisi esittää tarkemmat tiedot ja pyytää siitä lausunto kunnan terveydensuojeluviranomaiselta.

Valkjärven ekologinen luokka on tyydyttävä. Vesienhoidon tavoitteena on saavuttaa kaikkien vesien hyvä tila vuoteen 2027 mennessä. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on Klaukkalan osayleiskaavaehdotuksesta ja Tiiranrannan maankäytön kehittämisestä antamissaan lausunnoissa todennut pitävänsä Tiiranrannan alueen muuttamista vakituiseen asumiseen huonona vaihtoehtona Valkjärven vesiensuojelutavoitteisiin nähden. Lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttamisen vapaa-ajan asunnoista vakituiseksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Tällä voi olla vaikutusta Valkjärven kuormituksen lisääntymisenä. Kiinteistökohtaisella jätevesijärjestelmällä saattaa olla heikentävä vaikutus Valkjärven tilaan.

Rakennusvalvonnan lausunto 5.11.2024

Rakennusoikeuden ylitys poikkeaa merkittävästi Nurmijärven kunnan linjauksesta, joka on sallinut enintään 5 % ylityksen rakennusoikeudesta. 5 % ylitys on mahdollista myöntää rakennusluvan yhteydessä vähäisenä poikkeamana. Rakennusoikeuden merkittävät muutokset tulee käsitellä asemakaavamuutoksella, ei poikkeamisluvalla.

Rakennuksen viherhuone on rakennusluvan hyväksytyissä piirustuksissa esitetty toteutettavaksi liukulasein, jolloin 30 % avattavuus seinäpinta-alasta täyttyy ja näin ollen on viherhuone voitu lukea katokseksi. Nyt poikkeamishakemuksessa on esitetty merkittävää lisärakentamista viherhuoneen osalta (22 m²) kiintein lasitetuin seinin.

Ullakon tasolle on rakennusluvassa esitetty toteutettavaksi makuuhuone 2 ja aula sekä kylpyhuone. Nyt poikkeamishakemuksessa on esitetty merkittävää lisärakentamista myös ullakon tasolle makuuhuoneet 3 ja 4 (30 m²).

Rakennusvalvonta ei voi puoltaa poikkeamista kerrosalan ylityksestä, koska kerrosalan ylitys on merkittävä suhteessa sallittuun rakennusoikeuteen ja kunnan yleiseen linjaan kerrosalan vähäisestä ylityksestä. Poikkeamiseen suostuminen asettaisi myös maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun eri asemaan sekä johtaisi moniin rakennusoikeuden merkittävän ylityksen poikkeamishakemuksiin.

Mikäli viherhuone toteutettaisiin liukulasein ja ullakon tasolle esitetyt makuuhuoneet olisivat varastoja tai muita tiloja, joita ei lueta rakennuksen pääkäyttötarkoituksiin ei niitä myöskään laskettaisi kerrosalaan kuuluvaksi. Näin ollen rakennusoikeuden ylitystä ei myöskään muodostuisi ja poikkeaminen tulisi käsitellä rakennuksen käyttötarkoituksen muutoksena.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua saapuneisiin lausuntoihin kokonaisuudessaan.

Hakijan vastine

Hakija kuvaa vastineessaan tarkemmin kiinteistön jätevesien käsittelyä. Biokemiallisen pienpuhdistamon purkupuutkimus on johdettu imeytyskentän kautta avo-ojaan, joka virtaa tontin rajalla Pitkäkallionkujan suuntaisesti etelään. Imeytyskenttä on toteutettu kunnan vaatimuksesta vuonna 2002 ja uusittu vuonna 2021. Hakija toteaa, että puhdistamon teknisten tietojen mukaan veden saisi päästää puhdistettuna suoraan avo-ojaan. Kiinteä jäte pumpataan umpikaivosta kahdesti vuodessa ja harmaat vedet johdetaan puhdistettuina imeytyskenttään ja sieltä edelleen tontin avo-ojaan, josta on matkaa Valkjärveen 300 metriä.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnossa mainittu talousvesikaivo on porakaivo, jonka vesi tulee vajaan 200 metrin syvyydestä eikä sillä siten ole merkitystä puhdistamon sijainnin kannalta. Imeytyskentän purkupuutkimus on 25 metrin päässä kaivosta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnossa todetaan, että lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttamisen vapaa-ajan asunnoista vakituksiksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Tällä voi olla vaikutusta Valkjärveen kuormituksen lisääntymisenä. Hakija pitää tätä spekulointina. Hakijan vastineen mukaan lausunto sivuuttaa sen, että talo on ollut ja pysyy asuttuna edelleen riippumatta kiinteistön lupastatuksesta. Myös naapurilla on samanlainen järjestelmä.

Hakija lainaa vastineessaan lisäksi Nurmijärven ympäristönsuojelun ja ympäristöterveydenhuollon viranomaistehtävistä vastaavan Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen koontia jätevesien käsittelyä koskevista vaatimuksista. Hakijan poimintoja: *”Ranta- ja pohjavesialueilla tuli jätevesijärjestelmä uusiksi 31.10.2019 mennessä. (- -) Uudistusvaatimukset eivät koske kiinteistöjä, joilla on kantovesi ja kuivakäymälä. Kunnostusta ei tarvita myöskään, jos kiinteistö liitetään viemäriverkostoon tai kiinteistöllä on jo säädökset täyttävä jätevesijärjestelmä. (- -) Jos kiinteistön jätevesijärjestelmästä on tehty suunnitelma, [hajajätevesiasetuksen (157/2017) mukaista] selvitystä jätevesijärjestelmästä ei tarvita.”*

Hakija toteaa, että kiinteistön jätevesijärjestelmän suunnitelma on kunnan terveystieteiden viranomaisten hyväksymä ja että alueen asukkaat ovat valmiit liittymään kunnan vesi- ja viemäriverkostoon, kun sellainen päätetään alueelle rakentaa.

Hakijan mukaan kunta on toistuvista lupauksista huolimatta pidättäytynyt alueen asemakaavan laadinnasta ja mahdollisen kunnallistekniikan rakentamisesta alueelle, mikä ratkaisisi jätehuollon ympäristövaikutukset kokonaan. Kiinteistön nykyinen vesihuolto on rakennettu Nurmijärven kunnan vaatimusten mukaisesti ja ylittää kaikki vaatimukset eikä siis ole uhka Valkjärven luontoarvoille.

Hakijan mukaan Nurmijärven kunnan silloinen suunnittelujohtaja olisi luvannut Tiiranrannan alueen kaavaan muutoksen jo vuonna 2003 todeten: ”Kunnan on otettava vastuu alueen todellisesta toteutuneesta rakennuskannasta.” Asukkaiden ja kunnan välillä pidettiin asiasta useita kokouksia. Sen jälkeen Tiiranrannan alue on osoitettu Klaukkalan osayleiskaavassa pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Hakija toteaa, että Tiiranrannan alueella sijaitsevista kiinteistöistä kolmea lukuun ottamatta kaikissa on asuttu vakinaisesti vuosikymmeniä ja usealle on jo myönnetty vakinaisen asumisen statukset.

Hakijan mukaan ELY:n ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnot yrittävät etsiä yleisiä esteitä ja toisaalta spekuloida olettamuksilla, jotka voisivat olla hakemuksen kannalta epäedullisia. Kunnan kanta alueen asemakaavan laatimiseen sekä käyttötarkoituksen muuttamiseen on hakijan mukaan ollut vuosikymmeniä systemaattisesti kielteinen ja siksi hakijan ainoa keino on hakea poikkeamista.

Hakija on ilmoittanut, ettei anna vastinetta saatuaan naapurin muistutukseen.

Vastineena rakennusvalvonnan lausuntoon hakija toteaa, ettei tähän ole mitään lisättävää tässä vaiheessa.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua hakijan vastineeseen ja sen liitteisiin kokonaisuudessaan.

Päätöksen perustelut

Haettu rakennusoikeuden ylitys

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) keskeinen lähtökohta on, että alueiden käytön ja rakentamisen tulee perustua riittävään suunnitteluun. MRL:n säätämiseen johtaneen hallituksen esityksen (HE 101/1998) perusteluissa todetaan, että kun rakennusoikeudesta halutaan poiketa, tulisi pääsääntöisesti muuttaa kyseistä kaavaa. Vähäinen poikkeaminen rakennusoikeudesta voidaan myöntää rakennusluvan myöntämisen yhteydessä. Tällöin toimivaltainen viranomaisena on kunnan rakennusvalvontaviranomaisena.

Nurmijärvellä rakennusoikeuden ylityksen on katsottu olevan vähäistä suuremman, kun se on ollut yli 5 %. Haettu poikkeaminen ylittää rakennusjärjestyksen ja myönnetyn rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden lähes 50 prosentilla.

Kuten rakennusvalvonta on lausunnossaan todennut, kerrosalan ylitys on merkittävä suhteessa sallittuun rakennusoikeuteen ja kunnan yleiseen linjaan kerrosalan vähäisestä ylityksestä. Poikkeamiseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun lupakäsittelyssä ja johtaisi moniin rakennusoikeuden merkittävän ylityksen poikkeamishakemuksiin. Mikäli rakennusoikeudesta halutaan poiketa, se tulisi tehdä asemakaavamuutoksella.

Voidaan katsoa, että mahdollisuus poiketa rakennusjärjestyksen määrittämästä rakennusoikeudesta ja myönnetystä rakennusluvasta sillä perusteella, ettei olemassa olevaa tilannetta huomaa lupapäätöksen mukaisesta rakennusmassasta, ei ole tasapuolista muita alueen rakentajia kohtaan.

Samaa asiaa koskeva poikkeamishakemus on hylätty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 15.6.2017 (§ 80). Olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisen käsittelyn jälkeen.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikalle osoitettu rakennusoikeus, haetun rakennusoikeuden ylityksen määrä ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus, hakemuksen kaltainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen tueksi ei ole maankäytöllistä erityistä syytä ja hankkeeseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Haettu käyttötarkoituksen muutos

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi, kuten Tiiranrannan muutkin rakennuspaikat. Tiiranrannan alueelle on myönnetty muutamia poikkeamislupia pysyvään asumiseen ja osassa alueen loma-asunnoissa asutaan pysyvästi asemakaavan vastaisesti ilman poikkeamislupaa. Klaukkalan osayleiskaavan mukaan Tiiranrannan asemakaava voidaan muuttaa pientalovaltaiseksi alueeksi. Jotta alue voidaan muuttaa hallitusti loma-asuntoalueesta pientaloalueeksi, tulee se tehdä asemakaavamuutoksella, jolla tutkitaan laajemmin tämän muutoksen aiheuttamat vaikutukset ja huomioidaan ne myös asemakaavaratkaisussa. Laajempia vaikutuksia ja kokonaisratkaisua ei voida riittävällä tarkkuudella tutkia ja hallita yksittäisten lupapäätösten yhteydessä.

Poikkeamisharkinnassakin on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. *Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin*

liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita. Asemakaavaa laadittaessa tulee ratkaista mm. eri toimintojen yhteensovittaminen, katu- ja liittymäjärjestelyt, rakentamisen määrä ja kerrosluku, virkistystarpeet, alueen mahdollinen täydennysrakentaminen sekä rakentamisen sovittaminen alueen luonteeseen sekä rakennusperintö-, luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen. Lisäksi tulee turvata alueen kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu. Tämäkin tukee sitä, että alueella olevien tonttien käyttötarkoitus ja muut toteutusratkaisut tulisi ratkaista asemakaavamuutoksella, eikä yksittäisillä lupapäätöksillä, joiden puitteissa kokonaisuutta ja muutosten yhteisvaikutuksia ei pystytä hallitsemaan.

Tiiranrannan alueen voimassa olevien asemakaavojen yhteydessä ei ole selkeästi ja sitovasti ratkaistu mm. alueen katulinjauksia, eikä alueelle ole toteutettu kunnan toimesta katuja. Alueen nykyiset kulkuyhteydet eivät ole riittävät eivätkä turvalliset, jolloin ne eivät mahdollista alueen käyttämistä pysyväen asumiseen. Jotta välttyttäisiin kunnalle mahdollisesti tulevaisuudessa tulevilta suurilta kunnallistekniikan toteutuskustannuksilta, on alueen katu- ja vesihuoltoratkaisut tutkittava kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ja sen yhteydessä tehtävillä kunnallisteknisillä suunnitelmilla ennen kuin alue on yksittäisten lupapäätösten pohjalta muuttunut suurelta osaltaan hallitsemattomasti pysyväen asumiseen. Etelä-Savon ELY-keskuksella on tarvittaessa mahdollisuus velvoittaa kunta toteuttamaan alueen vesihuollon järjestämistä koskeva velvollisuutensa vesihuoltolain (VHL 6 §) nojalla.

Kiinteistön omistajien tasapuolinen kohtelu ei voi edellyttää myöntämään poikkeuslupaa kaikille tai suurelle osalle alueen kiinteistöistä, sillä se voi johtaa siihen, että koko alue on lopulta toteutunut voimassa olevan asemakaavan vastaisesti. Mikäli alue asemakaavoitetaan vasta tämän jälkeen, on alueelle vaikeata, ellei mahdotonta muodostaa tarkoituksenmukaista kokonaisuutta ja mm. alueen kunnallistekniikkaa, katuja ja hulevesien hallinta on haastavaa toteuttaa ja se voi tulla kunnalle kohtuuttoman kalliiksi. Kun alue on jo pääosin toteutunut, ei kunta myöskään saa alueen asemakaavoittamisesta merkittäviä tuloja kattamaan mm. kunnallistekniikan rakentamista.

Ottaen huomioon alueen sijainti Valkjärven rannalla, maaston muodot ja kallioisuus sekä Valkjärven kunto, on erityisen tärkeää, että alueella muodostuvat hulevedet pystytään suunnitelmallisesti ja kootusti hallitsemaan siten, ettei niistä aiheudu järven tilalle haitallista kuormitusta. Se on mahdollista vain asemakaavamuutoksen avulla, kun sen yhteydessä selvitetään, suunnitellaan ja mahdollistetaan alueelle asianmukaiset hulevesien hallintaan liittyvät ratkaisut ja niiden vaatimat tilavaraukset.

Hakemuksesta pyydetyt lausunnot ELY-keskukselta ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta eivät tue poikkeamisluvan myöntämistä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen erityinen syy on maankäyttöön kytkeytyvä tekijä. Se, ettei asemakaavan muuttamista koskevissa neuvotteluissa ole päästy yhteisymmärrykseen, ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytöllinen erityinen syy. Tällaisia eivät myöskään ole alueelle jo myönnetty poikkeamisluvat, alueen tieyhteydet, kiinteistön toimiva vesi- ja jätehuolto tai se että rakennuksessa on asuttu vuodesta 2004 lähtien. Hakemuksessa ei ole esitetty maankäyttöön liittyvää erityistä syytä, jonka perusteella poikkeamislupa voitaisiin myöntää.

Haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska alueen käyttötarkoituksen muutos on ratkaistava asemakaavoituksella yhtenä kokonaisuutena, jonka yhteydessä pystytään tutkimaan muutoksen aiheuttamat laajemmat vaikutukset sekä suunnittelemaan alue siten, että MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Erityisesti alueen kunnallistekniset ratkaisut mukaan lukien hulevesien hallintajärjestelmät tulee suunnitella koko alueen osalta ennen kuin sitä voidaan muuttaa asuinpientaloalueeksi. Ilman asianmukaisia hulevesien hallintajärjestelmiä alueen asemakaavan

vastainen toteuttaminen kuormittaa Valkjärveä, jolloin poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaa osaltaan myös luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Haettu toimenpide voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen sekä aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli alue muuttuu laajasti yksittäisillä lupapäätöksillä asemakaavan vastaisesti pysyvään asumiseen ilman alueen kokonaisvaltaista asemakaavallista tarkastelua.

Hankkeeseen suostuminen vaarantaa myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen, sillä koko aluetta ei voida muuttaa pysyvään asumiseen yksittäisillä lupapäätöksillä, vaan se vaatii koko alueen käsittävän asemakaavamuutoksen. Kun asemakaava laaditaan ja sen myötä alueelle toteutuu myös kunnan rakentama infra, se asettaa maan omistajat eriarvoiseen asemaan, koska osa on toteuttanut alueelle omakustanteisesti yksityisiä vesi- ja viemärijohtoja.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §, 58.1 §, 171 §, 173 § ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 § ja 88 §

Nurmijärven kunnan hallintosääntö (1.11.2023 alkaen) 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuvälä kohta 6.

Valmistelija

Essi Vento, kaavoitusarkkitehti, essi.vento(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavasta ja rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa erityistä syytä, eikä hakemuksen mukainen rakentaminen täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamisluvan myöntämiselle asettamia edellytyksiä.

Kun huomioidaan haetun rakennusoikeuden ylityksen määrä suhteessa sallittuun rakennusoikeuteen, alueen voimassa oleva asemakaava, alueelle jo toteutuneen rakentamisen määrä ja käyttötarkoitus sekä alueen puutteelliset liikenneyhteydet ja kunnallistekniikan puuttuminen, voidaan todeta, että haettu rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Alueen käyttötarkoituksen muutos ja mahdolliset haetun kaltaiset rakennusoikeuksien merkittävät lisäämiset on ratkaistava kokonaisuutena asemakaavoituksella, jonka yhteydessä pystytään varmistamaan alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja tutkimaan muutoksen aiheuttamat laajemmat vaikutukset sekä suunnittelemaan alue kokonaisuutena siten, että MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Kun huomioidaan alueen sijainti Valkjärven rannalla ja kyseisen vesistön tyydyttävä tila sekä alueelta puuttuva kunnallistekniikka ja puutteelliset hulevesien hallintajärjestelmät, voidaan katsoa, että haetun poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaisi luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Mikäli alue muuttuisi yksittäisillä lupapäätöksillä pysyvään asumiseen ilman sen laajempaa

asemakaavallista kokonaistarkastelua, haettu rakentaminen voisi osaltaan johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, kun loma-asuntoalue muuttuu pientaloalueeksi yksittäisten poikkeamislupapäätösten seurauksena ilman asemakaavallista tarkastelua.

Lisäksi hankkeeseen suostuminen vaarantaisi myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen, sillä yksittäisillä lupapäätöksillä ei voida muuttaa koko aluetta pysyvään asumiseen eikä myöntää haetun kaltaisia merkittäviä rakennusoikeuden ylityksiä, vaan se vaatii alueen asemakaavamuutoksen.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä ja rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä kiinteistölle 543-403-2-483, joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Tiiranrannan alueella.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksen julkipanopäivä on 13.12.2024. Päätöksen antopäivä on 16.12.2024.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija
Muistutuksen jättäneet
Rakennusvalvonta
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Maanmittauslaitos