



Rakentamista koskeva sijoittamislupa Järventaustantiellä

Hakemus

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan noin 1 ha:n määräalan tilasta Satumaa 543-403-9-42, joka sijaitsee osoitteen Järventaustantie 328 eteläpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 1-kerroksisen 180 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja 99 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on alueidenkäyttölain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Luvanhakija on pyytänyt erillistä sijoittamislupaa.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita ja tilan 543-403-9-27 omistaja on muistuttanut, että: *"kiinteistön 543-403-9-42 kauppakirjassa on ehto, että kyseiselle kiinteistölle saa rakentaa vain yhden ok-talon!!!"*

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija toteaa:

"Kauppakirjan esisopimuksessa oli maininta yhden asuinrakennuksen rakentamisesta. Se oli myös ehtona kaupan toteutumiselle suunnittelutarveratkaisussa, koska muutoin lohkottava uusi tontti olisi ollut käytännössä arvoton (joutomaan arvoinen).

Kauppakirjan mukaan suunnittelutarveratkaisua haettiin kiinteistölle Toivomäki (543- 403-9-27).

Nykyinen kiinteistö on Satumaa (543-403-9-42) ja tästä kiinteistöstä on tarkoitus lohkoa uusi tontti rakentamispaijaksi. Sijoittamislupaa haetaan siis uudelle lohkottavalle tontille joka lohkotaan kiinteistöstä Satumaa (543-403-9-42), ei Toivomäki (543-403-9- 27) kiinteistöstä. Näin ollen uusi sijoittamislupa ei vaikuttane kiinteistöön tai kiinteistön Toivomäki (543-403-9-27) rakentamisoikeuksiin tai kiinteistölle kulkemiseen millään tavoin.

Uudelle lohkottavalle tontille ei kuljeta kiinteistön Toivomäki (543-403-9-27) kautta, vaan Satumaa (543-403-9-42) kautta.

Nykyinen tieliittymä sijaitsee kokonaisuudessaan kiinteistöllä Satumaa (543-403-9-42). (Kiinteistö Toivomäki (543-403-9-27) voi myös käyttää tieliittymää metsänhoidollisiin tehtäviin ja se pysyy ennallaan).



Joten uusien rakennusten sijoittelu ei millään tavoin häiritse naapureita tai heidän kulkemistaan omille kiinteistöilleen. Puita kaadetaan vain vähäinen määrä, joten maisemallisesti tontti pysyy myös metsäisenä alueena.”

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty naapurinlausunto Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri vastuualueelta. Lausunnossa todetaan seuraavaa:

” Maantien 11433 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aittaa taikka muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Rakennukset tulee sijoittaa maantien suoja-alueen ulkopuolelle.

Kulku kiinteistölle tulee järjestää olemassa olevasta liittymästä, joka sijaitsee tierekisteriosoitteessa 11433/1/3175/vasen (Liittymälupa PIRELY/16371/2020).”

Luvanhakijalle on annettu mahdollisuus vastineen antamiseen lausunnon johdosta, mutta hakija ei ole antanut vastinetta.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikuttaminen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymässä Metsäkylän oikeusvaikutuksettomassa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

Lisäksi alueella on vireillä Metsäkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.8.-6.9.2024. Osayleiskaavaluonnoksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-9). Luonnoksessa on rakennuspaikan läpi osoitettu viheryhteystarve kaakko-luodesuuntaisena. Merkinnällä on osoitettu maakunnallisesti tärkeät ekologiset käytävät. Alueita pääkäyttötarkoituksen mukaan suunniteltaessa ja käytettäessä tulee turvata ekologisen käytävän riittävä leveys ja jatkuvuus.

Sijoittamis päätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Järventaustantien varrella Klaukkalan ja Kirkonkylän taajamien välissä Nummimäen tiiviisti rakennetun alueen pohjoispuolella.

Rakennuspaikka sijoittuu kallioiselle metsäalueelle.

Kulku rakennuspaikalle esitetään tapahtuvan olemassa olevasta liittymästä.



Rakennuspaikka sijaitsee Metsäkylän alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Alakouluun on matkaa noin 1,5 km ja Mäntysalon yläkouluun noin 3.4 km. Klaukkalan taajaman palvelut sijaitsevat noin 7-8 km:n etäisyydellä rakennuspaikasta. Järventaustantien ja Nummelantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Hämeenlinnantietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 3,5 km. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan noin 2.85 ha:n suuruiseen tilaan Satumaa 543-403-9-42. Tila Satumaa on lohkottu vuonna 2021 tilasta Toivomäki 543-403-9-27.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain (RakL) mukaisesti ”rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisen teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelusta. Rakentamisluvan myöntää kunnan rakennusvalvontaviranomainen. Luvan hakijan niin pyytäessä kunta voi ratkaista sijoittamisen edellytysten olemassaolon erillisellä päätöksellä (sijoittamislupa).”

RakL 46 §:n mukaan ”sijoittamisen edellytyksenä alueidenkäyttölain 16 §:ssä tarkoitetulla suunnittelutarvealueella on 45 §:ssä säädetyn lisäksi, että rakentaminen: 1)ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista; 2)ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista; 3)on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.”

Koska kyse on yksittäisen omakotitalon rakentamisesta, ei haetun rakentamisen voida katsoa olevan sellaista merkittävää rakentamista tai aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö tai muita vaikutuksia, jotka edellyttäisivät asemakaavan laatimista.

Näin ollen voidaan katsoa, että haetulle rakentamiselle on olemassa rakentamislain 45 §:n ja 46 §:n tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista, ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista ja on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Päätös

Yleiskaavapäällikkö toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on alueidenkäyttölain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Yleiskaavapäällikkö katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa rakentamislain 45 ja 46 §:ien tarkoittamat edellytykset ehdolla, että



- mäen lakialueelle ei saa rakentaa.
- kulku kiinteistölle tulee järjestää olemassa olevasta liittymästä.
- tulee turvata ekologisen käytävän riittävä leveys ja jatkuvuus.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei edellä mainituin ehdoin ja esittelytekstissä esitetyin perustein olennaisesti vaikeuta kunnan kaavoituskatsauksen mukaista yleis- tai asemakaavan laatimista, ei johda vaikutuksiltaan sellaiseen merkittävään rakentamiseen tai aiheuta sellaisia merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, jotka edellyttävät asemakaavan laatimista ja on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 14.8.2025 ja katsotaan tulleen tiedoksi 7 päivää kuulutuksen julkaisemisesta eli 21.8.2025. Jollei päätöksestä valiteta Helsingin hallinto-oikeuteen, on se lainvoimainen 23.9.2025. Erillinen sijoittamislupa on osa rakentamislupaa. Rakentamisluvan olennaisten teknisten vaatimusten (toteuttamisen edellytykset) tarkastelu tulee ratkaista ja rakentaminen tulee aloittaa kolmen vuoden kuluessa sijoittamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakentamisluvan toteuttamisen edellytyksiä koskevaa myönteistä päätöstä.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 16.1 § ja rakentamislaki 45 ja 46 §, teknisen johtajan päätösvallan delegointi § 17 kohta 6.

Allekirjoitus

Perttu Pulkka
Yleiskaavapäällikkö

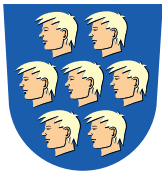
Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Liitteet

Liitekartat
ELY- keskuksen lausunto

Jakelu

Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Muistutuksen tehneet



Valitusosoitus erillisestä sijoittamisluvasta

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Valitusoikeus rakentamisluvasta asemakaava-alueella ja asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitsevaan sellaiseen rakennuspaikkaan kohdistuvasta rakentamisluvasta, johon ei sovelleta suunnittelutarvealuetta koskevia säännöksiä, sekä erillisellä päätöksellä ratkaistavasta sijoittamisluvasta näillä alueilla on:

- 1) viereisen tai vastapäätä olevan kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla;
- 2) sellaisen kiinteistön tai muun alueen omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- 3) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- 4) kunnalla;
- 5) naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- 6) museoviranomaisella, jos päätös koskee valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävää suojeltua rakennuskohdetta.

Valitusoikeus on lisäksi toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhteisöllä, jonka tarkoituksena on ympäristön-, terveyden- tai luonnonsuojelun edistäminen, jos rakentamislupa koskee rakennusta hankkeessa, johon sovelletaan ympäristövaikutusten arviointimenettelystä annettua lakia.

Jos rakentamisluvan mukainen rakentaminen merkitsee purkamislupaa edellyttävän valtakunnallisesti tai maakunnallisesti merkittävän rakennuksen purkamista, valitusoikeus rakentamisluvasta on myös elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksella.

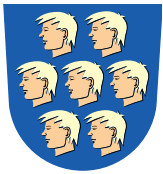
Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta viranomaisen verkkosivulla. Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Valituksen voi tehdä hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>



Pääset kirjautumaan asiointipalveluun myös QR-koodin avulla.



Valituksen voi tehdä myös kirjallisesti Helsingin hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi
Puhelinnumero: 0295642069

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava

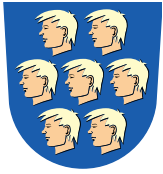
1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. Valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. Selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. Asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.



NURMIJÄRVEN KUNTA

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

371/10.03.00.03/2025

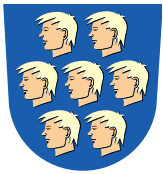
Yleiskaavapäällikkö

13.08.2025

§ 7/2025

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.



Ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta

Myönteisen poikkeamisluvan jälkeen rakennushankkeelle on useimmiten vielä haettava rakentamislupa. Jotta rakentamislupahakemus voitaisiin ratkaista, on sijoittamislupapäätöksen/poikkeamislupapäätöksen yleensä oltava lainvoimainen.

Päätös on lainvoimainen, kun valitusajka on päättynyt tai kun päätöksestä tehty valitus on lopullisesti ratkaistu.

Lainvoimaisuustodistuksen päätökseen saa valitusviranomaiselta (Helsingin hallinto-oikeus). Päätös, johon lainvoimaisuustodistusta haetaan, toimitetaan kokonaisuudessaan (valitusosoituksineen) Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon joko postitse tai skannaamalla päätösasiakirjat ja lähettämällä ne sähköpostiosoitteella helsinki.hao@oikeus.fi.

Päätöksen voi toimittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ennen valitusajan päättymistä. Helsingin hallinto-oikeudesta päätös palautetaan lainvoimaisuustodistuksen kanssa valitusajan päättymisen jälkeen.

Helsingin hallinto-oikeuteen toimitettavaan lainvoimaisuustodistuspyyntöön on merkittävä omat yhteystiedot lainvoimaisen päätöksen toimitusta varten.

Helsingin hallinto-oikeus perii lainvoimaisuustodistuksesta lunastusmaksun.

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:
postiosoite: PL 120, 00521 Helsinki
käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
puhelin: 029 56 42000