

Rakentamista koskeva sijoittamislupa Valkjärvellä

Hakemus

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 1,1023 ha:n suuruinen tila Linnarinne 543-415-3-197 osoitteessa Valkjärventie 510.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 200 k-m² suuruisen 2-kerroksisen asuinrakennuksen, 100 k-m² suuruisen sivuasunnon, 200 k-m² suuruisen työtilan sekä 100 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 kunta kuullut rajanaapureita kirjeitse sekä kuulutettu hanke paikallislehdessä, eikä hankkeesta ole tullut muistutuksia.

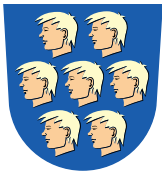
Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty lausunto Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta, joka lausuu naapurina seuraavaa:

”Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue toteaa, että ko. alue on yhdyskuntarakennemallin mukaista taajamarakennetta ja alueen rakentaminen ja kulkuyhteydet tulisi ratkaista asemakaavoituksella.

Yhdystie 11421 välittää pääasiassa paikallista liikennettä, ja se tulisi maankäytön kehittymisen myötä huomioida katuna. Yhdystien 11421 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta mitattuna. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §). Maantien suoja- ja näkemäalueella ei saa pitää sellaista varastoa, aita- tai muuta rakennelmaa tai laitetta, josta tai jonka käytöstä voi aiheutua vaaraa liikenneturvallisuudelle tai haittaa tienpidolle (LjMTL 46 § 1. mom.). Kun rakennukset sijoitetaan kiinteistöllä maantien suoja-alueen (20 m) ulkopuolelle, ei Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueella ole huomautettavaa rakennuksen sijaintiin kiinteistöllä.

ELY-keskus muistuttaa, että kulkuyhteyksiä kiinteistöille yhdistetään yhteisten liittymien kautta. Liittymän paikkaa suunniteltaessa tulee ottaa huomioon, että liittymien välinen etäisyys maantiellä tulisi olla vähintään 50 metriä ja nopeusrajoituksen ollessa 50 km/h, tulee liittymänäkemän olla vähintään 105 metriä. Liittymisnäkemä mitataan vähintään 6 metrin etäisyydeltä tien reunasta 1,1



metrin korkeudelta katsottuna. ELY-keskuksen liikenneturvallisuuteen perustuvat vaatimukset liittymisnäkemäalueesta on, että liittymässä tulee olla vähintään alla olevan kuvan mukainen näkemäesteistä vapaa alue. Liittymän näkemäalueelle ei voi istuttaa 1,1 m korkeampaa kasvillisuutta eikä rakentaa aitaa tai muuta rakennelmaa. ELY-keskus muistuttaa, että liittymän käyttö tulee sallia jatkossa myös muille kiinteistöille ja määräaloille, mikäli kulkuyhteyksien järjestäminen liittymän kautta myöhemmin niin vaatii ja Uudenmaan ELY-keskuksen L-vastuualue katsoo sen tarpeelliseksi.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue suhtautuu kielteisesti hulevesien ja puhdistettujen jätevesien johtamiseen maantien sivuojaan.”

Hakija muutti Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon jälkeen liittymän paikkaa siten, että liittymien väli täyttää 50 metrin etäisyyden.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella.

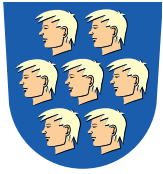
Aluetta koskevat myös yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskustien, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1999 hyväksymässä Valkjärven oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee erillispientaloalueella (AO) ja arvokkaan kylämiljöön alueen osalla (sr). Alueella rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovitettava kooltaan, materiaaliltaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kylämaisemaan.

Sijoittamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Valkjärventien varrella, jossa on tiivistä nauhamaista omakotitaloasutusta tien molemmin puolin. Alue kuuluu arvokkaaseen Valkjärven kylämaisemaan. Osayleiskaavamerkinnän (sr) kuvauksen mukaan alueella rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovitettava kooltaan, materiaaliltaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kylämaisemaan.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Valkjärven alakoulun luitulla oppilaaksiottoalueella. Valkjärven alakouluun on matkaa noin 500 metriä. Vaikka Valkjärventietä ei ole luokiteltu vaaralliseksi koulutiekse millään luokka-asteella, voi tien ylitys olla vaarallinen kaikkein nuorimmille koululaisille. Yläkoulu ja muut palvelut sijaitsevat Klaukkalan taajamassa, jonne on rakennuspaikalta matkaa n. 7-8 km. Valkjärventien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Ainoastaan Lepsämäntien varrella on kevyen liikenteen väylä. Alue ei ole vuonna 2015 laaditun vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.



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.

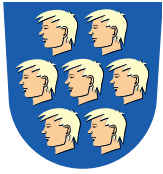
Yleiskaavapäällikkö katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa rakentamislain 45 ja 46 §:ien tarkoittamat edellytykset ehdolla, että

- rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovitettava kooltaan, materiaaliltaan, väritykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen kylämaisemaan.
- ennen rakennusluvan myöntämistä tulee liittymälle hakea liittymälupa.

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 16.9.2025 ja katsotaan tulleen tiedoksi 7 päivää kuulutuksen julkaisemisesta eli 23.9.2025. Jollei päätöksestä valiteta Helsingin hallinto-oikeuteen, on se lainvoimainen 24.10.2025. 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 36/14.8.2025 § 17 kohta x 6.

Allekirjoitus

Perttu Pulkka
Yleiskaavapäällikkö

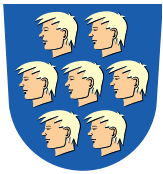
Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Liitteet

Liitekartat
ELY-keskuksen lausunto

Jakelu

Hakija
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus



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.

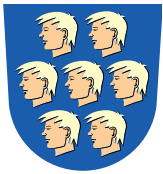
Valituksen toimittaminen viranomaiselle

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

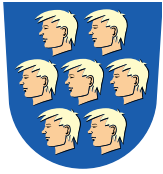
1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

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

411/10.03.00.10/2025

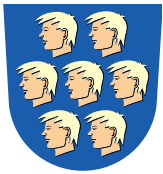
Yleiskaavapäällikkö

15.09.2025

§ 11/2025

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