

Omakotitalon rakentamista koskeva sijoittamislupa Kuonomäentiellä

Hakemus

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 4715 m² suuruinen tila Savimäki 543-406-1-259 osoitteen Kuonomäentie 750 kaakkoispuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yhden yksiasuntoisen 2-kerroksisen 300 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 60 k-m²:n 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, eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot

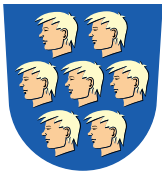
Hankkeesta on pyydetty naapurinlausunto Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne- ja infrastruktuuri vastuualueelta. Lausunnossa todetaan mm., ettei esitettyä rakentamista tule ratkaista erillisellä lupaprosessilla, vaan alueen rakentaminen ja kulkuyhteydet tulee ratkaista asemakaavoituksella. Uudenmaan ELY-keskus ei salli uuden liittymän sijoittamista asemapiirroksessa esitettyyn paikkaan, koska se ei täytä liikenneturvallisuudelle asetettuja vaatimuksia mm. liittymänäkemien suhteen. Nopeusrajoituksen ollessa 50 km/h, tulee liittymänäkemän olla vähintään 105 metriä.

Maantien 11419 suoja-alue ulottuu 20 metrin etäisyydelle maantien keskilinjasta. Rakennusta ei saa pitää maantien suoja-alueella (Laki liikennejärjestelmästä ja maanteistä 44 §).

ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat (Y) -vastuualue kehottaa kuntaa tarkastelemaan lupakäsittelyn yhteydessä, missä määrin alueella on jo toteutunut Klaukkalan osayleiskaavan kaavamääräyksen (M-4) mahdollistama vähäinen määrä rakentamista. ELY-keskus arvioi, ettei kohde täytä rakentamislain 46 §:n mukaisia sijoittamisen edellytyksiä suunnittelutarvealueella. ELY-keskuksen näkemystä puoltaa mm. kohteen sijainti asemakaavan lievealueella.

Hakijan vastine

"Asemapiirrosta laatiessamme yhdessä suunnittelijan kanssa, ei ollut tiedossa liittymisnäkemästä joka ely-keskuksen mukaan pitäisi olla 105 metriä suuntaansa ja, että näkymän tulee täyttyä 6 metrin etäisyydeltä maantien reunasta liitteenä olevan kuvan mukaisesti. Liittymä voidaan sijoittaa asemapiirroksen kuvan mukaan vasempaan reunaan Lepsämäntieltä siten, että raja naapurin



kiinteistöön on lupien mukainen. Samoin rakennukset voidaan sijoittaa kauemmas tien keskilinjasta, jotta edellytykset ely-keskuksen vaatimuksille täyttyvät”.

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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4), merkinnällä on osoitettu maaseutumaiset alueet, joille sijoittuu vähäisessä määrin ns. hajarakentamista.

Sijoittamis päätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kuonomäentien varrella. Lepsämän asemakaavoitetun alueen eteläpuolella, johon rakennuspaikalta on matkaa noin 150 metriä. Kyseessä on asemakaavan lievealue. Kuonomäentiellä on molemmin puolin nauhamaista omakotitaloasutusta.

Rakennuspaikka on metsäaluetta, missä maasto nousee loivasti rakennuspaikan eteläpuolelta kaakkoon.

Kulku Kuonomäentieltä rakennuspaikalle on osoitettu asemapiirroksessa.

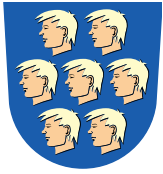
Jätevedet on tarkoitus johtaa umpikaivoon.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain (RakL) mukaisesti ”rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöllisten edellytysten (sijoittamisen edellytykset) tarkastelusta ja olennaisten 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.”

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka ei sijoitu kunnan kaavoituskatsauksen mukaiselle alueelle, eikä haettu rakentaminen näin ollen olennaisesti vaikeuta yleis- tai asemakaavan laatimista. 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.

Matkaa Lepsämän alakouluun on noin 3,3 km ja Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun noin 4 km. Taajaman muihin palveluihin on matkaa noin 4,5- 5,5 km. Kuonomäentien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Lepsämäntien pohjoispuolella kulkee kevyen liikenteen väylä sekä al- että yläkoulujen suuntaan.

Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee pääsääntöisesti Klaukkalan taajamasta. Joitakin paikallisliikenteen vuoroja kulkee myös Kuonomäentietä. Liikkuminen alueella perustuu pääasiassa yksityisautoiluun. Koulutie on luokiteltu vaaralliseksi koulutiekse 1-3 luokan oppilaille osalla Kuonomäentietä ja Kuonomäentien ylitys rakennuspaikan kohdalla myös muille alakouluikäisille. Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa ja alue on vuonna 2015 hyväksytyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Rakennuspaikka on riittävä suuri hule- ja jätevesien käsittelyyn rakennuspaikalla. Näin ollen, vaikka kevyen liikenteen väylän puuttuminen Kuonomäentien varrelta aiheuttaa koulureitin luokittelun vaaralliseksi, voidaan haetun rakentamisen katsoa olevan sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palveluiden saavutettavuuden kannalta.

Edellä mainitun lisäksi rakentamisen voidaan katsoa täyttävän RakL 45 §:n mukaiset edellytykset.

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

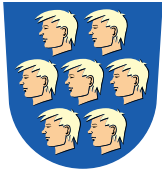
Yleiskaavapäällikkö toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on alueidenkäyttölain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

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

-Kulku kiinteistölle tulee järjestää ELY- keskuksen ohjeiden mukaan.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei edellä mainituin ehdoin ja esittelytekstissä esitetyn perusteiden 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 25.8.2025 ja katsotaan tulleen tiedoksi 7 päivää



kuulutuksen julkaisemisesta eli 1.9.2025. Jollei päätöksestä valiteta Helsingin hallinto-oikeuteen, on se lainvoimainen 2.10.2025. 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 § 36/14.8.2025 § 17 kohta x 6.

Allekirjoitus

Perttu Pulkka
Yleiskaavapäällikkö

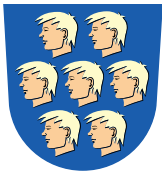
Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

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.

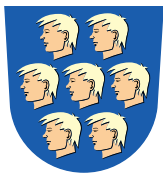
Valituksen toimittaminen viranomaiselle

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

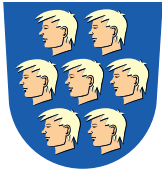
1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

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
Ympäristötoimiala

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

173/10.03.00.03/2025

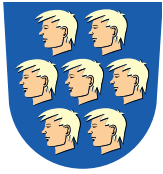
Yleiskaavapäällikkö

22.08.2025

§ 9/2025

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