

Rakentamista koskeva sijoittamislupa Kulomäentien eteläpuolella.

Hakemus

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan noin 3,04 ha:n tila Karhunkallio 543-402-32-133, joka sijaitsee osoitteen Kulomäentie 329 eteläpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 102 k-m² suuruisen asuinrakennuksen, 30 k-m² suuruisen saunan ja 60 k-m² suuruisen autotallin rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue ei ole 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 naapureilla ole ollut muistutettavaa. Lisäksi hanke on kuulutettu paikallislehdessä.

Lausunnot

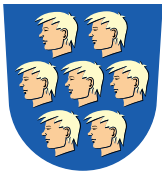
Hankkeesta on pyydetty lausunnot Keski- Uudenmaan ympäristökeskukselta sekä Uudenmaan ELY-keskukselta.

Keski- Uudenmaan ympäristökeskus lausuu seuraavaa:

"Sijoittamislupahakemuksen kohde sijaitsee kiinteistöllä, jonka itäosassa on tunnistettu arvokas luontokohde Ruostesuo. Kiinteistö sijaitsee laajemmin Kulomäen-Raiskionkulman alueella, joka on laaja, yhtenäinen ja monimuotoinen metsäalue. Karttatarkastelun perusteella alueen puusto on varsin iäkästä, paikoin jopa yli 100-vuotiaista. Lisäksi kiinteistölle suunniteltu rakennuskohde sijoittuu osayleiskaavakartalla kahden maakunnallisen viheryhteystarpeen liitoskohtaan.

Ruostesuohon nähden suunniteltu rakentaminen kiinteistöllä sijoittuu vedenjakajan pohjoispuolelle, eli eri puolelle kuin suon valuma-alue. Myös jätevedet on suunniteltu johdettavaksi vedenjakajan pohjoispuolelle. Rakennusten rakentamisella ei näin ollen todennäköisesti ole juurikaan vaikutusta suon vesitalouteen. Kiinteistölle johtava uusi tie on kuitenkin arvioitu kulkevan vedenjakajan suhteen suon valuma-alueen puolelle. Tien suhteen on varmistuttava, ettei rakentamisella vähennetä suolle kulkeutuvaa veden virtausta. Luontoselvityksen (Enviro 2013/2018) mukaan suon koillispuolella oleva oja heikentää jo valmiiksi suon luontoarvoja kuivattamalla suota, ja kaikessa maankäytössä suon valuma-alueella tulisi varmistaa, ettei suon vesitaloutta heikennetä.

Maakunnallisesti tärkeän ekologisen yhteyden osalta tarvitaan lisäselvitys siitä, miten yhteys voidaan turvata. Asia on myös hyvä varmistaa ELY-keskukselta. Juuri kyseessä olevan kiinteistön kohdalla yhtyvät Kulomäen etelä- ja pohjoisrinteet kiertävät ekologiset yhteydet (Nurmijärven



ekologiset yhteydet 2014). On huomioitava, että tätä itä-länsisuuntaista yhteyttä on jo valmiiksi heikentänyt rakentaminen kiinteistön koillis- ja lounaispuolilla, ja kyseisen kiinteistön ja tien rakentaminen pienentää näiden välistä metsäistä aluetta entisestään. Maakunnalliselle viheryhteydelle minimileveytenä on yleisesti pidetty vähintään 500-1000 metriä, joka mahdollistaa mm. hirvieläinten ja suurpetojen liikkumisen”.

Uudenmaan ELY-keskus lausuu seuraavaa:

”Nurmijärven kunta on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa sijoittamislupaun kiinteistölle osoitteessa Kulomäentie 329. Kiinteistö rajautuu Kirkonkylän osayleiskaava-alueeseen. Kiinteistön itäpuolella on osayleiskaavassa aluemarkinta sl-13/2. Merkintä koskee luonnonsuojellisesti arvokasta kohdetta Ruostesuo, jossa on selvityksissä havaittu arvokasta kasvillisuutta.

Sijoittamislupaa koskevat toimenpiteet eivät sijoitu yleiskaavan suojelumerkinnän kohdalle eikä ELY-keskus katso suohon kohdistuvan merkittävää vaikutusta. Uudenmaan ELY-keskuksella ei ole käytettävissä olevan aineiston perusteella huomautettavaa sijoittamislupaun”.

Hakijan vastine

”Vastine Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnolle: Kuten ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, tien rakentaminen ei vaikuta Ruostesuon valuma-alueeseen, ja on helposti rakennettavissa niin ettei hulevedet häiriinny. Viheryhteys ei myöskään häiriinny, koska suunniteltu rakentaminen toteutuisi nykyisten, jo olemassa olevien rakennusten ”kainaloon”, eikä suoraa viheryhteyttä rakennuspaikalle juuri ole kuin jo rakennettujen pihapiirien läpi kulkien. Ruostesuon suuntaisesti kulkevalle viherkaistalle rakentaminen ei vaikuta mitenkään. Rakennuspaikalta Ruostesuon suuntaan ei ole tarkoitus tehdä mitään luontoa nykyisestä muuttavaa toimenpidettä, vaan ideana on nimenomaan tarkoitus säilyttää kallio ja metsä koskemattomana. Rakennuksetkin (autotallia lukuun ottamatta) on tarkoitus perustaa tolppaperustukselle eikä tontilla tultane esimerkiksi louhimaan lainkaan”.

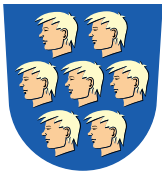
Kaavoitustilanne

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 1989 hyväksymässä koko kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle (M2) alueelle.

Sijoittamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee koko kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa ja rajautuu etelästä Kirkonkylän oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan, jossa rakennuspaikan länsiosassa on itä- länsisuuntainen sekä koillis- lounaissuuntainen maakunnallinen



viherysteystarve. Luontoselvityksen (Enviro 2013/2018) mukaan Ruostesuo ulottuu rakennuspaikan itäosaan.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla harvaan asutulla alueella. Kulku rakennuspaikalle on esitetty asemapiirroksen mukaan tilan 543-402-32-135 kautta (oleva tieoikeus 000-2006-K37115). Jätevedet on tarkoitus ohjata talon länsipuolelle ja puhdistaa, ennen puhtaiden vesien imeyttämistä maastoon.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Karhunkorven, Rajamäen sekä Kirkonkylän alakouluihin on noin 7 km. Yläkoulu sijaitsee Kirkonkylällä, jossa myös kaikki julkiset palvelut ovat. Rajamäentien varrella kulkee koko matkan kevyenliikenteen väylä. Julkinen liikenne kulkee Helsinkiin Rajamäentien kautta. Muuten liikkuminen keskittyy yksityisautoiluun. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain (RakL) mukaisesti ”rakentamislupa koostuu alueidenkäyttöisten 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).”

Näin ollen voidaan katsoa, että haetulle rakentamiselle on olemassa rakentamislain 45 §: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

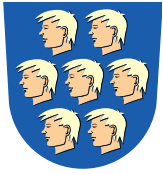
Yleiskaavapäällikkö toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka ei ole asemakaava-aluetta eikä alueidenkäyttölain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

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

- maakunnallinen viherysteystarve turvattava.
- tien suhteen on varmistuttava, ettei rakentamisella vähennetä suolle kulkeutuvaa veden virtausta.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei edellä mainituin ehdoin ja esittelytekstissä esitettyin 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 27.1.2026 ja katsotaan tulleen tiedoksi 7 päivää



kuulutuksen julkaisemisesta eli 3.2.2026. Jollei päätöksestä valiteta Helsingin hallinto-oikeuteen, on se lainvoimainen 6.3.2026. 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

Rakentamislaki 45 §, teknisen johtajan päätösvallan delegointi § 34/14.8.2025 § 17 kohta 6.
Maankäyttö- ja rakennusasetus 65 §

Allekirjoitus

Perttu Pulkka
Yleiskaavapäällikkö

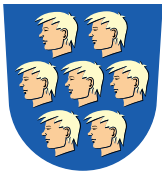
Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Liitteet

Liitekartat
ELY- keskuksen lausunto
Keski- Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto

Jakelu

Hakija
Lupa- ja valvontavirasto
Keski- Uudenmaan 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.

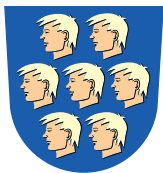
Valituksen toimittaminen viranomaiselle

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

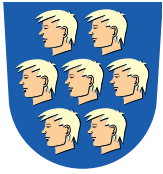
1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

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

851/10.03.00.10/2025

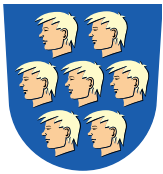
Yleiskaavapäällikkö

26.01.2026

§ 2/2026

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