



Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Kuonomäentiellä.

Hakemus

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 9565 m²:n suuruinen tila Nummenharju 543-406-1-494, joka sijaitsee osoitteessa Kuonomäentie 730.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 217 k-m² suuruisen talousrakennuksen osittaista käyttötarkoituksen muutosta 1-asuntoiseksi, 1-kerroksiseksi, 100 k-m² suuruiseksi sivuasunnoksi.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamispäätöstä Lepsämän oikeusvaikuttaisen osayleiskaavan sivuasunnon enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

"Tarvitsemme sivuasunnon oman perheen käyttöön. Sivuasunto rakennetaan esteettömäksi ja sen viemäri ja vesihuolto on pääasunnon kanssa sama. Pihapiiri on yhteinen."

Naapureiden kuuleminen

Hanke on kuulutettu paikallislehdessä sekä kunnan ilmoitustaululla, eikä hankkeesta ole tullut huomautettavaa.

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty naapurin lausunto Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosastolta, jolla ei ole huomautettavaa hankkeesta.

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.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2010 hyväksymä Lepsämän oikeusvaikuttainen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee osittain kyläalueella (AT-1), mitoitusvyöhykkeellä 1 (mit1) ja osittain maa- ja metsätalovaltaisella alueella (M2) sekä mitoitusvyöhykkeellä 4 (mit-4).



Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee tiivistä asutulla maaseudulla. Alue ei sijaitse minkään alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Lepsämän alakouluun on matkaa noin 3,5 km ja Klaukkalassa sijaitsevaan yläkouluun noin 4,5 km. Klaukkalassa sijaitseviin muihin palveluihin on matkaa noin 5 - 6 km. Lepsämäntien länsi-/pohjoisreunassa kulkee kevyen liikenteen väylä. Kuonomäentien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun. Alue on vuonna 2015 valtuuston hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Tilalla sijaitsee tällä hetkellä rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yksiasuntainen 247 k-m²:n suuruinen omakotitalo ja 217 k-m²:n suuruinen talousrakennus. Tarkoituksena on muuttaa 100 k-m²:n osuus talousrakennuksesta sivuasunnoksi.

Lepsämän osayleiskaavan kaavamääräyksissä todetaan sivuasunnon rakentamisen osalta seuraavaa:

"Ns. sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon. Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5 000 m² (0,5 ha) ja sillä on ennestään vain yksi asunto. Sivuasunnon rakentamisen edellytyksenä on lisäksi, että se rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä ja piha-alue. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus. Sivuasunnon ja pääasunnon rakennuspaikan erottaminen itsenäiseksi tiloiksi edellyttää kunnan suostumusta. Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi. Sivuasunto saa olla enintään yksikerroksinen ilman kellaria ja kerrosala saa olla enintään 80 k-m². Sivuasuntoa ei saa laajentaa 80k-m² suuremmaksi. Sivuasunnon rakentamismahdollisuus ei koske lomarakentamista."

Nyt hakemuksen kohteena olevan sivuasunnon kerrosala on 100 k-m².

Nurmijärven rakennusjärjestyksessä sivuasunnon enimmäiskerrosalaksi on säädetty 100 k-m².

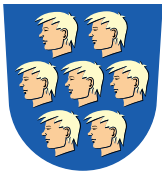
Alueilla, joilla ei ole voimassa oikeusvaikutteista osayleiskaavaa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Koska näillä suunnittele mattomilla alueilla sallitaan sivuasunnon enimmäiskerrosalaksi 100 k-m², voidaan katsoa, että myös osayleiskaavalliseen suunnitteluun perustuvilla rakennuspaikoilla voidaan sallia sivuasunnon enimmäiskerrosalaksi 100 k-m².

Koska haettu käyttötarkoituksen muutos on sekä osayleiskaavan periaatteiden että rakennusjärjestyksen säännösten mukaista, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, ei vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Päätös

Yleiskaavapäällikkö toteaa, että hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan sivuasunnon enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Yleiskaavapäällikkö katsoo, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä sillä ehdoin, että



- Sivuasuunto saa olla enintään 100 k-m².
- Sivuasuuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi.
- Talousrakennuksen käyttötarkoituksen osittainen muutos sivuasunnoksi tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti pääasunnon yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä ja pihapiiri.
- Sivuasuunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus.
- Sivuasuunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.
- Sivuasuunto saa olla enintään 1-kerroksinen.
- Sivuasuuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- Olevan talousrakennuksen ja rakennettavan sivuasunnon välillä ei saa olla suoraa kulkuyhteyttä.
- Kiinteistö on liitettävä keskitettyyn vesihuoltoon yhdessä pääasunnon kanssa. Mikäli sivuasunto rakennetaan ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista, jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava siten, että se on helposti liitettävissä keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään heti, kun sellainen on rakennettu.

Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos ei esitettyin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista; eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 18.3.2026 ja katsotaan tulleen tiedoksi 7 päivää kuulutuksen julkaisemisesta eli 25.3.2026. Jollei päätöksestä valiteta Helsingin hallinto-oikeuteen, on se lainvoimainen 25.4.2026. Hakijan on hyödynnettävä poikkeamislupa kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta, muuten poikkeamispäätös raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 187 § ja 64 §, MRA 65 §, teknisen johtajan päätösvallan delegointi § 34/14.8.2025 17 § kohta 6.

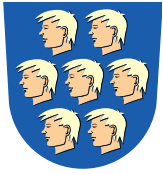
Allekirjoitus

Perttu Pulkka
Yleiskaavapäällikkö

Asiakirja on hyväksytty sähköisesti Nurmijärven kunnan asianhallintajärjestelmässä.

Liitteet

Liitekartat
Uudenmaan elinvoimaketuksen liikenneosaston lausunto



NURMIJÄRVEN KUNTA
Ympäristötoimiala

VIRANHALTIJAPÄÄTÖS

71/10.03.00.02/2026

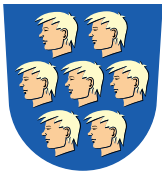
Yleiskaavapäällikkö

17.03.2026

§ 7/2026

Jakelu

Hakija
Lupa- ja valvontavirasto
Uudenmaan elinvoimakeskus liikenneosasto



Valitusosoitus poikkeamispäätöksestä

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

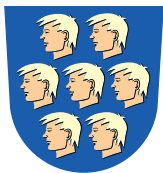
Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä. Tiedoksisaannin katsotaan tapahtuneen seitsemäntenä päivänä päätöstä koskevan kuulutuksen julkaisemisesta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

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun 25 päivä 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>

Päätet 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.

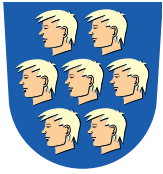
Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa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

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 suunnittelutarveratkaisun/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