

Tilan 543-415-3-39 käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 31.03.2022 § 26
679/10.03.00.03/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 9392 m²:n suuruinen tila Niemelä 543-415-3-39, joka sijaitsee Valkjärven itärannalla osoitteessa Holmanranta 11.

Rakennustoimenpide

Kyseessä on yksiasuntoisen 1-kerroksisen 256 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: *"Kiinteistö ollut suvun hallussa vuodesta 1936, alusta alkaen on kiinteistössä asuttu ympäri vuoden. Allekirjoittaneen vanhemmat ja veli olivat vakituisesti kirjoilla ko. kiinteistössä. Esimerkiksi allekirjoittaneen äiti ja isä 1990-2009 ennen muuttoa Helsinkiin. Myös hakija on ollut kiinteistössä kirjoilla, ennen opiskelemaan lähtöä. Kiinteistö on perusparannettu vuonna 1991 ja on täysin talviasuttava, tuplaikkunoinen, ilmalämpöpumppuineen jne. Vesi tulee omasta porakaivosta ja jätevedet menevät umpisäiliöön. Kiinteistössä sähkölämmitys ja suoritettu useita perusparannustöitä. Rakennustöitä haettavasta muutoksesta ei aiheudu, ainoastaan käyttötarkoituksen muutos. Alueella on kaksi autotallia ja saunarakennus (saostekaivo). Allekirjoittanut suunnittelemassa paluuta lapsuuden maisemiin, kiinteistön siirryttyä perintönä omistukseeni. Asuinrakennus on ns. säilytettävä kohde ja sen kunnossa pito ja pihapiirin huolehtiminen vaatisi vakituisen asumisoikeuden. Kiinteistön ympäristössä useita ympärivuotisia asuntoja, joissa ollut vakituista asumista vuosikymmenet. Koska suurin osa naapureista asuu vakituisesti, katson tästä aiheutuvan syrjintä tilanteen, jos olen pakotettu asumaan vapaa ajan kiinteistössä ilman vakituista osoitetta. Tämä on ymmärtääkseni vastoin yhdenvertaisuuslain henkeä ja mahdollisesti lakia. Toivon kunnalta myönteistä suhtautumista hakemukseeni ja uuden veronmaksajan" tervetulleeksi "toivottamista." Lisäksi hakija on liittänyt hakemukseen kartoituksen rakennuksen kelpoisuudesta ympärivuotiseen käyttöön, kuntotarkastusraportin ja selvityksen rakennuksen remonttihuoneistosta.*

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta, eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Hankkeen johdosta on pyydetty lausunto Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta. Lausunnossa todetaan mm. seuraavaa: *"Hakemuksen mukaan kiinteistöllä on porakaivo ja jätevedet menevät umpisäiliöön. Hakemuksessa ei ole tarkempaa selvitystä vesihuollon järjestämisestä kiinteistöllä. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää vastaavien lupien myöntämistä myös muille vastaavassa tilanteessa oleville maanomistajille. Kun otetaan huomioon alueella toteutunut rakentaminen pääasiassa vapaa-ajan asutuksena, kiinteistömuodostus sekä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate, ELY-keskus toteaa, että hakemukseen suostuminen aiheuttaisi suunnitteleamattoman ympärivuotisen asutuksen huomattavaa lisääntymistä alueella. Tämä johtaisi myös asemakaavakynnyksen ylittymiseen.*

Vesihuoltolain 6 §:n mukaan, jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi. Vesihuoltolain 7 §:n mukaan kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.

ELY-keskus toteaa, että vastaavan käyttötarkoituksen muutoksen salliminen muilla alueen kiinteistöillä mahdollistaa sellaisen yhdyskuntakehityksen, joka kunnan pitää huomioida myös alueensa vesihuollon kehittämisessä. Käyttötarkoituksen muutoksesta syntyvä yhdyskuntakehitys voi aiheuttaa vesihuoltolain 6 §:n mukaisiin toimenpiteisiin ryhtymisen velvoitteen sekä 7 §:n mukaisen toiminta-alueen määrittelyn tarpeen alueelle. Kiinteistökohtaiset ratkaisut ovat ristiriidassa tämän kanssa.

Edellä todettuun viitaten ELY-keskus katsoo, että haetulle poikkeamiselle ei ole oikeudellisia edellytyksiä.”

Hakijan vastine

Vastineena ELY:n lausuntoon hakija on toimittanut 31.8.2021 tehdyn kartoituksen asuinrakennuksen kelpoisuudesta ympärivuotiseen käyttöön. Lisäksi hakija on toimittanut arviolta 1960-luvulla otetun viistokuvan rakennuspaikalta, jolloin hakemuksen kohteena olevalla rakennuspaikalla ja samassa omistuksessa olevalla naapurutilalla 543-415-3-30 on hakijan mukaan sijainnut varsin ammattimainen puutarha/kasvimaa kasvihuoneineen ja kasvihuoneen lämmittämiseen ja huoltoon käytetty rakennus. Naapurutilalla 543-415-3-30 on hakijan mukaan sijainnut ns. puutarhurin ja hänen perheensä asunto. Lisäksi hakija on selvittänyt rakennuspaikalla käytettävää jätevesien käsittelyjärjestelmää, jolla kaikki kiinteistöllä syntyvät jätevedet ohjataan lasikuituiseen umpisäiliöön, mikä tyhjennetään säännöllisesti ja kuljetetaan edelleen jätteenkäsittelylaitokseen. Hakija katsoo, ettei hanke edellytä kunnalta vesihuoltolaitoksen perustamista Holmanrannantien alueelle.

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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Alue on osoitettu myös kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4) ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella (sk-1). Käyttötarkoituksen muutoksen kohteena oleva rakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-3).

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Valkjärven itärannalla järven pohjoisosassa tiiviisti rakentuneella alueella. Rakennuspaikka rajautuu idästä Holman leirikeskukseen kiinteistöön, joka sijaitsee asemakaavan maatalousalueella (M). Näin ollen hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee asemakaavan lievealueella. Asemakaavoitetun alueen raja on ollut myös Klaukkalan ja Valkjärven rekisterikylien välinen raja.

Rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 256 k-m²:n suuruinen vapaa-ajan asunto, joka on valmistunut vuonna 1935, vanha talousrakennus sekä vuonna 1995 valmistunut talousrakennus/autotalli. Lisäksi rannassa on saunarakennus. Kulku Klaukkalantieltä hakemuksen kohteena olevalle tilalle kulkee kapeaa 5 metrin levyistä yksityistietä pitkin. Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä lomarakennus on arvotettu luokkaan 2 kuuluvaksi.

Hakemuksen kohteena oleva tila ja naapuritila Lepikkö 543-415-3-30 (pinta-ala 7 364 m²) ovat hakijan antamien tietojen mukaan muodostaneet kokonaisuuden niin, että tilakokonaisuudella on harrastettu puutarhaviljelyä. Päärakennus on sijainnut hakemuksen kohteena olevalla tilalla ja puutarha puutarhurin asuntoineen tilalla Lepikkö 543-415-3-30. Tilakokonaisuudelta on vuonna 2010 tehtyyn purkuilmoitukseen perustuen purettu talousrakennus, joka hakijan antamien tietojen mukaan on ollut navetta. Kyseinen talousrakennus näyttäisi vanhan peruskartan ja ilmakuvan mukaan sijainneen kiinteistöllä Lepikkö 543-415-3-30.

Hakemuksen kohteena oleva Niemelän tila on vuonna 1916 lohkottu Puokan tilasta. Tuolloin Niemelän tilan pinta-ala oli 15,95 ha. 1929-1936 Niemelän tilasta muodostettiin useita kiinteistöjä ja nykyisen pinta-alansa Niemelä saavutti vuonna 1936. Noin 16 ha:n tilakokonaisuudella, joka sijoittuu asemakaavoitetun alueen ja Valkjärven väliin on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yhteensä 19 rakennettua rakennuspaikkaa, joista 11 on lomarakennuksia. Vuoden 1957 peruskarttaa tarkastellen voidaan todeta, että alue on jo tuolloin ollut tiiviisti rakennettua. Osa rakennuksista on vuosikymmenten kuluessa korvautunut uusilla. Käyttötarkoituksen muutoksia alueelle ei ole haettu 2000-luvulla.

Koska kyseessä on hyvin vanha rakennus, ei ole saatavissa rakennuslupaa tai tietoa rakennuksen alkuperäisestä käyttötarkoituksesta. Vanhassa pitäjänkartassa on rakennuspaikan kohdalla merkintä Hv. Maanmittauslaitoksen arkistosta arveltiin merkinnän tarkoittavan huvilaa. Hakijan kertoman mukaan hakemuksen kohteena olevassa rakennuksessa on aiemmin asuttu ympärivuotisesti. Aiemman käytännön mukaan maistraatti saattoi hyväksyä vakituiseksi osoitteeksi myös loma-asunnon. Nykyisin loma-asuntoon ei voi muuttaa asumaan vakituisesti.

Alueella on 11 lomarakennusta, joista viimeisimmät ovat valmistuneet 30 vuotta sitten. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala alueella on 5000 m². Hakemuksen kohteena olevan lomarakennuksen lisäksi on alueella 3 yli 5000 m²:n suuruista lomarakennuspaikkaa, joista yksi on rakennettu 1980-luvulla ja muut kaksi 1930- ja 1940-luvuilla kuten hakemuksen kohteena oleva lomarakennuskin. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että vastaaviin käyttötarkoituksen muutoksiin suostuttaisiin myös muiden vastaavassa asemassa olevien maanomistajien kohdalla. Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa aluetta ei ole osoitettu kehitettäväksi asuinalueena.

Holman alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan lähimpään alakouluun on noin 4,0 km ja yläkouluun 4,8 km. Myös muut palvelut sijaitsevat Klaukkalan taajamassa. Klaukkalantien varrelle on rakenteilla kevyen liikenteen väylä, jolloin nykyisin kaikilla luokka-asteilla vaaralliseksi luokiteltu koulureitti muuttuu turvalliseksi koulutiekse. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Klaukkalantieltä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,6 km. Lainsäädäntö ei anna yksiselitteisiä perusteita vesihuollon kehittämistarvemmääritykselle, vaan se tehdään kehittämissuunnitelmakohtaisesti aina kyseisen kunnan tilanne huomioiden. Nurmijärven valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan hakemuksen kohteena oleva Holman alue on vesihuollon kehittämistarvealuetta.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan sijainti Valkjärven ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä, vesihuollon kehittämistarvealueella, alueella pääasiassa loma-asumisena toteutunut rakentaminen ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate lupakäsittelyssä, ei hakemuksen tueksi ole olemassa erityisiä syitä ja haettu käyttötarkoituksen muutos aiheuttaa

haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun käyttötarkoituksen muutokseen suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen vaarantumisen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä.

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen.

Päätöksen julkipanopäivä on 8.4.2022. Päätöksen antopäivä on 11.4.2022.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72.1 § ja 171 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Lompolo teki Rantalalan kannattama seuraavan muutosesityksen:

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä alla olevalla ehdolla

- kiinteistö on ainakin jätevesien osalta liitettävä keskitettyyn vesihuoltoon. Mikäli kiinteistö rakennetaan ennen keskitetyn vesihuollon rakentamista, jätevesien käsittelyjärjestelmä on suunniteltava siten, että se on helposti liitettävissä keskitettyyn vesihuoltojärjestelmään heti, kun sellainen on rakennettu.

Edellä esitetyllä ehdolla käyttötarkoituksen muutos ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen poikkeamispäätöksen alla esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Päätöksen julkipanopäivä on 8.4.2022. Päätöksen antopäivä on 11.4.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Perustelut:

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on aiemmin ollut vakituiseissa asuinkäytössä vuoteen 2009 asti ja sen ympärillä, samalla ranta-alueella on useita ympärivuotisia asuntoja. Kiinteistöllä olevan rakennuksen on Serviz Oy:n tekemän kartoituksen perusteella todettu soveltuvan ympärivuotiseen asumiseen.

Kiinteistön pinta-ala on 9392 m² uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-alan ollessa alueella 5000 m². Noin 16 ha:n tilakokonaisuudella, joka sijoittuu asemakaavoitetun alueen ja Valkjärven väliin on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yhteensä 19 rakennettua rakennuspaikkaa, joista 11 on lomarakennuksia.

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön lisäksi alueella on kolme yli 5000 m²:n suuruista lomarakennuspaikkaa, joita maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella tulisi kohdella samoin kuin hakijan kiinteistöä mitä mahdollisiin tulevaisuudessa haettavaan käyttötarkoituksen muutoksiin tulee. Maksimissaan neljän rakennuspaikan hyväksymisen ympärivuotiseen asumiseen ei voi katsoa aiheuttavan asutuksen huomattavaa lisääntymistä alueella.

Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee yksityistien varrella. Hakemuksen kohteena olevalta kiinteistöltä matkaa Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan lähimpään alakouluun on noin 4,0 km ja yläkouluun 4,8 km. Klaukkalantien varrelle on rakenteilla kevyen liikenteen väylä, jolloin nykyisin kaikilla luokka-asteilla vaaralliseksi luokiteltu koulureitti muuttuu turvalliseksi koulutiekse. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Klaukkalantieltä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,6 km. Myös muut palvelut sijaitsevat koulujen läheisyydessä Klaukkalan taajamassa.

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4) ja kaupunkikivallisesti arvokkaalla alueella (sk-1). Käyttötarkoituksen muutoksen kohteena oleva rakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-3). Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä lomarakennus on arvioitu luokkaan 2 kuuluvaksi. Käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi tukisi myös rakennuksen säilymistä tulevaisuudessa.

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, määräsi puheenjohtaja suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

esittelijän pohjaesitys = JAA

Lompolon muutosesitys = EI

JAA 3: (Santala, Stormbom, Vuorisalo)

EI 8: (Flinck, Rouhikoski, Pirkkala, Rantala, Lompolo, Salo, Takalo-Eskola, Suomi)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Lompolon muutosesityksen.

Stormbom jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän esityksessä.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän esityksessä.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Lompolon muutosesityksen.

Stormbom jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän esityksessä.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelytekstissä sekä esittelijän esityksessä.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.