

# Tilan 543-415-3-30 rakentamista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 06.10.2022 § 59  
1264/10.03.00.02/2022

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 7364 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Lepikkö 543-415-3-30, joka sijaitsee Valkjärven itärannalla osoitteen Holmanranta 11 pohjoispuolella.

## Rakennustoimenpide

Kyseessä on yksiasuntoisen 1-kerroksisen 70 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen lomarakennuksen, 30 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan ja 50 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen talousrakennuksen rakentaminen.

## Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituudesta.

## Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan

## Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeesta. Tilan 543-415-3-31 omistaja on lausunut seuraavaa: *”Asemapiirroksen sijoitetut rakennukset ovat liian lähellä rajaamme. Lain mukaan rakennus tulee olla haja-asutusalueella vähintään 5 metriä naapurin rajasta. Piirroksen mukaan tämä ei nyt toteudu.”* Tilan 543-415-3-222 omistaja on lausunut seuraavaa: *”Sauna on liian alhaalla. Savut tulevat terassilleni. Parempi paikka olisi ylempänä taloni kohdalla.”*

## Hakijan vastine

Vastineenaan naapureiden mielipiteisiin hakija on lisännyt mittoja asemapiirroksen ja on todennut, että rakennukset ovat vähintään 5 metrin etäisyydellä naapureiden rajoista ja saunan sijainti on yleiskaavamääräysten mukainen.

## 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 liikkuksen 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).

## Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä. Rakennusjärjestyksen mukaan vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m. Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan rantaviivan pituus on noin 40 m.

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.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan hakemuksen kohteena oleva tila on rakentamaton, mutta rakennuspaikalla sijaitsee vanha mökki, joka hakijan kertoman mukaan on ollut aikoinaan puutarhurin asunto. Puutarha on sijainnut hakemuksen kohteena olevan tilan eteläpuolella tilalla 543-415-3-39. Kyseinen rakennus näkyy myös vuodelta 1961 olevassa peruskartassa.

Hakemuksen kohteena oleva tila Lepikkö 543-415-3-30 on rekisteröity vuonna 1936 eli kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959). Alueen muut tilat, jotka on muodostettu ennen em. ajankohtaa ovat rakennettuja ja asuinrakennukset ovat enimmäkseen lomarakennuksia.

Rantaviivaa on rakennuspaikalla vähän, mutta toisaalta rantaviiva on sen verran lyhyt, ettei sitä voitaisi kuitenkaan käyttää yleiseen virkistykseen jokamiehen oikeudella.

Alueen palvelut sijaitsevat noin 5 km:n etäisyydellä Klaukkalan taajamassa. Klaukkalantien varrella on kevyen liikenteen väylä ja julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Klaukkalantieltä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,6 km. Nurmijärven valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan hakemuksen kohteena oleva Holman alue on vesihuollon kehittämistarvealuetta.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kun rakentamisessa huomioidaan ympäristönsuojelulliset näkökohdat, ei rakentaminen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

### **Esitys**

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaisella ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituudesta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein 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. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun

poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta sekä rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituudesta ehdolla, että

- rakentaminen sovitetaan huolella ympäröivään luonnonympäristöön ja maastonmuotoihin sekä maisemaan ja rakennettuun ympäristöön niin, että alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallinen sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.
- Loma-asuntoon ei saa rakentaa kellaria.
- Vesikäymälän rakentaminen on kielletty.

Päätöksen julkipanopäivä on 14.10.2022. Päätöksen antopäivä on 17.10.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

#### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 § ja 171 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohta 4.

#### **Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, [arja.junttila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junttila@nurmijarvi.fi)

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.