

# Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamishakemus Klaukkalan taajamassa, kiinteistöllä 543-403-2-490

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 01.11.2022 § 57  
1184/10.03.00.02/2022

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 3272 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Tavi 543-403-2-490, joka sijaitsee Klaukkalan Tiiranrannan alueella osoitteessa Tiiramäentie 1.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle. Loma-asuntoalueen rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 % sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden asuinhuoneiston.

Hanke kuuluu asemakaavan 3-001-3 (Klaukkalan ja Lepsämän alueiden rakennuskaava) alueeseen, joka on vahvistettu lääninhallituksessa 28.8.1962 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 18.9.1962.

## Toimenpide

Olevan 163 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseksi asunnoksi.

## Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan mukaisesta alueen käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

## Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hankettaan sillä, että hakija on asunut kiinteistöllä vakituisesti vuodesta 1991 lähtien ja hän on myös kirjoilla ko. osoitteessa. Hakemuksella halutaan saattaa kiinteistön lupatilanne vastaamaan sillä jo yli 30 vuotta vallinnutta ja vakiintunutta tilannetta.

Hakemuksen mukaan käyttötarkoituksenmuutos on linjassa Klaukkalan osayleiskaavassa alueelle osoitetun käyttötarkoituksen, ”pientalovaltainen alue”, kanssa. Tiiranrannan alue on otettu mukaan Klaukkalan kaavoitusohjelmaan (Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 1.9.2020 § 62), mutta asemakaavan vireille tulon ja vahvistumisen ajankohdasta ei ole tietoa. Hakemuksen mukaan käyttötarkoituksenmuutosta haetaan, jotta kiinteistölle saadaan vakituista asumista yleiskaavan mukaisesti, ennen kuin mahdollinen uusi asemakaava saa lainvoiman.

## Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta. Hakija on suorittanut naapurikiinteistöjen omistajien kuulemisen. Naapurikiinteistöjen omistajilla ei ole ollut huomautettavaa.

## Lausunnot

Asemakaavoitus on pyytänyt hakemuksesta lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Rakennusvalvonnalla ja kunnallistekniikan suunnittelulla ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen antama lausunto:

*Kiinteistölle 543-403-2-490 osoitteessa Tiiramäentie 1 haetaan käyttötarkoituksen muutosta. Asemakaavan mukaisella loma-asuntoalueella oleva loma-asunto halutaan poikkeusluvalla*

muuttaa vakituiseksi asunnoksi. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1991 valmistunut 163 m<sup>2</sup> asuinrakennus ja 17 m<sup>2</sup> autokatos/tekninen tila. Kiinteistöllä on asuttu vakituisesti jo vuodesta 1991 lähtien asemakaavan vastaisesti. Kiinteistö on liitetty kunnan vesi- ja jätevesiverkostoon. Kiinteistö ei sijaitse Valkjärven ranta-alueella (100 metrin vyöhykkeellä rannasta), mutta sijaitsee kuitenkin Valkjärven valuma-alueella. Hakemuksen mukaan vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevat vedet ohjataan osin kiinteistön rajajojaan ja osin ne imeytetään kiinteistöllä, joten kiinteistön käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta Valkjärven vedenlaatuun.

Valkjärven ekologinen luokka on tyydyttävä. Vesienhoidon tavoitteena on saavuttaa kaikkien vesien hyvä tila vuoteen 2027 mennessä. Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on Klaukkalan osayleiskaavaehdotuksesta ja Tiiranrannan maankäytön kehittämistä antamissaan lausunnoissa todennut pitävänsä Tiiranrannan alueen muuttamista vakituiseen asumiseen huonona vaihtoehtona Valkjärven vesiensuojelutavoitteisiin nähden. Lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttamisen vapaa-ajan asunnoista vakituisiksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Tällä voi olla vaikutusta Valkjärveen kuormituksen lisääntymisenä. Koska kiinteistö 543-403-2-490 on kuitenkin jo liitetty kunnan jätevesiviemäriverkostoon ja kiinteistön hulevesiä käsitellään kiinteistöllä, ei kyseisen kiinteistön muuttamisesta vakituiseen asumiseen todennäköisesti aiheudu lisäkuormitusta Valkjärveen.

Asemakaavoitus on saanut lausunnon myös koko Tiiranrannan maankäytön kehittämisestä Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta 27.7.2021.

#### **Hakijan vastine**

Hakija on ilmoittanut 15.9.2022 Lupapisteen kautta, ettei anna vastinetta viranomaislausuntoihin.

#### **Kaavoitustilanne**

Alueella on voimassa lääninhallituksen vahvistama 28.8.1962 ja 18.9.1962 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava (Klaukkalan ja Lepsämän alueiden rakennuskaava 3-001-3).

Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat asemakaavamääräykset:

**RH Loma-asuntoalue.** Loma-asuntoalueen rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden asuinhuoneiston.

Alueella on voimassa vuonna 2016 hyväksytty (13.9.2017 lainvoimaiseksi kuulutettu) Klaukkalan osayleiskaava. Osayleiskaava ohjaa mahdollista asemakaavamuutosta.

Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat osayleiskaavamääräykset:

**AP-9 pientalovaltainen asuntoalue.** Merkinnällä on osoitettu Tiiranrannan alueella sijaitseva voimassa olevan asemakaavan mukainen loma-asuntoalue. Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa rakentaminen alueen luonteeseen. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään  $e=0,15$ .

#### **Ratkaisun lähtökohdat ja perustelut**

Tiiranrannan alue sijaitsee Valkjärven rannalla. Valkjärveen laskee jyrkkä rinne ja alue on kallioinen mäkialue, jonka korkeusvaihtelut ovat suuria. Alueen muutama kiinteistö on yksityisesti liittynyt kunnan vesihuoltoverkkoon (mukaan lukien kyseessä oleva kiinteistö). Alueella ei kuitenkaan ole keskitettyä vesihuoltoa kattavasti. Alueen hulevedet ohjautuvat pääosin Valkjärveen. Valkjärveä on kunnostettu ja sen kuormitusta tulee edelleen vähentää. Valkjärven

vesiensuojellisten tavoitteiden mukaan alueen muuttaminen hallitusti vakituiseen asutukseen tulee ratkaista asemakaavaa muuttamalla, koska tällöin vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä koskevat seikat voidaan turvata asemakaavamääräyksillä.

Tiiranrannan alueella on yhteensä 26 kiinteistöä, joista 25 on rakennettu. Kahdella kiinteistöllä on vakituinen asunto ja 23 kiinteistöllä on vapaa-ajan asunto. Edellä mainitut kaksi vakituista asuinrakennusta on rakennettu 1970-luvulla. Lisäksi asemakaava- ja rakennuslautakunta on myöntänyt 8.3.2022 § 12 ja § 13 alueelle kaksi poikkeamista loma-asunnon käyttötarkoituksen muutoksesta vakituiseksi asunnoiksi päätösesitysten ollessa kielteisiä. Syyskuussa 2022 em. käyttötarkoituksen muutoksiin on haettu rakennusluvut. Lisäksi alueella on tehty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 15.6.2017 § 80 tilalle 543-403-2-483 kielteinen päätös koskien vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi.

Alueella on aiheuttanut epätietoisuutta maistraatin epäjohdonmukainen linja vakituisten osoitteiden myöntämisessä. Maistraatit ovat aika ajoin myöntäneet vakituksia osoitteita vapaa-ajan asuntoihin ja toisinaan taas eivät. Nykyisin väestötietojärjestelmään ei voi tallentaa vapaa-ajan asuntoa vakinaiseksi osoitteeksi, eli vapaa-ajan asunnossa ei voi asua vakituisesti.

Alue on asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi. Hakijan perusteluissa mainitaan, että alueella voimassa oleva asemakaava on yleiskaavan vastainen ja käyttötarkoituksen muutosta haetaan, jotta kiinteistölle saadaan vakituista asumista yleiskaavan mukaisesti. Maankäytön suunnittelujärjestelmän mukaisesti voimassa oleva asemakaava ei ole yleiskaavan vastainen, sillä asemakaava on ylin suunnittelujärjestelmän kaavamuofo. Yleiskaava on voimassa, mutta koska alueella on asemakaava, sen mukaan arvioidaan lupahakemusta. Kyseessä oleva kiinteistö sijaitsee asemakaavassa loma-asuntoalueella. Klaukkalan osayleiskaavan mukaan *alueen asemakaavaa voidaan muuttaa pientalovaltaiseksi alueeksi. Alueen muuttaminen pientalovaltaiseksi alueeksi edellyttää alueen asemakaavan muuttamista ennen kuin vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi, jotta mm. hulevesien hallintaa saadaan ohjattua asemakaavamääräyksillä.*

Poikkeamislupaharkinnassa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaavaa laadittaessa tulee ratkaista eri toimintojen yhteensovittaminen, tie- ja liittymäjärjestelyt, rakentamisen määrä ja kerrosluku, virkistystarpeet, alueen mahdollinen täydennysrakentaminen sekä rakentamisen sovittaminen alueen luonteeseen sekä rakennusperintö-, luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen. Lisäksi tulee turvata alueen kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu.

Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen tulee perustua suunnitelmaan eli asemakaavaan, ei yksittäisiin poikkeamispäätöksiin, sillä käyttötarkoituksen muutoksella on vaikutuksia laajemmin koko alueen käytölle (esim. kunnallistekniikka), jota poikkeamispäätöksellä ei pystytä ratkaisemaan hallitusti. Asemakaavan laatiminen perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Näiden perusteella arvioidaan vaikutukset, jotka syntyisivät alueen muuttamisesta loma-asuntoalueesta vakituiseen asumiseen koko siltä alueelta, jolla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Yksittäisin luvuin ei siis voida ratkaista kokonaisuutta ja turvata suunnitteluvaram ja vaihtoehtojen jättämistä asemakaavalliseen suunnitteluun.

Poikkeamispäätöksellä on katsottu voitavan vähäisessä määrin poiketa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, ei muuttaa kokonaan asemakaavan mukaista alueen käyttötarkoitusta tai tehdä linjapäätöstä alueen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen erityinen syy tulee olla maankäyttöön kytkeytyvä tekijä. Hakemuksessa ei ole esitetty maankäyttöön liittyvää erityistä syytä, vaan hakija on esittänyt poikkeamiselle henkilökohtaisen syyn (loma-asunnon muutos vakituiseksi asunnoksi).

Haetun poikkeamisen hyväksyminen tarkoittaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaarantumista lupakäsittelyssä, koska alueen asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta ei voida muuttaa yksittäisin luvuin koko alueella ja vuonna 2017 alueelta on jo evätty yksi käyttötarkoituksen muutos. Lisäksi Keski-Uudenmaan ympäristökeskus on eri lausunnoissaan todennut pitävänsä Tiiranrannan alueen muuttamista vakituiseen asumiseen huonona vaihtoehtona Valkjärven vesiensuojelutavoitteisiin nähden.

Edellä olevaan perustuen poikkeamisen myöntäminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Hankkeen tueksi ei ole maankäyttöä erityistä syytä ja hankkeeseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

### **Sovelletut säännökset**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 §, 171 §, kunnanhallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuvallasta kohta 8.

### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

### **Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Kun huomioidaan alueen kaavallinen tilanne, alueelle jo muodostunut rakentaminen sekä käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttamat vaikutukset, voidaan katsoa, että poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeeseen suostuminen vaarantaa lisäksi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

### **Valmistelija**

asemakaavasuunnittelija Satu Sarkoranta, satu.sarkoranta@nurmijarvi.fi

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Lompolo esitti Viitalan, Laitisen, Manitilan, Mustosen ja Virtasen kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan mukaisesta alueen käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön

muulle järjestämiselle koska kiinteistö 543-403-2-490 on jo rakennettu ja ollut ympärivuotisessa asuinkäytössä vuodesta 1991. Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on vuosien varrella jo myönnetty vakituisen asunnon lupia.

Kyseistä hanketta koskien myös Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että koska kiinteistö 543-403-2-490 on kuitenkin jo liitetty kunnan jätevesiviemäriverkostoon ja kiinteistön hulevesiä käsitellään kiinteistöllä, ei kyseisen kiinteistön muuttamisesta vakituiseen asumiseen todennäköisesti aiheudu lisäkuormitusta Valkjärveen.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa, joka tuli voimaan 13.9.2017, alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-9, jonka kaavamääräys on seuraava: Merkinnällä on osoitettu Tiiranrannan alueella sijaitseva voimassa olevan asemakaavan mukainen loma-asuntoalue. Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa alueen luonteeseen. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen mukainen poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä tulee myöntää, koska

- kiinteistö on jo rakennettu ja vakituudessa asuinkäytössä ympärivuotisesti
- kiinteistön rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä
- kiinteistön rakennusten suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Koska oli tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja määräsi seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

jaa = esittelijän esitys  
ei = Lompolon muutosesitys

Äänestyksen tulos:

jaa 1 ääni: Heino

ei 9 ääntä: Laitinen, Lompolo, Mantila, Mustonen, Salo, Tarikka, Viitala, Virtanen ja Malkamäki

vaiti 1: Fyhr-Dillemuth

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta oli äänin 1–9 (vaiti 1) hyväksynyt Lompolon muutosesityksen.

## **Päätös**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi äänestyksen tuloksena 1–9 (vaiti 1) Lompolon muutosesityksen.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan mukaisesta alueen käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Hakemuksen mukainen muutos

käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle koska kiinteistö 543-403-2-490 on jo rakennettu ja ollut ympärivuotisessa asuinkäytössä vuodesta 1991. Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on vuosien varrella jo myönnetty vakituisen asunnon lupia.

Kyseistä hanketta koskien myös Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että koska kiinteistö 543-403-2-490 on kuitenkin jo liitetty kunnan jätevesiviemäriverkostoon ja kiinteistön hulevesiä käsitellään kiinteistöllä, ei kyseisen kiinteistön muuttamisesta vakituisen asumiseen todennäköisesti aiheudu lisäkuormitusta Valkjärveen.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa, joka tuli voimaan 13.9.2017, alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-9, jonka kaavamääräys on seuraava: Merkinällä on osoitettu Tiiranrannan alueella sijaitseva voimassa olevan asemakaavan mukainen loma-asuntoalue. Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa alueen luonteeseen. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen mukainen poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä tulee myöntää, koska -kiinteistö on jo rakennettu ja vakituksessa asuinkäytössä ympärivuotisesti -kiinteistön rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä -kiinteistön rakennusten suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Päätöksen julkipanopäivä on 10.11.2022. Päätöksen antopäivä on 11.11.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Esittelijä jätti päätökseen seuraavan eriävän mielipiteen:

Asemakaavasta poikkeamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Huomioiden alueen kaavallinen tilanne, alueelle jo muodostunut rakentaminen sekä käyttötarkoituksen muutoksen aiheuttamat vaikutukset, voidaan katsoa, että poikkeamisen myöntäminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeeseen suostuminen vaarantaa lisäksi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.