

# Omakotitalon rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 03.10.2023 § 40  
843/10.03.00.02/2023

## Hakija

Kissarahasto Oy

## Rakennuspaikka

Hakemus kohdistuu pinta-alaltaan 3725 m<sup>2</sup> suuruiseen kiinteistöön [REDACTED], joka sijaitsee Klaukkalan taajamassa (korttelissa 3023), osoitteessa [REDACTED]

## Hakemus

Haetaan poikkeamislupaa omakotitalon rakentamiseksi asemakaavan mukaiselle loma-asuntoalueelle (RH).

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuspaikka on kiinni kaupunkirakenteessa ja ympäristössä on myönnetty vastaavia poikkeamisia. Poikkeaminen ei vaikuta tulevaan maankäytönsuunnitteluun eikä sillä ole merkittäviä ympäristövaikutuksia tai vaikutusta naapureihin, kun rakentaminen sijoittuu pääosin vanhan rakennuksen paikalle. Uusi asuinrakennus sijaitsee olemassa olevan kadun varressa. Rakennetaan uusi määräysten mukainen jätevesien käsittelyjärjestelmä. Poikkeamisella ei ole ympäristönsuojelullisia vaikutuksia. Lisäksi hakija perustelee, että rakentamisen merkittävyys on pieni. Sillä ei ole vaikutusta alueen tulevaan maankäytönsuunnitteluun, uusi rakennus sijoittuu pääosin vanhan rakennuksen paikalle ja se on yksikerroksinen, joten sen ympäristövaikutukset ja vaikutukset naapureille ovat vähäiset. Uusi rakennus liitetään vesi- ja viemäriverkkoon, joten sen ympäristönsuojelulliset vaikutukset ovat pienet.

## Säännökset, josta poiketaan

Hanke edellyttää rakennuksen käyttötarkoituksen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista, koska se on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

## Lähtötiedot

Kaavatilanne

Alueella on voimassa lääninhallituksen vuonna 1962 vahvistama asemakaava (3-001), jossa hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu loma-asuntoalueelle (RH). 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. (Loma-asuntoalueelle rakennettaessa ei sovelleta rakennusasetuksen 72, 79, ja 81-84 §:n säännöksiä.) Huomionarvoista on, että alueen asemakaavassa korttelialueiden rajat ovat poikkeuksellisesti osin ohjeellisia katujen suuntaan. Alueella ei ole kunnan toteuttamia katuja, eivätkä siellä kulkevat tieyhteydet mukaile täysin asemakaavan ohjeellisia katualueita. Näin ollen hakemuksen mukainen rakentaminen ei liity suoraan kunnan katuverkkoon. Alueen tieyhteydet ovat erittäin kapeita, paikoin jyrkkiä ja pääosin täysin valaisemattomia, joten ne eivät vastaa asemakaavoitettujen alueiden katujen vaatimuksia.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä ja vuonna 2017 lainvoiman saaneessa Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP-8). (Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Tiiranrannan

rantavyöhykkeellä sijaitseva voimassa olevan asemakaavan mukainen loma-asuntoalue.) Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa huolella rantamaisemaan. Jyrkkä ranta-alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jättää se vapaaksi rakentamiselta lukuun ottamatta saunarakennuksia. Rannan läheisyyteen sijoitettavien saunarakennusten koko saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15. Suositus: Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kaavaratkaisussa esittää saunan vähimmäisetäisyys rannasta. Osayleiskaavassa on osoitettu myös tontin poikki rannansuuntaisesti kulkeva paikallinen viheryhteystarve. Lisäksi rantaan on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokas alue (sk-1), jolla on osoitettu Klaukkalan paikallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Alueella on maisemallisia arvoja sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Alueen arvoja ja ominaispiirteitä on kuvattu koko kunnan rakennusperintöselvityksessä.

#### Alueen kuvaus

Tiiranranta sijaitsee Klaukkalan luoteiskulmassa Valkjärven rannalla. Alue on korkeussuhteiltaan hyvin vaihtelevaa kallioista ja metsäistä rinnemaastoa, joka laskee jyrkästi Valkjärven suuntaan.

Valkjärven pinta-ala on noin 152 ha ja keskisyyvyys on 7 m (syvin kohta 12 m). Järven luusuassa on pato, jolla säännöstellään sen vedenkorkeutta. Valkjärvi purkautuu Luhtajokeen. Valkjärvi on tyyppiä runsasravinteiset järvet (Rr), jonka ekologinen tila on tyydyttävä. Järven pohjanläheinen happitilanne on huono, järveä hapetetaan kahdella hapettimella.

#### Alueella oleva rakentaminen

Tiiranrannan asemakaavan mukaiset loma-asumiseen tarkoitettut rakennuspaikat ovat toteutuneet eri vuosikymmenien aikana. Alueen vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvulta. Useampia rakennuksia on toteutettu 1960, -70 ja -80-luvuilla. Näiden lisäksi alueella on myös useita 2000-luvulla toteutettuja rakennuksia. Suurin osa alueen rakennuspaikoista on toteutettu loma-asunnoiksi, mutta siellä on myös muutamia omakotitaloja. Osaa alueen loma-asunnoista käytetään asemakaavan vastaisesti pysyvään asumiseen.

#### Vesihuolto

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Se ei ole Nurmijärven veden toiminta-alueita eikä kunta siten rakenna hakemuksen kohteena olevalle kiinteistölle vesihuoltolinjoja. Muutama alueen kiinteistöistä on kuitenkin liittynyt yksityisesti kunnan vesihuoltoverkkoon, ja yksityinen paineviemäri ja vesijohto ulottuvat Pitkäkallionkujan puolen välin tietämille. Lähimmät kunnan vesihuoltolinjat ovat Tiiranta -nimisen kadun päässä ja Järvimaankaaren alueen suunnalla.

Alueen hulevedet ohjautuvat pääosin hallitsemattomasti Valkjärveen. Valkjärveä on kunnostettu ja sen kuormitusta tulee edelleen vähentää. Valkjärven vesiensuojelullisten tavoitteiden mukaan alueen muuttaminen hallitusti vakituiseen asutukseen tulee ratkaista asemakaavaa muuttamalla, koska tällöin vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä koskevat seikat voidaan turvata asemakaavamääräyksillä.

#### Kulkuyhteydet

Alueelle ei ole toteutettu kunnan toimesta katuja, vaan kulku tonteille tapahtuu erittäin kapeita, jyrkkiä, mutkaisia ja pääosin valaisemattomia vanhoja tiepohjia pitkin. Suunnittelumääräysten mukaisten katujen toteuttaminen alueelle olisi jyrkän rinnemaaston vuoksi haastavaa ja verrattain kallista. Nykyisellään alueen katuyhteydet eivät ole turvalliset, eikä alueelle voida lisätä pysyviä asutusta ilman asianmukaisia, asemakaava-alueen vaatimukset täyttäviä katuyhteyksiä. Katulinjaukset on suunniteltava asemakaavamuutoksen avulla, jotta katulinjaukset voidaan suunnitella toimiviksi ja turvallisiksi, sekä niiden toteuttamiskustannuksiin pystytään suunnittelun avulla vaikuttamaan.

Haettu poikkeaminen

Hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsee tällä hetkellä vuonna 1965 valmistunut loma-asunto, joka on kunnan rekisteritietojen mukaan 98 k-m<sup>2</sup>. Sen lisäksi siellä on talousrakennus ja aivan rannan tuntumaan sijoittuva saunarakennus. Vanhat rakennukset on tarkoitus purkaa sauna lukuun ottamatta.

### **Osallisten kuuleminen ja lausunnot**

Hakija on kuullut naapurit (5). Naapureilta saatiin yksi muistutus. Siinä muistutetaan, että vanha asuinrakennus on osin kiinteistön [REDACTED] puolella. Asemapiirroksista ei selviä, onko uuden rakennuksen ja kiinteistöjen rajan välillä lain edellyttämä viisi metriä. Lisäksi muistutetaan, ettei hakemuksen kohteena olevan kiinteistön nykyinen hulevesikaivo toimi ja hulevedet ohjautuvat Mäntylän pihaan. Hulevesijärjestelmä korjattava. Hakija on vastannut muistutukseen seuraavasti: Suunniteltu rakennusalueen raja on 5 m naapurin rajasta. Rakennuksen lopullinen sijoittelu määrittyy rakennussuunnittelussa, mutta sen etäisyys naapurin rajaan on 5 m tai enemmän.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto

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 vesien suojelemissa nähdessä. Lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttamisen vapaa-ajan asunnoista vakituiseksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Tällä voi olla vaikutusta Valkjärven kuormituksen lisääntymisenä. Koska kiinteistö [REDACTED] aiotaan liittää kunnan vesi- ja viemäriverkkoon, ei kyseisen kiinteistön muuttamisesta vakituiseen asumiseen todennäköisesti aiheudu lisäkuormitusta Valkjärven. Mikäli suunnitelmiin tulisi muutos viemäriverkkoon liittymisen osalta, on huomioitava, että kiinteistökohtaisen jätevesijärjestelmän käyttöaste kiinteistöllä nousee, millä saattaa olla heikentävä vaikutus Valkjärven tilaan.

Hulevesien osalta on huomioitava, että kiinteistö sijaitsee erittäin jyrkässä rinteessä, ja piha-alueen hulevedet valuvat luontaisesti sekä kohti Valkjärveä että pohjoiseen kiinteistön [REDACTED] puolelle. Hulevesien johtaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät kiinteistön hulevedet kuormita Valkjärveä tai naapurikiinteistöä. Hulevesisuunnittelussa tulee huomioida maaperän kalliisuus imeytysratkaisujen osalta. Päälystettyjä pintoja piha-alueella tulee välttää. Rinteessä tulee säilyttää olemassa oleva puusto.

Saunarakennuksen osalta on huomioitava, että kantovesisaunastakaan harmaat jätevedet eivät saa valua suoraan järveen, vaan ne tulee lain mukaan johtaa esimerkiksi kivipesään tai imeytyskaivoon. Mikäli saunarakennukselle on suunnitteilla kantovettä enemmän vedenkäyttöä, tulee myös harmaille vesille olla mittavampi asianmukainen ja lain vaatimukset täyttävä jätevesijärjestelmä, esim. harmaavesisuodatin, jonka purkupaikan tulee kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti sijata vähintään 5–20 metrin päässä rannasta ja jolle tulee hakea kunnasta toimenpidelupa.

Hakijan vastine

Uusi rakennus tullaan liittämään vesi- ja viemäriverkkoon. Hulevesien johtaminen naapurin tontille kohti pohjoista tullaan estämään maanpinnan muotoiluun. Lisäksi hulevesien hallintaan lisätään viivytysputki ja/tai kaivot, joilla hulevesien purkua hidastetaan ja hallitaan. Tonttia ei voida liittää hulevesiviemäriin. Hulevedet joudutaan käsittelemään paikallisesti. Pihoille ei ole suunnitteilla vettä imevättömiä pinnoitteita ja suurin osa tontista jää luonnontilaan. Rinteen puuston ja kasvillisuuteen ei kosketa. Autopihan kiveys toteutetaan vettäläpäisevänä. Saunan osalta ei ole tehty suunnitelmia sen vesijärjestelmän (kantovesi) muuttamiseksi. Mikäli muutoksia myöhemmin

tehdään, on niiden osalta huomioitava määräysten ja ohjeiden mukaisesti jätevesien käsittely. Alueelle on rakennettu kolmen naapurin toimesta vesijohto ja viemäri, joka on liitetty kunnan verkkoon. Tämä viemäri jatkuu rakennuspaikan etelänaapuriin asti ja tähän putkeen on sovittu liittyttävän. Liittymästä ei ole vielä tehty kirjallista sopimusta.

### **Päätöksen perustelut**

Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi. Asemakaava on vanha (1960-luvulta), mutta alueen rakentaminen on pääosin toteutunut sen mukaisesti lukuun ottamatta sitä, että osassa alueen rakennuksista asutaan pysyvästi. Klaukkalan osayleiskaavan mukaan Tiiranrannan asemakaava voidaan muuttaa pientalovaltaiseksi alueeksi. Jotta alue voidaan muuttaa hallitusti loma-asuntoalueesta pientaloalueeksi, tulee se tehdä asemakaavamuutoksella, jolla tutkitaan laajemmin tämän muutoksen aiheuttamat vaikutukset ja huomioidaan ne myös asemakaavaratkaisussa. Laajempia vaikutuksia ja kokonaisratkaisua ei voida tutkia ja hallita yksittäisten lupapäätösten yhteydessä riittävällä tarkkuudella.

Poikkeamisharkinnassakin on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. *Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.* Asemakaavaa laadittaessa tulee ratkaista mm. eri toimintojen yhteensovittaminen, katu- 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.

Näin ollen alueen tonttien käyttötarkoitus ja muut toteutusratkaisut tulisi ratkaista asemakaavamuutoksella, eikä yksittäisillä lupapäätöksillä, joiden puitteissa kokonaisuutta ja muutosten yhteisvaikutuksia ei pystytä hallitsemaan. Alueen voimassa olevan asemakaavan yhteydessä ei ole selkeästi ja sitovasti ratkaistu mm. alueen katulinjauksia, eikä alueelle ole toteutettu kunnan toimesta katuja. Jotta vältyttäisiin kunnalle mahdollisesti tulevaisuudessa tulevilta suurilta kunnallistekniikan toteutuskustannuksilta, on alueen katu- ja vesihuoltoratkaisut tutkittava asemakaavamuutoksella ja sen yhteydessä tehtävillä kunnallisteknisillä suunnitelmillä ennen kuin alue on yksittäisten lupapäätösten pohjalta muuttunut hallitsemattomasti pysyvään asumiseen. Alueen nykyiset kulkuyhteydet eivät ole riittävät eivätkä turvalliset, jolloin ne eivät mahdollista alueen käyttämistä pysyvään asumisen alueena.

Ottaen huomioon alueen sijainti Valkjärven rannalla, maaston muodot ja kallioisuus sekä Valkjärven kunto, on erityisen tärkeää, että alueella muodostuvat hulevedet pystytään suunnitelmallisesti ja kootusti hallitsemaan siten, ettei niistä aiheudu järven tilalle haitallista kuormitusta. Se on mahdollista vain asemakaavamuutoksen avulla, kun sen yhteydessä selvitetään, suunnitellaan ja mahdollistetaan alueelle asianmukaiset hulevesien hallintaan liittyvät ratkaisut ja niiden vaatimat tilavaraukset.

Edellisen perusteella poikkeamiseen suostumiselle ei voida katsoa olevan erityisiä syitä, sillä pelkästään sijainti kaupunkirakenteessa ja alueelle jo myönnettyt poikkeamisluvat eivät riitä perustelemaan poikkeamisen myöntämistä, kun kyse on laajempia vaikutuksia omaavasta asiasta.

Haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska alueen käyttötarkoituksen muutos on ratkaistava asemakaavoituksella, jonka yhteydessä pystytään tutkimaan muutoksen aiheuttamat laajemmat vaikutukset sekä suunnittelemaan alue siten, että MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Erityisesti alueen kunnallistekniset ratkaisut mukaan lukien hulevesien hallintajärjestelmät tulee suunnitella koko alueen osalta ennen kuin sitä voidaan muuttaa

asuinpientaloalueeksi. Poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaa luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista, sillä alueen käyttö kuormittaa Valkjärven tilaa niin kauan kuin sen hulevedet valuvat käsittelemättöminä järveen.

Haettu toimenpide voi johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen sekä aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia, mikäli alue muuttuu yksittäisillä lupapäätöksillä pysyvään asumiseen ilman alueen laajempaa asemakaavallista tarkastelua.

Hankkeeseen suostuminen vaarantaa myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen, sillä koko aluetta ei voida muuttaa pysyvään asumiseen yksittäisillä lupapäätöksillä, vaan se vaatii alueen asemakaavamuutoksen.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 § ja 171 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 64 §

Nurmijärven kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuvalla kohta 8.

### **Valmistelija**

Tarja Johansson, asemakaavasuunnittelija, tarja.johansson@nurmijarvi.fi

### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

### **Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavasta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa erityistä syytä, sillä pelkästään sijainti kaupunkirakenteessa ja alueelle jo myönnetyt poikkeamisluvat eivät riitä perustelemaan poikkeamisen myöntämistä, kun kyse on laajempia vaikutuksia omaavasta asiasta. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei hakemuksen mukainen rakentaminen täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamisluvan myöntämiselle asettamia edellytyksiä.

Kun huomioidaan alueen voimassa oleva asemakaava, alueelle jo toteutuneen rakentamisen määrä ja käyttötarkoitus sekä alueen puutteelliset liikenneyhteydet sekä kunnallistekniikan puuttuminen, voidaan todeta, että haettu rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska alueen käyttötarkoituksen muutos on ratkaistava kokonaisuutena asemakaavoituksella, jonka yhteydessä pystytään tutkimaan muutoksen aiheuttamat laajemmat vaikutukset sekä suunnittelemaan alue siten, että MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Erityisesti alueen kunnallistekniset ratkaisut mukaan lukien hulevesien hallintajärjestelmät tulee suunnitella koko alueen osalta ennen kuin sitä voidaan muuttaa asuinpientaloalueeksi.

Kun huomioidaan alueen sijainti Valkjärven rannalla ja kyseisen vesistön tyydyttävä tila sekä alueelta puuttuva kunnallistekniikka ja puutteelliset hulevesien hallintajärjestelmät, voidaan katsoa, että haetun poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaisi luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Mikäli alue muuttuisi yksittäisillä lupapäätöksillä pysyvään asumiseen ilman alueen laajempaa asemakaavallista tarkastelua, haettu rakentaminen voisi osaltaan johtaa vaikutuksiltaan

merkittävään rakentamiseen sekä aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lisäksi hankkeeseen suostuminen vaarantaisi myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen, sillä koko aluetta ei voida muuttaa pysyvään asumiseen yksittäisillä lupapäätöksillä, vaan se vaatii alueen asemakaavamuutoksen.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se ei myönnä poikkeamislupaa asemakaavasta omakotitalon rakentamiseksi kiinteistölle [REDACTED], joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Tiiranrannan alueella.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksen julkipäivä on 16.10.2023. Päätöksen antopäivä on 17.10.2023.

## Käsittely

### Muutosesitykset

Esa Laitinen esitti, että asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta myöntää poikkeusluvan. Keskustelun aikana Laitinen veti esityksensä pois.

Keskustelun aikana Kirsi Lompolo teki Laitisen ja Tarikan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavasta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa erityinen syy ottaen huomioon kiinteistön sijainti kaupunkirakenteessa, alueelle jo myönnetty poikkeamisluvat sekä vesiensuojelun näkökohdat. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamisluvan myöntämiseksi asetettavat edellytykset.

Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska kiinteistöllä oleva nykyinen asuinrakennus on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä, eikä uusi korvaava asuinrakennus lisää alueen asumista hallitsemattomasti. Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on vuosien varrella jo myönnetty vakituisen asunnon lupia.

Hankkeessa korvataan olemassa oleva asuinrakennus samankokoisella ja samaan kohtaan sijoituvalla uudisrakennuksella.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa, joka tuli voimaan 13.9.2017, alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-8, jonka kaavamääräys on seuraava:

”Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa huolella rantamaisemaan. Jyrkkä ranta-alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jättää se vapaaksi rakentamiselta lukuun ottamatta saunarakennuksia. Rannan läheisyyteen sijoitettavien saunarakennusten koko saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15. Suositus: Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kaavaratkaisussa esittää saunan vähimmäisetäisyys rannasta.”

Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta saadun lausunnon mukaan ympäristönsuojelun kannalta ei kyseisen kiinteistön muuttamisesta vakituisen asumiseen todennäköisesti aiheutu lisäkuormitusta Valkjärveen, koska kiinteistö aiotaan liittää kunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Myös hulevesien osalta suunnitellun rakentamisen yhteydessä tilanne paranee, kun hulevesien johtaminen

suunnitellaan ja toteutetaan niin, etteivät kiinteistön hulevedet kuormita Valkjärveä tai naapurikiinteistöä, kuten tällä hetkellä.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon vaatimukset koskien päällystettyjen pintojen välttämistä piha-alueella, rinteessä olevien puiden säilyttämistä sekä saunarakennuksen harmaiden vesien käsittelyä on otettava huomioon rakentamisen yhteydessä.

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

- kiinteistöllä oleva nykyinen asuinrakennus on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä, eikä uusi korvaava asuinrakennus lisäisi alueen asumista hallitsemattomasti
- kiinteistön nykyinen ja tuleva rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä
- kiinteistön nykyisen asuinrakennuksen korvaavan omakotitalon suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää poikkeamisluvan asemakaavasta omakotitalon rakentamiseksi kiinteistölle [REDACTED], joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Tiiranrannan alueella.

Puheenjohtajan tiedustellessa asiaa, kukaan ei vastustanut Lompolon esitystä, joten asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi Lompolon esityksen yksimielisesti.

## **Päätös**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi yksimielisesti Lompolon muutosesityksen.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavasta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa erityinen syy ottaen huomioon kiinteistön sijainti kaupunkirakenteessa, alueelle jo myönnetty poikkeamisluvat sekä vesiensuojelun näkökohdat. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen mukainen rakentaminen täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamisluvan myöntämiselle asettamat edellytykset.

Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska kiinteistöllä oleva nykyinen asuinrakennus on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä, eikä uusi korvaava asuinrakennus lisäisi alueen asumista hallitsemattomasti. Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on vuosien varrella jo myönnetty vakituisen asunnon lupia.

Hankkeessa korvataan olemassa oleva asuinrakennus samankokoisella ja samaan kohtaan sijoittuvalla uudisrakennuksella.

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa, joka tuli voimaan 13.9.2017, alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-8, jonka kaavamääräys on seuraava:  
"Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa huolella rantamaisemaan. Jyrkkä ranta-alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jättää se vapaaksi rakentamiselta lukuun ottamatta saunarakennuksia. Rannan läheisyyteen sijoitettavien saunarakennusten koko saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon.

Rakennusoikeus alueella saa olla enintään  $e=0,15$ . Suositus: Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kaavaratkaisussa esittää saunan vähimmäisetäisyys rannasta.”

Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta saadun lausunnon mukaan ympäristönsuojelun kannalta ei kyseisen kiinteistön muuttamisesta vakituiseen asumiseen todennäköisesti aiheutu lisäkuormitusta Valkjärveen, koska kiinteistö aiotaan liittää kunnan vesi- ja viemäriverkkoon. Myös hulevesien osalta suunnitellun rakentamisen yhteydessä tilanne paranee, kun hulevesien johtaminen suunnitellaan ja toteutetaan niin, etteivät kiinteistön hulevedet kuormita Valkjärveä tai naapurikiinteistöä, kuten tällä hetkellä.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon vaatimukset koskien päällystettyjen pintojen välttämistä piha-alueella, rinteessä olevien puiden säilyttämistä sekä saunarakennuksen harmaiden vesien käsittelyä on otettava huomioon rakentamisen yhteydessä.

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

- kiinteistöllä oleva nykyinen asuinrakennus on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä, eikä uusi korvaava asuinrakennus lisäisi alueen asumista hallitsemattomasti
- kiinteistön nykyinen ja tuleva rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä
- kiinteistön nykyisen asuinrakennuksen korvaavan omakotitalon suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää poikkeamisluvan asemakaavasta omakotitalon rakentamiseksi kiinteistölle [REDACTED], joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Tiiranrannan alueella, seuraavin ehdoin:

- Kiinteistön omistaja vastaa kiinteistön vesihuollon järjestämisestä sekä kaikista siitä aiheutuvista kustannuksista. Myös saunarakennuksen jätevesien käsittelystä on huolehdittava ympäristönsuojelumääräysten ja lakien mukaisesti.

- Tontilla muodostuvat hulevedet tulee kerätä, viivyttää, puhdistaa ja mahdollisuuksien mukaan imeyttää rakennuspaikalla asianmukaisesti siten, etteivät ne kuormita Valkjärveä eivätkä naapurikiinteistöjä. Päällystettyjä pintoja piha-alueella tulee välttää. Myös rakennusaikaisesta hulevesien käsittelystä tulee huolehtia siten, etteivät ne aiheuta laadullisia tai määrällisiä muutoksia Valkjärveen valuviin hulevesiin.

- Ranta-alueen maisemalliset arvot tulee säilyttää. Rinnepuustoa ei saa kaataa ja rantakasvillisuus säilyttää luonnonmukaisena. Puuston kaatoa tulee muutoinkin pyrkiä minimoimaan

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksen julkipanopäivä on 16.10.2023. Päätöksen antopäivä on 17.10.2023. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Esittelijä jätti päätöksestä eriävän mielipiteen seuraavin perustein:

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.



Hakija  
Muistutuksen jättäneet  
Uudenmaan ELY-keskus