

Omakotitalon rakentamista loma-asuntoalueelle koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.10.2024
1210/10.03.00.02/2023

Rakennuspaikka

Hakemus kohdistuu pinta-alaltaan 8684 m² suuruiseen kiinteistöön 543-403-3-590, joka sijaitsee Klaukkalan taajamassa (korttelissa 3023), osoitteessa Pitkäkalliontie 9.

Hakemus

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

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennuspaikka on suuri ja sillä on paljon rakennusoikeutta. Alueella on jo vakituista asumista ja vastaavia poikkeamisia ja käyttötarkoituksenmuutoksia on myönnetty. Rakennuspaikalle on jo myönnetty rakennuslupa (kuntalupatunnus: 543-2021-575) ympärivuotiseen käyttöön soveltuvalla loma-asunnolle. Rakennus on suunniteltu ja toteutetaan niin, että se täyttää pysyvään asumiseen tarkoitetun rakennuksen vaatimukset. Lisäksi rakennuspaikalle on jo myönnetty lupa saunarakennukselle. Rakennuspaikalle tulee tie, vesi ja viemäri. Suunniteltu rakennus sijoittuu reilusti sallittua kauemmaksi rannasta.

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 vuonna 2000 hyväksytty asemakaava (3-229), jossa hakemuksen kohteena olevasta kiinteistöstä 6246 m² suuruinen osa sijoittuu loma-asuntojen korttelialueelle (RA) kattaen sen mukaiset ohjeelliset rakennuspaikat 2 ja 3. Kaavamääräyksen mukaan loma-asuntoalueen rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden ja vain loma-asumista palvelevan asuinhuoneiston. Kaikkien rakennusten jätevedet tulee johtaa umpisäiliöön. Rakennuspaikka tulee maastonmuotojen ja kasvillisuuden suhteen rakennusten välitöntä ympäristöä lukuun ottamatta säilyttää luonnontilaisena.

Korttelialueen tehokkuusluku on $e=0,05$, joka tarkoittaa, että rakennuspaikkojen 2 ja 3 yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 312 k-m². Rakennuspaikalle kaksi on osoitettu varsinaisen rakennusalan lisäksi ohjeellinen saunarakennuksen rakennusala (sa), jota koskee määräys: Rakennuksen etäisyys rantaviivasta tulee olla vähintään 20 m ja kerrosala enintään 30 m². Kiinteistölle myönnetyssä rakennusluvassa loma-asunto (I, 294,5 k-m²) sijoittuu kahden ohjeellisen rakennuspaikan keskelle, noin 43 m etäisyydelle rantaviivasta ja saunarakennus (I, 49 k-m²) noin 30 m etäisyydelle rantaviivasta lähes kiinni rakennuspaikan itäpuoliseen rajaan. Rakennuspaikan rakennusoikeus on siten ylitetty 31,5 k-m², mille on myönnetty rakennusluvan yhteydessä vähäinen poikkeaminen.

Sekä rakennuspaikalta, että sen viereiseltä lähivirkistysalueelta on kaadettu asemakaavan vastaisesti paljon puustoa, eikä rakennuspaikkaa ole siten säilytetty kasvillisuudeltaan kaavan tarkoittamalla tavalla luonnontilaisena.

Kiinteistön itäosan reilu 2300 m² suuruinen osa on asemakaavan mukaista lähivirkistysaluetta (VL).

Huomionarvoista on, että Tiiranrannan alueen asemakaavassa (3-001, hyv. 1962) 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 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 m². 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.

Rakennuspaikalla jo tehdyt puunkaadot eivät ole myöskään osayleiskaavan mukaisia, vaan ne rikkovat Valkjärven ranta-alueen maisemakuvaa.

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 hehtaaria ja keskisyvyys on 7 metriä (syvin kohta 12 metriä). 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 tarkoitetut 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, ja useat näistä rakennuksista ovat asemakaavan vastaisia sekä kerrosalaltaan että kerrosluvultaan, ja vastaavat ominaisuuksiltaan omakotitaloja.

Vesihuolto

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Se ei ole nykyisellään Nurmijärven veden toiminta-alueella 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 Tiiranranta -nimisen kadun päässä ja Järvimaankaaren alueen suunnalla.

Etelä-Savon ELY-keskus vastaa kaikkien ELY-keskusten vesihuoltolain mukaisista tehtävistä. Etelä-Savon ELY-keskus on valittanut vastaavan yksittäisen poikkeamisluvan hyväksymispäätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen sillä perusteella, että alueen maankäytön ratkaiseminen yksittäisin poikkeamislavin ilman asemakaavoitusta tarkoittaa vesihuollon näkökulmasta sitä, että vesihuoltoverkosto rakentuu alueella suunnittele mattomasti, mikä näkyy mahdollisen toiminta-alueen hyväksymisen myötä liittämiskohtien vesihuoltolain vastaisena sijoittumisena. Valitusta ei tutkittu, sillä HAO katsoi, ettei Etelä-Savon ELY-keskuksella ollut asiassa valitusoikeutta, koska ko. päätöstä ei ollut tehty vesihuoltolain nojalla. Etelä-Savon ELY-keskuksella on kuitenkin tarvittaessa mahdollisuus velvoittaa kunta toteuttamaan alueen vesihuollon järjestämistä koskeva velvollisuutensa vesihuoltolain nojalla.

Alueen hulevedet ohjautuvat pääosin hallitsemattomasti Valkjärveen. Valkjärveä on kunnostettu ja sen kuormitusta tulee edelleen vähentää. Valkjärven vesiensuojelullisten tavoitteiden mukaan alueen muuttaminen vakituiseen asutukseen tulee ratkaista hallitusti 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 katu-yhteydet eivät ole turvalliset, eikä alueelle voida lisätä pysyvää asutusta ilman asianmukaisia, asemakaava-alueen vaatimukset täyttäviä katu-yhteyksiä. Katulinjaukset on suunniteltava asemakaavamuutoksen yhteydessä, jotta niistä saadaan toimivia ja turvallisia, sekä niiden toteuttamiskustannuksiin pystytään suunnittelun avulla vaikuttamaan.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Kunta on kuullut naapurit (11) kirjeitse ja kuuluttamalla 29.1.2024. Ei muistutuksia.

ELY-keskuksen lausunto, 10.1.2024

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että käyttötarkoituksen muutos on voimassa oleviin asemakaavoihin nähden sellainen olennainen muutos, ettei sitä voida ratkaista yksittäisellä poikkeamispäätöksellä syrjäyttämättä asemakaavan keskeisiä tavoitteita. Koska alueen asemakaavoitus perustuu vapaa-ajan asumiseen, ei asemakaavoissa ole ratkaistu eikä voitukaan ratkaista ympärivuotiseen asumiseen liittyviä asemakaavan sisältövaatimuksia esimerkiksi liikenteen järjestämisen, turvallisen elinympäristön tai palvelujen alueellisen saatavuuden näkökulmasta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että haettu poikkeaminen aiheuttaa merkittävää haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen edellytykset eivät siten ELY-keskuksen näkemyksen mukaan täyty. Käyttötarkoituksen muutosten mahdollisuudet alueella tulee tutkia asemakaavan muutoksella, jotta voidaan yksittäistä rakennuspaikkaa laajemmin käsitellä ja ratkaista mm. vesihuollon, katuverkon ja muun kunnallistekniikan järjestelyt, rakennetun kulttuuriympäristön, luonnon- ja vesiensuojelun tarpeet sekä muiden alueen maanomistajien tavoitteet ja toiveet.

Hakemuksen mukaan kiinteistö liitetään Nurmijärven Veden vesihuoltoverkostoon, vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Ratkaisu on yhden kiinteistön osalta tarkoituksenmukainen, mutta ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vesihuollon toteuttamistapa tulisi ratkaista suunnitelmallisesti koko alueelle, jolle on jo myönnetty ja on vireillä poikkeamislupia käyttötarkoituksen muutoksille.

Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen ympäristö- ja luonnonvarat -vastualue (myöhemmin ELY-keskus) on vesihuoltolain valvontaviranomaisena 15.11.2023 valittanut Helsingin

hallinto-oikeuteen Nurmijärven kunnan asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksestä (3.10.2023 § 40) samalla Tiiranrannan alueella tehdystä poikkeamispäätöksestä muuttaa kiinteistön käyttötarkoitus loma-asutuksesta vakituiseen asumiseen. Valituksessa ELY-keskus totesi mm., että mikäli käyttötarkoituksen muutokset Tiiranrannan alueella ratkaistaan yksittäisillä poikkeamispäätöksillä, on jossain vaiheessa kunnalle katsottava syntyvän vesihuollon järjestämisvelvollisuus. Tämän seurauksena ja mahdollisen toiminta-alueen hyväksymisen myötä keskitetyn vesihuollon vieminen alueelle, jolla vesihuolto on toteutettu yksittäisten poikkeamispäätösten seurauksena rakentuneiden hajanaisin vesihuoltolaitoksen verkostoon liitettyjen yhteisten tonttijohtojen kautta tai vaihtoehtoisesti kiinteistökohtaisin järjestelyin, voi osoittautua haastavaksi. Vesihuollon toteuttamistapa tulisi ratkaista suunnitelmallisesti. Viimeistään mahdollisen asemakaavan päivistyksen yhteydessä tulisi todeta vesihuollon järjestämistarve ja -tapa, mikäli alue osoitetaan asemakaavassa vakituiseen asumiseen. Käyttötarkoituksen muutoksia vakituiseen asumiseen ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan voida tässä tilanteessa toteuttaa yksittäisin poikkeamispäätöksin, sillä se todennäköisesti vaikeuttaa alueen vesihuollon järjestämistä tulevaisuudessa. Vesihuoltolain mukaisena valvontaviranomaisena ELY-keskus valvoo VHL 6 §:n mukaisen järjestämisvelvollisuuden toteuttamista, ja voi tarvittaessa myös määrätä kuntaa täyttämään järjestämisvelvollisuutensa.

ELY-keskus katsoo, edellä todettuun viitaten, että poikkeamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia edellytyksiä. Edellytykset ja mahdollisuudet hakemuksen mukaiselle rakentamiselle tulee tutkia asemakaavan muutosprosessin kautta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto, 22.12.2023

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 kehittämisestä antamissaan lausunnoissa todennut pitävänsä Tiiranrannan alueen muuttamista vakituiseen asumiseen huonona vaihtoehtona Valkjärven vesiensuojelutavoitteisiin nähden. Lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttamisen vapaa-ajan asunnoista vakituiseksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä. Vakituinen asuminen lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää verrattuna loma-asumiseen. Kiinteistön jätevedet on tarkoitus johtaa kunnan viemäriverkostoon, joka vähentää jätevesistä järveen aiheutuvaa kuormitusta. Jätevesipumppaamon toiminnasta tulee huolehtia, ettei siitä aiheudu vikatilanteiden seurauksena kuormitusta järveen.

Kiinteistön käyttöasteen ja varustetason kasvaessa, paine kiinteistön puuston raivaukselle ja tarpeelle muokata luonnollista maanpintaa kasvaa. Kiinteistö sijaitsee erittäin jyrkässä rinteessä, ja piha-alueen hulevedet valuvat luontaisesti kohti Valkjärveä. Hakemuksesta ei käy ilmi, onko hulevesien johtaminen rakentamis- ja käyttöaikana suunniteltu ja toteutettu siten, etteivät kiinteistön hulevedet kuormita Valkjärveä. Piha-alueen muuttaminen rakennetuksi korvaa alkuperäisen luonnon ja maastonmuodot. Järveen kohdistuvan hulevesikuormituksen vähentämiseksi, tulee välttää päällystettyjä pintoja ja luonnollisen maanpinnan muokkausta, säilyttää rakennusten ja rannan välissä oleva puusto ja hoitaa rantakasvillisuutta mahdollisimman luonnonmukaisesti.

Alueella on havaittu lepakoita ja kiinteistön alue on Klaukkalan Järvimaan asemakaava-alueen luontoselvityksessä (Enviro 2012) merkitty II-luokan lepakkoalueeksi. Alue tulisi säilyttää mahdollisimman yhtenäisenä, valaisemattomana metsäalueena, jolloin lepakoiden saalistusalueeltaan edellyttämä suojaisuus ja varjoisuus säilyvät. Klaukkalan osayleiskaavassa alueelle on merkitty paikallisesti tärkeä ekologinen käytävä.

Kohde on vasta rakenteilla ja saanut rakennusluvan kaksi vuotta sitten, minkä perusteella vaikuttaa, että rakentaminen on alun perinkin tähdännyt vakituiseen asumiseen. Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ei ole pyydetty lausuntoa rakennuslupahakemuksesta. Ympäristökeskuksen

näkemyksen mukaan näin massiivisen rakentamisen osalta, joka sijoittuu erittäin jyrkkään rinteeseen, olisi tullut käyttää suurempia etäisyyksiä Valkjärven rantaviivasta. Järveltä päin katsottaessa uudet rakennukset erottuvat selvästi maisemasta ja vaikuttaa siltä, että rakennusten ja rannan välistä olisi poistettu puustoa. Alueen maisemakuva on selvästi heikentynyt. Valkjärven alue kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön. Myös Klaukkalan osayleiskaavassa alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jossa tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Hankkeesta tulisi näin ollen pyytää myös Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto.

Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto, 15.8.2024

Museo arvioi lupahakemuksen perustehtävänsä mukaisesti rakennetun kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Klaukkalan osayleiskaavan kaavaselostuksen mukaan Tiiranranta on osa Valkjärven rannan rakennusperinnöltään arvokasta aluetta. Tiiranrannassa on kaksi rakennusperintökohdetta. Kaavaselostuksessa todetaan, että rakennusperinnöllisten arvojen säilymiseksi rantavyöhykkeen lisärakentamismahdollisuudet ovat kuivan maan tontteja rajallisemmat.

Valkjärven alue on luokiteltu maakunnallisesti merkittäväksi kulttuuriympäristöksi Uudenmaan kulttuuriympäristöselvityksessä Missä maat on mainiommat (Uudenmaanliitto, 2022). Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisessa yhdistelmäkartassa (2023) Valkjärven alue on määritelty kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Alueen osalta todetaan, että yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Myös Klaukkalan osayleiskaavassa alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi, jossa tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy. Kuten Uudenmaan Ympäristökeskus lausunnossaan toteaa, tulee alueelle rakennettaessa välttää luonnollisen maanpinnan muokkausta, säilyttää rakennusten ja rannan välissä oleva puusto sekä hoitaa rantakasvillisuutta mahdollisimman luonnonmukaisesti.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ei näe perusteita poikkeamisen myöntämiselle, vaan yhtyy Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon ja toteaa, että käyttötarkoituksen muutosten mahdollisuudet alueella tulee tutkia asemakaavan muutoksella.

Hakijan vastine

Hakija on ilmoittanut, ettei anna lausuntoihin vastinetta.

Päätöksen perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi, kuten Tiiranrannan muutkin rakennuspaikat. Tiiranrannan alueelle on myönnetty muutamia poikkeamislupia pysyvään asumiseen ja osassa alueen loma-asunnoissa asutaan pysyvästi asemakaavan vastaisesti ilman poikkeamislupaa. 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 riittävällä tarkkuudella tutkia ja hallita yksittäisten lupapäätösten yhteydessä.

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. Tämäkin tukee sitä, että alueella olevien tonttien käyttötarkoitus ja muut toteutusratkaisut tulisi ratkaista asemakaavamuutoksella, eikä yksittäisillä lupapäätöksillä, joiden puitteissa kokonaisuutta ja muutosten yhteisvaikutuksia ei pystytä hallitsemaan.

Tiiranrannan alueen voimassa olevien asemakaavojen yhteydessä ei ole selkeästi ja sitovasti ratkaistu mm. alueen katulinjauksia, eikä alueelle ole toteutettu kunnan toimesta katuja. Alueen nykyiset kulkuyhteydet eivät ole riittävät eivätkä turvalliset, jolloin ne eivät mahdollista alueen käyttämistä pysyvään asumiseen. Jotta välttyttäisiin kunnalle mahdollisesti tulevaisuudessa tulevilta suurilta kunnallistekniikan toteutuskustannuksilta, on alueen katu- ja vesihuoltoratkaisut tutkittava kokonaisuutena asemakaavamuutoksella ja sen yhteydessä tehtävillä kunnallisteknisillä suunnitelmilla ennen kuin alue on yksittäisten lupapäätösten pohjalta muuttunut suurelta osaltaan hallitsemattomasti pysyvään asumiseen. Alueen maankäytön ratkaiseminen yksittäisin poikkeamislavin ilman asemakaavoitusta tarkoittaa myös sitä, että vesihuoltoverkosto rakentuu alueella suunnittele mattomasti, mikä näkyy mahdollisen toiminta-alueen hyväksymisen myötä liittämiskohtien vesihuoltolain vastaisena sijoittumisena. Etelä-Savon ELY-keskuksella on tarvittaessa mahdollisuus velvoittaa kunta toteuttamaan alueen vesihuollon järjestämistä koskeva velvollisuutensa vesihuoltolain (VHL 6 §) nojalla.

Kiinteistön omistajien tasapuolinen kohtelu ei voi edellyttää myöntämään poikkeuslupaa kaikille tai suurelle osalle alueen kiinteistöistä, sillä se voi johtaa siihen, että koko alue on lopulta toteutunut voimassa olevan asemakaavan vastaisesti. Mikäli alue asemakaavoitetaan vasta tämän jälkeen, on alueelle vaikeata, ellei mahdotonta muodostaa tarkoituksenmukaista kokonaisuutta ja mm. alueen kunnallistekniikkaa, katuja ja hulevesien hallinta on haastavaa toteuttaa ja se voi tulla kunnalle kohtuuttoman kalliiksi. Kun alue on jo pääosin toteutunut, ei kunta myöskään saa alueen asemakaavoittamisesta merkittäviä tuloja kattamaan mm. kunnallistekniikan rakentamista.

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. Hakemuksen kohteena olevalta tontilta on kaavamääräysten vastaisesti kaadettu runsaasti puustoa, mikä haittaa osaltaan sen hulevesien hallintaa.

Hakemuksesta pyydetyt lausunnot ELY-keskukselta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja alueelliselta vastuumuseolta eivät tue poikkeamisluvan myöntämistä.

Pelkästään tontin koko, rakennusoikeuden määrä ja alueelle jo myönnetty poikkeamisluvat eivät riitä perustelevaan poikkeamisen myöntämistä, kun kyse on laajempia vaikutuksia omaavasta asiasta. Hakemuksen tueksi ei ole esitetty MRL 171 tarkoittamaa erityistä syytä, jonka perusteella poikkeamislupa voitaisiin myöntää.

Haettu toimenpide aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska alueen käyttötarkoituksen muutos on ratkaistava asemakaavoituksella yhtenä kokonaisuutena, 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. Ilman asianmukaisia hulevesien hallintajärjestelmiä alueen asemakaavan vastainen toteuttaminen kuormittaa Valkjärveä, jolloin poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaa osaltaan myös luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Lisäksi ko. rakennuspaikalta on kaadettu puustoa enemmän kuin rakentamisen vuoksi olisi tarpeen, mikä heikentää sekä alueen maisemakuvaa että alueella havaittujen lepakoiden elinympäristöä.

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

Hankkeeseen suostuminen vaarantaa myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen, sillä koko aluetta ei voida muuttaa pysyvään asumiseen yksittäisillä lupapäätöksillä, vaan se vaatii koko alueen käsittävän asemakaavamuutoksen. Kun asemakaava laaditaan ja sen myötä alueelle toteutuu myös kunnan rakentama infra, se asettaa maan omistajat eriarvoiseen asemaan, koska osa on toteuttanut alueelle omakustanteisesti yksityisiä vesi- ja viemärijohtoja.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 54 §, 58.1 §, 171 §, 173 § ja 174 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 85 §, 86 § ja 88 §

Vesihuoltolaki 6 §

Nurmijärven kunnan hallintosääntö (1.11.2023 alkaen) 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuväliltä kohta 6

Valmistelija

Tarja Johansson, asemakaavasuunnittelija.

Lisätietoja antaa: Essi Vento, kaavoitusarkkitehti, essi.vento@nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja vs.

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, eikä 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. Alueen käyttötarkoituksen muutos on ratkaistava kokonaisuutena asemakaavoituksella, jonka yhteydessä pystytään tutkimaan muutoksen aiheuttamat laajemmat vaikutukset sekä suunnittelemaan alue kokonaisuutena siten, että MRL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Kun huomioidaan alueen sijainti Valkjärven rannalla ja kyseisen vesistön tyydyttävä tila, alueelta puuttuva kunnallistekniikka ja puutteelliset hulevesien hallintajärjestelmät sekä hakemuksen

kohteena olevalla rakennuspaikalla tehdyt puunkaadot, voidaan katsoa, että haetun poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaisi luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Rakennuspaikalla tehdyt asemakaavamääräysten vastaiset puunkaadot aiheuttavat lisäksi haittaa myös alueen maisemakuvaan.

Mikäli alue muuttuisi yksittäisillä lupapäätöksillä pysyvään asumiseen ilman sen laajempaa asemakaavallista tarkastelua, haettu rakentaminen voisi osaltaan johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen, kun loma-asuntoalue muuttuu pientaloalueeksi yksittäisten poikkeamislupapäätösten seurauksena ilman asemakaavallista tarkastelua.

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 **543-403-3-590**, joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Tiiranrannan alueella.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksen julkipanopäivä on 8.11.2024. Päätöksen antopäivä on 11.11.2024.

Päätös

Jakelu

Hakija
Rakennusvalvonta
Uudenmaan ELY-keskus
Maanmittauslaitos