



## Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta

**Aika** 29.10.2024 klo 17:00 -

**Paikka** Kunnanvirasto, kokoushuone Hallitus

### Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
	Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus Valitaan pöytäkirjan tarkastajat	
34	Kehitys- ja keskusteluasiat	3
35	Osoitenumeroinnin muutos Astrakanintie-nimisen kadun alkupäässä	4
36	Klaukkalan asemakaavan korttelin 3760 tonttijaon muutoksen hyväksymispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus	6
37	Ympäristötoimialan osavuosikatsaus 1.1.-30.9.2024 (asra)	10
38	Omakotitalon rakentamista loma-asuntoalueelle koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella	12
39	3–353 Vesitorni, asemakaavamuutos, ehdotus	21
40	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin	24
41	Ilmoitusasiat	26



## Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Malkamäki Jussi, KOK	puheenjohtaja
	Virtanen Sami, VIHR	varapuheenjohtaja
	Heino Tarja, SDP	jäsen
	Lehto Asta, KESK	jäsen
	Lompolo Kirsi, KOK	jäsen
	Mantila Elli, KESK	jäsen
	Mustonen Kalle, KESK	jäsen
	Schalin Cisse, PS	jäsen
	Tarikka Visa, KOK	jäsen
	Viitala Elina, PS	jäsen
	Viitanen Jenni, SDP	jäsen
	Maijala Jouni, PS	kunnanhallituksen edustaja
	Voutilainen Emiljan	nuorisovaltuuston edustajan varajäsen
	Pihala Anita	esittelijä
Kangasniemi Mikael	esittelijä	
Kylväjä Outi	pöytäkirjanpitäjä	
Muu	Toivola Crista	asiantuntija

**Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Sami Virtanen ja Elli Mantila.**

**Pöytäkirja on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 6.11.2024.**



## 34

### Kehitys- ja keskusteluasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.10.2024

1. Keskon hankkeen tilannekatsaus

#### Esittelijä

Tekninen johtaja vs.

#### Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta keskustelee.

#### Päätös



## 35

### Osoitenumeroinnin muutos Astrakanintie-nimisen kadun alkupäässä

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.10.2024  
1270/10.02.06/2024

Nurmijärven Rajamäessä sijaitseva Astrakanintie-nimisen kadun alkupiste on Rajamäentien liittymässä ja katu kulkee lännen suuntaan noin 600 metriä. Asemakaava-alueen jälkeen tie jatkuu Astrakanintie-nimisenä yksityistienä ja päättyy Hangonväylälle (Vt 25).

Astrakanintien aluetta koskeva asemakaavan muutos sai lainvoiman vuonna 2022. Asemakaavan muutos aiheutti sen, että Astrakanintie kadun linjaus muuttui Rajamäentien liittymän alueella, tonttien määrä kadun varrella lisääntyi ja tuli puutetta vapaista osoitenumeroista. Rakennettujen tonttien ja niillä sijaitsevien rakennusten osoitenumerot kadun alkupäässä joudutaan muuttamaan vastaamaan vahvistettua asemakaavaa. Tässä tapauksessa jo käytössä olevia osoitenumeroja joudutaan muuttamaan kadun vasemmalla puolella ja jo rakentuneet neljä tonttia saavat osoitenumeron lisäksi pienen kirjaimen. Astrakanintie kadun nimi ja osoitenumerointi säilyvät muilta osin ennallaan. Palo- ja pelastusviranomaisten toiminnan edellytyksien takaamiseksi sekä osoitejärjestelmän yhdenmukaisuuden ja selkeyden takia on osoitenumerointia myös muutettava. Osoitenumeroinnin muutos noudattaa Kuntaliiton antamaa ohjetta kunnan osoitejärjestelmästä.

Nurmijärven kunta hoitaa osoitemuutosten ilmoittamisen Digi- ja väestötietovirastolle, Maanmittauslaitokselle ja Postille, joista tieto osoitteenmuutoksesta päivittyy muille viranomaisille. Muilta osin osoitteen muutoksen ilmoittamisesta vastaa kiinteistön omistaja/asukas itse.

Kiinteistön omistajan on huolehdittava, että uusi rakennuksen osoitenumero asennetaan näkyvälle paikalle rakennuksen seinään. Nurmijärven kunta kustantaa jo rakennettujen rakennusten osoitenumeroiden vaihtamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset.

Astrakanintie kadun alkupään kiinteistöjen omistajia, joiden osoitenumerointi muuttuu, on kuultu kuntalain 29 §:n mukaan, eikä heillä ollut huomautettavaa asiaan.

#### Esittelijä

Tekninen johtaja vs.

#### Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että Astrakanintie-nimisen kadun alkupäässä olevien kiinteistöjen (tonttien) osoitenumerointia muutetaan oheisen karttaliitteen mukaisesti ja Nurmijärven kunta kustantaa jo rakennettujen rakennusten osoitenumeroiden vaihtamisesta aiheutuvat kohtuulliset kustannukset. Uusi osoitenumerointi otetaan käyttöön päätöksen saatua lainvoiman 1.1.2025 lähtien.

#### Valmistelija

kiinteistöinsinööri Riku Hellgren, riku.hellgren(at)nurmijarvi.fi



## Päätös

### Liitteet

Numero Otsikko

Liite1 Astrakanintie\_osoitenumeromuutokset\_karttaliite



## 36

### Klaukkalan asemakaavan korttelin 3760 tonttijaon muutoksen hyväksymispäätöstä koskeva oikaisuvaatimus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.10.2024  
1357/10.01.00.00/2023

Kiinteistöinsinööri on päätöksellään 21.3.2024 § 2 hyväksynyt Klaukkalan asemakaavan korttelin 3760 tonttijaon nro 999 koskien muodostettavia tontteja 9 ja 10. Tonttijakoalueeseen rajoittuvan saman korttelin tontin 543-3-760-3 omistaja on tehnyt määräajassa Nurmijärven kunnan kirjaamoon 10.4.2024 saapuneen oikaisuvaatimuksen. Kiinteistöinsinöörin päätös 21.3.2024 § 2 ja oikaisuvaatimus on kokonaisuudessaan listan oheismateriaaleina.

#### Oikaisuvaatimus ja niiden perusteet

Oikaisuvaatimuksen tekijä vaatii, että ”päätöstä oikaistaan siten, että muodostettavan tontin 543-3-760-10 suunniteltu tiealue (”kirvesvarsi”) siirretään saman levyisenä tai kapeampana kiinteistön 543-403-4-404 itäpuolelle (tontin 543-3-760-5 viereen sen rajaan rajoittuen).

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää oikaisuvaatimuksessaan ja perusteluineen mm. seuraavaa:

1. Tonttijaon hyväksymispäätöksen perusteena oleva hakemus tonttijaosta on pätemätön, koska hakijoita ovat olleet vain kiinteistön 543-3-760-5 omistajat. Hakemuksen allekirjoittajia on ollut myös muita henkilöitä, joiden henkilöllisyys ei selviä hakemuksesta. Kiinteistön 543-3-760-5 omistajat eivät omista kiinteistöä 543-403-4-404, eivätkä siten voi hakea sitä koskevaa tonttijaon muutosta ja ko. hakemuksen perusteella tehty päätös on mitätön.

2. Muodostettavan tontin 543-3-760-10 puhtaan veden, jäteveden ja mahdollisen huleveden liitäntä tonttijaon hyväksymispäätöksessä mainittuun paikkaan on huono oikaisuvaatimuksessa tarkemmin esitetyillä perusteilla ja esittää, että huomattavasti parempi liitäntäpiste olisi tontin 543-3-760-5 itäpuolella kunnan omistaman virkistyspuiston kautta tai vaihtoehtoisesti tontin 543-3-760-5 kautta.

3. Muilta osin oikaisuvaatimuksen tekijä esittää perusteluina muodostettavan tontin 543-3-760-10 kirvesvarren siirtämistä tontin 543-3-760-5 viereen hänen näkemykseensä maaperän paremmasta kantavuudesta ja korkeusasemasta tontin 543-3-760-5 vieressä, omistamansa tontin oleskeluterassin ja rakennuksen olohuoneen ikkunoiden sijaintiin suunnitellun kirvesvarren vieressä, riskiin tuija-aidan tuhoutumisesta kulkuyhteyden ja vesihuollon rakentamisen aikana sekä hänelle aiheutuneisiin haittoihin ja ongelmiin oikaisuvaatimuksessa tarkemmin esitetyillä perusteilla.

Oikaisuvaatimuksen tekijä esittää, että oikaisuvaatimuksessa esitettyjen seikkojen huomioiden tonttijaon muutos ei ole mm. tarkoituksenmukainen kuten maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 78 § 3 momentissa säädetään.



## Vastine

Oikaisuvaatimuksen johdosta todetaan, että korttelin 3760 tontteja 9, 10 koskeva tonttijaon muutosehdotus nro 999 on laadittu MRL 79 §:n 1 momentin mukaan siten, että kunnanvaltuuston 22.1.2003 hyväksymä lainvoimainen asemakaava on ollut ohjeena tonttijaon laatimiselle. Asemakaavamääräysten mukaan kortteli on erillispientalojen korttelialuetta (AO2). Tontille saa rakentaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Tontin tehokkuusluku korttelissa on  $e=0.25$ .

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 37 §:n 1 momentin 1 kohdan mukaan tonttijako on laadittava siten, että jokainen tontti rajoittuu katualueeseen; erityisestä syystä tontti voi rajoittua kuitenkin muuhunkin yleiseen alueeseen, jonka kautta tontille on järjestettävissä ajokelpoinen yhteys. Saman pykälän 1 momentin 2 kohdan mukaan tontit muodostetaan sen muotoisiksi ja suuruisiksi kuin rakentamisen, tonttien käytön ja niiden teknisen huollon kannalta on tarkoituksenmukaista. MRL:n 78 §:n 2 momentin mukaan rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jolle näin estettä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle.

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksen mukaan on muodostettavien tonttien koon oltava vähintään 700 m<sup>2</sup> Klaukkalan asemakaavoitetuilla alueilla. Tonttijaon muutosehdotus on laadittu siten, että asemakaavan ja sitovan tonttijaon mukainen tontti 543-3-760-6 jaetaan kahdeksi tontiksi. Muodostettavan tontin 543-3-760-9 pinta-ala on 748 m<sup>2</sup> ja muodostuu kiinteistöstä 543-403-4-404 ja rajoittuu Vanha Myllytie katualueeseen. Muodostettavan tontin 543-3-760-10 pinta-ala on 836 m<sup>2</sup> ja muodostuu määräaloista 543-403-4-404-M501 (742 m<sup>2</sup>) ja 543-403-4-405-M501 (94 m<sup>2</sup>) ja kulkuyhteys Vanha Myllytie katualueelle on järjestetty riittävän leveällä (5 metriä) ns. kirvesvarsiratkaisulla tontin 543-3-760-3 rajaan rajoittuen.

MRL:n 78 §:n 3 momentissa säädetään, että tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin. 19.5.2023 allekirjoitetun kauppakirjan mukaan kiinteistön 543-403-4-404 silloinen omistaja on myynyt kiinteistön (n. 748 m<sup>2</sup>) sillä olevine rakennuksineen nykyisille omistajille ja pidättänyt itsellään loppuosan kiinteistöstä. 30.5.2023 allekirjoitetun kauppakirjan mukaan pidätetty määräala 543-403-4-404-M501 (n.742 m<sup>2</sup>) ja määräala (n. 94 m<sup>2</sup>) kiinteistöstä 543-403-4-405 on myyty nykyisille omistajalle. Tonttijaon muutosehdotuksessa on kiinnitetty huomiota vallitseviin maanomistusoloihin.

1. MRL:n 80 §:n 4 momentin mukaan tontin tai sen osan omistajalla on oikeus tehdä kunnalle esitys tonttijaon muuttamisesta. Tonttijaon muutos on tullut vireille kiinteistön 543-403-4-404 sekä määräalojen 543-403-4-404-M501 ja 543-403-4-405-M501 (muodostettavien tonttien 543-3-760-9 ja 543-3-760-10) kaikkien omistajien allekirjoittamalla hakemuksella 16.11.2023. Tonttijakohakemuksen kohdassa Hakija on mainittu tontin 543-3-760-5 ja määräalojen 543-403-4-404-M501 ja 543-403-4-405-M501 omistajat. Se, että hakemuslomakkeen Hakija kohdalla ei ole mainittu kiinteistön 543-403-4-404 omistajia ei tee päätöstä tonttijaon hyväksymisestä mitätöntä.

2. Johtokarttatiedon perusteella muodostettava tontti 543-3-760-10 on liitettävissä Vanha Myllytie katualueella kirvesvarren kohdalla katualueella sijaitseviin kunnan vesilaitoksen vesi- ja



viemärijohtoihin. Oikaisuvaatimuksen tekijän esittämässä vaatimuksessa tiealue/kirvesvarsi siirrettäisiin tontin 543-3-760-5 viereen, joka edellyttäisi myös uusien johtojen rakentamista katualueella tai vaihtoehtoisesti johtojen rakentamista muodostettavan tontin alueella tontin 543-3-760-3 viereen ja kulkuyhteyden tontin 543-3-760-5 viereen. Tonttijohdot ja kulkuyhteys on rakentamisen kanssa tarkoituksenmukaista sijoittaa samalle alueelle ja toteuttaa myös samanaikaisesti rakentamisen yhteydessä. Voimassa olevassa asemakaavassa ei ole maanalaisille johdoille varattua aluetta kunnan omistamalla puistoalueella (VP), joten oikaisuvaatimuksessa esitetty liitännäspiste tontin 543-3-760-5 itäpuolella kunnan omistaman virkistyspuiston kautta edellyttäisi rasitesopimusta/asekaavan muutosta. Vesihuoltoon liittyminen ratkaistaan tarkemmin liittymissopimuksessa vesilaitoksen kanssa.

3. Maaperäkartan perusteella maaperä koko tonttijakoalueella on hiekkaa/moreenia. Kiinteistön 543-403-4-404 ja muodostettavan tontin 543-3-760-9 nykyinen asuinrakennus sijaitsee myös kauempana tontin 543-3-670-3 rajasta verrattuna tontin 543-3-670-5 rajaan ja siltä osin tienrakentaminen tonttijaon muutosehdotuksessa esitetylle kirvesvarren alueelle on perusteltua. Esitetty oikaisuvaatimus kohdistuu myös osittain rakennusluvan myöntämisen yhteydessä ja rakentamisen aikana huomioon otettaviin sekä ratkaistaviin asioihin; tien tarkempi suunnittelu ja rakentaminen, tuija-aita rajalla sekä mahdollisiin aiheutuneisiin haittoihin.

Tonttijakohakemus, ajantasakaava, johtokartta ja maaperäkartta on listan oheismateriaaleina.

Ennen tonttijaon muutoksen laatimista ja hyväksymistä on käyty tarvittavat keskustelut asemakaavoituksen sekä rakennusvalvonnan kanssa. Kyseinen menettely mahdollistaa arvioimaan tonttijaon laatimisen tarkoituksen ja asemakaavan mukaisuuden Asemakaavoitus ja rakennusvalvonta eivät ole nähneet esteitä laaditulle tonttijaon muutosehdotukselle. Tonttijakoalueen kiinteistönomistajat eivät ole huomauttaneet tonttijaon muutosehdotuksesta.

Tonttijaon muutos on tehty hakijoiden esityksestä noudattaen maanomistusoloja, voimassa olevia asemakaavan ja Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksen määräyksiä ja on siten tarkoituksenmukainen. Näin ollen oikaisuvaatimus ei anna aiheutta tonttijaon muutoksen tarkastamiseen.

#### **Sovelletut lainkohdat:**

MRL 78-80 §, 187 § ja MRA 37§

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja vs.

#### **Esitys**

Edellä mainittuun sekä kiinteistöinsinöörin päätökseen 21.3.2024 ja sen perusteluihin viitaten asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei oikaisuvaatimuksessa ole esitetty sellaisia syitä, joiden johdosta päätöstä olisi aiheutta muuttaa ja päättää hylätä tehdyn oikaisuvaatimuksen.

#### **Valmistelija**

kiinteistöinsinööri Riku Hellgren, riku.hellgren(at)nurmijarvi.fi

#### **Päätös**





**Jakelu**

Oikaisuvaatimuksen tekijä  
Hakijat

**Liitteet**

Numero Otsikko  
Liite2 K3760 T9, 10, tonttijaon muutokartta



## 37

### Ympäristötoimialan osavuosisikatsaus 1.1.-30.9.2024 (asra)

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.10.2024  
384/02.02.01/2024

Vuoden 2024 talousarvion täytäntöönpano-ohjeen mukaan kunnan, kunnan liikelaitosten ja tytäryhteisöjen toiminnan ja talouden toteutumisesta raportoidaan valtuustolle osavuosisikatsauksissa neljännesvuosittain. Talousarviovuoden viimeinen raportointi tapahtuu tilinpäätöksessä.

Osavuosisikatsauksissa kunnan toimialat ja liikelaitokset raportoivat käyttötalouden ja investointien toteutumisesta. Osavuosisikatsauksissa annetaan myös tilinpäätösennuste. Talousarvion muutosehdotukset perusteluineen esitellään pääsääntöisesti valtuustolle raportoitavien osavuosisikatsausten yhteydessä.

Toisen osavuosisikatsauksen (1.1.-30.6.2024) ja tilinpäätöksen yhteydessä raportoidaan kuntastrategiasta johdettujen sitovien vuositavoitteiden toteutuminen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta raportoi ohjeellisena hyväksytyin asemakaavoitusohjelman toteutumisesta toisessa osavuosisikatsauksessa (OVK II) ja toimintakertomuksessa.

Talousarviossa käyttötalous on valtuustoon nähden sitova pääsääntöisesti toimialoittain niin, että sitovuus on toimintatuottojen ja -kulujen erotus eli netto (toimintakate). Toimialatasoisesta sitovuudesta poikkeaa mm. omaisuuden tuotot- ja hallinta tulosalue, joka on valtuustoon nähden sitova toimintakatetasolla. Investointiosassa määrärahojen ja rahoitusosuuksien erotus (nettomääräraha) on sitova valtuustoon nähden pääsääntöisesti hankeryhmäkohtaisesti.

Vuoden 2024 talousarvion täytäntöönpano-ohjeen mukaan merkittävimpien hankkeiden toteutumat raportoidaan myös hankkeen kokonaiskustannusten osalta: tavoite ja toteutuma/ennuste. Raportointi on osa ympäristötoimialan osavuosisikatsausta. Hankekohtaiset kuvaukset ovat oheismateriaalina toimitetuissa hankekorteissa.

Tulosalue maankäyttö ja kaavoitus jakautuu asemakaavoitus- ja rakennuslautakuntaan sekä elinvoimalautakuntaan. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle kuuluvat asemakaavoitus sekä kiinteistö- ja mittaustoimi, elinvoimalautakunnalle kuuluvat maankäyttö ja yleiskaavoitus. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle kuuluu lisäksi ympäristötoimialan hallinto- ja talouspalveluista rakennusvalvonta.

Kolmas osavuosisikatsaus (OVK III) annetaan kunnanhallitukselle ja valtuustolle ajalta 1.1.- 30.9.2024.

#### **Maankäyttö ja kaavoitus**

Maankäytön ja kaavoituksen tulosalueen toimintakatteen arvioidaan toteutuvan lähes talousarvion mukaisesti.

**Hallinto- ja talouspalvelut**

Tulosalueen toimintakatteen arvioidaan toteutuvan vajaa 0,3 milj. euroa muutettua talousarviota heikommin ennakoitua pienemmän rakennuslupamaksutuottojen vuoksi. Muutoin tulosalueen talousarvion arvioidaan toteutuvan muutetun talousarvion mukaisesti.

Koko ympäristötoimialan tilinpäätösennusteessa toimintakatteen arvioidaan toteutuvan 0,3milj. euroa muutettua talousarviota heikommin.

Koko toimialan osavuosisikatsaus ajalta 1.1.-30.9.2024 on liitteenä.

**Esittelijä**

Tekninen johtaja vs.

**Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy liitteen mukaiset osavuosisikatsaukset asemakaavoituksen, kiinteistö- ja mittaus-toimen sekä rakennusvalvonnan osalta ajalta 1.1.-30.9.2024.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta oikeuttaa viranhaltijat suorittamaan vähäisiä laskennallisia korjauksia sekä tekstiosan tarkistuksia vastaamaan ympäristötoimialan kaikkien lautakuntien osavuosisikatsauskäsittelyä.

**Valmistelija**

controller Anu Salonen, anu.salonen(at)nurmijarvi.fi

**Päätös****Liitteet**

Numero Otsikko

Liite3 Ympäristötoimialan osavuosisikatsaus 1.1.-30.9.2024



## 38

### 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 m<sup>2</sup> 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

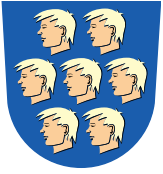
Hanke edellyttää rakennuksen käyttötarkoituksen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista, koska se on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

#### Lähtötiedot

##### Kaavatilanne

Alueella on voimassa vuonna 2000 hyväksytty asemakaava (3-229), jossa hakemuksen kohteena olevasta kiinteistöstä 6246 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Kiinteistölle myönnetyssä rakennusluvassa loma-asunto (l, 294,5 k-m<sup>2</sup>) sijoittuu kahden ohjeellisen



rakennuspaikan keskelle, noin 43 m etäisyydelle rantaviivasta ja saunarakennus (I, 49 k-m<sup>2</sup>) noin 30 m etäisyydelle rantaviivasta lähes kiinni rakennuspaikan itäpuoliseen rajaan. Rakennuspaikan rakennusoikeus on siten ylitetty 31,5 k-m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> 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.

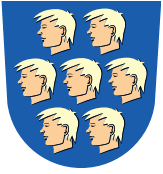
Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä ja vuonna 2017 lainvoiman saaneessa Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP-8). (Merkinnän kuvaus: Merkinnällä on osoitettu Tiiranrannan rantavyöhykkeellä sijaitseva voimassa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

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-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 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 suunnittelemttomasti, 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 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 vesihuoltoverkkoon, 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 hajanaisiin vesihuoltolaitoksen verkostoon liitettyjen yhteisten tonttijohtojen kautta tai vaihtoehtoisesti kiinteistökohtaisin järjestelyin, voi osoittautua haastavaksi. Vesihuollon toteuttamistapa tulisi ratkaista suunnitelmallisesti. Viimeistään mahdollisen asemakaavan päivitystyön 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 kehittämistä 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.

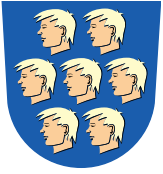
Alueella on havaittu lepakoita ja kiinteistön alue on Klaukkalan Järvimaan asemakaava-alueen luontoselvityksessä (Enviro 2012) merkitty II-luokan lepakkoalueeksi. Alue tulisi säilyttää mahdollisimman yhtenäisenä, valaisemattomana metsäalueena, jolloin lepakoiden saalistusalueeltaan edellyttämä suojaisuus 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 kaavaselvityksen mukaan Tiiranranta on osa Valkjärven rannan rakennusperinnöltään arvokasta aluetta. Tiiranrannassa on kaksi rakennusperintökohdetta. Kaavaselvityksessä 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 ratkaisovalta kohta 6

### **Valmistelija**

Tarja Johansson, asemakaavasuunnittelija.

Lisätietoja antaa: Essi Vento, kaavoitusarkkitehti, [essi.vento@nurmijarvi.fi](mailto: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

#### **Liitteet**

Numero Otsikko  
Liite4 Poikkeamispäätöksen liitteet



## 39

### 3–353 Vesitorni, asemakaavamuutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.10.2024  
1223/10.02.03/2023

Asemakaavaa muutetaan Klaukkalassa vesitornin korttelin 81a ympäristössä. Tekninen johtaja päätti kaavan vireilletulosta 28.3.2024 § 16. Samassa yhteydessä tekninen johtaja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 30 vuorokaudeksi. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 2.5.-3.6.2024.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden vesitornin rakentamisen nykyisen käytöstä poistuvan vesitornin rinnalle. Uusi vesitorni otetaan käyttöön nykyisen vesitornin edelleen toimiessa siten, että muutoksen aiheuttamat vaikutukset veden jakeluun minimoidaan. Nykyinen vesitorni puretaan uuden käyttöönoton jälkeen. Asemakaavan muutosta valmistellaan kunnan aloitteesta. Asemakaava on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

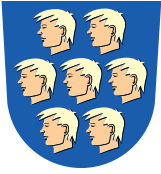
Nähtävilläoloaikana luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa. Uudenmaan liitto, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes sekä Nurmijärven Sähköverkko Oy ilmoittivat, ettei niillä ole lausuttavaa hankkeeseen. Mielenpitoita ei saatu.

Telia Towers Finland muistutti, että kaavamuutosalueella sijaitsee Nurmijärven kunnalta vuokrattu alue telemastolle. Telemastolle johtava kulkureitti tulee pitää avoimena rakentamisvaiheessa ja sen jälkeen. Korttelialueella sijaitsee myös huomioitavia kaapeleita. Kaavamuutosalueelle osoitetaan telemaston vuokra-alueita palveleva ajo- ja johtorasite.

Eltel Networks korosti niin ikään alueella olevien kaapeleiden huomioimista sekä muistutti, että johdonomistajille on ilmoitettava hyvissä ajoin ennen vanha vesitornin purkamista (3 kk), jotta tarvittaviin muutostöihin jää riittävästi aikaa.

Nurmijärven Vesi lausui, että vesitornin piha tehdään kivituhkasta ja (tai) asfaltista, eikä sen mukaan kaavamääräyksissä ei ole tarpeen määrätä, että piha tulisi varustaa pihaa öljyn- ja hiekanerotuksella eikä erillisellä käsittelyjärjestelmällä. Lisäksi vesitorni perustetaan louhittavaan peruskuoppaan, eikä louhetta voida primääristi hyödyntää tontilla. Louhe kuljetetaan kiviainesasemalle, jossa se murskataan hyödynnettäviksi kiviainesjakeiksi. Määräys maa-ainesten hyödyntämisestä tontilla tulisi poistaa.

Kaavamääräyksistä on poistettu vaatimus öljyn- ja hiekanerotuksesta hulevesien käsittelyssä. Tätä voidaan perustella muun muassa kaavamuutosalueen sijainnilla. Tontti rajautuu asemakaavan mukaiseen maatalousalueeseen ja lähimmät naapurirakennukset ovat noin 200 metrin päässä kaavamuutosalueelta. Ympäröivä maatalousalue on pääosin metsää. Kaavaehdotuksen määräyksissä korostetaan hulevesien käsittelyn järjestämistä siten, että hulevedet eivät vaaranna ympäristöä tai mäen alla virtaavan Luhtajoen vedenlaatua. Lisäksi rakennuslupaa varten tulee laatia



hulevesisuunnitelma. Määräys maa-ainesten hyödyntämisestä tontilla on muutettu ohjeelliseksi. Kiviaineksen kuljettaminen kierrätysasemalle on perusteltua, jos louhetta ei voida hyödyntää kaavamuuosalueella.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus ilmoitti, että se jää odottamaan kesällä 2024 tehtävän luontoselvityksen tuloksia, jotka tulee huomioida kaavan jatkosuunnittelussa. Koska vesitorni ja sen rakennusalue sijaitsevat varsin jyrkässä rinteessä aivan Luhtajoen vieressä, kaavamääräyksiin on tärkeää lisätä, etteivät rakennustyöt ja työmaahulevedet saa vaarantaa Luhtajoen vedenlaatua. Kaavaan on lisätty määräys, jonka mukaan rakentamisen aikaiset hulevedet tulee järjestää laadullisesti ja määrällisesti siten, etteivät ne vaaranna Luhtajoen vedenlaatua.

Uudenmaan ELY-keskus lausui, että kaavaselostukseen on hyvä lisätä karttaotteet voimassa olevista yleis- ja asemakaavoista. Lisäksi kaavaselostuksen ilmastovaikutusten käsittelyä on syytä selventää niin, että siitä käy lyhyesti ilmi, mitkä kaavan ilmastovaikutukset ovat ja että tehty ilmastovaikutusten arviointi on kaava-aineiston liitteenä. ELY-keskus kiittää Nurmijärven kuntaa ilmastovaikutusten järjestelmällisestä huomioimisesta myös pienissä asemakaavamuutoksissa. ELY-keskus pitää hyvänä asiana, että kaavaluonnoksessa on määrätty nykyisen puuston säilyttämisestä sekä uusiutuvan energian sijoittamisesta suunnittelualueelle. Kilva-arvioinnin vastauksissa todetaan, että purkamisen ja uuden rakentamisen välillä on tehty vertailua kaavamuuosta valmisteltaessa. Vertailuprosessia ei ole tarkemmin kuvattu kaava-aineistossa, jolloin sen laatuun ei voida ottaa kantaa. Kaavaselostukseen on lisätty otteet ajantasaisista asema- ja yleiskaavoista ja sitä on päivitetty ilmastovaikutusten arvioinnin osalta. Nykyisen vesitornin purkamista ja uuden rakentamista on arvioitu Nurmijärven Veden toimesta. Suunnittelussa on huomioitu ympäristö- ja ilmastovaikutukset. Kaavoituksen toimesta ei ole tehty tarkempaa ilmastovaikutusten vertailua, sillä asemakaavalla voidaan vain vähäisesti vaikuttaa vesitornin kaltaisen erikoisrakennelman toteutukseen.

### Valmistelija

Kaavasuunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen(at)nurmijarvi.fi

### Esittelijä

Tekninen johtaja vs.

### Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää 3-353 Klaukkalan vesitornin asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi sekä päättää hyväksyä vuorovaikutusraportissa esitetyt vastineet saapuneeseen palautteeseen.

### Päätös

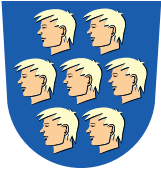
### Jakelu

Kaavasuunnittelija Juha Kanninen  
Kaavavalmistelijä Mari Hanski  
Asemakaavapäällikkö Crista Toivola  
Käyttöpäällikkö Matias Niemi, Nurmijärven Vesi



#### Liitteet

Numero	Otsikko
Liite5	3-353 Vesitorni, osallistumis- ja arviointisuunnitelma 27.3.2024
Liite6	3-353 Vesitorni, kaavakartta 29.10.2024, ehdotus
Liite7	3-353 Vesitorni, kaavaselostus liitteineen 29.10.2024
Liite8	3-353 Vesitorni, havainnekuva 27.3.2024
Liite9	3-353 Vesitorni, vuorovaikutusraportti 29.10.2024
Liite10	Luontoselvitykset Klaukkalan vesitornin alueella 2024, Faunatica Oy 15.10.2024



## 40

### Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.10.2024

Kuntalain 92 §:n mukaan kunnanhallitus, kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja ja hallintosäännössä määrätty kunnan viranhaltija voivat ottaa kunnanhallituksen käsiteltäväksi asian, joka on kuntalain nojalla siirretty kunnanhallituksen alaisen viranomaisen tai kunnanhallituksen jaoston toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen. Hallintosäännössä voidaan määrätä vastaava oikeus koskemaan myös lautakuntia ja liikelaitoksen johtokuntia.

Nurmijärven kunnan hallintosäännön 37 §:n mukaan asia voidaan kuntalain 92 §:n mukaisesti ottaa lautakunnan käsiteltäväksi, jollei asiaa ole ilmoitettu otettavaksi kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Hallintosäännön 39 §:n 2 momentin mukaan lautakunnan alaisen viranhaltijan on ilmoitettava lautakunnalle tekemistään ottokelpoisista päätöksistä lukuun ottamatta sellaisia asioita tai asiaryhmiä, joista lautakunta on ilmoittanut, ettei se käytä otto-oikeuttaan.

Hallintosäännön 39 §:n 3 momentin ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle erikseen rajataan seuraavat asiat, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn:

- kynnysarvon alle jäävät tavara-, palvelu- ja urakkahankinnat (pienhankinnat)
- opiskelijoille, tutkijoille ja tutkimuslaitoksille myönnettävät tutkimusluvut
- työryhmän asettaminen
- tilakeskuksen päällikön alaisen toimialueen hallinnoimien asuntojen ja toimitilojen vuokrausta ja käyttöoikeuksia koskevat viranhaltijapäätökset.

Otto-oikeutta ei ole seuraavissa asioissa:

- lain tai asetuksen mukaisissa lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevilla asioilla
- yksilöön kohdistuvissa opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioissa
- kuntalain 51 §:ssä tarkoitetulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirretyissä asioissa, jos asianomaiset kunnat niin sopivat
- henkilöstöä koskevilla päätöksissä lukuun ottamatta vakinaiseen virkaan ottamista koskevat päätökset.

Ilmoitus otto-oikeuden käyttämisestä on tehtävä neljän päivän kuluessa pöytäkirjan tarkastamisesta. Viranhaltijapäätösten osalta määräaika lasketaan päätöksen tai pöytäkirjan allekirjoittamisesta. Ilmoitus tehdään julkaisemalla pöytäkirja tai viranhaltijapäätös luottamushenkilöiden tietoverkossa.

Päätökset niissä asioissa, joista ei tarvitse ilmoittaa, voidaan otto-oikeuden estämättä panna täytäntöön, jollei yksittäistapauksessa ole ilmoitettu asian ottamisesta kunnanhallituksen tai lautakunnan käsiteltäväksi.





Ottomenettelyyn on ilmoitettu 2.9.-23.10.2024 seuraavat viranhaltijapäätökset:

**Tekninen johtaja**

19.9.2024 § 38 3–355 Järvihaantien pysäköintialue, asemakaavan muutos, vireilletulo ja luonnos

**Kiinteistöinsinööri**

- 12.9.2024 § 6 Tonttijaon hyväksyminen Kirkonkylän asemakaavassa  
23.9.2024 § 7 Tonttijaon hyväksyminen Kirkonkylän asemakaavan korttelissa 2573  
23.9.2024 § 8 Tonttijaon hyväksyminen Kirkonkylän asemakaavan korttelissa 2420  
26.9.2024 § 9 Tonttijaon hyväksyminen Kirkonkylän asemakaavan korttelissa 2423  
8.10.2024 § 10 Tonttijaon hyväksyminen Kirkonkylän asemakaavan korttelissa 2573  
8.10.2024 § 11 Tonttijaon hyväksyminen Kirkonkylän asemakaavan korttelissa 2574  
8.10.2024 § 12 Tonttijaon hyväksyminen Kirkonkylän asemakaavan korttelissa 2575

**Esittelijä**

Tekninen johtaja vs.

**Esitys**

Lautakunta päättää merkitä ne viranhaltijoiden päätökset tiedoksi, joiden osalta ei ole käytetty otto-oikeutta määräaikaan mennessä ja todeta, ettei lautakunta käytä otto-oikeuttaan niiden päätösten osalta, joissa oikaisuvaatimusaika on voimassa.

**Valmistelija**

hallinnon asiantuntija Pia Raukamo, pia.raukamo(at)nurmijarvi.fi

**Päätös**



## 41

### Ilmoitusasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.10.2024

1. Rakennusvalvonnan julkipanolistat 12.9.-24.10.2024.

#### Esittelijä

Tekninen johtaja vs.

#### Esitys

Merkitään tiedoksi.

#### Päätös