

# Käyttötarkoituksen muutosta ja laajennusta koskeva suunnittelutarveratkaisu Valkjärvellä Haaran alueella.

Elinvoimalautakunta 31.10.2024 § 72  
1203/10.03.00.03/2023

## Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 2500 m<sup>2</sup>:n suuruinen tila Jukkala 543-415-1-90. Rakennuspaikka sijaitsee Valkjärven Haaran alueella osoitteessa Kynnysmäentie 22.

## Toimenpide

Toimenpide käsittää 1-kerroksisen 120 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen vapaa-ajan asunnon laajentaminen 60 k-m<sup>2</sup> ja käyttötarkoituksen muuttamisen 1½-kerroksiseksi omakotitaloksi.

## Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

## Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

## Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta on kuultu hakemuksen kohteena olevan tilan rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

## Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Lisäksi aluetta koskee valtuuston vuonna 1999 hyväksymä ja vuonna 2001 voimaan tullut Valkjärven osayleiskaava, joka hakemuksen kohteena olevalla alueella on hyväksytty oikeusvaikutuksettomana. Osayleiskaavassa tila Jukkala 543-415-1-90 sijaitsee selvitysalueella (SE).

## Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee tiiviisti rakentuneella Haaran alueella. Rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä vuonna 2008 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen rakennettu 120 k-m<sup>2</sup> suuruinen vapaa-ajan asunto, jolle ei vielä ole suoritettu loppukatselmusta sekä 20 k-m<sup>2</sup> suuruinen vanha lomarakennus. Em. suunnittelutarveratkaisun ehdoksi oli asetettu, että vanha lomarakennus muutetaan saunaksi. Käyttötarkoituksen muuttaminen tapahtuu loppukatselmuksen yhteydessä. Tarkoituksena on laajentaa uutta vapaa-ajan asuntoa 60 k-m<sup>2</sup>:llä ja muuttaa rakennuksen käyttötarkoitus omakotitaloksi.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Lähimpänä sijaitsevaan Valkjärven alakouluun on matkaa noin 3,4 km. Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 3,9 km ja muihin palveluihin noin 4-5 km. Lepsämäntien varrella ja osalla Valkjärventien vartta on kevyen liikenteen väylä. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Klaukkalan keskustasta.

Joitakin paikallisliikenteen vuoroja kouluvuoden aikana kulkee myös Valkjärventietä, mutta liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun.

Haaran alue on tiiviisti rakentunutta maaseutua. Rakennuspaikkojen pinta-alat ovat suhteellisen pieniä. Alueella on ollut ja on yhä useita lomarakennuksia. Kiinnostusta lomarakennusten käyttötarkoituksen muuttamiseksi tai korvaamiseksi on ollut runsaasti. Sen jälkeen, kun alueelle on rakennettu vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkosto, on em. käyttötarkoituksen muutoksiin ja lomarakennusten korvaamiseen omakotitaloilla suhtauduttu myönteisesti ehdolla, että omakotitalo liitetään vesiosuuskunnan verkostoon. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on liitetty vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Koska kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka, joka on liitetty alueella olevaan keskitettyyn vesi- ja viemäriverkostoon ja vastaavissa tapauksissa alueella olevien lomarakennusten käyttötarkoituksen muutoksiin omakotitaloiksi on suhtauduttu myönteisesti, hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

### **Esitys**

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

-vanha (20 k-m<sup>2</sup>) lomarakennus muutetaan rakennustoimenpiteen yhteydessä lomarakennukseksi.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn ehdoin aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Päätöksen julkipanopäivä on 8.11.2024. Päätöksen antopäivä on 11.11.2024.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvälillä kohta 3.

### **Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, [arja.junntila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junntila@nurmijarvi.fi)

### **Käsittely**

Teknisenä korjauksena päätösesitykseen tehtiin seuraava korjaus:

kohta ”- vanha (20 k-m<sup>2</sup>) lomarakennus muutetaan rakennustoimenpiteen yhteydessä lomarakennukseksi”  
muutettiin kuulumaan  
”- vanha (20 k-m<sup>2</sup>) lomarakennus muutetaan talousrakennukseksi”

### **Päätös**

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteella, että

-vanha (20 k-m<sup>2</sup>) lomarakennus muutetaan talousrakennukseksi.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn ehdoin aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Päätöksen julkipanopäivä on 8.11.2024. Päätöksen antopäivä on 11.11.2024.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvälillä kohta 3.