

Omakotitalon rakentamista koskeva poikkeamispäätös Valkjärven rannalla

Elinvoimalautakunta 08.05.2025 § 21

211/10.03.00.02/2025

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 7364 m² suuruinen tila [REDACTED], joka sijaitsee Klaukkalassa osoitteessa [REDACTED]

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 2- kerroksisen 157 k-m² suuruisen omakotitalon, 50 k-m² suuruisen talousrakennuksen sekä 30 k-m² suuruisen saunan rakentamisen. Tämä hakemus korvaa elinvoimalautakunnan 6.10.2022 § 59 myöntämän poikkeamispäätöksen perusteella vireillä olevan rakennuslupahakemuksen lomarakennuksen rakentamiseksi.

Rakentamisrajoitus

Hanke sijoittuu alueidenkäyttölain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle (ranta-alueelle) ja edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta sekä rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituudesta.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: *"Viereisissä rakennuspaikoissa [REDACTED] on asuinrakennukset. Haluaisin kerrosalaksi naapurin [REDACTED] kerrosalan verran, rakennus on samalla kohtaa vieressä."*

Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4).

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä. Rakennusjärjestyksen mukaan vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m. Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan rantaviivan pituus on noin 40 m.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan kyläkeskuksesta n. 4 km pohjoiseen. Tila rajoittuu idästä Klaukkalan asemakaavoitettuun alueeseen eli kyseessä on asemakaavan lievealue. Rakennuspaikka sijaitsee Valkjärven rannalla ja asutus on pääosin

lomasutusta. Lähistöllä on joitakin ympärivuotisia asuinrakennuksia, jotka rakennettu suoralla rakennusluvalla.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan hakemuksen kohteena oleva tila on rakentamaton, mutta rakennuspaikalla sijaitsee vanha mökki, joka hakijan kertoman mukaan on ollut aikoinaan puutarhurin asunto. Ajankohdasta, jolloin rakennusta olisi käytetty asuinrakennuksena, ei ole tietoa. Puutarha on sijainnut hakemuksen kohteena olevan tilan eteläpuolella tilalla [REDACTED] Kyseinen rakennus näkyy myös vuodelta 1961 olevassa peruskartassa.

Asemapiirroksen mukaan omakotitalo ja talousrakennus on tarkoitus rakentaa pitkänomaisen rakennuspaikan itäreunaan ja saunarakennus kohti Valkjärveä laskevan rinteen länsiosaan Valkjärven rantaan.

Hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on elinvoimalautakunta 6.10.2022 § 59 myöntänyt poikkeamisen 70 k-m²:n suuruisen lomarakennuksen, 30 k-m²:n suuruisen saunan ja 50 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupahakemus on vireillä. Vuonna 2022 myönteistä poikkeamispäätöstä perusteltiin sillä, että hakemuksen kohteena oleva tila [REDACTED] on rekisteröity vuonna 1936 eli kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959). Alueen muut tilat, jotka on muodostettu ennen em. ajankohtaa ovat rakennettuja ja asuinrakennukset ovat enimmäkseen lomarakennuksia.

Alueella on 10 lomarakennusta, joista viimeisimmät ovat valmistuneet 30 vuotta sitten. Uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-ala alueella on 5000 m². Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan lisäksi on alueella 3 yli 5000 m²:n suuruisia lomarakennuspaikkaa, joista yksi on rakennettu 1980-luvulla ja muut kaksi 1930- ja 1940-luvuilla, kuten arviolta myös hakemuksen kohteena olevalla tilalla sijaitseva puutarhurin asuntona käytetty rakennus. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu edellyttää, että vastaaviin omakotitalon rakentamisiin suostuttaisiin myös muiden vastaavassa asemassa olevien maanomistajien kohdalla. Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa aluetta ei ole osoitettu kehitettäväksi asuinalueena.

Holman alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan lähimpään alakouluun on noin 4,0 km ja yläkouluun 4,8 km. Myös muut palvelut sijaitsevat Klaukkalan taajamassa. Klaukkalantien varrella on kevyen liikenteen väylä. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Klaukkalantieltä, jolla sijaitsevalle pysäkille on rakennuspaikalta matkaa noin 0,6 km. Lainsäädäntö ei anna yksiselitteisiä perusteita vesihuollon kehittämistarvemuääritykselle, vaan se tehdään kehittämissuunnitelmakohtaisesti aina kyseisen kunnan tilanne huomioiden. Nurmijärven valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan hakemuksen kohteena oleva Holman alue on vesihuollon kehittämistarvealuetta.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan sijainti Valkjärven ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä, vesihuollon kehittämistarvealueella, alueella pääasiassa loma-asumisena toteutunut rakentaminen ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate lupakäsittelyssä, ei hakemuksen tueksi ole olemassa erityisiä syitä ja haettuun lupaan suostuminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun rakentamiseen suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen vaarantumisen lupakäsittelyssä.

Koska ei ole olemassa edellytyksiä haetulle poikkeamiselle ranta-alueen suunnittelutarpeesta, ei ole syytä suostua myöskään poikkeamiseen rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituudesta.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on alueidenkäyttölain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä.

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen sekä ranta-alueen suunnittelutarpeesta että rantaviivan vähimmäispituudesta.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 16.05.2025. Jollei päätöksestä valiteta Helsingin hallinto-oikeuteen, on se lainvoimainen 24.06.2025.*

*) kirjoitusvirheen korjaaminen (hallintolaki 51§) 15.5.2025/Outi Kylväjä. Korjattu päivämäärä, oli 24.5.2025 ja oikea päivämäärä on 24.6.2025.

Sovelletut oikeusohjeet

Alueidenkäyttölaki 72 §, rakentamislaki 57 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallasta kohta 7.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Esityslistatekstiin tehtiin teknisenä korjaus, jossa poistettiin yksi ylimääräinen sana seuraavalla tavalla:

Kun otetaan huomioon rakennuspaikan sijainti Valkjärven ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä, vesihuollon kehittämistarvealueella, alueella pääasiassa loma-asumisena toteutunut rakentaminen ja maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate lupakäsittelyssä, ei hakemuksen tueksi ole olemassa erityisiä syitä ja haettuun lupaan suostuminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun rakentamiseen suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen **vaarantumisen** lupakäsittelyssä.

Keskustelun aikana Kirsi Lompolo teki seuraavanlaisen muutosesityksen:

Elinvoimalautakunta toteaa, että hanke sijoittuu alueidenkäyttölain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle (ranta-alueelle) ja edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta sekä rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituudesta. Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen poikkeamispäätöksen alla esitetyin perustein.

Perustelut:

Hakemuksen kohteena oleva tila [REDACTED], osoitteessa [REDACTED], on rekisteröity vuonna 1936 eli kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila. Rakennuspaikalla sijaitsee vanha mökki, joka hakijan kertoman mukaan on ollut aikoinaan puutarhurin asunto. Kyseinen rakennus näkyy myös vuodelta 1961 olevassa peruskartassa.

Kiinteistön pinta-ala on 7364 m² uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-alan ollessa alueella 5000 m². Tilan ympärillä, samalla ranta-alueella on useita ympärivuotisia asuntoja. Noin 16

ha:n tilakokonaisuudella, joka sijoittuu asemakaavoitetun alueen ja Valkjärven väliin on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yhteensä 19 rakennettua rakennuspaikkaa, joista 11 on lomarakennuksia.

Rantaviivaa on rakennuspaikalla vähemmän kuin rakennusjärjestyksen vaatima vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituus (50 m), mutta toisaalta rantaviiva on sen verran lyhyt (40 m), ettei sitä voitaisi kuitenkaan käyttää yleiseen virkistykseen jokaisen oikeudella. Rantaviivan lyhyys ei muodostunut aiemman, lomarakennusta koskeneen poikkeamispäätöksen käsittelyssä 6.10.2022 (§ 59) ongelmaksi. Tuolloin esittelijän esitys oli suoraan myönteinen.

Alueen palvelut sijaitsevat noin 4 km:n etäisyydellä Klaukkalan taajamassa. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee yksityistien varrella. Hakemuksen kohteena olevalta kiinteistöltä matkaa Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan lähimpään alakouluun on noin 4,0 km ja yläkouluun 4,8 km. Lähes samalla etäisyydellä on pohjoisen suunnassa Perttulassa sijaitseva Uotilan alakoulu (4,2 km). Klaukkalantien varrella on kevyen liikenteen väylä ja julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Klaukkalantieltä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,6 km. Pohjoiseen päin mentäessä kevyen liikenteen väylä ulottuu Perttulaan asti. Näin ollen olemassa oleva infrastruktuuri tukee palveluiden saavutettavuutta ja kestävän liikkumisen edellytyksiä.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kun rakentamisessa huomioidaan ympäristönsuojelliset näkökohdat, ei rakentaminen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Nurmijärven valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan hakemuksen kohteena oleva Holman alue on vesihuollon kehittämistarvealuetta.

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön lisäksi alueella on kolme yli 5000 m²:n suuruista lomarakennuspaikkaa, joita maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella tulisi kohdella samoin kuin hakijan kiinteistöä mitä mahdollisiin tulevaisuudessa haettavaan käyttötarkoituksen muutokseen tulee. Maksimissaan neljän rakennuspaikan hyväksymisen ympärivuotiseen asumiseen ei voi katsoa aiheuttavan asutuksen huomattavaa lisääntymistä alueella.

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4) ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella (sk-1).

Lautakunnan jäsenistä Sirpa Rantala ja Kimmo Pirkkala kannattivat tehtyä vastaehdotusta.

Koska oli tehty pohjaesityksestä poikkeava kannatettu muutosehdotus josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA = esittelijän pohjaesitys

EI = Lompolon muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 4 (Stormbom, Luoma, Santala, Vuorisalo)

EI 7 (Flinck, Lompolo, Pirkkala, Rantala, Takalo-Eskola, Tuominen, Suomi)

Elinvoimalautakunta päätti äänin 4 JAA – 7 EI hyväksyä Lompolon muutosesityksen.

Päätös

Elinvoimalautakunta toteaa, että hanke sijoittuu alueidenkäyttölain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle (ranta-alueelle) ja edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta sekä rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituudesta. Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen poikkeamispäätöksen alla esitetyin perustein.

Perustelut:

Hakemuksen kohteena oleva tila [REDACTED], osoitteessa [REDACTED], on rekisteröity vuonna 1936 eli kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila. Rakennuspaikalla sijaitsee vanha mökki, joka hakijan kertoman mukaan on ollut aikoinaan puutarhurin asunto. Kyseinen rakennus näkyy myös vuodelta 1961 olevassa peruskartassa.

Kiinteistön pinta-ala on 7364 m² uuden rakennuspaikan vähimmäispinta-alan ollessa alueella 5000 m². Tilan ympärillä, samalla ranta-alueella on useita ympärivuotisia asuntoja. Noin 16 ha:n tilakokonaisuudella, joka sijoittuu asemakaavoitetun alueen ja Valkjärven väliin on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan yhteensä 19 rakennettua rakennuspaikkaa, joista 11 on lomarakennuksia.

Rantaviivaa on rakennuspaikalla vähemmän kuin rakennusjärjestyksen vaatima vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan pituus (50 m), mutta toisaalta rantaviiva on sen verran lyhyt (40 m), ettei sitä voitaisi kuitenkaan käyttää yleiseen virkistykseen jokaisenoikeudella. Rantaviivan lyhyys ei muodostunut aiemman, lomarakennusta koskeneen poikkeamispäätöksen käsittelyssä 6.10.2022 (§ 59) ongelmaksi. Tuolloin esittelijän esitys oli suoraan myönteinen.

Alueen palvelut sijaitsevat noin 4 km:n etäisyydellä Klaukkalan taajamassa. Hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee yksityistien varrella. Hakemuksen kohteena olevalta kiinteistöltä matkaa Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan lähimpään alakouluun on noin 4,0 km ja yläkouluun 4,8 km. Lähes samalla etäisyydellä on pohjoisen suunnassa Perttulassa sijaitseva Uotilan alakoulu (4,2 km). Klaukkalantien varrella on kevyen liikenteen väylä ja julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Klaukkalantieltä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,6 km. Pohjoiseen päin mentäessä kevyen liikenteen väylä ulottuu Perttulaan asti. Näin ollen olemassa oleva infrastruktuuri tukee palveluiden saavutettavuutta ja kestävän liikkumisen edellytyksiä.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ns. vanha itsenäinen tila, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Kun rakentamisessa huomioidaan ympäristönsuojelulliset näkökohdat, ei rakentaminen vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Nurmijärven valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan hakemuksen kohteena oleva Holman alue on vesihuollon kehittämistarvealuetta.

Hakemuksen kohteena olevan kiinteistön lisäksi alueella on kolme yli 5000 m²:n suuruista lomarakennuspaikkaa, joita maanomistajien tasapuolisen kohtelun perusteella tulisi kohdella samoin kuin hakijan kiinteistöä mitä mahdollisiin tulevaisuudessa haettavaan käyttötarkoituksen muutoksiin tulee. Maksimissaan neljän rakennuspaikan hyväksymisen ympärivuotiseen asumiseen ei voi katsoa aiheuttavan asutuksen huomattavaa lisääntymistä alueella.

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4) ja kaupunkikuvallisesti arvokkaalla alueella (sk-1).

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella 16.05.2025. Jollei päätöksestä valiteta Helsingin hallinto-oikeuteen, on se lainvoimainen 24.05.2025.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen tähän päätökseen. Eriävän mielipiteen perusteena oli seuraava: Rakentamislain 57 §:n mukaiset poikkeamisluvan oikeudelliset edellytykset eivät päätöksen esittelytekstissä esitetyin perustein hakemuksen osalta täyty. Poikkeamiselle ei ole olemassa erityistä syytä. Haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Jäsenet Vuorisalo, Stormbom Santala ja Luoma jättivät myös eriävän mielipiteen päätökseen. Eriävän mielipiteen jättäneillä oli samat perustelut kuin esittelijällä.