

Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.05.2025 § 23
1443/10.03.00.02/2024

Rakennuspaikka

Pinta-alaltaan noin 3950 m² suuruinen kiinteistö 543-403-2-1149, joka sijaitsee Klaukkalan taajamassa (korttelissa 3023), osoitteessa Tiiramäentie 4.

Hakemus

Rakennuspaikan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on RH (loma-asuntoalue), haetaan poikkeamislupaa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiskäyttöön. Kiinteistö on liittynyt kunnan vesi- ja viemäriverkkoon.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että hakija on asunut kiinteistöllä vakinaisesti jo vuodesta 2001 lähtien ja on myös kirjoilla kyseisessä osoitteessa. Hakemuksella halutaan saattaa kiinteistön lupatilanne vastaamaan sillä jo vallitsevaa tilannetta.

Säännökset, josta poiketaan

Hakemus on tullut vireille ennen 1.1.2025 tapahtunutta rakentamislain (751/2023) voimaantuloa, joten asia käsitellään loppuun hakemuksen vireille tullessa voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) soveltaen (RakL 194 §). Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista, koska haettu käyttötarkoitus on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Kaavatilanne

Alueella on voimassa 26.2.1971 hyväksytty ja 13.7.1971 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava (3-038), jonka mukaan hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on loma-asuntoaluetta (RH).

Kunnanvaltuuston 27.1.2016 § 6 hyväksymässä ja 13.9.2017 voimaan tullessa Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP-9), jonka kaavamääräys on seuraava:

Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa alueen luonteeseen. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.

Klaukkalan osayleiskaavan tarkoituksena on yleispiirteisenä kaavana ohjata asemakaavojen laadintaa.

Hankkeen kuvaus

Kiinteistöllä sijaitsee 19.12.2001 valmistunut vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennuksia. Poikkeamislupaa haetaan olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiskäyttöön.

Nurmijärven Vesi -liikelaitokselta 12.2.2025 saadun tiedon mukaan kiinteistö on liittynyt jätevesiviemäriin 2016 ja vesijohtoon 2001.

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 keskisyyvyys 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.

Alueen aiemmat poikkeamispäätökset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on vuosina 2022–2024 myöntänyt Tiiranrannan alueella kolme poikkeamista vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi (8.3.2022 § 12 ja § 13 sekä 1.11.2022 § 57) ja kaksi poikkeamista omakotitalon loma-asuntoalueelle rakentamiseksi (3.10.2023 § 40 ja 29.10.2024 § 38). Yhden Tiiranrannan kiinteistön kohdalla asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on 15.6.2017 § 80 ja 3.12.2024 § 46 päättänyt olla myöntämättä haettua poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä ja rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä. Viimeksi mainitusta kielteisestä päätöksestä on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen.

Vesihuolto

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Se ei ole nykyisellään Nurmijärven veden toiminta-aluetta. Muutama alueen kiinteistöistä on kuitenkin liittynyt yksityisesti kunnan vesihuoltoverkkoon, ja yksityinen paineviemäri ja vesijohto ulottuvat Pitkäkallionkujan puolen välin tietämille. Kunnan vesihuoltolinja, johon hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on liittynyt, kulkee kiinteistön eteläpuolella Tiiranranta-nimisen kadun varrella.

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 hallinto-oikeus 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.

Tiiranrannan 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.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Naapurien kuuleminen

Kunta on kuullut naapurit (4). Kaikkien naapureiden yhteystietoja ei ollut saatavilla, joten poikkeamislupahakemuksesta on lisäksi julkaistu kuulutus kunnan ilmoitustaululla 13.1.2025 ja Nurmijärven Uutisissa 15.1.2025. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Lausuntopyynnöt

Hakemuksesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta ja Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta. Hakemusta on sen jälkeen täydennetty siten, että vesihuoltoa koskevia tietoja on tarkennettu ja hakemukselle on lisätty uusi asemapiirustus. Tästä syystä ELY-keskukselta on pyydetty vielä täydennettyä lausuntoa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen täydennetty lausunto 27.3.2025

Täydennetty hakemus ei anna aihetta muuttaa ELY-keskuksen lausuntoa alueidenkäytön osalta. Käyttötarkoituksen muutosten mahdollisuudet Tiiranrannan 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.

Täydennetty hakemus ei anna aihetta muuttaa lausuntoa pääpiirteissään myöskään vesihuollon osalta, vaikka täydennysten myötä onkin ilmennyt, että kiinteistö on liitetty Nurmijärven Veden vesihuoltoverkostoon. ELY-keskus katsoo edelleen, että vesihuollon toteuttamistapa tulee ratkaista suunnitelmallisesti Tiiranrannan alueella, jolle on myönnetty useita poikkeamislupia käyttötarkoituksen muutoksille loma-asutuksesta vakituiseen asumiseen.

Täydennetyn hakemuksen myötä on tarkentunut, että kiinteistö on liittynyt jätevesiviemäriin 2016. Jätevesien käsittelyä koskeva osa alkuperäisestä lausunnosta ei ole siten voimassa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 30.1.2025

Kohdekiinteistö sijoittuu Klaukkalan taajaman luoteisosiin, ns. Tiiranrannan alueelle. Klaukkalan osayleiskaavassa (2017) Tiiranrannan alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi. Alueella on voimassa eri aikoina voimaantulleita asemakaavoja, joille yhteistä on rakennuspaikkojen osoittaminen loma-asumiseen. Hakemukseen liittyvää rakennuspaikkaa koskee lääninhallituksen vuonna 1971 vahvistama asemakaava, jossa rakennuspaikka on osoitettu loma-asuntoalueeksi, RH.

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 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.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vesihuollon toteuttamistapa tulee ratkaista suunnitelmallisesti Tiiranrannan alueella, jolle on myönnetty useita poikkeamislupia käyttötarkoituksen muutoksille loma-asutuksesta vakituiseen asumiseen.

Vesihuoltolain 6 §:n mukaisesti, jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan vesihuoltolaitoksen perustamiseksi, vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi tai muun tarpeellisen vesihuollon palvelun saatavuuden turvaamiseksi. Edelleen vesihuoltolain 7 §:n mukaisesti kunnan alueella vesihuoltolaitosten toiminta-alueiden tulee kattaa alueet, joilla kiinteistöjen liittäminen vesihuoltolaitoksen vesijohtoon tai jätevesiviemäriin on tarpeen toteutuneen tai suunnitellun yhdyskuntakehityksen vuoksi.

Mikäli käyttötarkoituksen muutokset Tiiranrannan alueella ratkaistaan yksittäisillä poikkeamispäätöksillä, on kunnalle ELY-keskuksen näkemyksen mukaan jossain vaiheessa 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. Näin ollen yksittäisissä luvissa myönnetyt käyttötarkoituksen muutokset todennäköisesti vaikeuttavat alueen vesihuollon järjestämistä tulevaisuudessa.

ELY-keskus katsoo, että alueella on käyttötarkoitusten muutosten ja kaavoituksellisen tilanteen myötä syntymässä vesihuoltolain 6 §:n tarkoittama järjestämisvelvollisuus.

Kiinteistöjen käyttötarkoituksen muuttaminen vapaa-ajan asutuksesta vakituiseen asumiseen lähtökohtaisesti lisää kiinteistöjen käyttöä, mikä puolestaan lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja syntyvän jäteveden määrää. Tämä puolestaan voi lisätä Valkjärveen kohdistunutta kuormitusta, mikäli jätevesiä ei johdeta keskitetysti viemäriverkostoon. ELY-keskus katsoo, että käyttötarkoituksen muutosten seurauksena Tiiranrannan alueella on syntymässä myös vesihuoltolain 6.2 §:ssä tarkoitettu ympäristönsuojelullinen syy, joka edellyttää toimenpiteisiin ryhtymistä vesihuollon järjestämiseksi.

Etelä-Savon ELY-keskus on vesihuoltolain vastaisuuteen perustuen valittanut Tiiranrannan alueella 3.10.2023 myönnetystä käyttötarkoituksen muutoksesta Helsingin hallinto-oikeuteen, joka on päätöksellään 16.5.2024 taltio 2909/2024 jättänyt valituksen tutkimatta puuttuvan valitusoikeuden vuoksi. Päätöksessään hallinto-oikeus on todennut Etelä-Savon ELY-keskuksella olevan tarvittaessa mahdollisuus velvoittaa kunta toteuttamaan vesihuoltolain mukainen järjestämisvelvollisuus vesihuoltolain mukaisessa menettelyssä. Päätöksen seurauksena Etelä-Savon ELY-keskus harkitsee viitattuihin toimenpiteisiin ryhtymistä Tiiranrannan alueella.

[Poistettu lausunnon osio ”Hakemuksessa esitetty jätevesien käsittely”, joka ei ole voimassa Uudenmaan ELY-keskuksen täydennetyn lausunnon myötä.]

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto 5.2.2025

Kiinteistöllä (3 939 m²) sijaitsee ilmeisesti noin 25 vuotta sitten rakennettu 141 m² vapaa-ajan asuinrakennus, vanha talousrakennus, autokatos, puuvarasto ja käymälä sekä grillikatos. Kiinteistöllä on asuttu vakituisesti jo vuodesta 2001 lähtien asemakaavan vastaisesti. Hakemuksen mukaan kiinteistö on liitetty kunnan vesijohtoon ja painejätevesiviemäriin jätevesipumpulla vuonna 2015. Hakemusta tulisi täydentää tiedolla, onko kaikki kiinteistön vesipisteelliset rakennukset liitetty jätevesiviemäriverkostoon. Hakemuksen liitteenä olevan liittämiskohtailmoituksen mukaan kiinteistön perustusten kuivatusvedet ja pintavedet johdetaan avo-ojaan/maastoon. Hakijan keskusteluosioon kirjaaman viestin mukaan kiinteistön hulevedet voi johtaa hulevesiviemäriin, joka sijaitsee tontin alaosassa. Hakemuksesta ei kuitenkaan käy ilmi, että kiinteistöä olisi liitetty hulevesiviemäriin.

Kiinteistö sijaitsee noin 165 metrin päässä Valkjärven rannasta, Valkjärven valuma-alueella. 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, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Kiinteistön jätevedet ainakin asuinrakennuksen osalta johdetaan kunnan jätevesiviemäriverkostoon, 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. Järveen kohdistuvan hulevesikuormituksen vähentämiseksi, tulee välttää päällystettyjä pintoja ja luonnollisen maanpinnan muokkausta.

Hakijan vastine 28.3.2025

Hakija katsoo ehtojen täyttyvän asiaan kuuluvalla tavalla, ja kiinteistön täyttävän siltä vaadittavat ominaisuudet, koska kaikki viemäri- ja vesiasiat on täytetty eikä mitään uutta estettä ole ilmaantunut.

Hakija on lisäksi ilmoittanut 5.2.2025 Lupapisteen viestiketjussa, että kiinteistön kaikki vesipisteet on liitetty kunnan jätevesijärjestelmään. Hakijan mukaan hulevedet on johdettu avo-ojia pitkin kunnan hulevesiviemärikaivojen läheisyyteen, koska kiinteistö on korkeammalla kuin kaivojen kannet. Niitä ei ole liitetty ko. kaivoihin, mutta hakijan mukaan kaivot keräävät hulevedet.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua saatuihin lausuntoihin ja hakijan vastineeseen kokonaisuudessaan.

Päätöksen perustelut

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tiiranrannan alueen asemakaavoitus perustuu vapaa-ajan asumiseen. Siten alueen asemakaavoissa ei ole ratkaistu eikä voitukaan ratkaista ympärivuotiseen asumiseen liittyviä asemakaavan sisältövaatimuksia esimerkiksi liikenteen järjestämisen, turvallisen elinympäristön tai palvelujen alueellisen saatavuuden näkökulmasta, kuten myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen poikkeamishakemuksesta esittämässä lausunnossa todetaan. Vakituudesta asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen.

Alueen käyttötarkoituksen muuttamisen tulee perustua suunnitelmaan eli asemakaavaan, jolloin maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen voidaan arvioida koko alueen kattavasti tarkempien selvitysten pohjalta. Yksittäisin luvuin ei voida ratkaista alueen kokonaisuutta eikä turvata suunnitteluvarama ja vaihtoehtojen jättämistä asemakaavalliseen suunnitteluun. Erityisesti alueen kunnallistekniset ratkaisut mukaan lukien hulevesien hallintajärjestelmät tulee suunnitella koko alueen osalta, ennen kuin sitä voidaan muuttaa asuinpientaloalueeksi.

Suunniteltu hanke aiheuttaa näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Kun huomioidaan alueen sijainti Valkjärven rannalla ja kyseisen vesistön tyydyttävä tila sekä alueelta puuttuva kunnallistekniikka ja puutteelliset hulevesien hallintajärjestelmät, voidaan katsoa, että haetun poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaisi luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukainen erityinen syy on maankäyttöön kytkeytyvä tekijä. Hakemuksessa ei ole esitetty maankäyttöön liittyvää erityistä syytä. Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityiseksi syyksi sen, että loma-asuntoa käytetään asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan vastaisesti vakituiseen asumiseen ja sen, että hakija on kirjoilla kyseisessä osoitteessa, mitkä eivät ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaisia maankäytöllisiä erityisiä syitä.

Alueella on aiheuttanut epätietoisuutta aiempi maistraatin epäjohdonmukainen linja vakituisten osoitteiden myöntämisessä. Maistraatit ovat aika ajoin myöntäneet vakituksia osoitteita vapaa-ajan asuntoihin ja toisinaan taas eivät. Nykyisin väestötietojärjestelmään ei voi tallentaa vapaa-ajan asuntoa vakinaiseksi osoitteeksi, eli vapaa-ajan asuntoon ei voi muuttaa vakituisesti. Väestökirjanpitoon liittyvillä rekisterimerkinnöillä ei ole merkitystä arvioitaessa kiinteistön käyttötarkoitusta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupajärjestelmässä (KHO:n muu päätös 3013/2013).

Haetun poikkeamisen hyväksyminen tarkoittaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaarantumista lupakäsittelyssä, koska alueen asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta ei voida muuttaa yksittäisin luvuin koko alueella. Lisäksi alueella on 3.12.2024 § 46 evätty käyttötarkoituksen muutos.

Edellä olevaan perustuen poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaikeuttaisi luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeen tueksi ei ole maankäytöllistä erityistä syytä ja hankkeeseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 §

Nurmijärven kunnan hallintosääntö (1.1.2025 alkaen) 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuvallasta kohta 6.

Valmistelija

Essi Vento, kaavoitusarkkitehti, essi.vento(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

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.

Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa esittelytekstissä esitetyn perustein haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä vaikeuttaa luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeeseen suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Alueen käyttötarkoituksen muutos on ratkaistava kokonaisuutena asemakaavoituksella, jonka yhteydessä pystytään varmistamaan alueen maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja tutkimaan muutoksen aiheuttamat laajemmat vaikutukset sekä suunnittelemaan alue kokonaisuutena siten, että AKL 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä kiinteistölle 543-403-2-1149, joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Tiiranrannan alueella.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksen julkipäivä on 15.5.2025. Päätöksen antopäivä on 16.5.2025.

Käsittely

Visa Tarikka teki Kalle Mustosen, Cisse Schalinin ja Kirsi Lompolon kannattamana seuraavan muutosesityksen:

”Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että poikkeamishakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska kiinteistö 543-403-2-1149 on jo rakennettu ja ollut ympärivuotisessa asuinkäytössä vuodesta 2001. Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on lähivuosinakin myönnetty vakituisen asunnon lupia.

Hakija on ilmoittanut 5.2.25, että kiinteistön kaikki vesipisteet on liitetty kunnan jätevesijärjestelmään. Nurmijärven Vesi -liikelaitokselta 12.2.25 saadun tiedon mukaan kiinteistö on liittynyt jätevesiviemäriin 2016 ja vesijohtoon 2001. Kiinteistöllä on asuttu pysyvästi jo vuosia, joten vesien käyttö kiinteistöllä ei lisäännä päätöksen takia.

Tonttialuetta on jo merkittävästi muokattu ja puustoa kaadettu jo aiemmin, joten käyttötarkoituksen muutos ei muuta tontin maankäyttöä. Kunta on kuullut naapurit ja naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa (voimaan 13.9.2017), alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-9, jonka kaavamääräys on seuraava: Merkinnällä on osoitettu Tiiranrannan alueella sijaitseva voimassa olevan asemakaavan mukainen loma-asuntoalue. Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa alueen luonteeseen. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.

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

- kiinteistö on jo rakennettu ja vakituksessa asuinkäytössä ympärivuotisesti. Tontti on jo muokattu vuosien saatossa eikä poikkeuslupa muuta tontin maankäyttöä.
- kiinteistön rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä
- kiinteistön rakennusten suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset. Kiinteistön kaikki vesipisteet on liitetty kunnan jätevesijärjestelmään ja kunnan vesijohtoon on liitytty jo rakennusvaiheessa. Kiinteistön hulevedet on käsitelty asianmukaisella tavalla.
- Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on jo vuosien varrella myönnetty vakituksien asunnon lupia. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on vuosina 2022–24 myöntänyt Tiiranrannan alueella kolme vastaavaa poikkeamista vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi (8.3.2022 § 12 ja § 13 sekä 1.11.2022 § 57) Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.”

Tarja Heino kannatti esittelijän pohjaesitystä.

Koska muutosesityksestä ei voitu olla yksimielisiä, puheenjohtaja määräsi suoritettavaksi seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

JAA = Esittelijän pohjaesitys

EI = Tarikan muutosesitys

Äänestyksen tulos:

0 JAA

7 EI (Lompolo, Mantila, Mustonen, Schalin, Tarikka, Viitanen, Malkamäki)

2 TYHJÄ (Heino, Viitala)

2 POISSA (Lehto, Virtanen)

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta lautakunta päätti äänin 0 JAA – 7 EI – 2 TYHJÄ – 2 POISSA hyväksyä Tarikan muutosesityksen.

Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että poikkeamishakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska kiinteistö 543-403-2-1149 on jo rakennettu ja ollut ympärivuotisessa asuinkäytössä vuodesta 2001. Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on lähivuosinakin myönnetty vakituksien asunnon lupia.

Hakija on ilmoittanut 5.2.25, että kiinteistön kaikki vesipisteet on liitetty kunnan jätevesijärjestelmään. Nurmijärven Vesi -liikelaitokselta 12.2.25 saadun tiedon mukaan kiinteistö on liittynyt jätevesiviemäriin 2016 ja vesijohtoon 2001. Kiinteistöllä on asuttu pysyvästi jo vuosia, joten vesien käyttö kiinteistöllä ei lisäännä päätöksen takia.

Tonttialuetta on jo merkittävästi muokattu ja puustoa kaadettu jo aiemmin, joten käyttötarkoituksen muutos ei muuta tontin maankäyttöä. Kunta on kuullut naapurit ja naapureilla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa (voimaan 13.9.2017), alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-9, jonka kaavamääräys on seuraava: Merkinnällä on osoitettu Tiiranrannan alueella sijaitseva voimassa olevan asemakaavan mukainen loma-asuntoalue. Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa alueen

luonteeseen. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään $e=0,15$.

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

- kiinteistö on jo rakennettu ja vakituksessa asuinkäytössä ympärivuotisesti. Tontti on jo muokattu vuosien saatossa eikä poikkeuslupa muuta tontin maankäyttöä.
- kiinteistön rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä
- kiinteistön rakennusten suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset. Kiinteistön kaikki vesipisteet on liitetty kunnan jätevesijärjestelmään ja kunnan vesijohtoon on liitetty jo rakennusvaiheessa. Kiinteistön hulevedet on käsitelty asianmukaisella tavalla.
- Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on jo vuosien varrella myönnetty vakituksien asunnon lupia. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on vuosina 2022–24 myöntänyt Tiiranrannan alueella kolme vastaavaa poikkeamista vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi (8.3.2022 § 12 ja § 13 sekä 1.11.2022 § 57)

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksen julkipanopäivä on 15.5.2025. Päätöksen antopäivä on 16.5.2025.

Esittelijä jätti päätökseen eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

§ 23 käsittelyn aikana pidettiin tauko klo 18.33-18:37.

Emiljan Voutilainen poistui klo 18.34 tauon aikana.

Kalle Mustonen poistui klo 18.36 tauon aikana.

Jakelu

Hakija

Rakennusvalvonta

Uudenmaan ELY-keskus