



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta

Aika 06.05.2025 klo 17:04 - 19:26

Paikka Kunnanvirasto, kokoushuone Hallitus ja sähköinen kokous (Teams)

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 20	Ympäristötoimialan osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2025 (asra)	4
§ 21	2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I, asemakaavamuutos, ehdotus	6
§ 22	Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Rajamäen taajamassa Kylänpään puistoalueella	10
§ 23	Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella	17
§ 24	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin	28
§ 25	Ilmoitusasiat	30
§ 26	Kehitys- ja keskusteluasiat	31

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Malkamäki Jussi, KOK Virtanen Sami, VIHR	puheenjohtaja varapuheenjohtaja	
	Heino Tarja, SDP Lompolo Kirsi, KOK Mantila Elli, KESK Mustonen Kalle, KESK	jäsen jäsen jäsen jäsen	poistui klo 18.16 § 22 käsittelyn jälkeen etäyhteydellä
	Schalin Cisse, PS Tarikka Visa, KOK Viitala Elina, PS Viitanen Jenni, SDP Maijala Jouni, PS Voutilainen Emiljan	jäsen jäsen jäsen jäsen kunnanhallituksen edustaja nuorisovaltuuston edustajan varajäsen	etäyhteydellä, poistui klo 18.36 § 23 käsittelyn aikana pidetyn tauon aikana
	Oksanen Juha Raukamo Pia	esittelijä pöytäkirjanpitäjä	
	Poissa Lehto Asta, KESK		
Muu	Räty Virpi Toivola Crista Kangasniemi Mikael Riku Hellgren	kunnanhallituksen puheenjohtaja asiantuntija asiantuntija asiantuntija	poistui klo 17.48 § 21 käsittelyn aikana

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Elli Mantila ja Elina Viitala.

Käsitellyt asiat

20 - 26

Allekirjoitukset

Jussi Malkamäki
puheenjohtaja

Pia Raukamo
pöytäkirjanpitäjä

Ptk tark.



Elli Mantila
pöytäkirjantarkastaja

Elina Viitala
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 14.05.2025



Ympäristötoimialan osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2025 (asra)

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.05.2025 § 20
328/02.02.01/2025

Vuoden 2025 talousarvion täytäntöönpano-ohjeen mukaan kunnan, kunnan liikelaitosten ja tytäryhteisöjen toiminnan ja talouden toteutumisesta raportoidaan valtuustolle osavuositarkastuksissa neljännesvuosittain. Talousarviovuoden viimeinen raportointi tapahtuu tilinpäätöksessä.

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

Toisen osavuositarkastuksen (1.1.-30.6.2025) ja tilinpäätöksen yhteydessä raportoidaan kuntastrategiasta johdettujen sitovien vuositavoitteiden toteutuminen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta raportoi ohjeellisena hyväksytyn asemakaavoitusohjelman toteutumisesta toisessa osavuositarkastuksessa (OVK II) ja toimintakertomuksessa.

Talousarviossa käyttötalous on valtuustoon nähden sitova pääsääntöisesti toimialoitain niin, että sitovuus on toimintatuottojen ja -kulujen erotus eli netto (toimintakate). Toimialatasoisesta sitovuudesta poikkeaa omaisuuden tuotot- ja hallinta tulosalue sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskus, jotka ovat valtuustoon nähden sitovia toimintakatetasolla. Investointiosassa määrärahojen ja rahoitusosuuksien erotus (nettomääräraha) on sitova valtuustoon nähden pääsääntöisesti hankeryhmäkohtaisesti.

Vuoden 2025 talousarvion täytäntöönpano-ohjeen mukaan merkittävimpien hankkeiden toteutumat raportoidaan myös hankkeen kokonaiskustannusten osalta: tavoite ja toteutuma/ennuste. Raportointi on osa ympäristötoimialan osavuositarkastusta. Hankekohtaiset kuvaukset ovat oheismateriaalina toimitetuissa hankekorteissa.

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

Ensimmäinen osavuositarkastus (OVK I) annetaan kunnanhallitukselle ja valtuustolle ajalta 1.1.- 31.3.2025.

**Maankäyttö ja kaavoitus**

Maankäytön ja kaavoituksen tulosalueen toimintakatteen arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Hallinto- ja talouspalvelut

Tulosalueen toimintakatteen arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Koko toimialan osavuositarkastus ajalta 1.1.-31.3.2025 on liitteenä.

Määrärahamuutosesitykset

Toimialalle ei esitetä määrärahamuutoksia ensimmäisessä osavuositarkastuksessa.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy liitteen mukaiset osavuositarkastukset asemakaavoituksen, kiinteistö- ja mittauslaitoksen sekä rakennusvalvonnan osalta ajalta 1.1.-31.3.2025.

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

Valmistelija

controller Anu Salonen, [anu.salonen\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:anu.salonen(at)nurmijarvi.fi)

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu**Liitteet**

Numero Otsikko

Liite1 Ympäristötoimialan osavuositarkastus 1.1.-31.3.2025



2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I, asemakaavamuutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.05.2025 § 21
599/10.02.03/2020

Asemakaavan muutoksella tutkitaan Kirkonkylän keskustassa sijaitsevan pääosin toimitilakäytössä olleen alueen muuttamista maankäytöltään tehokkaammaksi, viihtyisäksi ja kaupunkikuvaltaan korkeatasoiseksi asuinalueeksi. Alueella sijainneet vanha sähkölaitoksen toimitila ja viimeksi päiväkotina toiminut rakennus on purettu syksyllä 2024. Alueella sijaitsee myös suojeltavaksi osoitettu rakennus; entinen sähkölaitoksen konttori ja johtajan asunto.

Asemakaavamuutoksen 2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue kaksi luonnosta (B ja C) pidettiin nähtävillä 14.5.–15.6.2020. Nähtävilläolon aikana valmisteluaineistosta saatiin kuusi lausuntoa ja yksi mielipide. Viranomaisten kannanotoissa painottuivat rakennussuojelliset näkökohdat. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ja Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo pitivät vaihtoehtoa C perusteltuna rakennussuojelun ja kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Vanhusneuvosto piti tärkeänä, että alueen uudisrakentamisessa otetaan huomioon ikäihmisille suunnatut asunnot/hoiva-asunnot palveluineen. Valmisteluvaiheen palaute ja esitykset vastineiksi on lisätty vuorovaikutusraporttiin, joka on esityslistan liitteenä.

Jatkokehityksen pohjaksi on valittu kaavamuutosluonnos C. Vanhan terveystalon tontti ja kaavamuutosluonnos C:ssä esitetyt mahdolliset townhouse-tontit on erotettu ehdotusvaiheessa omaksi kaavaprosessikseen (2-252 Vanhan sähkölaitoksen alue II). Käsillä oleva kaavamuutos 2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I koskee korttelin 2028 tontteja 1, 2 ja 4 sekä katualuetta.

Nurmijärven kunta haki avoimella hakumenettelyllä yhteistyökumppania alueen asemakaavaluonnoksen kehittämiseen ja alueen toteuttajaksi. Kaavaluonnoksen länsi- ja itäosista järjestettiin erilliset hakumenettelyt.

Kilpailun haku alkoi 26.9.2022 ja päättyi 19.1.2023. Elinvoimalautakunta päätti 15.6.2023 § 42 valita arviointiryhmän esityksen mukaisesti suunnitteluvarausmenettelyn voittajaksi SSA Rakennus Oy:n, minkä jälkeen kunta ja SSA Rakennus Oy ovat allekirjoittaneet kumppanuuskaavoitussopimuksen. Kiinteistökaupan esisopimus tonttien luovutuksesta kunnan omistamilla kiinteistöillä 543-402-12-38 ja 543-402-104-59 tehdään asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen.

Kaavaratkaisulla alueen käyttötarkoitukset muuttuvat liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) sekä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueesta (YL) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AL/s). Autopaikkojen korttelialue (LPA) säilyy osin samalla kohdin kuin nykyisin, toisilta osin laajenee ja supistuu.

Asuinkerrostalojen korttelialue on ehdotusvaiheessa jaettu kolmeksi tontiksi, joista jokaisella on yksi viitesuunnitelman perusteella varsin tiukkarajaisesti esitetty sitova rakennusala, jonka kapeampi pääty on kohti Punamullantietä. Kunkin tontin rakennusoikeus on 1250 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on viisi. Alueelle voidaan toteuttaa myös erityisasumista, jonka osuus saa olla



enintään 33 % kokonaisrakennusoikeudesta. Ympäri vuorokautisen palveluasumisen osuus saa olla enintään 10 % kokonaisrakennusoikeudesta.

Asuinkerrostalojen korttelialueen Krannilanpolun puoleiseen osaan on osoitettu leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa sekä hulevesien keräämiseen ja viivyttämiseen varattu alueen osa, joka tulee toteuttaa sadepuutarhana.

AK-korttelialueen tonttien pysäköintipaikat ovat korttelin keskiosaan sijoittuvalla autopaikkojen korttelialueella (LPA). LPA-korttelialueelle tulee istuttaa puustoa ja se tulee rajata pensasaidalla. Sille tulee sijoittaa AK-korttelialueen yhteinen keskitetty jätteiden keräyspiste.

AL/s-korttelialueella (asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään) säilytetään asemakaavamääräyksellä suojeltu/suojeltava rakennusperintökohde (sr-1). Alueen kaavamääräys sallii rakennuksen käytön asumiseen ja/tai toimisto- ja liiketiloina sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomina työtiloina.

Krannilanpolun katuosuus säilyy edelleen katuna. Se osuus Krannilanpolusta, joka on nyt muutettavassa asemakaavassa merkinnällä jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu (pp), muutetaan jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

Kirkonkylän kehittämissuunnitelma on hyväksytty kunnanvaltuustossa 16.4.2025. Kehittämissuunnitelma on luonteeltaan ohjaava visio, joka tähtää pitkälle tulevaisuuteen. Sen on tarkoitus toimia tahtotilana, jonka perusteella tehdään yksityiskohtaisempaa suunnittelua, kuten asemakaavoitusta ja muiden hankkeiden valmistelua. Suunnitelma toimii jatkosuunnittelun lähtökohdana, mutta kuitenkin niin, ettei se sido yksityiskohtaisesti tulevia hankkeita.

Vanhan sähkölaitoksen alueen asemakaavahanke on alkanut ennen Kirkonkylän kehittämissuunnitelman valmistelua, mutta tontinluovutuskilpailussa ja kumppanuuskaavoituksessa on edistetty suunnittelua siten, että kaavaratkaisu edistää suurelta osin myös kehittämissuunnitelman tavoitteita.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa AK-korttelialueelle pienten liike- ja palvelutilojen rakentamisen asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, ja korttelialueelle on myös mahdollista rakentaa monipuolisesti eri ikäryhmiä palvelevia asumisratkaisuja ja niiden tarvitsemia palveluita. Asemakaavassa edellytetään viitesuunnitelman mukaisesti puurakenteisia ulkoseiniä ja kestävää rakentamista. Kaava-alue sijaitsee keskeisellä paikalla ja AK-korttelialueella kaavaratkaisu mahdollistaakin melko tiiviin rakentamisen, mutta rakentaminen ei nouse merkittävästi ympäröivää kerrostalorakentamista korkeammaksi. Kaava-alueen kaakkoisreunassa AL/s-tontti ja sen säilytettävä vihreä pihapiiri ja suojeltu rakennus ovat pienempää mittakaavaa. Suojeltuun rakennukseen on mahdollista sijoittaa monipuolista toimintaa kuten asumista ja liike- tai työtiloja.

Asemakaavan muutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus.

Valmistelija

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

**Esittelijä**

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta

1) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi;

2) päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta jo kokouksessa.

Käsittely

Kalle Mustonen teki Tarja Heinon kannattamana seuraavan muutosesityksen:

”Esitän, että ympärivuorokautisen palveluasumisen maksimimäärä 10% nostetaan 17%. Perusteluna se, että suurempi pinta-ala mahdollistaa mahdollisen palveluntarjoajan pystyvän todennäköisemmin lähtemään toteuttamaan kyseistä palvelua, kun emme rajaa pinta-alaa liian pieneksi toteuttaa.”

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen:

JAA = Esittelijän pohjaesitys

EI = Mustosen muutosesitys

Äänestyksen tulos:

6 JAA (Lompolo, Mantila, Schalin, Tarikka, Viitanen, Malkamäki)

4 EI (Virtanen, Heino, Mustonen, Viitala)

1 POISSA (Lehto)

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta lautakunta päätti äänin 6 JAA – 4 EI – 1 POISSA hyväksyä esittelijän pohjaesityksen.

Päätös

Esittelijän pohjaesitys hyväksyttiin.

Pöytäkirja hyväksyttiin ja tarkastettiin tämän asian osalta heti kokouksessa.

Riku Hellgren poistui klo 17.48 § 21 käsittelyn aikana.

Jakelu

kaavoitusarkkitehti Essi Vento

kaavavalmisteliija Mari Hanski

asemakaavapäällikkö Crista Toivola



Liitteet

Numero	Otsikko
Liite2	2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I, kaavakartta 6.5.2025, ehdotus
Liite3	2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I, kaavaselostus liitteineen 6.5.2025, ehdotus
Liite4	2-198 Vanhan sähkölaitoksen alue I, vuorovaikutusraportti 6.5.2025, ehdotus
Liite5	Nurmijärven Kirkonkylän keskustan asemakaavoitusta tukeva liikenneselvitys, Ramboll 23.11.2022
Liite6	Vanhan kirkonkylän asemakaavamuutoksen meluselvitys, Ramboll 22.6.2022
Liite7	Nurmijärven kirkonkylän Vanhan sähkölaitoksen alueen suppea rakennushistoriallinen selvitys, Nurmijärven kunta 23.4.2020
Liite8	Nurmijärvi, korttelit 2028 ja 2029 rakennettavuusselvitys, Sitowise 28.6.2019
Liite9	Maaperän pilaantuneisuuden tutkimusraportti, Sitowise 25.3.2019



Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Rajamäen taajamassa Kylänpään puistoalueella

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.05.2025 § 22
58/10.03.00.02/2025

Hakija

Telia Towers Finland Oy

Rakennuspaikka

Pinta-alaltaan noin 16,5 hehtaarin suuruinen kiinteistö 543-401-16-508, joka sijaitsee Nurmijärven Rajamäen taajamassa, Kylänpään alueella. Hankealue sijoittuu Nuppukujan ja Sellerikujan väliselle puistoalueelle. Rakennuspaikka on kooltaan 70 m², jonka lisäksi rakennetaan huoltotie. Maa-alue on Nurmijärven kunnan omistuksessa. Hakija on saanut kunnalta valtakirjan poikkeamisluvan hakemiseksi.

Hakemus

Matkaviestintukiaseman rakentaminen Rajamäen Kylänpään alueelle, asemakaavan mukaiselle puistoalueelle (VP). Tukiasema käsittää 42 metriä korkean ristikkomaston ja sen viereen tulevan laitesuojan. Lisäksi rakennetaan noin 20-30 metriä pitkä huoltotie kevyenliikenteenreitiltä maston piha-alueelle.

Lähialueiden asemakaavoihin ei ole varattu yhdyskuntateknisten rakennusten tai rakennelmien aluetta, jolle tukiaseman voisi sijoittaa. Alueelle kuitenkin tarvitaan tukiasemaa matkaviestinpalveluiden tuottamiseksi. Tukiaseman tilatarve on vaatimaton, eikä tukiasema rajoita ympäröivän alueen käyttöä.

Säännökset, joista poiketaan

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavasta (MRL 58 §). Alueen asemakaavassa ei ole osoitettu tukiaseman sijoittamisen mahdollistavaa merkintää.

Hakemus on tullut vireille ennen 1.1.2025 tapahtunutta rakentamislain voimaantuloa, joten asia käsitellään loppuun hakemuksen vireille tullessa voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia soveltaen (RakL 194 §).

Lähtötiedot

Alueella on voimassa asemakaava Kylänpää etuosto (tunnus 1-141), joka on hyväksytty 27.1.2016 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 21.3.2016. Esitettyä maston sijaintipaikkaa koskevat seuraavat kaavamääräykset: Puisto (VP).

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Uusimaa 2050- maakuntakaavassa se kuuluu keskustatoimintojen alueeseen.



Lähimmät asuinrakennustontit sijaitsevat alueen pohjois- ja itäpuolella, metsän takana, noin 40-50 metrin päässä suunnitellusta mastosta.

Hakija on poikkeamishakemuksen yhteydessä esittänyt maankäyttö- ja rakennusasetuksen 64 §:ssä määritellyt maston rakennus- tai toimenpidelupahakemukseen liitettävät selvitykset. Näitä ovat: 1) selvitys hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin; 2) selvitys hakijan lähimmistä suunnitelluista muista mastoista; sekä 3) selvitys siitä, onko maston tarkoitusta palvelevia yleiseen televerkkoon jo kuuluvan maston vapaita antennipaikkoja käytettävissä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Kunta on kuullut naapurit (4). Poikkeamislupahakemuksesta on lisäksi julkaistu kuulutus Nurmijärven Uutisissa 20.1.2025 ja kunnan ilmoitustaululla 22.1.2025, koska haetulla poikkeamisella on vaikutuksia laajemmalle alueelle.

Muistutukset

Hakemuksesta saatiin yksi muistutus. Saadussa muistutuksessa vastustetaan tukiaseman sijoittamista suunniteltuun sijaintiin. Muistutuksen mukaan suunniteltu masto sijaitsee liian lähellä asutusta ja hiihtolatuja, ja masto tulisi sijoittaa alun perin kaavalla osoitettuun paikkaan.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua saapuneisiin muistutuksiin ja niiden liitekarttoihin kokonaisuudessaan.

Lausunnot

Asemakaavoitus on pyytänyt lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta.

Nurmijärven Sähköverkko Oy:llä ei ollut huomautettavaa. Tiedoksi tuotiin, että suunnitellun huoltotien alta menee nykyinen 20kV maakaapeli. Nurmijärven Sähköverkko Oy olettaa, että sille ei tule tarvetta tehdä operaatioita hankkeen yhteydessä.

Nurmijärven Vesi huomautti lausunnossaan, että pylvään ja laitesuojan suojaetäisyys Nurmijärven Veden jätevesi- ja hulevesilinjoihin tulee olla 6 metriä.

Rakennusvalvonnalla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Nurmijärven Teknisen keskuksen lausunnossa todettiin, että puistoraitin alla tai läheisyydessä on kunnan vesihuoltoverkostoa. Puistoraittia ei välttämättä ole kantavuudeltaan rakennettu sellaiseksi, että se kestäisi kovin raskaita kuormia. Viher- ja liikunta-alueiden puolesta ei nähdä ongelmaa, jos hiihtoladun toiminta ei häiriinny.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua saapuneisiin lausuntoihin kokonaisuudessaan.

Hakijan vastine esitettyyn palautteeseen

Vastine huomautukseen: Tukiaseman sijainti

Telia on liittänyt alkuperäiseen lupahakemukseensa liitteeksi maankäyttö- ja rakennusasetuksen (1999/895) 64 §:n mukaisen selvityksen mm. hankkeen vaikutuksista maisemaan ja naapureihin. Telia toteaa, että kyseisessä selvityksessä on jo suurilta osin käsitelty ja perusteltu naapureiden



huomautuksissa esiin tuotuja asioita (mm. tukiaseman sijaintiin ja tarpeellisuuteen).

Tukiaseman naapureiden kuulemisessa tuli esille sijainnin läheisyys asutukseen ja liikuntaväyliin nähden.

Telia toteaa tältä osin, että tukiasemapaikkojen sijainti pyritään yleisesti valitsemaan niin, että se antaa parhaan alueellisen kuuluvuuden. On hyvin tavallista, että matkaviestintukiasemia rakennetaan asutuksien keskelle, puistoihin tai niiden läheisyyteen. Toisin sanoen palvelua tehdään sinne, missä asiakkaat ovat. 4G- ja 5G-tukiaseman signaali vaimenee nopeasti etäisyyden kasvaessa. Tämän vuoksi tukiasemaa ei voi viedä kauas asiakkaista. Nykyiset 4G- ja 5G-tekniikat sekä aiempaa suuremmat tiedonsiirtomäärät ja -nopeudet sekä käytettävä teknologia vaativat aiempaa tiheämpää tukiasemaverkkoa palvellakseen riittävästi alueen asiakkaita. Tukiasemapaikkojen määrän, tiheyden ja sijainnin kehitys seuraa myös pitkälti sekä asukasmäärän että sen tiheyden ja sijainnin kehitystä.

Nyt puheena olevaa tukiasemapaikkaa lähdettiin kartoittamaan useammasta eri paikkavaihtoehdosta. Näitä tarkasteltiin kaavoituksen, maankäytön, maisemallisten ja radioteknisten yms. seikkojen osalta. Paikkoja tarkasteltiin alussa karttojen, ilmakuvien ja valokuvien avulla, jonka jälkeen paikat kartoitettiin maastokäynnein. Näistä päädyttiin esitettyyn paikkaan parhaana mahdollisena vaihtoehtona.

Tässä suunnitellussa hankkeessa on kyseessä matkaviestintukiasema, joka tulee palvelemaan aluetta muutaman sadan metrin (noin 500 m) säteellä. Suunniteltu uusi matkaviestintukiasema ylläpitää ja kehittää matkapuhelinkuuluvuutta ja datakapasiteettia alueella. Tukiasema palvelee mm. liikkuvan laajakaistan asiakkaita. Alueella hyvät ja toimivat langattomat matkaviestinverkot ovat jopa turvallisuuskysymys. Yksi tukiasema voi palvella samanaikaisesti vain rajallisen määrän asiakkaita. Sen kapasiteetti on siis rajallinen. Tämän vuoksi tukiasemia täytyy rakentaa suhteellisen taajaan kaupunkialueilla, missä on paljon ihmisiä.

Peittoalueen suurimpina haasteina on lähellä oleva puusto ja maaston muodot sekä rajallinen kapasiteettimäärä. Tukiasema pystyy palvelemaan yksinään rajallisen määrän asiakkaita kerrallaan. Mikäli tukiaseman peittoaluetta isonnetaan, niin menetetään asiakkaiden palvelukapasiteettia huomattavasti. Tukiaseman peittoaluetta ei voida kasvattaa, koska ympärillä olevien tukiasemien asiakkaiden kapasiteettirajat tulevat eteen. Näin ollen tukiasemalle haettu sijainti on tarkkaan harkittu siten, että pystytään rakentamaan haluttu peittoalue kyseessä olevalle tukiasemalle ja sen ympäröiville tukiasemille.

Suunnitelmia tehtäessä kartoitettiin myös, voiko alueelle laadullisesti ja kapasiteetiltaan riittävän palvelun tuottaa jo olevia tukiasemapaikkoja hyödyntäen. Etäisyys lähimmistä olemassa olevasta tukiasemapaikasta halutun kuuluvuusalueen kannalta optimaaliseen uuteen tukiasemapaikkaan on kuitenkin niin suuri, että korvaavaa vaihtoehtoa ei ollut tarjolla. Alueella ei myöskään ole jo olemassa olevia soveltuvia rakenteita tukiasemalaitteiden asennusta varten. Näin ollen uuden tukiaseman rakentaminen kyseiseen sijaintiin on tarpeellinen ja sille on olemassa poikkeamispäätöksen edellyttämä erityinen syy.



Telia toteaa lisäksi selvytyden vuoksi, että vaikka tukiasemat monesti saattavat sijaita muun infrastruktuurin yhteydessä tai yleisillä tiealueilla, ei näin aina ole ja sijainti määritetäänkin ensisijaisesti halutun kuuluvuusalueen mukaisesti. Tyypillisesti tukiasemia sijaitsee myös esimerkiksi asutuksen keskellä tai niiden välittömässä läheisyydessä tai virkistys- ja puistoalueilla.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua hakijan vastineeseen kokonaisuudessaan.

Päätöksen perustelut

Suunnitteilla olevan maston on määrä parantaa alueen matkaviestintäverkon palvelukykyä. Lähimmistä mastoista ei ole mahdollista tuoda alueelle haluttua palvelua. Alueen asemakaavaan ei ole varattu erityisiä sijoituspaikkoja mastoille, joita voisi käyttää tavoiteltuun matkaviestintäverkon parantamiseen. Mastolle soveltuva sijaintia on selvitetty Kylänpään asuinalueelta useista vaihtoehtoista. Hakemuksen mukainen sijoituspaikka mahdollistaa mahdollisimman suuren suojavyöhykkeen asuinrakennusten suuntaan. Maston sijoittamisessa on huomioitu alueen asemakaava. Masto sijoittuu metsään puistoalueelle, kevyenliikenteenreittien ja asemakaavan mukaisen viljelypalstoille varatun alueen ulkopuolelle. Edellisen perusteella poikkeamiseen suostumiselle voidaan katsoa olevan erityisiä syitä ja suostumista voidaan pitää perusteltuna.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 §, 171 §

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

Hakemus on tullut vireille ennen 1.1.2025 tapahtunutta rakentamislain voimaantuloa, joten asia käsitellään loppuun hakemuksen vireille tullessa voimassa ollutta maankäyttö- ja rakennuslakia soveltaen (RakL 194 §).

Valmistelija

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

Esittelijä

Tekninen johtaja



Esitys

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

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityinen syy ja maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuta rakennetun ympäristö suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavasta matkaviestintukiaseman rakentamiseksi hakemuksen mukaisesti.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Masto ja laitesuoja tulee aidata. Aidan tulee soveltua ympäristöönsä materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan.
- 2) Alueella olevat kaapelit ja vesihuoltoverkostot tulee huomioida suunnittelu- ja rakentamisvaiheissa. Maston ja laitesuojan suojaetäisyys jätevesi- ja hulevesilinjoihin tulee olla vähintään kuusi metriä.
- 3) Jos jalankulku- ja pyöriteitä käytetään rakentamiseen ja huoltotöiden vaatimiin liikennöintiin, alueet tulee ennallistaa niiltä osin kuin ne rikotaan.
- 4) Toimenpiteet eivät saa häiritä kevyenliikenteenreitillä tapahtuvaa hiihtotoimintaa.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakentamislupa.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksen julkipanopäivä on 16.5.2025. Päätöksen antopäivä on 19.5.2025. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Käsittely

Sami Virtanen teki Visa Tarikan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

”Poikkeuslupaa ei myönnetä, sillä 150 metrin päässä on kaavassa osoitettu mastolle paikka. Alkuperäinen kaavan laatija on suunnitellut koko alueen kaavoituksen ja kokonaisuuden, jossa myös viheralueet on huomioitu. Tämän lisäksi poikkeuslupan osoittama paikka on suunniteltu palstaviljelyyn ja paikat on Rajamäen ainoat. Palstaviljelyllä mainostettiin myös alueen tontin ostajille tontteja.



Tämän lisäksi poikkeusluvan osoittama paikka vaatii huoltotien kevyenliikenteenreitiltä maston piha-alueelle. Kaavan osoittama paikka palvelee todennäköisesti paremmin myös tulevaa hellaspolun aluetta.”

Elina Viitala kannatti esittelijän pohjaesitystä.

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

JAA = Esittelijän pohjaesitys

EI = Virtasen muutosesitys

Äänestyksen tulos:

4 JAA (Heino, Viitala, Viitanen, Malkamäki)

4 EI (Virtanen, Lompolo, Manti, Tarikka)

2 TYHJÄ (Mustonen, Schalin)

1 POISSA (Lehto)

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta lautakunta päätti äänin 4 JAA – 4 EI – 2 TYHJÄ – 1 POISSA hyväksyä esittelijän pohjaesityksen.

Päätös

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

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityinen syy ja maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuta rakennetun ympäristö suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti myöntää poikkeamisen asemakaavasta matkaviestintukiaseman rakentamiseksi hakemuksen mukaisesti.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Masto ja laitesuoja tulee aidata. Aidan tulee soveltua ympäristöönsä materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan.
- 2) Alueella olevat kaapelit ja vesihuoltoverkostot tulee huomioida suunnittelu- ja rakentamisvaiheissa. Maston ja laitesuojan suojaetäisyys jätevesi- ja hulevesilinjoin tulee olla vähintään kuusi metriä.
- 3) Jos jalankulku- ja pyöräteitä käytetään rakentamiseen ja huoltotöiden vaatimiin liikennöintiin, alueet tulee ennallistaa niiltä osin kuin ne rikotaan.
- 4) Toimenpiteet eivät saa häiritä kevyenliikenteenreitillä tapahtuvaa hiihtotoimintaa.



Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakentamislupa.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksen julkipanopäivä on 16.5.2025. Päätöksen antopäivä on 19.5.2025. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakentamislupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

§ 22 käsittelyn jälkeen pidettiin tauko klo 18.16-18.17.
Sami Virtanen poistui klo 18.16 tauon aikana.

Jakelu

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite10	Poikkeamispäätöksen liitteet



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 suunnittelemattomasti, 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.

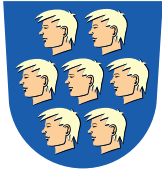
ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vesihuollon toteuttamistapa tulee ratkaista suunnitelmallisesti Tiiranrannan alueella, jolle on myönnetty useita poikkeamislupia käyttötarkoituksen muutoksille loma-asutuksesta vakituiseen asumiseen.

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 kiinteistökohtaisiin järjestelyihin, 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.]

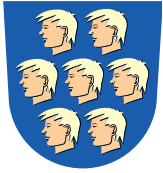
Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto 5.2.2025

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 kehittämisestä antamissaan lausunnoissa todennut pitävänsä Tiiranrannan alueen muuttamista vakituisen asumiseen huonona vaihtoehtona Valkjärven vesiensuojelutavoitteisiin nähden. Lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttamisen vapaa-ajan asunnoista vakituisiksi 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.

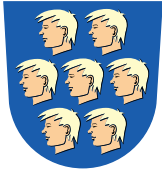
Tiiranrannan alueen asemakaavoitus perustuu vapaa-ajan asumiseen. Siten alueen asemakaavoissa ei ole ratkaistu eikä voitukaan ratkaista ympärivuotiseen asumiseen liittyviä asemakaavan sisältövaatimuksia esimerkiksi liikenteen järjestämisen, turvallisen elinympäristön tai palvelujen alueellisen saatavuuden 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 suunnitteluväran ja vaihtoehtojen jättämistä asemakaavalliseen suunnitteluun. Erityisesti alueen kunnallistekniset ratkaisut mukaan lukien hulevesien hallintajärjestelmät tulee suunnitella koko alueen osalta, ennen kuin sitä voidaan muuttaa asuinpienaloalueeksi.

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 eväty 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

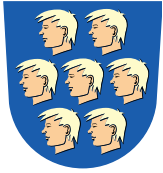
Tekninen johtaja

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:

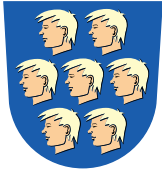
”Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että poikkeamishakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle, koska 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. Asemakaavasunnittelussa 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 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)

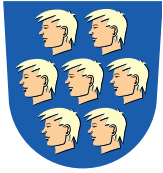
2 POISSA (Lehto, Virtanen)

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 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 päätti, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Päätöksen julkipäivä 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.

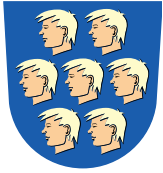
Kalle Mustonen poistui klo 18.36 tauon aikana.

Jakelu

Hakija

Rakennusvalvonta

Uudenmaan ELY-keskus



Asemakaavoitus- ja
rakennuslautakunta

§ 23

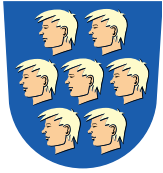
06.05.2025

Liitteet

Numero Otsikko

Liite11 Poikkeamispäätöksen liitteet

Liite12 Esittelijän eriävä mielipide siltä osin kuin päätös poikkeaa päätösesityksestä, ASRA 6.5.2025 § 23



Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.05.2025 § 24

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:

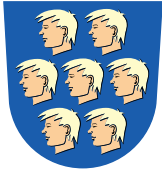
- kynnysarvon alle jäävät tavara-, palvelu- ja urakkahankinnat (pienhankinnat)
- opiskelijoille, tutkijoille ja tutkimuslaitoksille myönnettävät tutkimusluvut
- työryhmän asettaminen
- tilakeskuksen päällikön alaisen toimialueen hallinnoimien asuntojen ja toimitilojen vuokrausta ja käyttöoikeuksia koskevat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

Otto-oikeutta ei ole seuraavissa asioissa:

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

Ilmoitus otto-oikeuden alaisesta päätöksestä 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 25.3.–28.4.2025 seuraavat viranhaltijapäätökset:

Asemakaavapäällikkö

11.04.2025 § 6 Asemakaavanlaatomissopimus, Kiinteistö Oy Pikku-Pietari 543-403-8-448,
Teollisuustie 2

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

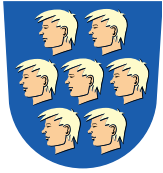
Lautakunta päättää merkitä ne viranhaltijoiden päätökset tiedoksi, joiden osalta ei ole käytetty otto-oikeutta määräaikaan mennessä ja todeta, ettei lautakunta käytä otto-oikeuttaan niiden päätösten osalta, joissa oikaisuvaatimusaika on voimassa.

Valmistelija

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

Päätös

Esitys hyväksyttiin.



Ilmoitusasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.05.2025 § 25

1. Rakennusvalvonnan kuulutukset 8.4.
2. Rakennusvalvonnan julkipanolistat 9.4.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

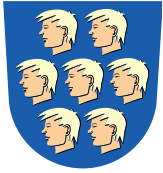
Merkitään tiedoksi.

Päätös

Lisäksi:

3. Vesitorni, Klaukkala asemakaavamuutos tullut voimaan 5.5.2025

Merkittiin tiedoksi.



Kehitys- ja keskusteluasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.05.2025 § 26

1. Asemakaavoitusohjelma 2026-2030

Esittelijä

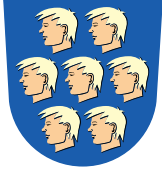
Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta keskustelee.

Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta keskusteli.

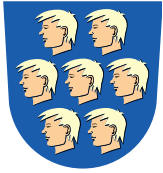


Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 20, § 21, § 24, § 25, § 26

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVHl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- vaaliviranomaisen tekemää päätöstä (VaaliL 45, 66 ja 83 §).



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 22, § 23

Valitusosoitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen valituksen Helsingin hallinto-oikeuteen.

Valitusoikeus

Valitusoikeus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaisesti.

Tähän päätökseen on valitusoikeus:

- Viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- Sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- Sillä, jonka asumiseen, työnteeseen tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- Sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- Kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- Toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- Viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

Valitusaika

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja siihen voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella (hallintovalitus), joka on toimitettava valitusviranomaiselle ennen viraston aukioloajan päättymistä viimeistään kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen antamispäivästä lukien.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle valitus tehdään, on Helsingin hallinto-oikeus

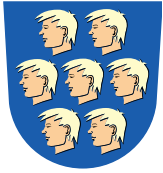
Katuosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi

Puhelinnumero: 0295642069

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö



Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. Päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. Miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. Vaatimuksen perustelut;
4. Mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

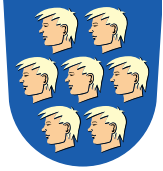
Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. Valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. Asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuajan vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan, kun tuomioistuimmaksulaissa (1455/2015) säädetään.



Ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta

Myönteisen poikkeamisluvan jälkeen rakennushankkeelle on vielä haettava rakennuslupa. Jotta rakennuslupahakemus voitaisiin ratkaista, on suunnittelutarveratkaisun/poikkeamislupapäätöksen yleensä oltava lainvoimainen

Päätös on lainvoimainen, kun valitusajka on päättynyt tai kun päätöksestä tehty valitus on lopullisesti ratkaistu.

Lainvoimaisuustodistuksen päätökseen saa valitusviranomaiselta (Helsingin hallinto-oikeus).

Päätös, johon lainvoimaisuustodistusta haetaan, toimitetaan kokonaisuudessaan (valitusosoituksineen) Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon joko postitse tai skannaamalla päätösasiakirjat ja lähettämällä ne sähköpostiosoitteella helsinki.hao@oikeus.fi.

Päätöksen voi toimittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ennen valitusajan päättymistä. Helsingin hallinto-oikeudesta päätös palautetaan lainvoimaisuustodistuksen kanssa valitusajan päättymisen jälkeen.

Helsingin hallinto-oikeuteen toimitettavaan lainvoimaisuustodistuspyyntöön on merkittävä omat yhteystiedot lainvoimaisen päätöksen toimitusta varten.

Helsingin hallinto-oikeus perii lainvoimaisuustodistuksesta lunastusmaksun.

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

postiosoite: PL 120, 00521 Helsinki

käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, Helsinki

sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

puhelin: 029 56 42000