

Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella

Maankäyttölautakunta 17.03.2026
191/10.03.00.02/2025

Rakennuspaikka

Pinta-alaltaan noin 3020 m² suuruinen kiinteistö 543-403-2-487, joka sijaitsee Klaukkalan taajamassa (korttelissa 3023), osoitteessa Tiiramäentie 7.

Hakemus

Haetaan poikkeamislupaa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiskäyttöön. Rakennuspaikan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on RH (loma-asuntoalue).

Kiinteistöllä on porakaivo, jonka vesi suodatetaan oman järjestelmän kautta. Hakijoiden mukaan vesi on testattu viimeksi viime vuonna ja se on laadultaan erinomaisesti juomavedeksi kelpaavaa. Jätevesi menee 10-kuutioiseen umpisäiliöön, jonka loka-auto käy tyhjentämässä.

Hakijat perustelevat hakemustaan sillä, että talo on rakennettu ja lopputarkastettu vuonna 2004 ja se soveltuu ympärivuotiseen asumiseen.

Säännökset, josta poiketaan

Hanke edellyttää rakentamislain (751/2023) 57 §:n mukaista poikkeamista, koska se on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin alueidenkäyttölain (132/1999) 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Kaavatilanne

Alueella on voimassa 8.8.1962 vahvistettu ja 18.9.1962 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava (3-001), 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 28.10.2004 valmistunut vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennuksia. Poikkeamislupaa haetaan olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiskäyttöön.

Alueen kuvaus

Tiiranranta sijaitsee Klaukkalan luoteiskulmassa Valkjärven rannalla. Alue on korkeussuhteiltaan hyvin vaihtelevaa kallioista ja puustoista rinnemaastoa, joka laskee jyrkästi Valkjärven suuntaan.

Valkjärven pinta-ala on noin 152 hehtaaria ja keskisyyvyys on 7 metriä (syvin kohta 12 metriä). Valkjärvi purkautuu Luhtajokeen luusuassa olevan säännöstelypadon kautta. Järven keskimääräinen viipymä on pitkä, yli viisi vuotta. Valkjärvi on tyyppiä runsasravinteiset järvet (Rr), ja se ekologinen tila on tyydyttävä.

Alueella oleva rakentaminen

Tiiranrannan asemakaavan mukaiset loma-asumiseen tarkoitettut 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 2022–2025 myöntänyt Tiiranrannan alueella neljä poikkeamista vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi (8.3.2022 § 12 ja § 13, 1.11.2022 § 57 sekä 6.5.2025 § 23) 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 valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen.

Vesihuolto

Alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa. Se ei ole nykyisellään Nurmijärven veden toiminta-alueita. Alueella sijaitsee yksityinen vesiyhtymä, jonka vesihuoltolinjojen kautta osa kiinteistöistä on liittynyt Nurmijärven Veden verkostoon. Yksityinen paineviemäri ja vesijohto ulottuvat Pitkäkallionkujan puolen välin tietämillä. Lähimmät kunnan vesihuoltolinjat ovat etelässä Tiiranranta-nimisen kadun päässä ja idässä Järvimaan alueella. Tiiranrannan alueen hulevedet ohjautuvat pääosin hallitsemattomasti Valkjärveen. Valkjärveä on kunnostettu ja sen kuormitusta tulee edelleen vähentää.

Etelä-Savon ELY-keskus vastasi kaikkien ELY-keskusten vesihuoltolain (119/2001) mukaisista tehtävistä ennen 1.1.2026 voimaantullutta valtion aluehallinnon uudistusta. Etelä-Savon ELY-keskus on valittanut vastaavan Tiiranrannan alueella myönnetyn 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, koska hallinto-oikeus katsoi, ettei Etelä-Savon ELY-keskuksella ollut asiassa valitusoikeutta, koska kyseistä päätöstä ei ollut tehty vesihuoltolain nojalla. Hallinto-oikeus kuitenkin totesi, että Etelä-Savon ELY-keskuksella tarvittaessa mahdollisuus velvoittaa kunta toteuttamaan alueen vesihuollon järjestämistä koskeva velvollisuutensa vesihuoltolain nojalla.

Tiiranrannan alueella syntyneen tilanteen johdosta Etelä-Savon ELY-keskus on vesihuoltolain mukaisena valvontaviranomaisena jättänyt 23.9.2025 Nurmijärven kunnalle selvityspyynnön Tiiranrannan vesihuollon järjestämisestä. Kunnanhallitus on antanut vastauksen selvityspyyntöön 9.2.2026 (§ 14).

Vesihuoltolain 1.1.2026 voimaan tulleen 4 a §:n 1 momentin mukaan tämän lain mukainen yleinen valvontaviranomainen on elinvoimakeskus. Saman lain 6 §:n 2 momentissa säädetään vesihuollon järjestämisestä: Jos suurehkon asukasjoukon tarve taikka terveydelliset tai ympäristönsuojelulliset syyt sitä vaativat, kunnan tulee huolehtia siitä, että ryhdytään toimenpiteisiin tarvetta vastaavan

vesihuoltolaitoksen perustamiseksi tai vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen laajentamiseksi. Vesihuoltolain 29 §:n mukaan valvontaviranomainen voi kieltää sitä, joka rikkoo tätä lakia tai sen nojalla annettua säännöstä, jatkamasta tai toistamasta säännöksen vastaista menettelyä taikka määrätä hänet täyttämään velvollisuutensa. Kuntaan kohdistuvan kiellon tai määräyksen antaa elinvoimakeskus. Vesihuoltolain 30 §:n mukaan valvontaviranomainen voi tehostaa 29 §:n nojalla antamaansa kieltoa tai määräystä uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella taikka että toiminta keskeytetään tai kielletään.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapurit (5). Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto 2.9.2025

Hakemuksen mukaan kiinteistöllä on käytössä oma porakaivo, jonka laatu on selvitetty vuonna 2024 ja kaivovesi on laadultaan juomavedeksi kelpaavaa. Hakemuksen mukaan kiinteistön jätevedet johdettaisiin 10 m³:n kokoiseen umpisäiliöön, joka tyhjennetään loka-autolla noin neljä kertaa vuodessa. Hakemuksen liitteenä olevassa vesi- ja viemärijärjestelmää kuvaavassa asemapiirroksessa on siten ilmeisesti virheellisesti esitetty jätevesien johtaminen jäteveden puhdistamoon ja siitä avo-ojaan. Hakemuksesta ei selviä kiinteistön asukkaiden kokonaismäärä. Oletettavasti kiinteistöllä asuu vähintään kaksi henkilöä. Jo kahden hengen vedenkulutuksella umpisäiliön tyhjennysväli vaikuttaa hyvin harvalta, jos säiliöön johdetaan kiinteistön kaikki jätevedet (mustat ja harmaat jätevedet). Kiinteistön hulevedet johdetaan ilmeisesti kiinteistön rajalla olevaan avo-ojaan.

Kiinteistö sijaitsee noin 160 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 vakituisiksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Kiinteistön jätevedet johdetaan ilmeisesti umpisäiliöön, joka vähentää jätevesistä järveen aiheutuvaa kuormitusta. 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.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 17.9.2025

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.

Hakemuksen mukaan kiinteistöllä on porakaivo, jonka vesi suodatetaan oman järjestelmän kautta. 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 luissa myönnettyt 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.

Hakemuksessa on ristiriita jätevesien käsittelyn osalta. Hakemuksessa todetaan, että jätevesi kerätään 10 m³ umpisäiliöön, joka tyhjennetään noin 4 kertaa vuodessa. Toisaalta asemapiirustuksen mukaan kiinteistöllä on jätevedenpuhdistamo Upoclean 5 (Uponor Oy) ja käsitellyt jätevedet johdetaan kiinteistön lounaispuolella kulkevaan avo-ojaan. Hakemusta tulisi tarkentaa jätevesien käsittelyn osalta.

Kiinteistö sijaitsee noin 150 m etäisyydellä Valkjärven rannasta. Nurmijärven kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaan Valkjärven ranta-alue on 150–200 m rantaviivasta, joten kiinteistö sijaitsee mahdollisesti ympäristönsuojelumääräysten mukaisella ranta-alueella. Jätevesien johtaminen umpisäiliöön on ranta-alueella hyväksyttävä vaihtoehto. Käsiteltyjenkin jätevesien

johtaminen ranta-alueelle on kielletty. Jätevedet tulee käsitellä ranta-alueella talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla annetun asetuksen (Vna 157/2017) 4 §:n mukaisesti siten, että ympäristöön aiheutuva kuormitus vähenee orgaanisen aineen osalta vähintään 90 %, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 % ja kokonaistypen osalta vähintään 40 %. Jätevesien käsittelyjärjestelmän sekä jätevesien purkupaikan etäisyyden talousvesikaivoon tulee olla vähintään 30–50 metriä tontin maaperästä ja pohjaveden virtaussuunnasta riippuen. Käsittelyjärjestelmän ja purkupaikan etäisyys tiestä ja tontin rajasta tulee olla vähintään 5 metriä. Purkupaikan vähimmäisetäisyys tontin rajasta ei asemapiirustuksen mukaan toteudu.

Tiivistelmä hakijoiden vastineesta 1.10.2025

Hakijat selventävät hakemustaan lausunnoissa nousseiden jätevesien käsittelyä koskevien kysymysten osalta. Hakemukseen oli liitetty kaksi asemapiirrosta, joista toinen oli 16.4.2004 päivätty rakennuslupan pääpiirustus ja toinen LVI-asemapiirros. Näistä LVI-asemapiirros ei vastaa nykyistä tilannetta. Toisin kuin LVI-asemapiirroksessa, paikalla ei ole jätevedenpuhdistamo. Jätevettä (käsiteltyä tai käsittelemätöntä) ei johdeta ojaan. Kaikki jätevesi kerätään suljettuun 10 kuutiometrin säiliöön. Koska kiinteistö ei päästä (käsiteltyä tai käsittelemätöntä) jätevettä ympäristöön, Uudenmaan ELY-keskuksen mainitsema etäisyydsmääräykset eivät ole merkityksellisiä hakemuksen kannalta.

Vastineena Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntoon hakijat tarkentavat tarkistaneensa jätevesisäiliön tyhjennysvälin. Jätevesisäiliö tyhjenetään 6–7 kertaa vuodessa.

Hakijat ovat yleisesti ottaen hyvin tietoisia vedenkäytön ja jätevesien vaikutuksista ja pyrkivät muutenkin elämään tavalla, joka minimoi ympäristövaikutukset. Järven hulevesikuormituksen osalta pihalla ei ole asfaltoituja alueita, ja hakijat välttävät tulevaisuudessa pintojen tiivistämistä, jotta vesi pääsee imeytymään. Hakijat ovat antaneet metsän kasvaa takaisin joillekin entisille nurmialueille ja pyrkivät siihen, että piha-alue olisi tavallista piha-aluetta luonnontilaisempi.

Hakijoiden kiinteistöä on käytetty vakituiseen asumiseen suurimman osan ajasta sen rakentamisesta vuodesta 2004 lähtien. Viime vuosina useille naapuruston taloille, joilla on samanlaiset kiinteistöt ja vesihuoltoinfrastruktuuri, on jo myönnetty käyttötarkoituksen muutos asuinkiinteistöksi. Hakijat toivovat, että hakemus käsitellään tasapuolisesti, jotta varmistetaan kaikkien Tiiranrannan asukkaiden oikeudenmukainen kohtelu.

Vastineen tiivistelmästä on poistettu hakemuksen käsittelyn kannalta tarpeettomia yksityiselämään liittyviä tietoja. Maankäyttölautakunnalla on mahdollisuus tutustua saatuihin lausuntoihin ja hakijoiden vastineeseen kokonaisuudessaan.

Päätöksen perustelut

Alueidenkäyttölain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennuskohdetta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Rakentamislain 57 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 1) aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle;
- 2) vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista;
- 3) vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista;
- 4) johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Rakentamislain 57 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena.

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. Tämän myötä voidaan katsoa, ettei haetulle poikkeamiselle ole oikeudellisia edellytyksiä.

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

Vesihuoltolain valvojana toiminut Etelä-Savon ELY-keskus (nykyinen Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus) on kunnalle 23.9.2025 jättämässään selvityspyynnössä katsonut, että Tiiranrannan alueella on viimeistään tehtyjen poikkeamispäätösten myötä syntymässä vesihuoltolain 6 §:n tarkoittama vesihuollon järjestämisvelvollisuus. Tarvittaessa elinvoimakeskuksella on mahdollisuus velvoittaa kunta toteuttamaan vesihuoltolain mukainen järjestämisvelvollisuus vesihuoltolain mukaisessa menettelyssä. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö on liitettävä laitoksen talousvesi- ja jätevesiviemäriverkostoon; kiinteistökohtaiset järjestelmät tai pitkät tonttijohdot eivät ole mahdollisia. Sellaisten salliminen ja yksittäisissä luvissa myönnetyt käyttötarkoituksen muutokset siis todennäköisesti vaikeuttavat alueen vesihuollon järjestämistä tulevaisuudessa, kuten Uudenmaan ELY-keskus on Tiiranrannan alueen poikkeamishakemuksista esittämissä lausunnoissa todennut.

Rakentamislain 57 §:n mukainen erityinen syy on maankäyttöön kytkeytyvä tekijä. Hakijat ovat esittäneet poikkeamiselle erityiseksi syyksi sen, että vuonna 2004 rakennettu ja lopputarkastettu talo soveltuu ympärivuotiseen asumiseen, mikä ei ole rakentamislain mukainen maankäytöllinen erityinen syy.

Hakijat vetoavat myös yhdenvertaisuuteen. Korkeimman hallinto-oikeuden poikkeamislupaa koskevasta päätöksestä (KHO 14.12.2018, taltio 5878) käy ilmi, että kun poikkeamisluvan epäämiseen on hyväksyttävät maankäytölliset perusteet, hakemuksen hylkääminen ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Aikaisemmin alueelle mahdollisesti myönnettyt luvat eivät sellaisenaan ole olleet peruste poikkeamisen myöntämiselle, mikäli laissa säädetty edellytykset poikkeamiselle eivät ole täyttyneet. Samoin on todennut mm. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus päätöksessään 19.11.2024 nro 2139/2024.

Haetun poikkeamisen hyväksyminen tarkoittaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaarantumista lupakäsittelyssä, koska alueen asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta ei voida muuttaa yksittäisin luvuin koko alueella. Tapa, jolla voitaisiin aidosti varmistaa maanomistajien yhdenvertainen kohtelu, olisi asemakaavamuutos.

Edellä olevaan perustuen poikkeamisen myöntäminen vaikeuttaisi luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeen tueksi ei ole maankäytöllistä erityistä syytä ja hankkeeseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, 64 § ja 67 §

Alueidenkäyttölaki 54 § ja 58.1 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 86 §

Nurmijärven kunnan hallintosääntö (1.6.2025 alkaen) 30 § maankäyttölautakunnan ratkaisuvallta kohta 21.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta toteaa, että hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n poikkeamista asemakaavasta käyttötarkoituksen osalta.

Maankäyttölautakunta katsoo, ettei hakemuksen tueksi ole rakentamislain erityistä syytä, eikä hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos täytä rakentamislain 57 §:n poikkeamisluvan myöntämiselle asettamia edellytyksiä.

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.

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 alueidenkäyttölain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset täyttyvät.

Maankäyttölautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä kiinteistölle 543-403-2-487, joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Tiiranrannan alueella.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Valmistelija

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

Päätös

Jakelu

Hakijat

Rakennusvalvonta

Lupa- ja valvontavirasto

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus