

Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella

Maankäyttölautakunta 17.03.2026
953/10.03.00.02/2025

Rakennuspaikka

Pinta-alaltaan noin 3020 m² suuruinen kiinteistö 543-403-2-489, joka sijaitsee Klaukkalan taajamassa (korttelissa 3023), osoitteessa Tiiramäentie 3.

Hakemus

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

Hakijat perustelevat hakemustaan sillä, että talossa on asuttu vakituisesti (ympäri vuoden) sen valmistumisesta alkaen. Hakijat tarvitsevat Digi- ja väestötietoviraston rekisteriin vakituisen osoitteen. Monet nykyään sähköisesti hoidettavat asiat edellyttävät vakinaisen osoitteen löytymistä Digi- ja väestöviraston rekisteristä. Lähikaduilla on useille asukkaille jo myönnetty poikkeamislupa. Hakijoiden mukaan verotuksessa rakennuksen käyttötarkoitus on vakituinen asuinrakennus.

Kiinteistöllä on käytössä oma porakaivo. Tontin eteläkulmaan tulee hakijoiden mukaan vesijohto, joka on viereisen kiinteistön 543-403-2-490 ja hakijoiden kiinteistön entisten omistajien omalla kustannuksellaan vetämä. Tämä vesijohto ei ole käytössä hakijoiden kiinteistöllä.

Jätevedet ohjautuvat omaa putkeaan pitkin 10 kuution umpikaivoon. Harmaat vedet johdetaan omaa putkeaan pitkin kahteen sakokaivoon, jotka tyhjennetään säännöllisesti umpikaivon tyhjennyksen yhteydessä. Sakokaivoista ne menevät imeytyskenttään.

Saunarakennuksen löylytilassa on kylmävesihana, johon vesi tulee suoraan allaolevasta porakaivosta. Löylytilassa on löylyvesiä varten myös viemäri, josta vesi ohjautuisi talon sadevesiputkeen ja edelleen kaivoon. Peseytymistilaa ei ole, vaan rakennuksesta on lyhyt laatoitettu polku talon takaovelle.

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 vuonna 1992 valmistunut vapaa-ajan rakennus (loppukatselmus 12.5.1992) 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 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 2022–2025 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-alueella. Alueella sijaitsee yksityinen vesiyhtymä, jonka vesihuoltolinjojen kautta osa kiinteistöistä on liittynyt Nurmijärven Veden verkostoon. Yksityinen paineviemäri ja vesijohto ulottuvat Pitkäkallionkujan puolen välin tietämille. 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 selvityspyyntöön 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 kieltä 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 (3). Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto 28.11.2025

Kiinteistöllä on käytössä oma porakaivo, joka hakemuksen mukaan sijaitsee pihasaunan alla. Hakemuksessa ei ole esitetty talousvesikaivon tarkempaa kuvausta, talousveden riittävyyttä tai tutkimustuloksia talousveden laadusta. Pienen talousvesiasetuksen (401/2001) 4 §:n mukaan yksittäiset kotitaloudet vastaavat itse hankkimansa talousveden laadusta ja vedenhankintaan käytettävistä järjestelmistä. Saman asetuksen 7 §:n mukaan kunnan terveydensuojeluviranomainen voi määrätä yksittäisen kaivon vesi tutkittavaksi, jos on syytä epäillä veden aiheuttavan terveyshaittaa. Suositeltavaa on tutkia kaivovesi vähintään kolmen vuoden välein.

Hakemuksen mukaan vapaa-ajan asunnon jätevedet johdetaan 10 m³:n kokoiseen umpisäiliöön. Hakemuksessa todetaan, että hulevedet johdettaisiin kahteen sakokaivoon, joista hulevedet menevät imeytyskenttään. Hulevesillä tarkoitetaan ilmeisesti harmaita jätevesiä (pesuvesiä), ja umpisäiliöön johdettaneen vain vesikäymälän jätevedet. Hakemuksesta ei selviä umpisäiliön rakennusvuosi, materiaali ja kunto, mahdollisen täyttymishälyttimen olemassaolo tai umpisäiliön huolto- ja tyhjennysväli. Hakemuksesta ei myöskään selviä sakokaivojen ja imeytyskentän rakennusvuosi, kunto, huolto eikä sakokaivojen tyhjennysväli.

Pihasaunaan tulee vesi suoraan alla olevasta porakaivosta, joka lämmitetään kiukaan vesisäiliössä löylyvedeksi. Saunassa ei ole peseytymistilaa. Vesisäiliöstä vesi tyhjennetään sankoon ja viedään pihapuille kasteluvedeksi. Saunassa on löylyvesiä varten myös viemäri, joka ohjaa hakemuksen mukaan vedet talon sadevesiputkeen ja edelleen sadevesikaivoon. Tällä tarkoitettaneen harmaiden vesien käsittelyjärjestelmää eli sakokaivoja ja imeytyskenttää.

Hakemuksesta ei käy ilmi kiinteistön hulevesien käsittely tai hallinta.

Kiinteistö sijaitsee noin 220 metrin päässä Valkjärven rannasta, Valkjärven valumaalueella. 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 vakituiseen asumiseen huonona

vaihtoehtona Valkjärven vesiensuojelutavoitteisiin nähden. Lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttamisen vapaa-ajan asunnoista vakituiseksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Tällä voi olla vaikutusta Valkjärveen kuormituksen lisääntymisenä. Kiinteistön jätevesijärjestelmällä ja hulevesillä saattaa olla heikentävä vaikutus Valkjärven tilaan. Järveen kohdistuvan hulevesikuormituksen vähentämiseksi tulee välttää päällystettyjä pintoja ja luonnollisen maanpinnan muokkausta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 18.12.2025

Rakentamislain 57 §:n 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.

Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä 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. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyyttä.

ELY-keskus huomauttaa, että rakentamislain 57 §:n mukaan kunnalla on harkintavaltaa poikkeamisluvan myöntämisessä, vaikka edellä mainitut seikat eivät suoraan estäisi luvan myöntämistä.

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. Asemakaavan muutoksella voitaisiin 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-keskus suosittelee tarkastelemaan asiaa myös kunnan palvelujen järjestämisvastuun ja maanomistajien tasavertaisen kohtelun näkökulmasta. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan kaavamuuos huomioisi maanomistajien tasavertaisen kohtelun yksittäisiä poikkeamislupia paremmin.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vesihuollon toteuttamistapa tulee ratkaista suunnitelmallisesti 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 myönnetty 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 lähettänyt Nurmijärven kunnalle Tiiranrannan alueen vesihuollon järjestämisestä selvityspyynnön, johon odotetaan vastausta helmikuun loppuun mennessä. Tuleva elinvoimakeskus tulee arvioimaan asiaa vesihuoltolain ja toiminta-alueen tarpeen näkökulmasta selvityksen saatuaan.

Kiinteistön etäisyys Valkjärvestä on noin 240 m, joten kiinteistö ei sijaitse ranta-alueella.

Hakemuksen mukaan jätevedet ohjautuvat omaa putkeaan pitkin 10 m³ umpikaivoon. Hulevedet johdetaan omaa putkeaan pitkin kahteen sakokaivoon, jotka tyhjennetään säännöllisesti umpikaivon tyhjennyksen yhteydessä. Sakokaivoista hulevedet menevät imeytyskenttään.

Hakemuksesta ei selviä, johdetaanko myös harmaat jätevedet umpisäiliöön vai johdetaanko ne hulevesien kanssa saostussäiliöiden kautta imeytyskenttään.

Tulee huolehtia, että jätevesijärjestelmien sekä puhdistetun jäteveden purkupaikan sijainnit kiinteistöllä noudattavat Nurmijärven kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisia vähimmäissuojaetäisyyksiä. Jätevesijärjestelmän sekä jätevesien purkupaikan etäisyyden talousvesikaivoon tulee olla vähintään 20–50 metriä maaperän läpäisevyydestä riippuen, ja etäisyys tiestä ja tontin rajasta tulee olla vähintään 5 metriä. Umpisäiliön etäisyys talousvesikaivosta tulee olla vähintään 30–50 m.

Tiivistelmä hakijoiden vastineista (1.12.2025 ja 19.1.2026)

Talousvesikaivo sijaitsee tontin vastakkaisella puolella kuin jätevesikaivot ja lisäksi maastollisesti porakaivo on korkeammalla ja jätevesikaivot alempana, etäisyys on 50 metriä. Porakaivo sijaitsee alarinteessä pihasaunan terassin alla. Porakaivon syvyys on noin 60 metriä. Pumppu on kahden halkaisijaltaan 80 cm betonirenkaan sisällä.

Porakaivo on huollettu vuonna 2022. Silloin vaihdettiin uusi pumppu ja säiliö sekä desinfioitiin putkisto. Myös lämminvesivaraaja uusittiin samassa yhteydessä ja kupariset lämminvesi- ja kylmävesiputket korvattiin muoviputkilla pintavetona.

Talousvettä on ollut aina riittävästi eikä sen laadussa ole huomattu valittamista. Ennen vuoden 2022 huoltoa laaditun Vantaan kaupungin Elintarvike- ja Ympäristölaboratorion

tutkimustodistuksen mukaan vesi oli hajutonta, maku oli lievä suola, ulkonäöltään kirkasta ja väritöntä. Lausunnon mukaan "Näytevesi täytti tutkituilta ominaisuuksiltaan talousvedelle asetetut mikrobiologiset ja kemialliset laatuvaatimukset ja -suositukset. Mangaanipitoisuus oli suositetun enimmäispitoisuuden suuruinen. Kloridipitoisuus oli hyvin pieni." MetropoliLabin 19.1.2026 päivätyn testausselosteen mukaan näytevesi täyttää kaivovedelle asetetut laatuvaatimukset ja -suositukset.

Hakemuksessa oli käytetty väärää sanaa "hulevesi", kun olisi pitänyt käyttää sanaa "harmaa vesi" (= pesuvesiä). Harmaa vesi (pesuvedet) ohjautuvat siis kahden sakokaivon kautta imeytyskenttään ja hulevedet (sade- ja sulamisvedet) erillisviemäröinnin kautta rännikaivoista kokoomakaivoon ja sieltä rajaojaan. Umpisäiliöön WC-jätevedet. Umpisäiliön, sakokaivojen ja imeytyskentän rakennusvuosi on todennäköisesti sama kuin talon rakennusvuosi. Sakokaivot ovat sementtisiä kaivonrenkaita ja umpikaivo metallia. Hulevedet (sade- ja sulamisvedet) erillisviemäröinnin kautta rännikaivoista kokoomakaivoon ja sieltä rajaojaan. Jätevesijärjestelmän sekä jätevesien purkupaikan etäisyys tiestä ja tontin rajasta on 8,5 metriä.

Viemäriputkien saneerauksen (sukituksen) yhteydessä vuonna 2021 tarkistettiin sakokaivot ja umpikaivo ja ainakin silloin ne olivat kunnossa. Imeytyskenttään on vaihdettu sorat vuonna 2010 ja ilmausputket (3 kpl) tarkastetaan ja puhdistetaan keväisin. Hakijat suunnittelevat umpikaivon uusimista vuonna 2026 (ja mahdollisesti myös pienpuhdistamon hankkimista harmaalle vedelle).

Umpikaivon tyhjennyksen yhteydessä tyhjennetään myös sakokaivot. Umpikaivon tyhjennystarvetta seurataan silmämääräisesti. Tyhjennysväli (3–5 kk) vaihtelee siitä riippuen, miten paljon hakijat ovat olleet kotona. Täyttymishälytintä ei umpikaivossa ole.

Harmaiden vesien (pesuvesien) imeytyskenttä on nurmikko- ja pensas-/hedelmäpuiden aluetta. Tontista on 1/3 täysin muokkaamattomassa luonnontilassa: kuusia, mäntyjä, koivuja, katajia, pihlajia, mustikanvarpuja, saniaisia, kanervia ym. metsikkökasvillisuutta. Vain ajoväylä Tiiramäentieltä pihaan on hiekkaa ja pinnalla soraa, lopusta suurin osa on nurmikkoa, myös puutarhakasveja, hedelmäpuita ja marja-/koristepensaita.

Kiinteistön muuttaminen vapaa-ajan asunnosta vakituiseksi asunnoksi ei lisää vedenkäyttöä eikä jäteveden määrää, koska umpikaivo ja sakokaivot tyhjennetään säännöllisesti. Hulevesien (sade- ja mahdollisesti sulamisvesien) määrään ja Valkjärven kuormittamiseen kiinteistön muuttamisella vakituiseksi asunnoksi ei ole vaikutusta. Muutoksella olisi vaikutusta asukkaiden elämään, koska monet nykyään sähköisesti hoidettavat asiat edellyttävät vakinaisen osoitteen löytymistä Digi- ja väestöviraston rekisteristä.

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 ympäristöhäiriötä 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 suunnitteluvuorauksen ja vaihtoehtojen jättämistä asemakaavalliseen suunnitteluun. Erityisesti alueen kunnallistekniset ratkaisut mukaan lukien hulevesien hallintajärjestelmät tulee suunnitella koko alueen osalta, ennen kuin sitä voidaan muuttaa asuinpienaloalueeksi.

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 myönnetty 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 loma-asuntoa on käytetty asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan vastaisesti vakituiseen asumiseen sen valmistumisesta asti, mikä ei ole rakentamislain mukainen maankäyttöllinen erityinen syy. Poikkeamisluvan myöntämisen perusteena ei myöskään ole se, että vakituisen osoitteen puuttuminen hankaloittaa sähköisesti hoidettavien asioiden hoitamista, vaan rakentamislain 57 §:n mukaisten edellytysten täyttyminen.

Hakijat vetoavat myös yhdenvertaisuuteen. Korkeimman hallinto-oikeuden poikkeamislupaa koskevasta päätöksestä (KHO 14.12.2018, taltio 5878) käy ilmi, että kun poikkeamisluvan epäämiseen on hyväksyttävät maankäyttölliset perusteet, hakemuksen hylkääminen ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Aikaisemmin alueelle mahdollisesti myönnetty 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 ratkaisuvallalta 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 543-403-2-489, 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