

Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Rökän taajamassa Vaaksinjärven alueella

Maankäyttölautakunta 17.03.2026
1005/10.03.00.02/2025

Rakennuspaikka

Pinta-alaltaan noin 1927 m² suuruinen kiinteistö 543-404-1-893 Puronsuu, joka sijaitsee lähellä Vaaksinjärveä, Rökän taajamassa (korttelissa 59), osoitteessa Vaaksintie 8.

Hakemus

Haetaan poikkeamislupaa olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiskäyttöön. Rakennuspaikan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on RH (loma-asuntoalue) ja P (puistoalue). Loma-asunto on kooltaan 73 k-m² ja muut rakennukset, autokatos ja pihasauna, yhteensä 9 k-m². Rakennusoikeutta on käytetty yhteensä 82 k-m².

Kiinteistöllä on oma kiinteistön vesi- ja viemäröintijärjestelmä, joka sisältää porakaivon sekä umpisäiliön jätevesille. Hakijan mukaan porakaivon vesi suodatetaan oman järjestelmän kautta ja kaivo on puhdistettu heinäkuussa 2025. Vettä testattu viimeksi joulukuussa 2022, jolloin se on täyttänyt laadultaan kaivovedelle asetetut laatuvaatimukset ja -suositukset tutkituilta ominaisuuksiltaan.

Hakijan mukaan loma-asunnon jätevedet menevät lasikuituiseen umpisäiliöön, jossa on ylivuotohälytin ja säiliö tyhjennetään tarvittaessa. Pihasaunassa ei ole vesipistettä, vaan löylyvesi tuodaan kantovetenä ja itse peseytyminen tapahtuu päärakennuksessa.

Hakijan mukaan kiinteistöllä on salaojat kaivoineen ja puhtaat kattovedet johdetaan avo-ojaan/puroon, joka kulkee tontin vierestä.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että talo on rakennettu vuonna 2023 ja sen rakennusaikana on huomioitu sen soveltuvan teknisesti ja varustelultaan pysyvään asumiseen sekä ympärivuotiseen käyttöön. Hakija perustelee muutoksen tukevan vähähiilisyyttä rakennuksen tullessa täyteen asuinkäyttöön, kun matkat vakituiseen asunnon ja vapaa-ajan asunnon välillä jäävät pois.

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 rakennuskaava 4-001 (Lääninhallitus 1967) ja rakennuskaava 4-010 (Lääninhallitus 1978), joiden mukaan hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on loma-asuntoaluetta (RH) sekä vähäisesti puistoaluetta (P).

Vuonna 1989 hyväksytyssä oikeusvaikutuksettomassa Nurmijärven yleiskaavassa alue on loma-asutusta varten tarkoitettua RA-aluetta.

Hankkeen kuvaus

Kiinteistöllä sijaitsee 18.1.2023 valmistunut vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennuksia. Poikkeamislupaa haetaan olevan loma-asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiskäyttöön.

Alueen kuvaus

Muutoksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee loma-asuntojen alueella, Vaaksintien varrella, lähellä Vaaksinjärven uimarantaa ja reilun kilometrin päässä Röykän keskustan palveluista. Kiinteistö on maaperältään kalliomaata ja saraturvetta ja siellä kasvaa joitain puita. Kiinteistön luoteisosa sekä sen pohjois- ja länsipuolella, kunnan omistamalla maalla, sijaitsee suo- ja turvemaata. Kunnan puolella kasvaa sekä luonnontilaista metsää että on alueita, joissa on suoritettu hakkuita ja metsähoidollisia toimenpiteitä. Koillisessa, alle 100 metrin päässä muutoksen kohteena olevasta kiinteistöstä, sijaitsee yksityisomisteinen kiinteistö, jossa on noin 700 m² vesialue (lampi ja oja), joka johtaa Vaaksinjärveen. Etelässä kiinteistö rajautuu yksityistiehen, joka on Vaaksintien tiekunnan hallinnoima. Idässä on naapurina kiinteistö, jossa on päärakennus, talousrakennuksia ja puustoa.

Kiinteistö sijaitsee Nurmijärven veden toiminta-alueen ulkopuolella. Alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa, johon kiinteistö voitaisiin liittää.

Muutoksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee alle 200 metrin etäisyydellä Vaaksinjärven rantaviivasta, Vaaksinjärven valuma-alueella. Järvi on pinta-alaltaan 47 hehtaaria ja syvimmillään 24 metriä. Järven valuma-alueen pinta-ala on noin 160 hehtaaria. Vaaksinjärvi on tyyppiä pienet ja keskikokoiset vähähumuksiset järvet (Vh). Järven ekologinen luokka on ollut erinomainen viimeisimmän (2019) luokittelun perusteella. Vesienhoidon tavoitteena on, että niissä vesistöissä, joissa hyvä tai erinomainen tila on saavutettu, tila ei saisi heikentyä tulevaisuudessa. Näin ollen Vaaksinjärven valuma-alueella ei tulisi tehdä toimenpiteitä, jotka lisäävät järveen kohdistuvaa kuormitusta.

Alueella oleva rakentaminen

Alueella olevat asemakaavojen mukaiset loma-asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat ovat toteutuneet eri vuosikymmenien aikana. Alueen vanhimmat rakennukset ovat 1940-luvulta. Useimmat rakennuksista on toteutettu 1950–1990-luvuilla. Näiden lisäksi alueella on myös uudempia 2000-luvulla toteutettuja rakennuksia. Suurin osa alueen rakennuspaikoista on toteutettu loma-asunnoiksi, mutta alueella on myös muutamia poikkeamisluvalla omakotitaloksi muutettuja asuntoja. Alueella on myös rakennuksia, jotka ovat käyttötarkoitukseltaan omakotitaloja, ja ne on rakennettu ennen alueen kaavoitusta 1940–1980-luvuilla. Vaaksinjärven ympäristöön on muodostunut omaleimainen loma-asumisen kokonaisuus, joka ilmentää Nurmijärven paikallista identiteettiä ja järvimaiseman arvoja.

Alueen aiemmat poikkeamispäätökset

Vaaksintien asemakaavoitetulla alueella on vuosina 1998 ja 2003 myönnetty kaksi poikkeamista liittyen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseen omakotitaloiksi (Uudenmaan ympäristökeskus 30.3.1998, nro 0198L0059-214 ja Uudenmaan ympäristökeskus 29.12.2003, nro UUS-2003-L-622-214). Lisäksi 2012 on myönnetty poikkeaminen vuonna 1998 loma-asunnosta pysyvään asumiseen muutetulle kiinteistölle poiketa loma-asunnoille osoitetusta sallitusta rakennusoikeudesta ja ylittää rakennusoikeus saunarakennuksen uudelleenrakentamisen yhteydessä vastaamaan lähiympäristössä olevien omakotitalojen rakennusoikeutta (Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 19.6.2012 § 84). Poikkeamisille katsottiin olevan aikanaan edellytyksiä, sillä päätöksentekoa puolsi kaavoitusohjelmaan vuonna 1999 merkitty tavoite muuttaa alueen rakennuskaavaa kaavamuutoksella. Tuolloin nähtiin, että kaavamuutoksella tultaisiin tulevaisuudessa muuttamaan Vaaksintien eteläpuolella olevat, Röykän omakotikortteleita ja taajamaa lähimmät rakennuspaikat pääkäyttötarkoitukseltaan omakotitalojen korttelialueeksi. Kaksi aikanaan myönteisen poikkeamispäätöksen saanutta kiinteistöä sijaitsevat Röykän taajaman

asuinalueen ja vesihuoltoverkon välittömässä läheisyydessä sekä noin 300 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Poikkeamislupien ehdoiksi annettiin, että kiinteistöt tulee liittää omalla kustannuksella kunnalliseen vesihuoltoverkostoon ja näin ne on toteutettukin. Itse esitettyä rakennuskaavan muutosta ei ole toteutettu vuoteen 2026 mennessä.

Uudenmaan ympäristökeskus antoi asemakaavoitetulla alueella kielteisen päätöksen poikkeamislupahakemuksesta 9.10.2003 (nro UUS-2003-L-348-214). Lupaa haettiin Vaaksintien varrella sijaitsevalla kiinteistöllä poikkeamiseen käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä sekä rakennusjärjestyksestä. Hakemukseen suostumisen nähtiin johtavan kiinteistönomistajien eriarvoiseen kohteluun ja todettiin, että alueen lisärakentaminen tulisi ratkaista kaavamutoksella. Rakennus sijaitsi 300 metrin päässä kunnallisesta vesihuoltoverkostosta ja reilun 100 metrin päässä rantaviivasta.

Vesihuolto

Vaaksintie 8 alueella ei ole keskitettyä vesihuoltoa, eikä se nykyisellään kuulu Nurmijärven veden toiminta-alueeseen. Aiemmat myönteisen poikkeamisluvan saaneet kiinteistöt Vaaksintien asemakaavoitetulla RH-alueella ovat liittyneet yksityisesti kunnan vesihuoltoverkkoon. Lähimmät kunnan vesihuoltolinjat ovat noin 250 metrin päässä **Vaaksintie 8** kiinteistöstä, lännessä Vaaksintien ja Aaponkirkontien risteyksessä.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit (4). Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto 7.10.2025

Ympäristökeskus kiinnitti lausunnossaan huomiota hakemuksessa mainitun KVV-järjestelmän, porakaivon kunnon, talousveden laadun, hulevesien käsittelystä ja näistä annettujen tietojen vajavuuteen. Ympäristökeskuksen mukaan kiinteistön hulevesien käsittelystä ja vaikutuksista ympäristöön ei ole tarkempaa selvitystä. Ympäristökeskus toteaa vakituisen asumisen lähtökohtaisesti lisäävän vedenkäyttöä ja jätevesien määrää ja käyttöasteen ja varustelutason kasvu mahdollisesti lisäävän paineita puuston raivaukselle, maanpinnan muokkaukselle ja hulevesikuormitukselle. Lausunnon mukaan järveen kohdistuvan kuormituksen ehkäisemiseksi tulee välttää päällystettyjä pintoja ja luonnollisen maanpinnan muokkausta.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 26.9.2025

Uudenmaan ELY-keskuksen näkemyksen mukaan haettu käyttötarkoituksen muutos on asemakaavan tavoitteisiin nähden olennainen muutos, jota ei voida ratkaista yksittäisellä poikkeamispäätöksellä ilman, että asemakaavan keskeiset periaatteet syrjäytyvät. Koska kaavoitus perustuu vapaa-ajan asumiseen, alueella ei ole voitu eikä ole ratkaistu vakituisen asumiseen liittyviä maankäytöllisiä kysymyksiä, kuten liikenteen toimivuutta, turvallista elinympäristöä, palvelujen saavutettavuutta ja yhdyskuntarakenteen kokonaisuutta.

ELY-keskus katsoo, että käyttötarkoituksen muutoksia tulisi tarkastella asemakaavan muutoksen kautta alueellisesti eikä yksittäisten poikkeamispäätösten kautta. Näin voidaan arvioida vaikutuksia laajemmin mm. vesihuoltoon, ympäristönsuojeluun, kulttuuriympäristön tarpeisiin sekä muiden maanomistajien asemaan. ELY:n mukaan, koska alueella ei ole yleiskaavaa, tulee huomioida myös MRL 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset.

Vesihuollon osalta ELY-keskus katsoo, että yksittäisiin poikkeamislupiin perustuvat käyttötarkoituksen muutokset johtavat tilanteeseen, jossa kunnalle syntyy vesihuoltolain 6 §:n mukainen vesihuollon järjestämisvelvollisuus. ELY katsoo vakituisen asumisen lisäävän vedenkulutusta ja jätevesien määrää merkittävästi verrattuna vapaa-ajan asumiseen, jolloin

jätevesien johtamattomuus keskitettyyn viemäriverkostoon, voi aiheuttaa lisääntyvää kuormitusta Vaaksinjärveen.

Rakennusvalvonnan lausunto 9.9.2025

Rakennusvalvonta ei vastusta poikkeamispäätöstä käyttötarkoituksen muuttamiselle.

Kunnallistekniikan lausunto 4.9.2025

Lausunnon mukaan kiinteistö sijaitsee Vaaksintien tiekunnan hallinnoiman yksityistien varressa, Nurmijärven veden toiminta-alueen ulkopuolella. Alueella ei ole kunnallista vesi- ja viemäriverkostoa, johon kiinteistö voitaisiin liittää.

Nurmijärven Veden lausunto 29.8.2025

Lausunnon mukaan kiinteistö sijaitsee Nurmijärven Veden toiminta-alueen ulkopuolella.

Tiivistelmä hakijan vastineesta 30.10.2025

Hakija on ilmoittanut, ettei aio jättää vastinetta. Merkitään tiedoksi.

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

Kun huomioidaan alueen sijainti Vaaksinjärven valuma-alueella, alle 200 metrin etäisyydellä rantaviivasta ja alle 100 metrin päässä järveen johtavasta vesialueesta (lampi ja oja) sekä se, että vesistön ekologinen tila on erinomainen, ja että alueelta puuttuu kunnallistekniikka ja alueen hulevesien hallintajärjestelmät ovat puutteelliset, voidaan katsoa, että haetun poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaisi luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Tämän myötä voidaan katsoa, ettei haetulle poikkeamiselle ole oikeudellisia edellytyksiä.

Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituiseen asumiseen edellyttää suunnitelmallista kokonaisratkaisua asemakaavan muutoksella, jossa voidaan arvioida alueidenkäyttölain 54 §:n mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset ja alueidenkäyttölain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset alueella, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Yksittäisin luvuin ei voida

ratkaista ranta- ja valuma-alueen maankäytön kokonaisuutta. Kaavamuutoksen yhteydessä voidaan arvioida muutoksen vaikutuksia yksittäistä rakennuspaikkaa laajempaan alueeseen ja ratkaista vesihuollon, katuverkon ja muun kunnallistekniikan järjestäminen, hulevesien hallinta, luonnon- ja vesiensuojelun tarpeet, rakennetun ympäristön arvot sekä maanomistajien yhdenvertainen kohtelu.

Yksittäisiin poikkeamislupiin perustuvat käyttötarkoituksen muutokset voivat lisätä tarvetta pysyvän asumisen edellyttämille palveluille (vesihuolto, hulevesien hallinta, katuverkko) ja johtaa kunnan vesihuollon järjestämisvelvollisuuden arviointiin vesihuoltolain 6 §:n nojalla ilman alueellista kokonaisratkaisua. Vakituisen asumisen myötä kasvava vedenkulutus sekä jäte- ja hulevesikuormitus lisäävät Vaaksinjärven valuma-alueen kuormitusta, eikä näitä kokonaisvaikutuksia ole mahdollista arvioida riittävällä tarkkuudella poikkeamismenettelyssä. Poikkeamisen hyväksyminen vaikeuttaisi siten luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista (RakL 57 § 2 mom. 2 kohta) ja voisi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia (RakL 57 § 2 mom. 4 kohta).

Rakentamislain 57 §:n mukainen erityinen syy on maankäyttöön kytkeytyvä. Hakija on vedonnut maanomistajien yhdenvertaiseen kohteluun ja aiemmin myönnettyihin poikkeamislupiin, mutta nämä aiemmat ratkaisut eivät muodosta vertailukelpoista tilannetta, koska kyseiset kiinteistöt ovat sijainneet olemassa olevan asutuksen ja keskitetyn vesihuollon välittömässä läheisyydessä ja ne on liitetty vesihuoltoverkkoon. Hakemuksen kohteena olevaa kiinteistöä ei nykytilassa voida liittää kunnalliseen vesihuoltoon helposti lähimmän liitoskohdan ollessa noin 250 metrin päässä. Liittämisen edellytykset (sijoittamis- ja kaivuuluvat sekä kustannukset) eivät ole poikkeamispäätöksellä varmistettavissa ja vaativat suostumuksen alueen muilta maanomistajilta. Myönteinen ratkaisu loisi ennakkotapauksen, joka vaarantaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun, koska asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta ei voida muuttaa yksittäisillä luvilla koko alueella.

Hakemuksessa esitetty vähähiilisyyden hyöty perustuu siihen, että vakituinen käyttö vähentäisi hakijan matkustamista loma- ja pysyvän asunnon välillä sekä tehostaisi rakennuksen hyödyntämistä. Vaikka vähähiilisyyden edistämisen katsotaan olevan erityinen syy, hakemuksessa esitetty hyöty perustuu hakijan henkilökohtaiseen aikomukseen, jonka vaikutusta ei ole mahdollista todentaa tai varmistaa pysyväksi. RakL 57 §:n 3 momentissa tarkoitettu erityinen syy edellyttää, että vähähiilinen vaikutus on seurausta nimenomaisesta käyttötarkoituksen muutoksesta sekä syyn tulisi olla toteutumiseltaan riittävän varma ja pysyvä sekä vaikuttavan rakennetun ympäristön päästöihin niitä vähentävästi. Poikkeamisharkinnassa arvioidaan alueidenkäytön järjestämisen kokonaisvaikutuksia, ei yksittäisen hakijan henkilökohtaista hiilijalanjälkeä. Esitetty peruste ei osoita alueellista vähennystä yhdyskuntarakenteen, liikkumisen tai kunnallistekniikan päästöissä tai turvallisen elinympäristön ja palveluiden alueellisen saatavuuden kehittämiseen liittyviin kokonaispäästöihin. Näin ollen vähähiilisyyteen vetoamista ei voida pitää RakL 57 §:n 3 momentissa tarkoitettuna maankäytöllisenä erityisenä syynä.

Vaaksinjärven ympäristöön on muodostunut omaleimainen loma-asumisen kokonaisuus, joka ilmentää Nurmijärven paikallista identiteettiä ja järvimaiseman arvoja. Kunta pitää tärkeänä, että alue säilytetään loma-asuinkäytössä kaavan mukaisesti, jotta maiseman erityispiirteet sekä luonnon- ja virkistysarvot turvataan.

Edellä esitetyin perustein poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole maankäytöllistä erityistä syytä ja hankkeeseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä. Hakemuksen mukainen poikkeaminen vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista ja voisi muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 ratkaisuvallasta kohta 21.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta toteaa, että hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n poikkeamista asemakaavasta käyttötarkoituksen osalta. Maankäyttölautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole rakentamislain erityistä syytä, eikä hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos täytä rakentamislain 57 §:n poikkeamisluvan myöntämiselle asettamia edellytyksiä.

Kun huomioidaan alueen sijainti Vaaksinjärven ranta-alueella ja kyseisen vesistön erinomainen tila sekä alueelta puuttuva kunnallistekniikka ja puutteelliset hulevesien hallintajärjestelmät, voidaan katsoa, että haetun poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaisi luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista sekä saattaa muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

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 ja alueidenkäyttölain 39 §:n mukaiset yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Maankäyttölautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä kiinteistölle 543-404-1-893, joka sijaitsee Nurmijärven Röykän taajamassa, Vaaksinjärven alueella, osoitteessa Vaaksintie 8.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Valmistelija

Salla Seppälä, kaavoitusarkkitehti, [salla.seppala\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:salla.seppala(at)nurmijarvi.fi)

Päätös

Jakelu

Hakija

Rakennusvalvonta

Lupa- ja valvontavirasto