

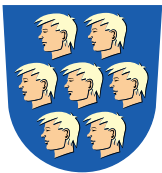
Maankäyttölautakunta

Aika 17.03.2026 klo 17:00 -

Paikka Kunnanvirasto, Kokoushuone Hallitus

Käsiteltävät asiat

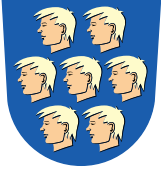
Asia	Otsikko	Sivu
	Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus	
	Valitaan pöytäkirjan tarkastajat	
10	Kehitys- ja keskusteluasiat	3
11	Kaavoituskatsaus v.2026	4
13	4–049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, asemakaavamuutos, ehdotus	5
14	Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella	11
15	Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella	19
16	Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Röykän taajamassa Vaaksinjärven alueella	29
17	Ilvesvuoren eteläisen laajennusalueen osayleiskaava, aloituspäätös	36
18	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin	37
19	Ilmoitusasiat	39

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Suomi Joona, KOK	puheenjohtaja
	Virolainen Ville, VIHR	varapuheenjohtaja
	Alanne Tomi, PS	jäsen
	Bruun Marjo, KESK	jäsen
	Heilimo Pirjo, KOK	jäsen
	Hurtta Henna, KESK	jäsen
	Koponen Anni, KOK	jäsen
	Mustonen Kalle, KESK	jäsen
	Mälkki Heikki, SDP	jäsen
	Taipale Janne, KOK	jäsen
	Viitanen Jenni, SDP	jäsen
	Toivonen Kallepekka, KESK	kunnanhallituksen edustaja
	Pelkonen Niko	nuorisovaltuuston edustaja
	Oksanen Juha	esittelijä
Muu	Grandell Hanna-Maria	pöytäkirjanpitäjä
	Kangasniemi Mikael	asiantuntija
	Koponen Kia	asiantuntija
	Okko Sanna	asiantuntija
	Pulkka Perttu	asiantuntija
	Toivola Crista	asiantuntija

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat

Pöytäkirja on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 25.3.2026.



10

Kehitys- ja keskusteluasiat

Maankäyttölautakunta 17.03.2026

Rakennusjärjestys 2026 valmistelun tilannekatsaus.

Esittelijä

Tekninen johtaja

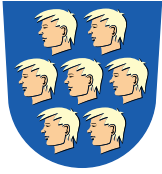
Esitys

Maankäyttölautakunta keskustelee.

Valmistelija

hallintopäällikkö Hanna-Maria Grandell, hanna-maria.grandell@nurmijarvi.fi

Päätös



11

Kaavoituskatsaus v.2026

Maankäyttölautakunta 17.03.2026
266/10.02.02/2026

Kunnan tulee vähintään kerran vuodessa laatia katsaus kunnassa ja maakunnan liitossa vireillä olevista ja lähiaikoina vireille tulevista kaava-asioista, jotka eivät ole merkitykseltään vähäisiä (kaavoituskatsaus). Siinä selostetaan lyhyesti kaava-asiat ja niiden käsittelyvaiheet sekä sellaiset päätökset ja muut toimet, joilla on välitöntä vaikutusta kaavoituksen lähtökohtiin, tavoitteisiin, sisältöön ja toteuttamiseen.

Kaavoituskatsaus perustuu Nurmijärven kunnan talousarvion yhteydessä hyväksyttyyn yleiskaavoitusohjelmaan, asemakaavoitusohjelmaan ja kunnan strategiaan.

Kaavoituskatsaus ilmestyy Nurmijärven kunnan tiedotuslehden yhteydessä huhtikuussa 2026.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kaavoituskatsauksen ja valtuuttaa viranhaltijat tekemään tarvittavat tekniset päivitykset.

Valmistelija

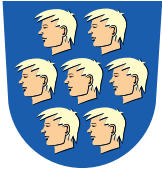
Asemakaavapäällikkö Crista Toivola, crista.toivola(at)nurmijarvi.fi
Yleiskaavapäällikkö Perttu Pulkka, perttu.pulkka(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Jakelu

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite 1	Kaavoituskatsaus_2026



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 10	25.02.2025
Kunnanhallitus	§ 42	17.03.2025
Maankäyttölautakunta		17.03.2026

13

4–049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, asemakaavamuutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 10

Asemakaavaa muutetaan Rökässä Lopentien itä- ja länsipuolella (korttelit 170 ja 171, 4116 ja osassa kortteleita 4115 ja 4151). Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi katu-, viher- ja suojaviheralueita. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on päättänyt ilmoittaa asemakaavamuutoksen vireilletulosta 6.4.2021 §27. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.4.2021 alkaen. Kaava-alueen laajentumisen myötä OAS on päivitetty 27.3.2024. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 2.5.-3.6.2024.

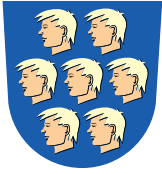
Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa toteutumattomien työpaikka-alueiden muuttaminen asuin- ja liikekäyttöön. Samalla muutetaan länsipuolella olevan Y-tontin tuleva käyttötarkoitus asumiseen ja tarkistetaan katualueiden rajauksia. Kassakummuntien linjaus asemakaavassa muutetaan vastaamaan jo rakennettua tilannetta. Alueen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se laaditaan kunnan omana työnä.

Lopentien itäpuolella kaava-alueella voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 4–007) on saanut lainvoiman 5.9.1972. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien ja liikerakennusten korttelialue (AML, tehokkuusluku e=0.40), jonka rakennusoikeudesta saadaan käyttää enintään 10 % asunnoiksi sekä pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP, tehokkuusluku e=0.30). Länsipuolella voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 4–027) on saanut lainvoiman 29.6.1993. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Lopentien (mt 132) kohdalla liikennealueella on pieni osa asemakaavaa 4–015 Rökkä keskusta (26.8.1982).

Kaavaratkaisulla alueelle muodostuu 12 erillispientalojen tonttia (AO), kaksi asuinpientalotonttia (AP), yksi liikerakennusten korttelialue, jonne on mahdollista sijoittaa pieni kauppa ja polttoaineen jakeluasema (KLH). Lisäksi muodostuu yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen ja laitoksen alue (ET) ja yksi telemastoa varten varattu alue (EMT). Näiden lisäksi osoitetaan katu- ja virkistysaluetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,75 ha ja rakennusoikeutta muodostuu kaava-ratkaisun myötä yhteensä noin 6730 k-m2.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa, mielipiteitä ei esitetty.

Viranomaisten kannanotot valmisteluaineistosta kohdistuivat vehreyden vaalimiseen, arkeologiaan, hulevesien hallintaan, viherkattoihin, luontoarvoihin, yleiskaavan sisältövaatimuksiin, kaupalliseen palvelurakenteeseen ja -verkkoon, liikenteeseen ja Lopentien hallinnolliseen muutokseen, meluasioihin sekä ilmastovaikutusten arvioinnin tarkentamiseen.



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 10	25.02.2025
Kunnanhallitus	§ 42	17.03.2025
Maankäyttölautakunta		17.03.2026

Lausuntojen pohjalta on tarkennettu kaavakarttaa mm. poistamalla Lopentien kaava-alueesta, lisäämällä istutusalueita sekä lisäämällä määräyksiä uusiutuvasta energiasta ja rakennusten energiatehokkuudesta. Selostustekstiin on tehty tarkennuksia liittyen mm. yleiskaavan sisältövaatimukseen, hulevesiasioiden tarkennuksiin ja luontoarvojen huomioimiseen.

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Ehdotusvaiheessa kaavakarttaa on tarkennettu katusuunnitelmaehdotuksen ja kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti. Tonttien rajoihin on tehty pieniä muutoksia näkemäalueiden vuoksi. Kaavamääräyksiä on kehitetty ja tarkennettu vastaamaan asemakaavan tavoitteita esimerkiksi hulevesien hallinnan, vehreyden ja kaupunkikuvan suhteen.

Röykässä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä selvitetään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Eesitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asemakaavaehdotuksen ja asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

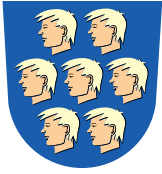
Päätös

Eesitys hyväksyttiin.

Esittelijä Juha Oksanen poistui klo 19.25 §:n 10 käsittelyn aikana.
Esittelijänä jatkoi Riku Hellgren.

Jakelu

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko
kaavavalmistelija Mari Hanski
asemakaavapäällikkö Crista Toivola



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 10	25.02.2025
Kunnanhallitus	§ 42	17.03.2025
Maankäyttölautakunta		17.03.2026

Kunnanhallitus 17.03.2025 § 42

Esittelijä

Kunnanjohtaja

Esitys

Kunnanhallitus päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan esityksen mukaisesti asettaa asemakaavaehdotuksen ja asemakaavamuutosehdotuksen julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Päätös

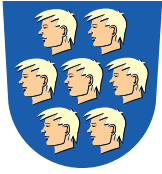
Esitys hyväksyttiin.

Maankäyttölautakunta 17.03.2026
410/10.02.03/2021

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 3.4.-7.5.2025.

Ehdotuksesta saatiin seitsemän lausuntoa ja kaksi muistutusta. Saatuihin lausuntoihin laaditut vastineet ovat liitteenä olevassa vuorovaikutusraportissa. Viranomaisten kannanotot kohdistuivat viereisen teollisuustontin kaavoittamiseen, ilmastovaikutusten arvioinnin kattavuuteen, menetettävään hiilinieluun ja puuston säilyttämiseen, liikerakennustontin (KLH) aiheuttamaan meluun sekä Lopentien liikennealueen muutosalueen lisäämiseen kaava-alueeseen. Lausunnossa kiiteltiin alueen vehreyden lisäämistä viheralueilla alueen laidalla vanhojen, suojeltujen rakennusten suuntaan. Muistutuksissa nostettiin esiin liikerakennustontin aiheuttama häiriö alueen asutukselle, kuten melu, saasteet sekä valo-, ääni- ja liikennehaitat.

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä.



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 10	25.02.2025
Kunnanhallitus	§ 42	17.03.2025
Maankäyttölautakunta		17.03.2026

Asemakaavaehdotuksesta saatujen lausuntojen ja muistutusten pohjalta on jatkettu Lopentien risteysalueen järjestelyiden suunnittelua. Suunnittelualueeseen on lisätty Lopentien maantiealuetta ja kaava-alueen länsiosasta osa pientalokorttelia (korttelin 4151 tontit 1 ja 2). Suunnittelualueen laajentumisen vuoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 17.3.2026.

ELY-keskuksen lausunnon ja viranomaisten kanssa käytyjen neuvottelujen takia suunnittelualueeseen lisättiin osa maantiealuetta, johon kohdistuu muutoksia Lopentien, Kassakummuntien ja Porttipellontien risteysalueen uusien liikennejärjestelyiden takia. Risteykseen on kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa suunniteltu liikennevaloristeys, kääntyvät ajokaistat, kaksi uutta linja-autopysäkkiä sekä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Uusien liikennejärjestelyiden takia liikennealuetta on jouduttu laajentamaan Lopentien länsipuolella korttelissa 4151 tonttien 1 ja 2 kohdalla. Laajennus on tehty kunnan omistamalle alueelle, ja tontit, joiden kokoa laajennus muuttaa, on liitetty mukaan suunnittelualueeseen. Muutoksessa korttelin 4151 tontit 1 ja 2 pienenevät, mutta niiden pinta-ala ja rakennusoikeus ovat edelleen melko suuret. Kaavaratkaisussa tonttien käytettävyyttä on parannettu sallimalla rakentaa alueelle kaksi erillistä asuinrakennusta ja nostamalla kaavan sallima kerrosluku kahteen.

Liikennealueen toimenpiteet parantavat alueen liikenneturvallisuutta ja risteysalueen toimivuutta nykytilanteessa merkittävästi ja samalla mahdollistavat alueen kehittämisen ja maankäytön laajentumisen myös tulevaisuudessa.

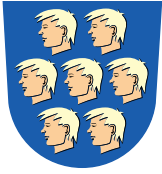
Lausuntojen ja muistutusten pohjalta on kaavakarttaa tarkennettu mm. lisäämällä KLH-tonttia koskeva määräys esittää rakentamisluvan yhteydessä meluselvitys sekä tarkennettu valaistuksen yleissuunnitelmamääräystä, jossa tulee huomioida mainoslaitteiden valaistus. KLH-tontille on osoitettu istutettava puurivi Porttipellontien ja Juhontien puolelle. Kaavakarttaa on tarkennettu katusuunnitelmaehdotuksen ja kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti. Tonttien rajoihin on tehty pieniä muutoksia näkemäalueiden vuoksi.

Kaavaratkaisulla alueelle muodostuu 12 uutta erillispientalojen tonttia (AO), kaksi asuinpientalotonttia (AP), yksi liikerakennusten korttelialue, jonne on mahdollista sijoittaa pieni kauppa ja polttoaineen jakeluasema (KLH). Lisäksi muodostuu yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen ja laitoksen alue (ET) ja yksi telemastoa varten varattu alue (EMT). Näiden lisäksi osoitetaan katu- ja virkistysaluetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 6 ha ja rakennusoikeutta muodostuu kaavaratkaisun myötä yhteensä noin 7752 k-m².

Kaavaselistusta on täydennetty suunnittelu- ja käsittelyvaiheiden osalta sekä tarkistettu edellä kuvattujen muutosten osalta.

Röykässä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä on selvitetty kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Kaava-alueen laajentaminen ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on olennainen muutos, joten kaavamuutos on asetettava uudelleen julkisesti nähtäville (Maankäyttö- ja rakennusasetus 32 §).



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta	§ 10	25.02.2025
Kunnanhallitus	§ 42	17.03.2025
Maankäyttölautakunta		17.03.2026

Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus. Asemakaava on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto.

Valmistelija

Sanna Okko, kaavoitusarkkitehti, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta päättää

1) esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa asemakaavamuutosehdotuksen 4–049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie uudelleen julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi;

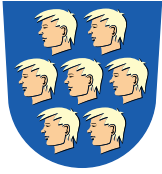
2) päättää tarkastaa ja hyväksyä pöytäkirjan tämän asian osalta heti kokouksessa.

Päätös**Jakelu**

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko
kaavavalmistelija Mari Hanski
asemakaavapäällikkö Crista Toivola

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite 2	4-049 Kaavakartta 17.3.2026
Liite 3	4-049 Kaavaselostus ja liitteet 17.3.2026
Liite 4	4–049 OAS 6.4.2021 päivitetty 17.3.2026
Liite 5	4-049 Havainnekuva 17.3.2026
Liite 6	4-049 Vuorovaikutusraportti 17.3.2026
Liite 7	Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, hulevesiselvitys, Ramboll 28.2.2026
Liite 8	Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, Kunnallistekninen yleissuunnitelma, Ramboll, 28.2.2026
Liite 9	Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, liikenneselvitys, Ramboll, 25.2.2026
Liite 10	Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, meluselvitys, Ramboll 19.2.2026
Liite 11	Kassak itäosa ja Porttip - Rakennettavuusselvitys ja lisätarkastelu, Ramboll, 10.2.2026
Liite 12	Y-tontti Rakennettavuusselvitys, Ramboll 31.8.2023
Liite 13	Röykän lepakkoselvitys, Metsäsiipi 9.12.2020
Liite 14	Röykän Lopentien itäpuolisen alueen luontoselvitys, Enviro 11.12.2020



14

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

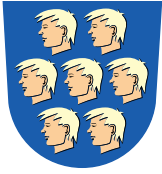
Kaavatilanne

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.

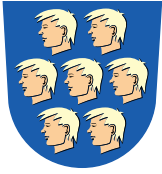
Alueen aiemmat poikkeamispäätökset

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 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 suunnitteleamattomasti, 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 kieltä tai määräystä uhkasakolla tai uhalla, että tekemättä jätetty toimenpide teetetään laiminlyöjän kustannuksella taikka että toiminta keskeytetään tai kielletään.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

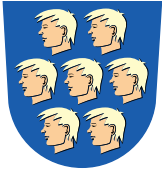
Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapurit (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 kaivosvesi 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 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. 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.

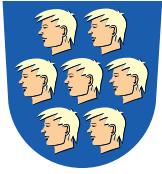
Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että haettu poikkeaminen aiheuttaa merkittävää haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen edellytykset eivät ELY-keskuksen näkemyksen mukaan täyty. Käyttötarkoituksen muutosten mahdollisuudet alueella tulee tutkia asemakaavan muutoksella, 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 luvissa 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.

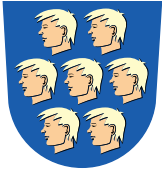
Hakemuksessa on ristiriita jätevesien käsittelyn osalta. Hakemuksessa todetaan, että jätevesi kerätään 10 m³ umpisäiliöön, joka tyhjennetään noin 4 kertaa vuodessa. Toisaalta asemapiirustuksen mukaan kiinteistöllä on jätevedenpuhdistamo Upoclean 5 (Uponor Oy) ja käsitellyt jätevedet johdetaan kiinteistön 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 selvittävät hakemustaan lausunnoissa nousseiden jätevesien käsittelyä koskevien kysymysten osalta. Hakemukseen oli liitetty kaksi asemapiirrosta, joista toinen oli 16.4.2004 päivätty rakennusluvan 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 mainitsemat etäisyydsmääräykset eivät ole merkityksellisiä hakemuksen kannalta.

Vastineena Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntoon hakijat tarkentavat tarkistaneensa jätevesisäiliön tyhjennysvälin. Jätevesisäiliö tyhjennetään 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.

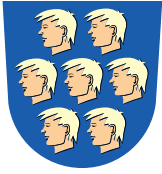
Edellä 1 momentissa tarkoitettua lupaa ei kuitenkaan saa myöntää, jos se:

- 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 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 luvoin ei voida ratkaista alueen kokonaisuutta eikä turvata suunnitteluvuorokauden 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 myönnetyt luvat eivät sellaisenaan ole olleet peruste poikkeamisen myöntämiselle, mikäli laissa säädetyt 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 §

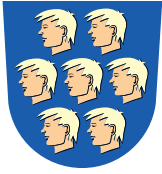
Alueidenkäyttölaki 54 § ja 58.1 §

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 543-403-2-487, joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Tiiranrannan alueella.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Valmistelija

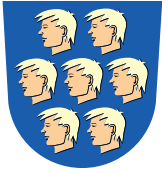
Essi Vento, kaavoitusarkkitehti, essi.vento(at)nurmijarvi.fi

Päätös**Jakelu**

Hakijat
Rakennusvalvonta
Lupa- ja valvontavirasto
Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite 15	Poikkeamispäätöksen liitteet



15

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.

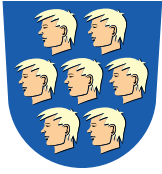
Säännökset, josta poiketaan

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

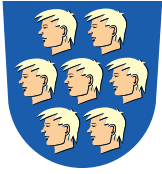
Tiiranrannan asemakaavan mukaiset loma-asumiseen tarkoitetut rakennuspaikat ovat toteutuneet eri vuosikymmenien aikana. Alueen vanhimmat rakennukset ovat 1930-luvulta. Useampia rakennuksia on toteutettu 1960, -70 ja -80-luvuilla. Näiden lisäksi alueella on myös useita 2000-luvulla toteutettuja rakennuksia. 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-aluetta. 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 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.

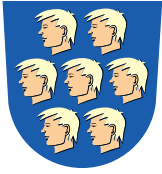
Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Naapurien kuuleminen

Hakijat ovat kuulleet naapurit (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 riittävyttä 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 vakituisiksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Tällä voi olla vaikutusta Valkjärven kuormituksen lisääntymisenä. Kiinteistön jätevesijärjestelmällä ja hulevesillä saattaa olla heikentävä vaikutus Valkjärven tilaan. Järven kohdistuvan hulevesikuormituksen vähentämiseksi tulee välttää päällystettyjä pintoja ja luonnollisen maanpinnan muokkausta.

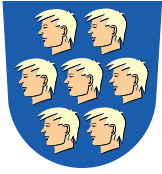
Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunto 18.12.2025

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.

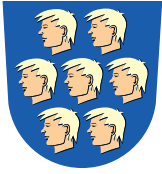
Koska alueen asemakaavoitus perustuu vapaa-ajan asumiseen, ei asemakaavoissa ole ratkaistu eikä voitukaan ratkaista ympärivuotiseen asumiseen liittyviä asemakaavan sisältövaatimuksia esimerkiksi liikenteen järjestämisen, turvallisen elinympäristön tai palvelujen alueellisen saatavuuden näkökulmasta. 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 kaavamuuksioi 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 hajanaisiin vesihuoltolaitoksen verkostoon liitettyjen yhteisten tonttijohtojen kautta tai vaihtoehtoisesti kiinteistökohtaisin järjestelyin, voi osoittautua haastavaksi. Näin ollen yksittäisissä luvissa 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 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 vähimmäissuojetaisyyksia. 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.

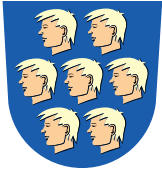
Tiivistelmä hakijoiden vastineista (1.12.2025 ja 19.1.2026)

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 testaussesteen 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. Imetyskenttään 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.

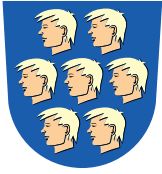
Päätöksen perustelut

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.

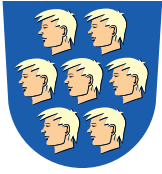
Alueen käyttötarkoituksen muuttamisen tulee perustua suunnitelmaan eli asemakaavaan, jolloin alueidenkäyttölain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen voidaan arvioida koko alueen kattavasti tarkempien selvitysten pohjalta. Yksittäisin luvoin ei voida ratkaista alueen kokonaisuutta 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 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 loma-asuntoa on käytetty asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan vastaisesti vakituiseen asumiseen sen valmistumisesta asti, mikä ei ole rakentamislain mukainen maankäytöllinen 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 maankäytölliset 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 luvoin 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 ratkaisuvallasta 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.

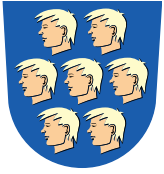
Maankäyttölautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä kiinteistölle 543-403-2-489, joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Tiiranrannan alueella.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Valmistelija

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

Päätös



Jakelu

Hakijat

Rakennusvalvonta

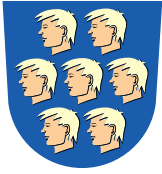
Lupa- ja valvontavirasto

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus

Liitteet

Numero Otsikko

Liite 16 Poikkeamispäätöksen liitteet



16

Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Röykän 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, Röykän 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.

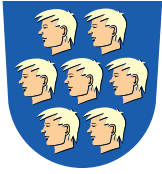
Säännökset, josta poiketaan

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.

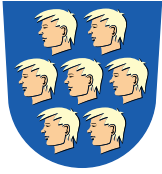
Muutoksen kohteena oleva kiinteistö sijaitsee alle 200 metrin etäisyydellä Vaaksinjärven rantaviivasta, Vaaksinjärven valuma-alueella. Järvi on pinta-alaltaan 47 hehtaaria ja syvimmillään 24 metriä. Järven valuma-alueen pinta-ala on noin 160 hehtaaria. Vaaksinjärvi on tyyppiä pienet ja keskikokoiset 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 kaavamuutoksella. 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

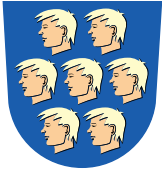
Hakija on kuullut naapurit (4). Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

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 vakituiseen asumiseen liittyviä maankäyttöllisiä 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

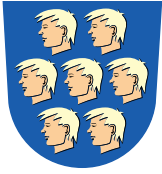
Hakija on ilmoittanut, ettei aio jättää vastinetta. Merkitään tiedoksi.

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.



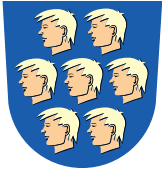
Rakentamislain 57 §:n 3 momentin mukaan rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai 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.

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 vähähiilisyiden hyöty perustuu siihen, että vakituinen käyttö vähentäisi hakijan matkustamista loma- ja pysyvän asunnon välillä sekä tehostaisi rakennuksen hyödyntämistä. Vaikka vähähiilisyiden 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 vähähiilisyiden 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 poikkeamislupaa 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.

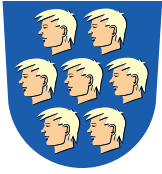
Esittelijä

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 poikkeamislupaa 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

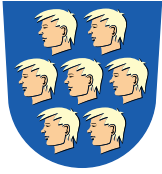
Salla Seppälä, kaavoitusarkkitehti, [salla.seppala\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:salla.seppala(at)nurmijarvi.fi)

Päätös**Jakelu**

Hakija
Rakennusvalvonta
Lupa- ja valvontavirasto

Liitteet

Numero Otsikko
Liite 17 Poikkeamispäätöksen liitteet



17

Ilvesvuoren eteläisen laajennusalueen osayleiskaava, aloituspäätös

Maankäyttölautakunta 17.03.2026
271/10.02.02/2026

Vuoden 2026 talousarvion ja taloussuunnitelman yhteydessä hyväksytyssä yleiskaavaohjelmassa 2026–2030 on mukana työpaikka-alueen osayleiskaava valtatie 3 varrella (KV 20.10.2025 § 194).

Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien työpaikkatoimintojen sijoittuminen Ilvesvuoren työpaikka-alueen eteläosan läheisyyteen turvaten samalla alueen arvot. Osayleiskaava vastaa Nurmijärven kuntastrategian 2025–2030 tavoitteeseen lisätä yritystonttien määrää houkuttelevilla sijainneilla. Alue on tarkoitus asemakaavoittaa.

Suunnittelualue sijaitsee Ilvesvuoren työpaikka-alueen eteläkärjen molemmin puolin kohdassa, jossa Palojoentie ylittää Hämeenlinnanväylän (vt 3). Suunnittelualueen koko on noin 106 ha, josta kunnan maanomistuksessa on noin 33 %. Työpaikkarakentamiselle tarkasteltavat alueet ovat pääasiassa talousmetsää. Suunnittelualueeseen on sisällytetty rakennussuojelulla suojeltu Ojakkalan tila, jotta alueen arvot tulevat huomioituksi kaavoituksessa.

Suunnittelualueen itäpuolella on voimassa Vantaanjoen osayleiskaava (KV 18.6.2003), jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Osalla suunnittelualueen länsipuolista osaa on voimassa Kirkonkylän osayleiskaava (KV 4.10.2023, kuulutettu voimaan 26.3.2025), jossa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-10).

Maankäyttölautakunta päättää osayleiskaavoituksen käynnistämisestä aloituspäätöksellä. Kaava tulee vireille myöhemmin vuoden 2026 aikana maankäyttölautakunnan päätöksellä ja sen kuulutuksella. Vireilletulon yhteydessä esitetään osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitellään kaavoituksen päätavoitteet, suunnittelun eteneminen, osallistumismahdollisuudet sekä kaavoitusprosessin alustava aikataulu.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

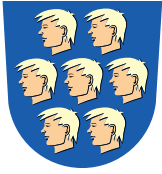
Maankäyttölautakunta päättää Ilvesvuoren eteläisen laajennusalueen osayleiskaavan käynnistämisestä.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Perttu Pulkka, perttu.pulkka(at)nurmijarvi.fi
yleiskaavasuunnittelija Kia Kautonen, kia.kautonen(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Jakelu



18

Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin

Maankäyttölautakunta 17.03.2026

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 38 §:n mukaan asia voidaan kuntalain 92 §:n mukaisesti ottaa lautakunnan käsiteltäväksi, jollei asiaa ole ilmoitettu otettavaksi kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Hallintosäännön 40 §: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.

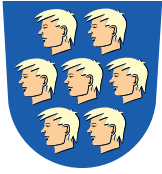
Hallintosäännön 40 §:n 3 momentin ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle erikseen rajataan seuraavat asiat, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn:

- 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
- ajoneuvojen korvauspäätökset siirto- ja varastointikustannuksista
- vaikutuksiltaan vähäisten ja vähäistä merkittävämpien luonnosvaiheen asemakaavojen nähtäville asettaminen
- irtaimen omaisuuden siirtäminen, myyminen ja hävittäminen.

Otto-oikeutta ei ole seuraavissa asioissa:

- lain tai asetuksen mukaisissa lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevissa asioissa
- yksilöön kohdistuvissa opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioissa
- kuntalain 51 §:ssä tarkoitetulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirretyissä asioissa, jos asianomaiset kunnat niin sopivat
- henkilöstöä koskevissa päätöksissä 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 18.2.–9.3.2026 seuraavat viranhaltijapäätökset:

Maankäyttöpäällikkö

- 19.02.2026 § 18 Omakotitontin vuokraus, Rajamäki 543-1-704-3 Pistokuja 6
19.02.2026 § 19 Omakotitontin vuokraus, Rajamäki 543-1-703-3 Pistokuja 5
19.02.2026 § 20 Omakotitontin vuokraus, Rajamäki 543-1-703-2 Pistokuja 3
19.02.2026 § 21 Omakotitontin vuokraus, Lepsämä 543-6-186-24 Oivankuja 3
24.02.2026 § 22 Vuokratontin myynti, Rajamäki 543-1-316-7, Tervakuja 4
24.02.2026 § 23 Omakotitontin myynti, Klaukkala 543-3-682-6 Suopursuntie 33
24.02.2026 § 24 Omakotitontin myynti, Rajamäki 543-1-711-2 Puutarhurintie 20
24.02.2026 § 25 Omakotitontin vuokraus, Klaukkala 543-3-691-10 Niittyvillankuja 1
24.02.2026 § 26 Omakotitontin vuokraus, Rajamäki 543-1-708-1 Tillikuja 1
03.03.2026 § 27 Vuokratontin myynti, Rajamäki 543-1-701-8, Astrakuja 8

Esittelijä

Tekninen johtaja

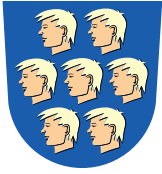
Esitys

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

maankäyttövalmistelija Maiju Laitala, maiju.laitala(at)nurmijarvi.fi
hallinnon asiantuntija Pia Raukamo, pia.raukamo(at)nurmijarvi.fi

Päätös

**19****Ilmoitusasiat**

Maankäyttölautakunta 17.03.2026

1.	Yleiskaavapäällikkö on tehnyt 26.1.2026 § 2 myönteisen sijoittamisluvan asuinrakennuksen, autotallin ja saunan rakentamiseksi Kulomäentien eteläpuolelle.
2.	Yleiskaavapäällikkö on tehnyt 29.1.2026 § 3 myönteisen poikkeamispäätöksen autotallin rakentamiseksi Hongisojantielle.
3.	Yleiskaavapäällikkö on 12.2.2026 § 5 myöntänyt puun kaatoa koskevan maisematyöluvan Kiljavan sairaalan alueelle.
4.	Rakennusvalvonnan julkipannut ja kuulutetut päätökset ajalta 16.2.-8.3.2026

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Merkittään tiedoksi.

Päätös