

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös määräalalle Kirkkotiellä.

Maankäyttölautakunta 25.08.2026

597/10.03.00.02/2026

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 7500 m² määräala tilasta **Koivusilta 543-402-2-217** (12,48 ha).

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 200 k-m² suuruisen asuinrakennuksen sekä 90 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamispäätöstä rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

” Poikkeamista haetaan rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta mitoituksesta. Alueen maankäytön ohjaus perustuu oikeusvaikutuksettomaan yleiskaavaan (KV 22.2.1989), jossa rakennuspaikan vähimmäiskooksi on esitetty 10 000 m² (M-2), kun taas nyt haettava rakennuspaikka on noin 7 500 m². Oikeusvaikutukseton yleiskaava on laadittu vuonna 1989, ja alueen maankäytön suunnittelua tarkistetaan parhaillaan vireillä olevalla Metsäkylän osayleiskaavalla.

Esitetty rakennuspaikka on maaston, kuivatusolosuhteiden, kiinteistörakenteen ja toiminnallisen käytön kannalta tarkoituksenmukainen ja riittävä suunniteltuun pientaloasumiseen.

Poikkeaminen ei vaikeuta alueen tulevaa kaavoitusta eikä aiheuta haitallisia vaikutuksia ympäristölle, maisemalle tai naapurikiinteistöille. Rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan tieyhteyteen.

Vireillä olevassa Metsäkylän osayleiskaavassa alue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-9) ja rakennuspaikan vähimmäiskooksi on esitetty 3 000 m². Kaava ei ole vielä oikeusvaikutteinen, mutta se osoittaa alueen maankäytön kehityssuunnan eikä esitetty ratkaisu ole sen tavoitteiden vastainen. Metsäkylän alueen suunnittelussa on tavoitteena ohjata rakentaminen yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan sopeutuvalla tavalla siten, että alueen maaseutumaiset ominaispiirteet säilyvät ja haja-asutusluonteinen rakentaminen on mahdollista. Esitetty rakentaminen on näiden tavoitteiden mukaista.”

Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty lausunto Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta sekä Lupa- ja valvontavirastolta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus lausuu seuraavaa:

*”Kiinteistön **543-402-2-217** länsipuolella sijaitsee Uudenmaan maakuntakaavaan suojelualuevarauksella merkitty sekä luontoselvitysten LUOPAS-luokituksen luokkaan 1, lainsäädännöllä turvatut kohteet, luokiteltu **Koivusuo**. 9,5 hehtaarin laajuinen suo on alueella 2024 tehdyn luontoselvityksen mukaan lähes luonnontilainen, minkä myös ympäristökeskuksen ympäristösuunnittelija totesi maastokäynnillään torstaina 28.5.*

Kiinteistölle 543-402-2-217 suunniteltu rakentaminen sijaitsee yli 100 metrin päässä Koivusuosta. Asuinrakennuksen ja suon välinen alue on jyrkkää alamäkirinnettä (laskee n. 25 metriä sadan metrin matkalla), jossa puusto on säilynyt. Ottaen huomioon rakentamisen ja suon välisen etäisyyden sekä rinteiden puustoisuuden, ei ole todennäköistä, että rakentamisesta koituisi merkittäviä vaikutuksia suon luonnontilaan. Merkittävin mahdollinen suon luonnontilaa heikentävä tekijä on sen kuivuminen, minkä riskiä voidaan pienentää ohjaamalla edelleen kiinteistön hulevesiä myös suon suuntaan. Suolle viettävästä rinteestä puita ei tule poistaa, sillä paljaan rinteiden vaikutukset suon luonnontilaan ovat jo huomattavasti suurempia (mm. eroosio, kiintoainekuormitus, vesitalouden muutokset)."

Lupa- ja valvontavirasto lausuu seuraavaa:

"Nurmijärven kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa poikkeamislupahakemuksesta kiinteistöllä 543-402-2-217 12.6.2026 mennessä.

Kiinteistö sijaitsee koko kunnan oikeusvaikutuksettoman yleiskaavan alueella. Poikkeamislupahakemuksessa käsiteltäneen asuinrakennuksen ja talousrakennuksen rakentamista kohdekiinteistölle. Lausuntopyyntöön mukaan Koivusuo on osittain tilan rajalla, mutta ei hakemuksen kohteena olevalla määräalalla.

Lupa- ja valvontavirastolla ei käytettävissä olevilla tiedoilla ole huomautettavaa poikkeamislupahakemuksesta."

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikkuksen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2).

Alueella on vireillä Metsäkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 8.8.-6.9.2024 ja se on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena, mutta kaavatyötä ei olla edistetty. Ennen osayleiskaavan edistämistä laaditaan koko kunnan maankäytön kehityskuva, jonka yhteydessä tarkastellaan osayleiskaavan ajantasaisuus ja ratkaistaan jatkokehittämisen tarve osana kunnan kokonaisuutta.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennuspaikka sijaitsee alueidenkäyttölain 16 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella. Hakemuksen kohteena olevan määräalan pinta-ala on noin 7 500 m², mikä alittaa voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisen vähimmäisrakennuspaikan koon (1 ha).

Vaikka Kirkkotien varrella sijaitsee useita vuosina 1988–1990 muodostuneita ja rakennettuja rakennuspaikkoja, ne perustuvat aikaisemmin voimassa olleisiin rakennusjärjestyksen määräyksiin, jolloin rakennuspaikan vähimmäiskoko oli 5 000 m². Aiempi rakentamiskäytäntö ei yksin muodosta perustetta poiketa nykyisistä rakennusjärjestyksen määräyksistä.

Alue sijaitsee etäällä palveluista eikä kuulu vesihuollon kehittämissuunnitelmassa osoitettuihin kehittämisalueisiin. Lähimpään Mäntysalon alakouluun on noin 3,5 km ja Klaukkalan taajaman

muihin palveluihin noin 7,2 km. Lisäksi osalla Kirkkotietä ei ole kevyen liikenteen väylää, minkä vuoksi alueen päivittäinen liikkuminen perustuu käytännössä yksityisautoiluun.

Hakemuksessa ei ole esitetty sellaisia erityisiä maankäytöllisiä perusteita, joiden nojalla rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäiskokoa koskevasta määräyksestä olisi perusteltua poiketa. Poikkeamisen hyväksyminen voisi lisäksi johtaa vastaavien hakemusten lisääntymiseen alueella ja siten heikentää rakennusjärjestyksen tavoitteiden toteutumista suunnittelutarvealueella.

Edellä esitetyin perustein poikkeamisen myöntämiselle ei ole katsottu olevan riittäviä erityisiä syitä, eikä hakemus täytä poikkeamisen edellytyksiä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta toteaa, että hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä. Maankäyttölautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä. Haettu rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, johtaisi vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaisi merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Sovelletut oikeusohjeet

Rakentamislaki 57 §, kunnan hallintosääntö 30 § maankäyttölautakunnan ratkaisulta kohta 7.

Valmistelija

Kaavavalmistelija Niina Hiltunen [niina.hiltunen\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:niina.hiltunen@nurmijarvi.fi)

Päätös

Jakelu

Hakija
Keski- Uudenmaan ympäristökeskus
Lupa- ja valvontavirasto