

Omakotitalon rakentamista koskeva poikkeamispäätös Valkjärven rannalla.

Maankäyttölautakunta 25.08.2026

817/10.03.00.02/2026

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan noin 5000 m² suuruinen määräala tilasta Koivula 543-403-3-520 (n. 10,659 ha).

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 150 k-m² suuruisen asuinrakennuksen ja 50 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamisen, jonka yhteydessä noin 45 k-m² suuruinen vanha rakennus (rengin tupa) puretaan.

Rakentamisrajoitus

Hanke sijoittuu alueidenkäyttölain 72 §:n mukaiselle rantavyöhykkeelle (ranta-alueelle) ja edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta, rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituudesta sekä rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamispäätöstä asemakaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä. Alueidenkäyttölain 58.1 §:n mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeesta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty lausunnot Keski- Uudenmaan ympäristökeskukselta, Lupa- ja valvontavirastolta sekä Kaakkois- Suomen elinvoimakeskukselta.

Keski- Uudenmaan ympäristökeskus lausuu seuraavaa:

"Kiinteistölle 543-403-3-520 haetaan poikkeamislupaa rakentamiseen 5 000 m²:n määräalalle. Hakemuksen mukaan määräalalle on tarkoitus rakentaa asuinrakennus (150 k-m²) ja talousrakennus (50 k-m²). Asuinrakennus sijoittuisi noin 70 metrin päähän Valkjärven rantaviivasta. Määräalalla oleva vanha asuinrakennus (45 k-m²) on tarkoitus purkaa uuden asuinrakennuksen valmistuttua.

Hakemuksen mukaan jätevedet johdetaan umpikaivoon (10 m³). Asemapiirustuksen perusteella vain asuinrakennuksen jätevedet johdetaan umpikaivoon. Hakemuksesta ei selviä, muodostuuko myös talousrakennuksessa jätevesiä ja jos muodostuu, miten ne on tarkoitus käsitellä. Asemapiirustuksen mukaan umpikaivo liitetään tulevaan kunnallistekniikkaan. Hakemuksesta ei selviä, milloin liitos kunnallistekniikkaan on tarkoitus tehdä tai miksi jätevedet johdettaisiin ensin umpikaivoon, jos ne on kuitenkin jatkossa tarkoitus johtaa jätevesiviemäriverkostoon. Hakemuksesta ei selviä, mistä kiinteistön talousvesi saadaan. Myöskään kiinteistön hulevesien käsittely ei selviä hakemuksesta.

Kiinteistö sijaitsee Valkjärven rannalla. Valkjärven ekologinen luokka on tyydyttävä. Vesienhoidon tavoitteena on saavuttaa kaikkien vesien hyvä tila vuoteen 2027 mennessä. Valkjärven valuma-alueen vesiensuojelun yleissuunnitelmassa (Wahlroos 2025) todetaan kyseisen

osavaluma-alueen osalta, että se on ”pieni lähivaluma-alue, jossa järven kuormitus koostuu kaupungistumisen tai haja-asutuksen vaikutuksista.

Alueella pintavalunnan muodostumisen ennaltaehkäisy, suojavyöhykkeiden säilyttäminen ja perustaminen sekä luontopohjainen hulevesien hallinta tukevat järven tilaa.” Kiinteistön jätevesien johtaminen umpikaivoon vähentää jätevesistä järveen aiheutuvaa kuormitusta. Hulevesien osalta on huomioitava, että piha-alueen hulevedet valuvat luontaisesti kohti Valkjärveä. Hulevesien johtaminen tulee suunnitella ja toteuttaa siten, etteivät kiinteistön hulevedet kuormita järveä. Järveen kohdistuvan hulevesikuormituksen vähentämiseksi tulee välttää päällystettyjä pintoja ja luonnollisen maanpinnan muokkausta. Rinteessä tulee säilyttää olemassa oleva puusto.”

Lupa- ja valvontavirasto lausuu seuraavaa:

”Nurmijärven kunta on pyytänyt Lupa- ja valvontavirastolta lausuntoa

poikkeamislupahakemuksesta kiinteistölle 543-403-3-520, Koivula, Näsiäkuja 7.8.2026 mennessä. Hakemus koskee 150 k-m2 asuinrakennuksen ja 50 k-m2 talousrakennuksen rakentamista pääosin asemakaavan maatalousalueelle (M).

Hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta, rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituudesta sekä rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamispäätöstä asemakaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä.

Ohjaava kaava ja sen huomioiminen

Hakemuksessa esitetty rakentaminen sijoittuu 28.8.1962 vahvistetun asemakaavan maatalousalueelle (M), jolla ei ole rakennusoikeutta eikä rakennusala. Viereiset korttelialueet on osoitettu loma-asuntoalueiksi (RH). Rakennusjärjestyksen mukaan, mikäli asemakaavassa ei asiasta erikseen määrätä, M-alueella sallitaan vain maatalouden harjoittamista palvelevaa rakentamista, vain asemakaavassa osoitetuille rakennusaloille. Asemakaavoitusta ohjaavassa Klaukkalan osayleiskaavassa (tullut voimaan 13.9.2017) hakemuksessa esitetty rakentaminen sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M4) merkitylle alueelle. Merkinnällä on osoitettu maaseutumaiset alueet, joille sijoittuu vähäisessä määrin ns. hajarakentamista. Alue varataan pääasiassa maa- ja metsätalouden harjoittamiseen. Alueella sallitaan maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen sekä ns. haja-asutusluonteinen asuinrakentaminen. Rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m². Rakentaminen tulee sijoittaa siten, että avoimet peltoalueet säilyvät avoimina. Alueen rakennusperintökohteet tulee ottaa huomioon rakentamisessa ja sen sijoittamisessa. Klaukkalan radan mahdollisen jatkeen toteuttamisedellytykset tulee turvata. Hajarakentaminen ei saa vaikeuttaa viherysteystarpeiden säilymistä.

Ranta-alueelle on lisäksi merkitty kaupunkikuvallisesti arvokas alue sk-1, jolla on osoitettu Klaukkalan paikallisesti merkittäviä kulttuuriympäristöjä. Alueella on maisemallisia arvoja sekä rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia. Alueella tehtävien toimenpiteiden tulee olla sellaisia, että alueen ominaispiirteet säilyvät. Ominaispiirteitä on kuvattu koko kunnan rakennusperintöselvityksessä.

Mikäli poikkeamislupa myönnettäisiin, tulisi myös muille vastaaville asemakaavan maatalousalueella oleville emätiloille myöntää yhtä suuri rakennusoikeus maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteiden mukaisesti. Tämä voi johtaa suunnittelemattoman ympärivuotisen asutuksen lisääntymiseen alueella, mikä aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että alueen maankäyttöratkaisut on tarpeen ratkaista asemakaavamuutoksella. Asemakaavoituksen yhteydessä tulisi selvittää emätilan mahdollinen lisärakentaminen ja rakennusoikeuden oikeudenmukainen jakautuminen eri maaomistajien välillä sekä alueen muu maankäyttö. Lisäksi mikäli asemakaava poikkeaisi voimassa olevasta osayleiskaavasta, tulee asemakaavaa laatiessa huomioida alueidenkäyttölain 42 §:n momentin 4

vaatimukset. Asemakaavoituksessa tulisi muun ohella harkittavaksi, missä määrin osayleiskaavassa tarkoitettua pysyvää asumista on tarkoituksenmukaista osoittaa alueelle.”

Kaakkois- Suomen elinvoimakeskus lausuu seuraavaa:

”Alin suositeltava rakentamiskorkeus Nurmijärven Valkjärven ranta-alueella on N2000 +35,95 metriä. Kun rakennuspaikka sijoittuu n. korkeustasolle N2000 +50 metriä, ei hankkeeseen kohdistu tulvariskiä.”

Hakijan vastine Keski- Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntoon:

”Talousrakennuksen jätevedet:

Näillä näkymin talousrakennuksesta ei tule jätevesiä, mutta jos suunnitelma muuttuu niin nämä jätevedet tulnaisiin käsittelemään samaan tapaan kuin asuinrakennuksenkin.

Kunnallistekniikka:

Tarkoitus on liittyä kunnallistekniikkaan, jos ja kun kunnallistekniikka tulee paremmin saataville alueella. Toistaiseksi olisi tarkoitus siis käyttää vain 10m3 säiliötä. Talousvesi: Talousvesi on tarkoitus ottaa vanhempien kanssa samasta porakaivosta, (kiinteistötunnus .543-403-3-501), n. 70m päästä.

Hulevesien käsittely:

Pihaa ei tulla kestopäällystämään vaan pitämään maaperä hyvin vettä läpäisevänä.

Hulevedet johdetaan rakennuksen itäpuolelle jolloin vedet päätyvät kauemmas Valkjärven rannasta ja vesillä on runsaasti tilaa suodattua maamassojen ja kasvillisuuden läpi eikä lisäkuormitusta vesistöön synny.

Maasto tontin itäpuolella ei vietä suoraan järven suuntaan vaan ojanko kulkee ensin pohjoiseen ja kääntyy vähitellen kohti järveä pellon reunaa mukaillen.”

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 liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4).

Alueella on voimassa vuonna 1962 rakennuskaavana hyväksytty Klaukkalan ja Lepsämän asemakaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (M). Asemakaavassa ei ole osoitettu maatalousalueelle rakennusoikeutta.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä. Rakennusjärjestyksen mukaan vesistön rannalla olevan rakennuspaikan vesistöön tai vesijätköön rajoittuvan rantaviivan pituuden tulee olla vähintään 50 m. Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan rantaviivan pituus on noin 25 m.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan kyläkeskuksesta n. 3,5 km pohjoiseen. Näsiäkujan eteläpuolella Valkjärven rannalla, jossa ympäröivä asutus on pääosin loma-asutusta. Lähistöllä on joitakin ympärivuotisia asuinrakennuksia, jotka on rakennettu suoralla rakennusluvalla. Alue on asemakaavan maatalousaluetta (M), jonka etelä- ja pohjoispuolella on loma-asuntoaluetta (RH).

Holman alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan lähimpään alakouluun on noin 3,5 km ja yläkouluun 4 km. Myös muut palvelut sijaitsevat Klaukkalan taajamassa. Klaukkalantien varrella on kevyen liikenteen väylä. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Klaukkalantieltä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,8 km. Lainsäädäntö ei anna yksiselitteisiä perusteita vesihuollon kehittämistarvemäärittelykselle, vaan se tehdään kehittämissuunnitelmakohtaisesti aina kyseisen kunnan tilanne huomioiden. Nurmijärven valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaan hakemuksen kohteena oleva Holman alue on vesihuollon kehittämistarvealuetta.

Mikäli hankkeeseen suostuttaisiin, tulisi myös muille vastaaville asemakaavan maatalousalueella oleville tiloille myöntää rakennusoikeus maaomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteiden mukaisesti. Tämä taas puolestaan johtaisi suunnittelemtoman ympärivuotisen asutuksen huomattavaan lisääntymiseen alueella.

Koska ei ole olemassa edellytyksiä haetulle poikkeamiselle ranta-alueen suunnittelutarpeesta, ei ole syytä suostua myöskään poikkeamiseen rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituudesta.

Alueen mahdollinen lisärakentaminen sekä muu maankäyttö tulee selvittää kaavoituksen yhteydessä eikä poikkeamismenettelyllä. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Maankäyttölautakunta toteaa, että hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista alueidenkäyttölain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta, rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vesistöön tai vesijättöön rajoittuvan rantaviivan vähimmäispituudesta sekä rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamispäätöstä asemakaavan käyttötarkoitusta ja rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä. Maankäyttölautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä. Haettu rakentaminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, vaikeuttaisi luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista, vaikeuttaisi rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista, tai 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

Alueidenkäyttölaki 72 § ja 58.1 §, rakentamislaki 57 §, kunnan hallintosääntö 30 § maankäyttölautakunnan ratkaisuvalla kohta 7.

Valmistelija

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

Päätös

Jakelu

Hakija

Keski- Uudenmaan ympäristökeskus

Lupa- ja valvontavirasto

Kaakkois- Suomen elinvoimakeskus