

Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella

Maankäyttölautakunta 25.08.2026
954/10.03.00.02/2025

Rakennuspaikka

Pinta-alaltaan noin 2362 m² suuruinen kiinteistö 543-403-2-840, joka sijaitsee Klaukkalan taajamassa, Tiiranrannan alueella, osoitteessa Tiiramäentie 8.

Hakemus

Haetaan poikkeamislupaa olevan loma-asunnon (152 m²) käyttötarkoituksen muuttamiseksi vakituiseen asumiskäyttöön. Rakennuspaikan asemakaavan mukainen käyttötarkoitus on RH (loma-asuntoalue).

Kiinteistöllä on porakaivo, jonka veden laatu on hakijan mukaan todettu hyväksi. Kiinteistöllä on erillisviemärointi: harmaat jätevedet johdetaan sakokaivon kautta imeytyskenttään ja mustat jätevedet johdetaan 12 m³ umpisäiliöön, joka tyhjenetään hakijoiden mukaan säännöllisesti ja asianmukaisen jätehuoltopalvelun toimesta. Salaojavedet imeytetään tontilla sijaitsevaan kivipesään ja kattovedet ohjataan sadevesikaivojen kautta avo-ojaan. Hakijoiden mukaan kiinteistöllä ympäristökuormitusta minimoidaan käyttämällä yksinomaan Joutsenmerkittyjä pesuaineita.

Hakijat esittävät erityisesti syyksi poikkeamiselle sen, että rakennus on ollut vakituksessa asuinkäytössä jo aikaisemmin. Hakemuksella halutaan saattaa rakennuksen käyttötarkoitus vastaamaan sen pitkään jatkunutta tosiasiallista käyttöä. Hakijat perustelevat hakemustaan sillä, että erityistä syytä tukee alueella vakiintunut käytäntö ja hallinnon yhdenvertaisuusperiaate; hakijoiden mukaan alueella asuu loma-asunnoiksi rekisteröidyissä kiinteistöissä ympärivuotisia asukkaita, joiden kotipaikka on virallisesti rekisteröity kyseisiin osoitteisiin ja alueella on aiemmin myönnetty vastaavia poikkeamia loma-asuntojen muuttamiseksi vakituiseen asuinkäyttöön. Lisäksi hakijat perustelevat, että hakijan asettamiselle erilaiseen asemaan vastaavissa olosuhteissa ja samankaltaisin perustein ei ole katsottu olevan hyväksyttäviä perusteita.

Hakijoiden mukaan käyttötarkoituksen muutoksen myötä rakennukseen ei kohdistu rakenteellisia muutostöitä eikä rakennuksen ulkoasu, koko tai sijoittuminen muutu. Hakijoiden mielestä käyttötarkoituksen muutos on linjassa alueen jo toteutuneen käytön ja rakentuneen yhdyskuntarakenteen kanssa. Hakijoiden mukaan muutoksella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia ympäristöön, maisemaan tai naapureiden asemaan, eikä se vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista tai aiheuta haittaa kaavoitukselle, alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä kaavan toteuttamiselle.

Säännökset, joista 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 17.6.1971 hyväksytty ja 13.7.1971 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava (3-038), 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

Valkjärven valuma-alueella sijaitsevalla kiinteistöllä on 1.2.1990 valmistunut vapaa-ajan asuinrakennus. 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 sen 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-, 1970- ja 1980-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

Maankäyttölautakunta on myöntänyt Tiiranrannan alueella vuonna 2026 kaksi poikkeamista vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi (17.03.2026 § 13 ja § 14).

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

Alue ei kuulu Nurmijärven Veden toiminta-alueeseen eikä alueella ole keskitetysti toteutettua kunnallista vesihuoltoa. Osa alueen kiinteistöistä on kuitenkin liittynyt verkostoon yksityisen vesiyhtymän rakentamien johtojen välityksellä. Yksityinen paineviemäri ja vesijohto ulottuvat Pitkäkallionkujan puolen välin tietämille. Lähimmät kunnan vesihuoltolinjat ovat etelässä Tiiranranta-nimisen kadun päässä ja idässä Järviimaan 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 suunnittelemttomasti, 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 on tarvittaessa mahdollisuus velvoittaa kunta toteuttamaan alueen vesihuollon järjestämistä koskeva velvollisuutensa vesihuoltolain nojalla.

Tiiranrannan alueella syntyneen tilanteen takia 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 sekä hakijan vastine

Naapurien kuuleminen

Kunta on kuullut naapurit (9). Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunto 28.5.2026

Kiinteistölle, jolla sijaitsee vapaa-ajan asuinrakennus, haetaan poikkeamislupaa asemakaavan määräyksistä. Asemakaavan mukaisella loma-asuntoalueella oleva loma-asunto halutaan poikkeusluvalla muuttaa vakituiseksi asunnoksi. Hakemuksen mukaan vapaa-ajan asuinrakennuksessa on asuttu vakituisesti jo aikaisemmin asemakaavan vastaisesti.

Kiinteistöllä on käytössä oma porakaivo, jonka veden laatu on hakemuksen mukaan todettu hyväksi. Hakemuksessa ei ole esitetty tietoa talousvesikaivon sijainnista, talousveden riittävydestä 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 veden tutkittavaksi, jos on syytä epäillä veden aiheuttavan terveyshaittaa. Suositeltavaa on tutkia kaivovesi vähintään kolmen vuoden välein.

Hakemuksen mukaan vapaa-ajan asunnon harmaat jätevedet johdetaan sakokaivon kautta imeytyskenttään ja mustat jätevedet johdetaan 12 m³:n kokoiseen umpisäiliöön. Hakemuksesta ei selviä jätevesijärjestelmän rakennusvuosi, materiaali ja kunto, mahdollisen täyttymishälyttimen olemassaolo, sako- tai umpisäiliön huolto- ja tyhjennysväli eikä eri jätevesijärjestelmän osien tai

purkukohdan sijainti. Kiinteistöjen jätevesijärjestelmistä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa.

Kiinteistön sadevedet ohjataan hakemuksen mukaan sadevesikaivoja pitkin avo-ojaan. Asemapiirroksista eivät käy ilmi sadevesikaivojen eikä avo-ojien sijainti.

Kiinteistö sijaitsee noin 150 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 kehittämistä antamissaan lausunnoissa todennut pitävänsä Tiiranrannan alueen muuttamista vakituiseen asumiseen huonona vaihtoehtona Valkjärven vesiensuojelutavoitteisiin nähden. Lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttamisen vapaa-ajan asunnoista vakituiseksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Tällä voi olla vaikutusta Valkjärveen kuormituksen lisääntymisenä. Kiinteistön jätevesijärjestelmällä ja hulevesillä saattaa olla heikentävä vaikutus Valkjärven tilaan. Järveen kohdistuvan hulevesikuormituksen vähentämiseksi tulee välttää päällystettyjä pintoja ja luonnollisen maanpinnan muokkausta.

Lupa- ja valvontaviraston lausunto 5.6.2026

Lupa- ja valvontavirasto toteaa, että kohdekiinteistö sijaitsee Klaukkalan taajaman luoteisosassa ns. Tiiranrannan alueella. Alue on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi RH. Klaukkalan osayleiskaavassa (2017) Tiiranrannan alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi.

Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että 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, luonnon- ja vesiensuojelun tarpeet sekä muiden alueen maanomistajien tavoitteet. Lupa- ja valvontavirasto suosittelee tarkastelemaan asiaa myös kunnan palvelujen järjestämistä vastuun ja maanomistajien tasavertaisen kohtelun näkökulmasta. Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaan kaavamuutos huomioisi maanomistajien tasavertaisen kohtelun yksittäisiä poikkeamislupia paremmin.

Lupa- ja valvontavirasto huomauttaa, että rakentamislain 57 §:n mukaan kunnalla on harkintavaltaa poikkeamisluvan myöntämisessä, vaikka poikkeamisluvan edellytykset eivät suoraan estäisi luvan myöntämistä.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskuksen lausunto 26.6.2026

Elinvoimakeskus toteaa yleisesti Tiiranrannan alueen vesihuollon järjestämiskysymyksistä seuraavaa:

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus toimii vesihuoltolain valvontaviranomaisena valtakunnallisesti. Poikkeamishakemukset sijoittuvat nk. Tiiranrannan alueelle, jonka vesihuollon järjestämiskysymyksistä on käyty keskusteluja ja kirjeenvaihtoa Nurmijärven kunnan ja elinvoimakeskuksen sekä aiemmin vesihuoltolain valvojana toimineen Etelä-Savon elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kesken. Nurmijärven kunnan kanssa käydyn kirjeenvaihdon perusteella Nurmijärven kunta tulee arvioimaan Tiiranrannan alueella vesihuollon järjestämisvelvollisuutta sekä toiminta-alueen hyväksymistä osana vesihuoltolain mukaisesti laadittavaa vesihuoltosuunnitelmaa.

Elinvoimakeskus kiinnittää yleisesti huomiota avoimena oleviin vesihuollon järjestämiskysymyksiin koko Tiiranrannan alueella. Kiinteistöjen käyttötarkoitusten muuttaminen vapaa-ajan asutuksesta

vakituiseen asumiseen lähtökohtaisesti lisää kiinteistöjen käyttöä, mikä puolestaan lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja syntyvän jäteveden määrää. Tiiranrannan alueella on elinvoimakeskukseen käsityksen mukaan käyttötarkoitusten muutosten myötä syntymässä vesihuoltolain mukainen järjestämisvelvollisuus, joka edellyttää kyseisen alueen vesihuollon järjestämiskysymysten uudelleentarkastelua. Näin ollen yksittäisissä luvissa myönnettyt käyttötarkoituksen muutokset tulevat mahdollisesti vaikeuttamaan alueen vesihuollon järjestämistä ja ratkaisuja tulevaisuudessa.

Tiivistelmä hakijoiden vastineesta

Hakijan kanssa käydyssä puhelinkeskustelussa sovittiin, että hakijat eivät anna kirjallista vastinetta annettuihin lausuntoihin. Hakija totesi, että osa lausunnoissa esitetyistä teknisistä asioista tulee käsiteltäväksi rakentamisluvan yhteydessä ja ne voidaan ratkaista silloin.

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 vähähiilisyttä.

Kun huomioidaan alueen sijainti Valkjärven valuma-alueella ja kyseisen vesistön tyydyttävä tila, alueelta puuttuva kunnallistekniikka, sijainti Nurmijärven Veden toiminta-alueen ulkopuolella ja se, ettei kiinteistön jätevesi- ja hulevesijärjestelmistä syntyviä vaikutuksia ole riittävästi selvitetty ja osayleiskaavan määräys Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteiden huomioon ottamisesta, voidaan katsoa, että haetun poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaisi luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista. Tämän myötä voidaan katsoa, ettei haetulle poikkeamiselle ole oikeudellisia edellytyksiä.

Alueen käyttötarkoituksen muuttamisen tulee perustua suunnitelmaan eli asemakaavaan, jolloin alueidenkäyttölain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen voidaan arvioida koko alueen kattavasti tarkempien selvitysten pohjalta. Yksittäisin luvuin ei voida ratkaista ranta- ja valuma-alueen maankäytön kokonaisuutta eikä turvata suunnitteluviran ja vaihtoehtojen jättämistä asemakaavalliseen suunnitteluun. Erityisesti alueen kunnallistekniset ratkaisut mukaan lukien hulevesien hallintajärjestelmät tulee suunnitella koko alueen osalta, ennen kuin sitä voidaan muuttaa asuinpienaloalueeksi.

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus on katsonut lausunnossaan, että Tiiranrannan alueella on elinvoimakeskuksen käsityksen mukaan käyttötarkoitusten muutosten myötä syntymässä vesihuoltolain 6 §:n tarkoittama vesihuollon järjestämisvelvollisuus, joka edellyttää kyseisen alueen vesihuollon järjestämiskysymysten uudelleentarkastelua. Näin ollen yksittäisissä luissa myönnetyt käyttötarkoituksen muutokset tulevat mahdollisesti vaikeuttamaan alueen vesihuollon järjestämistä ja ratkaisuja tulevaisuudessa.

Lupa- ja valvontavirasto katsoi lausunnossaan, ettei alueella voimassa olevissa asemakaavoissa ole voitu ratkaista ympärivuotiseen asumiseen liittyviä asemakaavan sisältövaatimuksia ja että asemakaavamuutos huomioisi maanomistajien tasavertaisen kohtelun yksittäisiä poikkeamislupia paremmin. Asemakaavamuutoksella voitaisiin yksittäistä rakennuspaikkaa laajemmin käsitellä ja ratkaista kunnallistekniikan järjestelyt, luonnon- ja vesiensuojelun tarpeet sekä muiden alueen maanomistajien tavoitteet.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskus näkee kiinteistöjen muuttamisen vapaa-ajan asunnoista vakituiseksi asunnoiksi huonona vaihtoehtona Valkjärven vesiensuojelutavoitteisiin nähden. Ympäristökeskus huomauttaa, että kiinteistöjen jätevesijärjestelmistä ei saa aiheutua ympäristön pilaantumista tai sen vaaraa ja toteaa, että kiinteistön jätevesijärjestelmällä ja hulevesillä saattaa olla heikentävä vaikutus Valkjärven tilaan.

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 jo aikaisemmin, mikä ei ole rakentamislain mukainen maankäyttöllinen erityinen syy. Se, että rakennusta on käytetty pysyvästi asumiseen rakennusluvan ja asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen vastaisesti, ei merkitse sitä, että käyttötarkoituksen muuttamisen edellytykset rakentamislain mukaisessa poikkeamisharkinnassa täyttyisivät.

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

Lisäksi hakijat vetoavat alueella vallitsevaan käytäntöön, jonka mukaan loma-asunnoiksi rekisteröidyissä kiinteistöissä asuu ympärivuotisia asukkaita, joiden kotipaikka on virallisesti rekisteröity kyseisiin osoitteisiin. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksestä (KHO 29.4.2013, taltio 3013) käy ilmi, että väestökirjanpitoon liittyvillä rekisterimerkinnöillä ei ole merkitystä arvioitaessa kiinteistön käyttötarkoitusta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupajärjestelmässä. Näin ollen väestökirjanpitoon liittyvät myönnetty merkinnät eivät ole peruste poikkeamisen myöntämiselle.

Haetun poikkeamisen hyväksyminen ja alueen maankäytön ratkaiseminen yksittäisin poikkeamislavin ei mahdollista maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamista samalla tavalla kuin asemakaavamuutos. Tiiranrannan alue muodostaa useasta loma-asuntokiinteistöstä koostuvan kokonaisuuden, jonka maankäytön kehittämiseen liittyy avoinna olevia vesihuollon järjestämistä, hulevesien hallintaa sekä ympäristövaikutuksia koskevia kysymyksiä. Alueen tulevaa maankäyttöä ei näissä olosuhteissa ole perusteltua ratkaista yksittäisin poikkeamispäätöksiin kiinteistö kerrallaan. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuu parhaiten asemakaavamuutoksella, jossa kaikkien alueen kiinteistöjen edellytyksiä vakituiseen asumiseen voidaan arvioida samojen selvitysten ja periaatteiden perusteella.

Arvioinnissa ei ole ratkaisevaa yksinomaan hakemuksen kohteena olevan kiinteistön vaikutus, vaan myös poikkeamispäätöksen ennakkovaikutus vastaavien hakemusten käsittelyyn Tiiranrannan alueella. Alueen maankäytön muuttuminen vähitellen pysyvän asumisen alueeksi ilman kokonaisvaltaista suunnittelua saattaisi lisätä Valkjärven ranta- ja valuma-alueeseen kohdistuvaa kuormitusta sekä vaikeuttaa järven ekologisen tilan parantamiseen liittyvien tavoitteiden saavuttamista.

Edellä olevaan perustuen poikkeamisen myöntäminen vaikeuttaisi Valkjärven ekologisen tilan parantamiseen liittyvien luonnonsuojelullisten tavoitteiden saavuttamista. Lisäksi hankkeen tueksi ei ole esitetty rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettua 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 valuma-alueella ja kyseisen vesistön tyydyttävä tila, alueelta puuttuva kunnallistekniikka, sijainti Nurmijärven Veden toiminta-alueen ulkopuolella ja se, ettei kiinteistön jätevesi- ja hulevesijärjestelmistä syntyviä vaikutuksia ole riittävästi selvitetty ja osayleiskaavan määräys Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteiden huomioon ottamisesta, voidaan katsoa, että haetun poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaisi Valkjärven ekologisen tilan parantamiseen liittyvien luonnonsuojelullisten 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 **543-403-2-840**, joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Tiiranrannan alueella.

Päätös annetaan tiedoksi julkisella kuulutuksella.

Valmistelija

Salla Seppälä, kaavoitusarkkitehti, salla.seppala@nurmijarvi.fi

Päätös

Liitteet

Sijaintikartta

Asemakaavaote

Asemapiirustus

Jakelu

Hakijat

Lupa- ja valvontavirasto

Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus