Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Metsäkylässä

Maankäyttölautakunta 01.12.2026
1092/10.03.00.02/2026

Rakennuspaikka ja sijainti
Rakennuspaikan muodostaa pinta-alaltaan 3009 m² suuruinen tila Kalliorinne 543-403-15-157, joka sijaitsee osoitteen Katajarinne 77 pohjoispuolella.

Rakennustoimenpide
Rakennustoimenpide käsittää 2- kerroksisen 150 k-m2 suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus
Hanke edellyttää rakentamislain 57 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen määräyksestä, jonka mukaan sellaisen rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m², jota ei ole yleiskaavassa osoitettu rakentamiseen.

Hakijan perustelut
Hakija on perustellut hakemustaan erillisellä liitteellä seuraavasti:
”1. Rakennuspaikka noudattaa kunnan voimassa olevan strategian mukaista täydennysrakentamista kyläkeskuksessa.
2. Kiinteistö liittyy Nummimäen vesiosuuskuntaan, jonka vesi- ja viemäri ovat kiinteistön rajalla.
3. Rakennuspaikka ei sijaitse osayleiskaavaluonnoksen määrittämällä virkistysalueella.
4. Kiinteistön pinta-ala 3000 m2 on linjassa alueen muiden kiinteistöjen kanssa.
5. Kiinteistö sijaitsee Metsäkylän koulun läheisyydessä”

Naapureiden kuuleminen
Hankkeesta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa hankkeesta.

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 kestävän liikkumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Metsäkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee virkistysalueella (V). Alue on lentomelualuetta.

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
Rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan, jota ei yleiskaavassa ole osoitettu rakentamiseen, vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 3009 m².

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Nummimäen tiiviisti rakennetussa maaseudun kyläkeskuksessa ja on alueidenkäyttölain 16 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Koko Nummimäen aluetta on yksittäisin luvin rakennettu jo hyvin runsaasti.

Nummimäen alueella on runsaasti pinta-alaltaan pieniä rakennuspaikkoja, jotka ovat oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan ja rakennusjärjestyksen pinta-alasäännösten mukaisia. Rakennusjärjestyksen mukaan asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla, joka on selkeästi osoitettu kaavakartalla, vähimmäispinta-ala voi olla 3000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevalle tilalle ei osayleiskaavassa ole osoitettu rakennuspaikkaa.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on osayleiskaavassa virkistysalueeksi osoitettua metsää, kuten kylän keskellä sijaitseva kallioinen metsäaluekin. Virkistysaluetta ei ole tarkoitettu rakentamiseen.

Metsäkylän alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 600 metriä. Mäntysalossa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 4,0 km. Klaukkalan taajaman muihin palveluihin on matkaa noin 6,3 km. Alueella toimii Nummimäen vesiosuuskunta.

Alueella on voimassa Metsäkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa on osoitettu uudet rakennuspaikat. Osayleiskaavan periaatteita on johdonmukaisesti noudatettu lupavalmistelussa. Jos osayleiskaavassa on osoitettu uusi rakennuspaikka, on lupavalmistelussa rakentamiseen suhtauduttu myönteisesti. Jos uutta rakennuspaikkaa ei ole osoitettu, on vastaavasti hakemuksiin suhtauduttu kielteisesti. Nyt hakemuksen kohteena olevalle tilalle ei osayleiskaavassa ole osoitettu rakentamismahdollisuutta, koska osayleiskaavaa laadittaessa maanomistajan rakentamismahdollisuudet oli osoitettu toisaalle tilan alueelle.

Kun otetaan huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, kyläalueen tiiviys, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus lupakäsittelyssä sekä kaavoitukselle jätettävä suunnitteluvara, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa 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.

Sovelletut oikeusohjeet
Rakentamislaki 57 §, alueidenkäyttölaki 16 §

Ratkaisuvalta
Kunnan hallintosääntö 30 § maankäyttölautakunnan ratkaisuvalta kohta 7: lautakunta päättää tehtäväalueellaan poikkeamisista asemakaavan ulkopuolisilla alueilla, asemakaavan maa- ja metsätalousalueilla sekä ranta-asemakaava-alueilla (RakL 57 §) siltä osin, kun päätösvalta ei kuulu viranhaltijan toimivaltaan.

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 9.12.2026.

Valmistelija

Kaavavalmistelija Niina Hiltunen, niina.hiltunen(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Jakelu

Hakija
Lupa- ja valvontavirasto
Päätöksen pyytäneet