

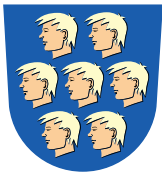
## Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta

**Aika** 31.05.2022 klo 17:00 - 19:10

**Paikka** Sähköinen kokous

### Käsitellyt asiat

| §    | Otsikko                                                                                  | Sivu |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| § 33 | 3-297 Klaukkalan Kyijynpuiston asemakaavamuutos, ehdotusvaihe                            | 4    |
| § 34 | Saneerausta koskeva poikkeamispäätös Nurmijärven Klaukkalassa, korttelin 322 tontilla 10 | 12   |
| § 35 | Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin                                    | 14   |
| § 36 | Ilmoitusasiat                                                                            | 16   |
| § 37 | Kehitys- ja keskusteluasiat                                                              | 17   |

**Osallistujat**

|              | Nimi                     | Tehtävä                    | Lisätiedot                      |
|--------------|--------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| <b>Läsnä</b> | Malkamäki Jussi, KOK     | puheenjohtaja              |                                 |
|              | Virtanen Sami, VIHR      | varapuheenjohtaja          |                                 |
|              | Heino Tarja, SDP         | jäsen                      |                                 |
|              | Laitinen Esa, PS         | jäsen                      |                                 |
|              | Lehto Asta, KESK         | jäsen                      |                                 |
|              | Lompolo Kirsi, KOK + RKP | jäsen                      | poistui klo 18.55 §:n 37 aikana |
|              | Mantila Elli, KESK       | jäsen                      |                                 |
|              | Mustonen Kalle, KESK     | jäsen                      |                                 |
|              | Salo Marko, SDP          | jäsen                      |                                 |
|              | Tarikka Visa, KOK + RKP  | jäsen                      |                                 |
|              | Viitala Elina, PS        | jäsen                      |                                 |
|              | Maijala Jouni, PS        | kunnanhallituksen edustaja |                                 |
|              | Korpela Arttu            | nuorisovaltuuston edustaja |                                 |
|              | Pihala Anita             | esittelijä                 | yleiskaavapäällikkö             |
|              | Vuorenpää Leena          | pöytäkirjanpitäjä          | hallintopäällikkö               |
| <b>Muu</b>   | Kangasniemi Mikael       | asiantuntija § 37          | rakennustarkastaja              |
|              | Toivola Crista           | asiantuntija §:t 33-37     | asemakaavapäällikkö             |
|              | Mäkelä Outi              | kunnanjohtaja              | saapui klo 17.17 §:n 33 aikana  |

**Laillisuus ja päätösvaltaisuus**

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Esa Laitinen ja Elli Mantila

**Käsitellyt asiat**

33 - 37

**Allekirjoitukset**

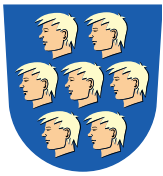
Jussi Malkamäki  
puheenjohtaja

Leena Vuorenpää  
pöytäkirjanpitäjä

Esa Laitinen  
pöytäkirjantarkastaja

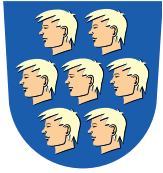
Elli Mantila  
pöytäkirjantarkastaja

Ptk tark.



## **Pöytäkirjan nähtävilläpito**

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 08.06.2022



|                                       |      |            |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 4  | 26.01.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 76 | 24.08.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 89 | 12.10.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 33 | 31.05.2022 |

### 3-297 Klaukkalan Kyijynpuiston asemakaavamuutos, ehdotusvaihe

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 26.01.2021 § 4

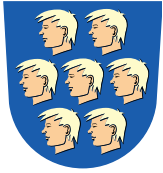
Kyijynpuiston alueen suunnittelua käynnistetään uudelleen uuden yhteistyökumppanin kanssa. Aiempi solmittu kaavanlaatimissopimus vuodelta 2018 edellisen yhteistyökumppanin kanssa on purettu asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätöksellä 21.02.2020 § 7 ja alueen suunnittelua on tarkoitus jatkaa uuden toimijan kanssa uuden alustavan tontinkäyttösuunnitelman pohjalta.

YIT Rakennus Oy on yhteistyösopimuksella esittänyt asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle hakemuksen asemakaavan muuttamiseksi korttelin 3336 luoteispuolisella puistoalueella. Rakentaja toimii hankkeessa maanomistajan sopimuskumppanina. Hakemuksessa esitetään alueen asemakaavan muuttamista siten, että se mahdollistaa alueen osoittamisen kerrostalorakentamiseen, (kuten aiemmassakin vuonna 2018 solmitussa aluetta koskevassa kaavanlaatimissopimuksessa). Alueelle on alustavasti kaavailtu rakennusoikeutta arviolta noin 6000 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa asemakaavassa alue on puistoaluetta (VP). Klaukkalan osayleiskaavassa alue on merkinnällä C-1, ja siitä todetaan seuraavaa: "Keskustatoimintojen alue. Alue varataan Klaukkalan keskustaa ja sen vaikutusaluetta palveleville keskustatoiminnoille, kuten palveluille, hallinnolle, kaupalle, ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomille työpaikoille ja keskusta-asumiselle. Alueelle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksiköitä. Rakentamisen laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota. Rakentamisella tulee luoda laadukasta kaupunkikuvaa. Suositus: Alueella tulee suosia rakenteellista pysäköintiä."

Maankäyttö- ja rakennuslain 59 § antaa tietyin edellytyksin kunnalle mahdollisuuden siirtää kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuvat kustannukset hakijan maksettaviksi. Korvaus perustuu asemakaavoista ja asemakaavan muutoksista perittäviin maksuihin (Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan päätös maksuista 21.1.2020 § 10).

Kunta velottaa asemakaavan laatimiskorvauksena asemakaavan muutoksista perittävien maksujen mukaisesti 9 500 €. Asemakaavan laatiminen kuuluu luokkaan III, suurempi muutos, joka ei kuitenkaan edellytä laajaa suunnittelua eikä selvittelyä. Luokkien I – III osalta peritään lisäksi yleiskustannuksia, jotka sisältävät kopiointi-, monistus-, tarvike- ym. kustannukset, yhteensä 1000,00 €. Tämän lisäksi kunta veloittaa kuulutuskustannukset, 250€/kuulutus. Kaavahankkeen maksu- ja alustava valmisteluaikataulu sekä muut yksityiskohdat on esitetty kaavanlaatimissopimuksessa, joka on esityslistan liitteenä. Myös OAS, eli osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty.



|                                       |      |            |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 4  | 26.01.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 76 | 24.08.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 89 | 12.10.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 33 | 31.05.2022 |

Kunta vastaa asemakaavan laatimisesta, hallinnollisesta käsittelystä ja siihen liittyvästä vuorovaikutuksesta. Hakija tuottaa liiteaineistona tontinkäyttösuunnitelman, jonka laatimista asemakaavoitus ohjaa. Tämän pohjalta voidaan arvioida kaavan vaikutukset ja luonnosvaiheessa 1. (2019) lausunnoissa esille tulleiden näkökohtien huomiointi. Lisäksi hakija teettää kustannuksillaan tarvittavat selvitykset, kuten melu- ja hulevesiselvitykset.

Kaavan laatiminen saattaa edellyttää maankäyttösopimusta kunnan ja maanomistajan välillä. Lisäksi kaavan laatiminen saattaa edellyttää maanhankintaa.

Sopimus ei sido kuntaa kaavoitusviranomaisena, jos kaavaprosessin aikana esille tulleet näkökohdat puoltavat asetettujen tavoitteiden tarkistamista.

#### Esittelijä

Tekninen johtaja

#### Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöjä 543-403-26-10, 543-403-4-440, 543-403-30-35, 543-403-4-332 ja määräalaa 543-403-4-448-M602 koskevan kaavanlaatomissopimuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta oikeuttaa viranhaltijat allekirjoittamaan sopimuksen ennen päätöksen lainvoimaisuutta.

#### Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi; asemakaavapäällikkö Taneli Heikkilä, taneli.heikkila@nurmijarvi.fi

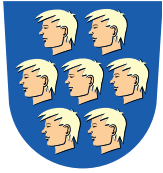
#### Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 24.08.2021 § 76

Kaavanlaatomissopimuksen hyväksymisen jälkeen on Kyijynpuiston kaavamuutosalueen toteutettavuuteen vaikuttavista reunaehdoista, kuten rakennettavuudesta sekä yhdyskuntateknisestä huollosta, saatu oleellista lisätietoa. Kaavanlaatomissopimuksen toinen sopimusosapuoli on tämän johdosta ilmoittanut, että heidän kaavamuutoshakemuksensa koskee enää yhtä kiinteistöä, 543-403-26-10, alkuperäisen kaavarajauksen alueella.

Kunta on neuvotellut kaavahankkeen yksityiskohdista sekä sopimusosapuolen että maanomistajien edustajan kanssa. Epäselvyydet ovat koskeneet lähinnä alueen yhdyskuntateknisten asennusten vaikutusta suunnitteluratkaisuun ja rakentamisen toteutettavuuteen. Tästä on nyt saatu lisätietoa



|                                       |      |            |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 4  | 26.01.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 76 | 24.08.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 89 | 12.10.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 33 | 31.05.2022 |

ja kunta on sopinut alustavasti sopimusosapuolen sekä maanomistajan edustajan kanssa kaavahankkeen edistämisedellytyksistä.

Näin ollen sopimusosapuolen toimittaman lisätiedon vuoksi kaavamuutoshakemusta tarkistetaan koskemaan ainoastaan yhtä alueen kiinteistöä, 543-403-26-10.

Asemakaavan muutoksen alkuperäistä tavoiteaikataulua on tarkistettu sopimusneuvotteluista johtuneista syistä. Asemakaavan muutoksen tavoitteellista rakennusoikeutta on myös tarkistettu asuinkerrostaloille kaavaillun korttelialueen pinta-alan muutoksen johdosta.

Sopimus ei edelleenkään sido kuntaa kaavoitusviranomaisena, jos kaavaprosessin aikana esille tulleet näkökohdat puoltavat asetettujen tavoitteiden tarkistamista.

#### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

#### **Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä liitteenä olevan kiinteistöä 543-403-26-10 koskevan tarkistetun kaavanlaatimissopimuksen.

Lautakunta valtuuttaa viranhaltijat allekirjoittamaan sopimuksen ennen kuin päätös saa lainvoiman. Sopimus tulee kuntaa sitovaksi, kun tämä päätös on lainvoimainen. Hakijan osalta sopimus tulee sitovaksi allekirjoituksesta.

Pöytäkirja tarkastetaan tämän pykälän osalta kokouksessa.

#### **Valmistelija**

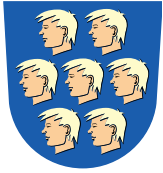
kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

#### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 12.10.2021 § 89

Asemakaavan 1. muutosluonnos (v.2019) käsiteltiin asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 26.02.2019 (§13) ja kunnanhallituksessa 18.03.2019 (§ 45). Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 11.4-3.5.2019. Siitä saatiin 4 kpl lausuntoja. Alla on esitetty lausuntojen pääkohdat ja laaditut vastineet niihin:



|                                       |      |            |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 4  | 26.01.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 76 | 24.08.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 89 | 12.10.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 33 | 31.05.2022 |

### **Uudenmaan ELY-keskus**

Asemakaavaluonnos noudattaa Klaukkalan osayleiskaavaa.

Klaukkalantien varteen rakennettavan kerrostalon julkisivun melutaso ylittää meluselvityksen mukaan 65 dB, joten kaavamääräyksiin on syytä lisätä vaatimus läpitalon huoneistoista. Lisäksi tulisi antaa määräys, että parvekkeita ei saa sijoittaa Klaukkalantien puolelle.

#### **Vastine:**

Lausunto on huomioitu kaavamääräyksissä siten, että liikenteen melun vaikutus on huomioitu.

### **Keski-Uudenmaan maakuntamuseo (nykyinen alueellinen vastuumuseo)**

Maakuntamuseolla ei ole asemakaavaluonnoksesta huomautettavaa.

### **Keski-Uudenmaan pelastuslaitos**

Alueen rakennukset tulee sijoittaa siten, että pelastusteiden rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3-kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 m:n korkeudessa ja että nostopaikoilta on mahdollista tavoittaa kaikki edellä mainittua korkeammalla sijaitsevat asuntojen parvekkeet. Kevyenliikenteen väylät ja ulkoilureitit eivät sovellu pelastuskäyttöön ja mahdolliset puut ja pensaat on huomioitava.

Asuinrakennusten sijoittelussa tulee huomioida lähelle rakentamisen asettamat vaatimukset paloturvallisuudelle, huomioiden palomuurit ja osastointi.

#### **Vastine:**

Lausunto on huomioitu kaavahankkeeseen liittyvän viitesuunnitelman laatimisessa.

### **Uudenmaan liitto**

Uudenmaan liitto tulee lisätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan kaavahankkeen osalliseksi.

#### **Vastine:**

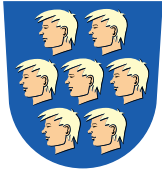
Uudenmaanliitto on lisätty kaavahankkeen osalliseksi.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on kokouksessaan mahdollisuus tutustua esitettyyn palautteeseen kokonaisuudessaan.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä olon jälkeen silloinen yhteistyökumppani ilmoitti, että solmittu kaavanlaatomissopimus alueen asemakaavan laatimiseksi halutaan purkaa.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta purki sopimuksen kokouksessaan 21.02.2020 §7.

Maanomistaja solmi yhteistyösopimuksen uuden toimijan kanssa. Uusi kaavanlaatomissopimus solmittiin 26.01.2021 §3 ja sitä tarkistettiin lähinnä aluerajauksen sekä rakennusoikeuden osalta 24.08.2021 §76.



|                                       |      |            |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 4  | 26.01.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 76 | 24.08.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 89 | 12.10.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 33 | 31.05.2022 |

Uutta asemakaavan muutosluonnosta (2.) varten alueen kaavaselvitykset on päivitetty ja luonnoksen laatimisessa on huomioitu aiemman luonnoksen nähtävillä oloaikana saatu palaute.

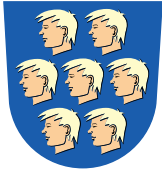
Uudessa asemakaavan muutosluonnoksessa kaavoitettava alue koskee vain yhtä tilaa Klaukkalantien varressa siten, että Iloseppälän varren pienet tilat rajautuvat sen ulkopuolelle. Samalla alueen rakennusoikeus laski 6000 k-m<sup>2</sup>:stä 4000 k-m<sup>2</sup>:iin. Uudessa asemakaavan muutosluonnoksessa rakennusten sijaintia tontilla on tarkistettu siten, että ne muodostavat melusuoja Klaukkalantien melualueen suuntaan. Arkkitehtitoimisto Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen laatimassa viite-/tontinkäyttösuunnitelmassa on lisäksi tutkittu pelastusteiden toteuttamista pelastuslaitoksen esittämän lausunnon mukaisesti sekä autopaikkojen riittävyyttä, huomioiden päätöksenteon linjaus autopaikkojen riittävyydestä, eli vähintään 1 ap/asunto. Tarkistetussa meluselvityksessä ja ELY:n lausunnoissa esiin tulleet melunsuojaustarpeet on myös huomioitu kaavamääräyksissä. Hulevesiselvitys on tarkistettu huomioiden mm. Viirinlaakso I:n asemakaavan muutoksen selvitykset sekä suunnitelmat ja sen johtopäätökset huomioitu laadituissa kaavamääräyksissä.

Oleellinen yksityiskohta alueen toteutettavuuden kannalta on se, että kunta selvittää alueen halki kulkevan jätevesiviemärin uudelleen linjausta. Tämä vaikuttaa oleellisesti alueen toteutettavuuteen, sillä alueen rakentaminen edellyttää pohjanvahvistustoimenpiteitä ja viemäri kulkee kaavoitettavalla alueella nykytilanteessa varsin haasteellisesti. Viemäri sijoittuu tontille jatkossa vain sen etelärajan läheisyydessä. Jätevesiviemärin lisäksi tontilla on kaukolämpöjohto. Johdot sijoittuvat jatkossa alueelle merkinnällä ”maalaiselle johdolle varattu alueen osa”.

Asemakaavan muutokseen liittyy viite-/ tontinkäyttösuunnitelma, jonka yhteistyökumppani on laatinut yhdessä konsulttinsa, arkkitehtitoimisto Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen, kanssa. Asemakaavoitus on ohjannut suunnitelman laatimista kaavoitusviranomaisen näkökulmasta. Asemakaavan muutoksen kaavakartta, havainnekuva, 3D-mallinnukset ja asemakaavan muutoksen selostus on laadittu ja päivitetty uuden viitesuunnitelman, lausuntojen, käsittelyvaiheiden, kaavatilanteen, kestävän kehityksen sekä selvitysten osalta ja selostus on saanut uuden ulkoasun.

Laaditussa asemakaavan luonnoksessa alueelle esitetään alustavasti kahta noin viisi-kuusikerroksista (V-VI) asunkerrostalorakennusta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 4000 k-m<sup>2</sup>. Suunnitteluratkaisussa toinen asuinrakennus on sijoitettu Klaukkalantien varteen siten, että sen muodostama oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden melusuojaus jatkuu yhtenäisenä autokatoksen muodossa tontin koilliskulmaan asti. Toinen asuinrakennus sijoittuu Viirintien varteen ja sen suuntaisesti. Tontin piha-alueesta suuri osa on osoitettu autopaikoitukseen. Johtoaluevarauksien alueille ei ole alustavasti osoitettu mitään rakennustoimenpiteitä, sillä johdot eivät kestä merkittävää muutosta niihin kohdistuviin kuormitusolosuhteisiin.

Asemakaavassa annetaan lisäksi määräyksiä koskien rakennusten arkkitehtuuria, piha-alueiden jäsentelyä, autopaikkatarvetta sekä yleisistä liikenteen melun torjuntaa.



|                                       |      |            |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 4  | 26.01.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 76 | 24.08.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 89 | 12.10.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 33 | 31.05.2022 |

**Esittelijä**

Tekninen johtaja

**Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä Klaukkalan Kyijynpuiston (kaavatunnus 3-297) aluetta koskevan asemakaavan muutosluonnoksen (2.) ja asettaa sen MRA 30 § mukaisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Lisäksi asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä lausuntoihin laaditut vastineet (vuorovaikutusraportti).

**Valmistelija**

Kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi p. 040 317 4660, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 31.05.2022 § 33  
62/10.02.03/2021

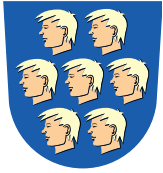
Asemakaavan 3-297 Kyijynpuisto muutosluonnos II pidettiin nähtävillä 28.10.–26.11.2021 välisen ajan.

Aineistosta saatiin neljä lausuntoa. Lisäksi Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Mielipiteitä ei esitetty. Viranomaispalautteessa otettiin kantaa melua ja hulevesien hallintaa koskeviin määräyksiin. Lausunnoista on laadittu erillinen tiivistelmä ja ehdotukset vastineiksi (31.5.2022 päivitetty vuorovaikutusraportti).

Tiivistelmä olennaisimmista asemakaavan muutosehdotukseen tehdyistä muutoksista:

Alueelle muodostuu kaksi asuinkerrostalojen tonttia (AK) ja niitä varten varattu autopaikkojen korttelialue (LPA). Molemmilla AK-tonteilla on rakennusoikeutta 2000 kerrosneliömetriä ja suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI). Rakennusalojen rajausta on tarkennettu. Tontin 4 oleskelu- ja leikkialueita saa sijoittaa tontille 3.

Pikkuviirintien liittymän sijaintia on tarkennettu 3.5.2022 valmistuneen liikenneselvityksen perusteella. LPA-alueen ja tontin 4 kautta on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys tontin 3



|                                       |      |            |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 4  | 26.01.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 76 | 24.08.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 89 | 12.10.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 33 | 31.05.2022 |

pysäköimispaikalle. Klaukkalantien puoleiselle tontin reunalle sijoitettavat autopaikat tulee toteuttaa autokatoksina.

Melua ja hulevesien hallintaa koskevia määräyksiä on muokattu lausuntojen sekä päivitettyjen melu- ja hulevesiselvitysten perusteella (tehtyjen muutosten tarkempi kuvaus vuorovaikutusraportissa).

Kaavamuuotos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy valtuusto.

### Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

### Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy laaditut vastineet (vuorovaikutusraportti) sekä hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

### Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

### Käsittely

Keskustelun aikana Tarikka esitti Heinin kannattamana lisättäväksi päätökseen seuraavaa:  
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toivoo, että Iloseppälän liikennejärjestelyt selvitetään tarkemmin katusuunnitelman yhteydessä.

Koska oli tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, puheenjohtaja määräsi seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

jaa= esittelijän esitys

ei = Tarikan muutosesitys

Äänestyksen tulos

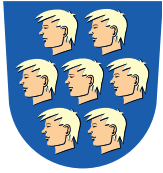
jaa 8 ääntä: Laitinen, Lehto, Lompolo, Mantila, Mustonen, Salo, Virtanen, Malkamäki

ei 3 ääntä: Heino, Tarikka, Viitala

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta oli äänin 8–3 hyväksynyt esittelijän esityksen.

### Päätös

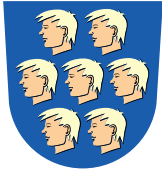
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se hyväksyy laaditut vastineet (vuorovaikutusraportti) sekä hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksen ja asettaa sen nähtäville MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.



|                                       |      |            |
|---------------------------------------|------|------------|
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 4  | 26.01.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 76 | 24.08.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 89 | 12.10.2021 |
| Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta | § 33 | 31.05.2022 |

#### Liitteet

|          |                                                            |
|----------|------------------------------------------------------------|
| Liite[1] | 3-297 Kyijynpuisto, ehdotus, kaavakartta (31.5.2022)       |
| Liite[2] | 3-297 Kyijynpuisto, ehdotus, paketti (31.5.2022)           |
| Liite[3] | 3-297 Kyijynpuisto, hulevesisuunnitelma (23.5.2022)        |
| Liite[4] | 3-297 Kyijynpuisto, hulevesisuunnitelman liite (23.5.2022) |
| Liite[5] | 3-297 Kyijynpuisto, liikenneselvitys (3.5.2022)            |
| Liite[6] | 3-297 Kyijynpuisto, meluselvitys (28.4.2022)               |
| Liite[7] | 3-297 Kyijynpuisto, rakennettavuusselvitys (29.8.2018)     |



## Saneerausta koskeva poikkeamispäätös Nurmijärven Klaukkalassa, korttelin 322 tontilla 10

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 31.05.2022 § 34  
867/10.03.00.02/2022

Poikkeamista haetaan korttelin 322, tontin 10 suurimmasta sallitusta kerrosluvusta. Asemakaavan mukaan tontin suurin sallittu kerrosluku on III.

### Lähtökohdat

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta kerrosluvusta.

Alueella on voimassa Klaukkalan keskustan Nuorisosäätiön asemakaava (3-192) vuodelta 1990. Asemakaavassa tontti 10 on asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK). Kaavan mukainen tonttitehokkuus on  $e=0.60$  ja suurin sallittu kerrosluku III.

Poikkeamislupaa hakee Kiinteistö Oy Y-Säätiön Nuorisoasunnot.

Tontti on Nurmijärven kunnan omistuksessa ja vuokrattuna Kiinteistö Oy Klaukkalan Isoleppälälle. Tontti muodostuu kolmesta kiinteistöstä (543-403-57-0, 543-403-54-0, 543-403-29-3), joiden yhteenlaskettu kokonaispinta-ala on 4621 neliömetriä.

Tontilla on kaksi kerrostaloa. Kiinteistöllä 543-403-57-0 olevaan lännen puoleiseen kerrostaloon suunnitellaan neljättä asuinkerrosta. Kellarissa oleva kerhotila on tarkoitus muuttaa pääosiltaan asunnoksi.

Tontti rajautuu Pikkuviirintiehen ja Isoleppälän katualueeseen. Tontin ympärillä on rivi- ja kerrostaloyhtiöitä. Tontin luoteis- ja pohjoisraja rajautuu Seppälän puistoon.

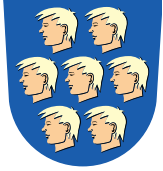
### Perustelut

Lännen puoleisen kerrostalon kellarikerroksessa oleva kerhotila on pinta-alaltaan noin 96 neliömetriä. Peruskorjauksen yhteydessä kerhotilasta muutetaan asuinkäyttöön 73,5 m<sup>2</sup> ja kerhotilana säilytetään 22,6 neliömetrin suuruinen tila. Muutos tehostaa tilojen käyttöä.

Rakennuksiin on tehtävä porrashuonelaajennuksia muun muassa hissien rakentamiseksi. Tontin rakennusoikeus riittää muutoksiin. Tontilla on rakennusoikeutta 2772,6 kem<sup>2</sup>. Asuinhuoneiston ja hissien rakentamisen vuoksi tehtävien porrashuonelaajennusten jälkeen käytetty kerrosala on 2309 kem<sup>2</sup>.

Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa.

Rakennusvalvonta puoltaa hakemusta.



Edellisen perusteella poikkeamiseen voidaan katsoa olevan erityisiä syitä ja sitä voidaan pitää perusteltuna.

**Esittelijä**

Tekninen johtaja

**Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on tutkinut asian ja katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta muitakaan MRL 171 §:ssä mainittuja haittoja. Rakentamisen yksityiskohdat määritellään tarkemmin rakennusluvassa.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL 171 §:n nojalla myöntää poikkeamisen MRL 58.1 §:n säännöksistä seuraavin ehdoin:

1) Poikkeamispäätös myönnetään poikkeamislupahakemuksessa esitettävän asemapiirroksen mukaiselle ratkaisulle.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

**Valmistelija**

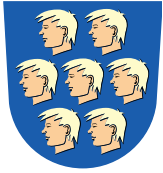
kaavasuunnittelija Juha Kanninen, puh. 040 317 2364

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.

**Liitteet**

Liite[8] Poikkeaminen\_Isoseppälä 10\_liitepaketti



## Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 31.05.2022 § 35

Nurmijärven kunnan hallintosäännön 36 §:n mukaan asia voidaan kuntalain 92 §:n mukaisesti ottaa lautakunnan käsiteltäväksi, jollei asiaa ole ilmoitettu otettavaksi kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Hallintosäännön 38 §:n 2 momentin nojalla lautakunnan alaisen viranomaisen on ilmoitettava lautakunnalle tekemistään ottokelpoisista päätöksistä lukuun ottamatta sellaisia asioita tai asiaryhmiä, joista lautakunta on ilmoittanut, ettei se käytä otto-oikeuttaan.

Ilmoitus on tehtävä neljän päivän kuluessa pöytäkirjan tarkastamisesta. Viranhaltijapäätösten osalta määräaika lasketaan päätöksen tai pöytäkirjan allekirjoittamisesta. Ilmoitus tehdään julkaisemalla pöytäkirja tai viranhaltijapäätös luottamushenkilöiden tietoverkossa.

Ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle erikseen rajataan seuraavat asiat:

- 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.

22.5.2022 mennessä ovat valmistuneet seuraavat viranhaltijapäätökset:

### Asemakaavapäällikkö

- |         |            |                                                                        |
|---------|------------|------------------------------------------------------------------------|
| 11/2022 | 17.05.2022 | Maisematyölupa, Rajamäki Anora Group Oyj, 543-401-17-55, 543-401-17-49 |
| 12/2022 | 19.05.2022 | Maisematyölupa, Klaukkala Karsillantie 33, 543-403-3-215               |

### Kiinteistöinsinööri

- |        |            |                                                                                                                       |
|--------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 7/2022 | 19.05.2022 | Tonttijaon ja tonttijaon muutoksen hyväksyminen Klaukkalan asemakaavan kortelissa 3104 (Luhtajoentie, Pikkuviirintie) |
| 8/2022 | 19.05.2022 | Tonttijaon hyväksyminen Klaukkalan asemakaavan korttelissa 3464 (Purotie)                                             |

### Tekninen johtaja

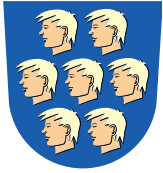
- |         |            |                                  |
|---------|------------|----------------------------------|
| 14/2022 | 18.05.2022 | Lupainsinöörin viran täyttäminen |
|---------|------------|----------------------------------|

### Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

### Esitys

Lautakunta päättää merkitä edellä esitetyt viranhaltijoiden päätökset tiedoksi ja todeta, ettei lautakunta käytä tehtyjen päätösten osalta otto-oikeuttaan.

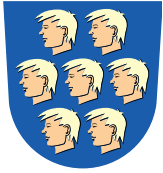


**Valmistelija**

hallintopäällikkö Leena Vuorenpää, leena.vuorenpaa@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin lisäyksellä, että maisematyöluvut eivät kuulu otto-oikeuden piiriin.



## Ilmoitusasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 31.05.2022 § 36

- a) Yksityistieavustukset ovat haettavana 31.5.2022 mennessä.
- b) Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 20.5.2022 hylännyt Nurmijärven kunnanvaltuuston Luhtajoentie-Havumäentien asemakaavan ja asemakaavamuutoksen hyväksymispäätöksestä tehdyn valituksen. Päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

### Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

### Esitys

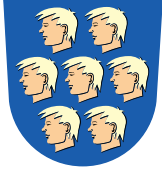
Merkitään tiedoksi.

### Valmistelija

hallintopäällikkö Leena Vuorenpää, leena.vuorenpaa@nurmijarvi.fi

### Päätös

Esitys hyväksyttiin.



## Kehitys- ja keskusteluasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 31.05.2022 § 37

- a) Esittely asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan seuraaviin kokouksiin tulevista Heinoja II, Lopentien itäpuolen sekä Metsäkyläntien asemakaavahankkeista.
- b) Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta varautuu pitämään ylimääräisen kokouksen 9.8.2022 Ilvesvuori pohjoisen asemakaavan saamiseksi elokuun valtuuston hyväksyttäväksi.

### Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

### Esitys

Keskustellaan.

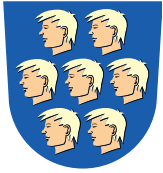
### Valmistelija

Hallintopäällikkö Leena Vuorenpää, leena.vuorenpaa@nurmijarvi.fi

### Päätös

Lisäksi keskusteltiin kaavoituksen resursseista, Pihkakujan rakennustyömaasta, VJ Maa-aines Oy:n halusta ostaa lisämaata.

Lautakunta sopi myös tekensä syksyllä katselmuskierroksen Kirkonkylän ja Klaukkalan alueilla.

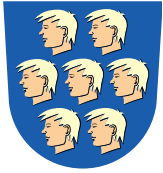


## **Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 33, § 35, § 36, § 37**

### **Muutoksenhakukielto**

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijajyhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVHl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- vaaliviranomaisen tekemää päätöstä (VaaliL 45, 66 ja 83 §).



## Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 34

### Valitusosoitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen valituksen Helsingin hallinto-oikeuteen.

#### Valitusoikeus

Valitusoikeus määräytyy maankäyttö- ja rakennuslain 193 §:n mukaisesti.

Tähän päätökseen on valitusoikeus:

- Viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla;
- Sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa;
- Sillä, jonka asumiseen, työnteekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa;
- Sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa;
- Kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa;
- Toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; sekä
- Viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.

#### Valitusaika

Päätös annetaan julkipanon jälkeen ja siihen voi hakea muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella (hallintovalitus), joka on toimitettava valitusviranomaiselle ennen viraston aukioloajan päättymistä viimeistään kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen antamispäivästä lukien.

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

#### Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle valitus tehdään, on Helsingin hallinto-oikeus

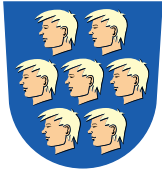
Katuosoite: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi

Puhelinnumero: 0295642069

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

#### Valituksen muoto ja sisältö



Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

1. Päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. Miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. Vaatimuksen perustelut;
4. Mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

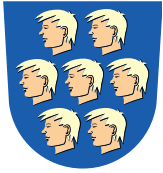
Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. Valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. Asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

### **Oikeudenkäyntimaksu**

Muutoksenhakuajan vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan, kun tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.



## Ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta

Myönteisen poikkeamisluvan jälkeen rakennushankkeelle on vielä haettava rakennuslupa. Jotta rakennuslupahakemus voitaisiin ratkaista, on suunnittelutarveratkaisun/poikkeamislupapäätöksen yleensä oltava lainvoimainen

Päätös on lainvoimainen, kun valitusajka on päättynyt tai kun päätöksestä tehty valitus on lopullisesti ratkaistu.

Lainvoimaisuustodistuksen päätökseen saa valitusviranomaiselta (Helsingin hallinto-oikeus).

Päätös, johon lainvoimaisuustodistusta haetaan, toimitetaan kokonaisuudessaan (valitusosoituksineen) Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon joko postitse tai skannaamalla päätösasiakirjat ja lähettämällä ne sähköpostiosoitteella [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi).

Päätöksen voi toimittaa Helsingin hallinto-oikeuteen ennen valitusajan päättymistä. Helsingin hallinto-oikeudesta päätös palautetaan lainvoimaisuustodistuksen kanssa valitusajan päättymisen jälkeen.

Helsingin hallinto-oikeuteen toimitettavaan lainvoimaisuustodistuspyyntöön on merkittävä omat yhteystiedot lainvoimaisen päätöksen toimitusta varten.

Helsingin hallinto-oikeus perii lainvoimaisuustodistuksesta lunastusmaksun.

Helsingin hallinto-oikeuden osoite:

postiosoite: PL 120, 00521 Helsinki

käyntiosoite: Radanrakentajantie 5, Helsinki

sähköposti: [helsinki.hao@oikeus.fi](mailto:helsinki.hao@oikeus.fi)

puhelin: 029 56 42000