



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta

Aika 29.08.2023 klo 17:00 - 18:58

Paikka Kunnanvirasto, kokoushuone Hallitus ja sähköinen kokous (Teams)

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 29	Yksityisteiden kunnossapitoavustukset vuonna 2023	4
§ 30	Yksityisteiden perusparannusavustukset vuonna 2023	6
§ 31	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan osavuositarkastus 1.1.-30.6.2023	9
§ 32	Omakotitalon rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalassa, Järvimaan alueella, kiinteistö 543-3-92-1	11
§ 33	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin	15
§ 34	Ilmoitusasiat	16
§ 35	Kehitys- ja keskusteluasiat	17

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Malkamäki Jussi, KOK	puheenjohtaja	
	Virtanen Sami, VIHR	varapuheenjohtaja	
	Heino Tarja, SDP	jäsen	etäyhteydellä
	Laitinen Esa, PS	jäsen	saapui klo 17.28 §:n 29 käsittelyn aikana
	Lehto Asta, KESK	jäsen	
	Lompolo Kirsi, KOK	jäsen	
	Mantila Elli, KESK	jäsen	
	Mustonen Kalle, KESK	jäsen	poistui klo 17.40 §:n 29 käsittelyn jälkeen
	Tarikka Visa, KOK	jäsen	
	Viitanen Jenni, SDP	jäsen	
	Penttilä Esa, KESK	varajäsen	saapui klo 17.40 ennen §:n 30 käsittelyä
	Virkunen Marina, PS	varajäsen	saapui klo 17.28 §:n 29 käsittelyn aikana
	Maijala Jouni, PS	kunnanhallituksen edustaja	
	Oksanen Juha	esittelijä	
	Kylväjä Outi	pöytäkirjanpitäjä	
Poissa	Viitala Elina, PS		
	Syväkangas Saga		
Muu	Hellgrén Riku	asiantuntija §§ 29–30	kiinteistöinsinööri, läsnä klo 17.00–18.02
	Kangasniemi Mikael	asiantuntija	rakennustarkastaja
	Pihala Anita	asiantuntija § 31	yleiskaavapäällikkö
	Toivola Crista	asiantuntija § 31-32	asemakaavapäällikkö, etäyhteydellä

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Asta Lehto ja Tarja Heino.

Käsitellyt asiat

29 - 35



Allekirjoitukset

Jussi Malkamäki
puheenjohtaja

Outi Kylväjä
pöytäkirjanpitäjä

Asta Lehto
pöytäkirjantarkastaja

Tarja Heino
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 06.09.2023



Yksityisteiden kunnossapitoavustukset vuonna 2023

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.08.2023 § 29
270/02.05.01.02/2023

Valtuusto hyväksyi 25.5.2022 § 46 Nurmijärven kunnan yksityistieavustusten avustusjärjestelmän kehittämisen ja uudet myöntämisehdot. Valtuuston päätöksestä tehtiin kaksi valitusta Helsingin hallinto-oikeuteen. Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 9.8.2023 4403/2023 hylännyt valitukset, mutta päätös ei ole vielä lainvoimainen. Yksityistieavustusten (kunnossapito- ja perusparannusavustus) jakoperusteena noudatetaan valtuuston 22.4.2020 § 35 hyväksymiä lainvoimaisia yksityistieavustusten myöntämisehtoja.

Yksityisteiden kunnossapitoavustusta haki määräaikaan 31.5 mennessä 187 tiekuntaa.

- 1 kunnossapitoluokan teiden keskimääräiset toteutuneet kunnossapitomenot edelliseltä varainhoitokaudelta olivat noin 4050 euroa/km. Kunnossapitomenot ilman hallintomenoja olivat noin 3200 euroa/km.
- 2 kunnossapitoluokan teiden keskimääräiset toteutuneet kunnossapitomenot edelliseltä varainhoitokaudelta olivat noin 3100 euroa/km. Kunnossapitomenot ilman hallintomenoja olivat noin 2500 euroa/km.
- 3 kunnossapitoluokan teiden keskimääräiset toteutuneet kunnossapitomenot edelliseltä varainhoitokaudelta olivat noin 3550 euroa/km. Kunnossapitomenot ilman hallintomenoja olivat noin 2800 euroa/km.

Raivantien tiekunnan osalta puuttuu avustushakemuksen pakollisena liitteenä oleva tilityksen tarkastuskertomus tai pöytäkirjan ote, jossa hoitokunnalle tai toimitsijamiehelle on myönnetty tili- ja vastuuvapaus.

Jylhävaarantien tiekunta anoo kunnossapitoluokan muuttamista luokasta 3 luokkaan 2. Tiekuunta esittää perusteluina, että Jylhävaarantie toimii merkittävässä roolissa Nummenpään vedenottamon kiinteistön erityisliikenteessä, jonka rasitus tielle on normaalia suurempaa. Pääsy vedenottamolle tulee olla taattu ympärivuotisesti. Raskaan kaluston siirrot tiellä ovat lisääntyneet merkittävästi, joka osaltaan rasittaa tietä normaalia enemmän. Yksityistieavustusten myöntämisehtojen mukaan kunnossapitoluokkaan 2. kuuluvat liikenteellisesti merkittävät tiet: uimarannalle, virkistysalueelle tai muulle yleisessä käytössä olevalle alueelle johtavat tiet. Jylhävaarantie ei täytä 2 kunnossapitoluokan myöntämisehtoja.

Reunatien tiekunta anoo kunnossapitoluokan muuttamista luokasta 3 luokkaan 1 tai 2. Tiekuunta esittää perusteluina, että tien varrella olevan puutarhan suuri liikenne aiheuttaa tiekunnalle ylimääräistä kunnossapitokustannusta. Yksityistieavustusten myöntämisehtojen mukaan kunnossapitoluokkaan 1. kuuluvat vilkkaasti liikennöidyt tiet: läpiajotiet, joiden läpiajoliikennettä lisää ensisijaisesti tie- ja käyttömaksuihin kuulumaton tienkäyttö. Tällaisen liikenteen aiheuttaa tien edullinen sijainti verrattuna muuhun tieverkostoon, jolloin tietä käytetään vilkkaasti läpiajotienä tai oikotienä ja niille ohjautuu merkittävästi tiekunnan ulkopuolista liikennettä. Kunnossapitoluokkaan 2. kuuluvat liikenteellisesti merkittävät tiet: uimarannalle, virkistysalueelle tai muulle yleisessä käytössä olevalle alueelle johtavat tiet.



Reunatie ei täytä 1 kunnossapitoluokan eikä 2 kunnossapitoluokan myöntämisehtoja.

Avustettavien teiden yhteispituus on 248,3 km.

Esityksen mukaan 1 kunnossapitoluokan teiden enimmäisavustusmääräksi tiekilometriä kohden (euroa/km) päätetään 2700 euroa/km, 2 kunnossapitoluokan teiden enimmäisavustusmääräksi 2000 euroa/km ja 3 kunnossapitoluokan teiden enimmäisavustusmääräksi 2200 euroa/km.

Esityksen mukaan avustusmäärärahasta varataan 341 790 euroa kunnossapitoavustuksiin.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää:

1. hylätä Jylhävaarantien ja Reunatien tiekuntien anomukset kunnossapitoluokkien muuttamisesta edellä esitettyjen perusteluiden ja yksityistieavustusten myöntämisehtojen perusteella.
2. vahvistaa 1 kunnossapitoluokan teiden enimmäisavustusmääräksi tiekilometriä kohden 2700 euroa/km, 2 kunnossapitoluokan teiden enimmäisavustusmääräksi tiekilometriä kohden 2000 euroa/km ja 3 kunnossapitoluokan teiden enimmäisavustusmääräksi tiekilometriä kohden 2200 euroa/km.
3. vahvistaa kunnossapitoavustusta hakeneiden tiekuntien yksityisteiden kunnossapitoluokat liitteiden 1, 2 ja 3 perusteluiden mukaisesti ja myöntää vuoden 2023 kunnossapitoavustukset liitteinä olevien laskelmien mukaisesti.

Kunnossapitoavustuspäätös on ehdollinen Raivantien tiekunnan osalta, jolta puuttuu avustushakemuksen pakollisena liitteenä oleva tilityksen tarkastuskertomus tai pöytäkirjanote, jossa hoitokunnalle tai toimitsijamiehelle on myönnetty tili- ja vastuuvapaus. Avustuksen maksatus edellyttää, että tiekunta toimittaa kuntaan tilityksen tarkastuskertomuksen tai pöytäkirjaotteen 31.12.2023 mennessä.

Valmistelija

kiinteistöinsinööri Riku Hellgren, riku.hellgren(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

avustusten hakijat

Liitteet

Liite[1]	Yksityisteiden kunnossapitoavustukset_KPluokka 1
Liite[2]	Yksityisteiden kunnossapitoavustukset, KPluokka 2
Liite[3]	Yksityisteiden kunnossapitoavustukset_KPluokka 3



Yksityisteiden perusparannusavustukset vuonna 2023

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.08.2023 § 30
271/02.05.01.02/2023

Perusparannusavustusten jakoperusteena noudatetaan valtuuston 22.4.2020 § 35 hyväksymiä yksityistieavustusten myöntämisehtoja.

Myöntämisehtojen kohdan 4 mukaan:

Perusparannusavustus on harkinnanvarainen ja sitä myönnetään hankkeiden tarpeellisuus ja toteuttamismahdollisuus huomioiden.

Tien perusparannusmenoiksi hyväksytään suurehkoihin perusparannuksiin liittyvät menot kuten:

- huonokuntoisten siltojen ja tierumpujen uusimiset tai korjaukset
- tulva- ja routavaurioiden korjaukset
- liikenneturvallisuuden kannalta tärkeät kohteet, kuten vaarallisen kaarteiden oikaisu,
- liittymäkohdan parantaminen tai tielinjan siirtäminen
- tien kuivatuksen ja kantavuuden parantaminen

Valtion avustamat perusparantamiskohteet

Valtion perusparannusavustukseen oikeutettujen yksityisteiden tulee hakea ensin ELY-keskuksen avustuspäätös, joka on liitettävä kunnan avustushakemukseen. Kunta osallistuu niiden tiekuntien perusparannushankkeisiin, joihin valtio on myöntänyt perusparannusavustusta. Kunnan avustuksen suuruus on enintään 15 % hankkeen hyväksytystä kokonaiskustannuksesta. Siltojen osalta avustusta maksetaan kuitenkin enintään 10 % hankkeen hyväksytystä kokonaiskustannuksesta.

Muut yksityisteiden perusparantamiskohteet, joihin ei valtio myönnä avustusta

Kunta voi avustaa määrärahojen puitteissa harkinnanvaraisesti sellaisten yksityisteiden perusparantamista, jotka eivät saa valtionapua hankkeen pienuuden takia. Kunta avustaa näitä parantamishankkeita ensisijaisesti liikenteellisen merkityksen perusteella. Kunnan myöntämä perusparannusavustus maksetaan tiekunnalle perusparannushankkeen valmistuttua toteutuneiden kustannusten perusteella jälkikäteen esitettyjä tositteita vastaan sen jälkeen, kun tiekunta ja kunnan edustaja ovat suorittaneet loppukatselmuksen kohteessa.

Hanke tulee toteuttaa kahden (2) vuoden sisällä avustuspäätöksestä. Perusparannusavustusta saava tiekunta sitoutuu vastaamaan sille jäävän osuuden rahoittamisesta, jotta hanke saadaan asianmukaisesti loppuun suoritettua.

Yksityisteiden perusparannusavustusta haki määräaikaan 31.5 mennessä 30 eri tiekuntaa. Hankkeiden kokonaiskustannusarvio on 909 156 euroa ja haettu avustus yhteensä 273 554 euroa.

ELY-keskus on myöntänyt päätöksellään UUDELY/10838/2022 Isoniitynkujan tiekunnalle valtionavustusta ojien kaivamiseen 50 % hankkeen hyväksytyistä kustannuksista



(10 856 euroa).

ELY-keskus on myöntänyt päätöksellään UUDELY/6386/2022 Lehtimäentien tiekunnalle valtionavustusta ojien kaivamiseen, rumpujen uusimiseen ja kantavuuden parantamiseen 50 % hankkeen hyväksytyistä kustannuksista (26 402 euroa).

ELY-keskus on myöntänyt päätöksellään UUDELY/8655/2023 Nurmijärven kirkkotien tiekunnalle valtionavustusta ojien kaivamiseen, rumpujen uusimiseen, kantavuuden parantamiseen, tien kaarteiden korjaukseen ja madaltamiseen 70 % hankkeen hyväksytyistä kustannuksista (379 350 euroa).

ELY-keskus on myöntänyt päätöksellään UUDELY/7623/2023 Partiokorventien tiekunnalle valtionavustusta ojien kaivamiseen/louhintaan ja kantavuuden parantamiseen 70 % hankkeen hyväksytyistä kustannuksista (18 982 euroa).

Sahamäentien ja Vaaksintien tiekunnista saadun tiedon mukaan tiekunnat hakevat ELY-keskukselta valtionavustusta hankkeisiin.

Uudenmäentien tiekunta hakee perusparannusavustusta tien sorastukseen ja hiekoitusastioiden hankintaan. Perusparannusavustusten myöntämisehtojen mukaan tien perusparannusmenoiksi hyväksytään suurehkoihin perusparannuksiin liittyvät menot, mutta pelkästään tien sorastusta, hiekoitusta tai hiekoitusastioiden hankintaa ei avusteta.

Ennen lautakunnan kokousta suoritettiin katselmus kyseisillä yksityisteillä.

Esityksen mukaan avustusmäärärahasta varataan 158 210 euroa perusparannusavustuksiin.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää:

1. hylätä Uudenmäentien tiekunnan avustushakemuksen, koska hanke ei täytä perusparannusavustuksen myöntämisehtoja liitteen perusteluiden mukaisesti.
2. myöntää perusparannusavustukset tiekunnille liitteenä olevan laskelman ja perusteluiden mukaisesti.

Sahamäentien ja Vaaksintien perusparannusavustuspäätökset ovat ehdollisia. Avustuksien maksaminen tiekunnille edellyttää, että ELY-keskus myöntää hankkeille valtionavustusta ja tiekunnat toimittavat kopiot avustuspäätöksistä kuntaan.

Lisäksi tiekuntien tulee ilmoittaa työn valmistumisesta asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle ja toimittaa maksujäljennökset tarkastettavaksi. Avustettavilla teillä suoritetaan katselmus sen jälkeen, kun valmistumisesta on ilmoitettu



Valmistelija

kiinteistöinsinööri Riku Hellgren, riku.hellgren(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

avustusten hakijat

Liitteet

Liite[4]

Yksityisteiden perusparannusavustukset_2023



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan osavuositarkastus 1.1.-30.6.2023

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.08.2023 § 31
418/02.02.01/2023

Vuoden 2023 talousarvion täytäntöönpano-ohjeen mukaan kunnan, kunnan liikelaitosten ja tytäryhteisöjen toiminnan ja talouden toteutumisesta raportoidaan valtuustolle osavuositarkastuksissa neljännesvuosittain. Talousarviovuoden viimeinen raportointi tapahtuu tilinpäätöksessä.

Osavuositarkastuksissa kunnan toimialat ja liikelaitokset raportoivat käyttötalouden ja investointien toteutumisesta. Osavuositarkastuksissa annetaan myös tilinpäätösennuste. Toisen osavuositarkastuksen (1.1.-30.06.2023) ja tilinpäätöksen yhteydessä raportoidaan kuntastrategiasta johdettujen sitovien vuositavoitteiden toteutuminen. Talousarvion muutosehdotukset perusteluineen esitellään pääsääntöisesti valtuustolle raportoitavien osavuositarkastusten yhteydessä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta raportoi ohjeellisena hyväksytyn asemakaavoitusohjelman toteutumisesta osavuositarkastuksessa (OVK II) ja toimintakertomuksessa.

Talousarviossa käyttötalous on valtuustoon nähden sitova pääsääntöisesti toimialoitain niin, että sitovuus on toimintatuottojen ja -kulujen erotus eli netto (toimintakate). Toimialatasoisesta sitovuudesta poikkeaa mm. omaisuuden tuotot- ja hallinta tulosalue, joka on valtuustoon nähden sitova toimintakatetasolla.

Investointiosassa määrärahojen ja rahoitusosuuksien erotus (nettomääräraha) on sitova valtuustoon nähden hankekohtaisesti.

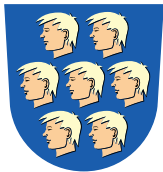
Tulosalue maankäyttö ja kaavoitus jakautuu asemakaavoitus- ja rakennuslautakuntaan sekä elinvoimalautakuntaan. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle kuuluvat asemakaavoitus sekä kiinteistö- ja mittausasiat, elinvoimalautakunnalle kuuluvat maankäyttö ja yleiskaavoitus. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle kuuluu lisäksi ympäristötoimialan hallinto- ja talouspalveluista rakennusvalvonta.

Osavuositarkastus II (OVK II) annetaan kunnanhallitukselle ja valtuustolle ajalta 1.1.-30.6.2023.

Maankäyttö ja kaavoitus

Tulosalueen toimintakate arvioidaan toteutuvan talousarvion mukaisesti.

Hallinto- ja talouspalvelut



Tulosalueen toimintakatteen arvioidaan toteutuvan noin 200 000 euroa talousarviota heikompana ennakoitua pienemmän rakennuslupamaksutuottojen kertymän vuoksi.

Koko ympäristötoimialan toimintakatteen ennustetaan toteutuvan noin 12 610 000 euroa talousarvioita parempana.

Koko toimialan osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.6.2023 on liitteenä.

Määrärahamuutosesitykset

1. Käyttötalous

Koko ympäristötoimialan osalta esitetään nettotuottoja lisättäväksi 12 640 000 euroa seuraavasti:

Tulosalue	Määrärahan lisäys (+)	Määrärahan vähennys (-)	Tuloarvion lis. (+)	Tuloarvion väh. (-)	Valmistus omaan käyttöön lis (+)	Nettovaikutus
Omaisuuksien tuotot ja hallinta			12 840 000			12 840 000
Hallinto- ja talouspalvelut				-200 000		-200 000
Yhteensä	0	0	12 840 000	-200 000	0	12 640 000

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy liitteen mukaisen osavuositarkastuksen, asemakaavoituksen, kiinteistö- ja mittauslaitoksen sekä rakennusvalvonnan osalta ajalta 1.1.-30.6.2023.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyy omalta osaltaan käyttötalouden muutosesitykset esittelytekstin (kohta 1) mukaisesti.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta oikeuttaa viranhaltijat suorittamaan vähäisiä laskennallisia korjauksia sekä tekstiosan tarkistuksia vastaamaan ympäristötoimialan kaikkien lautakuntien osavuositarkastuskäsittelyä.

Valmistelija

taloussuunnittelupäällikkö Maiju Paaso, maiju.paaso(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[5] Ympäristötoimialan osavuositarkastus 1.1.-30.6.2023



Omakotitalon rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalassa, Järvimaan alueella, kiinteistö 543-3-92-1

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.08.2023 § 32
948/10.03.00.02/2023

Rakennuspaikka

Pinta-alaltaan 972 m2 suuruinen kiinteistö [REDACTED], joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa ([REDACTED]), osoitteessa [REDACTED]. Kiinteistö on hakijan omistuksessa.

Hakemus

Haetaan poikkeamislupaa asemakaavan kerrosluvusta r50%II, kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiseksi.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennettava hanke ei muuta alueen yleisilmettä muihin rakennuksiin verrattuna ja alueelle on myönnetty aikaisempia poikkeuksia olemassa olevaan kerroslukumerkintään r50%II. Rakennuksen julkisivukorkeus sekä julkisivu on kaavan mukainen, ja poikkeamisella vältetään suuret maanpintojen muokkaukset tontilla, joten tontin luontaiset kaltevuudet säilyisivät. Nyt olemassa oleva kaavamerkintä toisi tontille merkittäviä maanpintojen muokkauksia. Kaksikerroksinen ratkaisu rakennettaisiin sokkelia porrastaen olemassa olevan maanpinnan mukaisesti. Poikkeaminen ei tuo merkittäviä muutoksia rakennettuun ympäristöön.

Säännökset, josta poiketaan

Hanke edellyttää kerroslukua koskevan määräyksen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista, koska se on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee Järvimaan alueella, jossa on voimassa 3.10.2016 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava. Tonttia koskevat mm. seuraavat kaavamääräykset:

- AO-16, Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Kattomuodon tulee olla harjakatto tai pulpettikatto. Autosuojien ja muiden piharakennusten julkisivumateriaalien, värityksen ja kattomuodon tulee olla päärakennuksen mukainen.

- Rakennuksen kerrosluku r50%II

- Voimakasta maaston muokkaamista tulee välttää ja rakennus tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin.

- Julkisivun suurin sallittu korkeus on 8 m

Järvimaan alueen asemakaavaan liittyvä sitova rakennustapaohje.



Alueella on aiemmin myönnetty poikkeamia asemakaavan kerroslukumerkinnästä r50%II, jolloin on voinut rakentaa maaston muodoiltaan loiville tonteille kaksikerroksisia omakotitaloja, ilman kellaria.

Alueella on vuosina 2019–2023 rakennettuja omakotitaloja, mutta useita tontteja on vielä rakentamatta. Osa näistä jo rakennetuista omakotitaloista on kaksikerroksisia, osa yksikerroksisia. Muutamassa alueen kohteessa on poikettu kaavamääräyksen kellarin rakentamisesta maaston muodoiltaan loivien tonttien takia, ja rakentaminen on toteutettu kaksikerroksena. Maaston muodoiltaan jyrkemmillä tonteilla on kaavan mukaisia kellarillisia omakotitaloja, mutta osassa niistä on myös yksikerroksisia ratkaisuja, ilman kellaria.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on kuullut naapurit (7 kiinteistöä) joko tapaamalla heitä henkilökohtaisesti tai sähköisesti Lupa.fi sivuston kautta. Naapureilta saatiin kaksi huomautusta.

Palautteet:

Naapurin huomautuksissa esitetään, että rakennus rakennettaisiin alkuperäisen kaavamääräyksen mukaisesti r50%II, jotta määräykset olisivat tasapuoliset ja huomioitaisiin jo aiemmin määräyksen mukaan rakentaneet. Huomautuksissa sanotaan, että rakennuksesta tulee korkeampi kuin rakennustapaohjeessa on annettu ymmärtää. Niissä esitetään myös, että asuinrakennuksen ja autotallin paikkaa vaihdettaisiin, jotta näkymä naapurista järven suuntaan ei kaventuisi.

Hakijan vastine naapureiden huomautuksiin:

Rakennuksen julkisivupintojen korkeus ei ylitä 8 m. Julkisivupinnan korkeus mitataan kunkin julkisivun maanpinnasta vesikaton leikkauslinjaan seinän tasalla. Rakennusta ei ole käytännöllisyyden vuoksi järkevää sijoittaa autotallin paikalle. Rakennusten tulee myötäillä kaavan mukaan maaston muotoja ja suuria maanmuokkauksia tulee välttää.

Vetoamme siihen, että Järvimaan alueella on samalla kaavamääräyksellä (r50%II) olevia rakennushankkeita, joihin on myönnetty sama poikkeama.

Valmistelijan vastine huomautuksiin:

Hakemuksen omakotitalo muodostuu kaksikerroksiseksi, sillä maaston muodot ovat tontilla niin loivat, että kellarillisen, rinteeseen sovitettun rakennuksen rakentaminen, ei tontille sovellu. Kellarillisen kohteen rakentaminen toisi tontille suuria maaston muokkauksia.

Asuinrakennus on sijoitettu tontille niin, että korkeampi osa on sijoitettu tontin alempaan osaan ja rakennuksen ensimmäinen kerros nousee porrastaen rinteeseen suuntaisesti. Kaavamääräyksissä on osoitettu julkisivun maksimikorkeudeksi 8 m, joka ei tässä ylity.

Myös sitovissa rakennustapaohjeissa annetaan mahdollisuus rakentaa omakotitalo maastoon porrastaen, jos rinteeseen kaltevuus ei ole riittävän suuri kellarikerrokselle. Ohjeissa tämän korttelin 3092 kohdalla mainitaan, että rakennuksen voidaan toteuttaa kahteen kerrokseen. Näissä ohjeissa muistutetaan, että julkisivun korkeuteen tulee kiinnittää huomiota.

Pyydetty lausunnot ja saadut lausunnot

Rakennusvalvonnalta on saatu lausunto. Siinä todetaan, että rakennusvalvonta puoltaa



poikkeamista ja rakennus soveltuu maastoon kaksikerroksisena.

Päätöksen perustelut

Maastonmuodot eivät tontilla ole niin jyrkkiä, että kellarin rakentaminen olisi perusteltua. Kaksikerroksena rakennus täyttää kaavassa määrätyn 8 m julkisivun maksimikorkeuden. Sitovissa rakennustapaohjeissa mahdollistetaan rakentaminen kahteen kerrokseen, kun huomioidaan julkisivun korkeus sekä porrastaen maaston mukaan rakentaminen.

Edellisten perusteella kerrosluvusta poikkeamiseen suostumiselle voidaan katsoa olevan erityisiä syitä ja suostumista voidaan pitää perusteltuna.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuin ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 § ja 171 §.

Nurmijärven kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuvalla, kohta 8.

Valmistelija

Sanna Okko, kaavoitusarkkitehti, sanna.okko@nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan kerroslukumääräyksestä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityinen syy ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n sille asettamat edellytykset.

Kun huomioidaan, että hakemuksen kohteena oleva omakotitalo sopeutuu ympäristöön ja on rakennustapaohjeiden mukainen, asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kerrosluvusta poikkeaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavasta kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiseksi hakemuksen mukaisesti, kiinteistölle [REDACTED], joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Järvimaan alueelle sijoittuvalla pientaloalueella.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Rakennus tulee rakentaa hakemuksen mukana olevan suunnitelman mukaisesti, huomioiden kaavamääräyksissä annettu julkisivun maksimikorkeus ja rinteeseen porrastaen rakentaminen.
- 2) Voimakasta maaston muokkausta tulee välttää.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Päätöksen julkipanopäivä on 11.9.2023. Päätöksen antopäivä on 12.9.2023. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija
Muistutuksen jättäneet
Uudenmaan ELY-keskus

Liitteet

Liite[6] Klaukkala, Järvimaan alue_poikkeamispäätöksen liitteet



Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.08.2023 § 33

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.

23.8.2023 mennessä ovat valmistuneet seuraavat viranhaltijapäätökset:

Kiinteistöinsinööri

- | | |
|----------------|---|
| § 3, 13.6.2023 | Tonttijaon hyväksyminen Lepsämän asemakaavan korttelissa 6186 |
| § 4, 20.6.2023 | Tonttijaon hyväksyminen Klaukkalan asemakaavan korttelissa 3581 |
| § 5, 2.8.2023 | Tonttijaon hyväksyminen Klaukkalan asemakaavan korttelissa 3336 |

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

Valmistelija

hallinnon asiantuntija Outi Kylväjä, outi.kylvaja(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.



Ilmoitusasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.08.2023 § 34

1. Rakennusvalvonnan julkipanolistat 13.6.- 23.8.2023

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Merkitään tiedoksi.

Valmistelija

hallinnon asiantuntija Outi Kylväjä, outi.kylvaja(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.



Kehitys- ja keskusteluasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.08.2023 § 35

Esittelijä

Tekninen johtaja

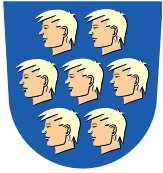
Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta keskustelee.

Päätös

Lautakunta keskusteli

- Astrakanintien aurauksesta
- hallintosäännön uudistuksesta
- rakennusjärjestyksen päivittämisen tarpeesta ja aikataulusta
- lautakunnan kuntakierros järjestetään 3.10. kokouksen yhteydessä
- Kylänpään telemastosta



Muutoksenhakuohje koskee pykälä: § 29, § 30

Oikaisuvaatimus

Tähän päätökseen tyytymätön voi tehdä kirjallisen oikaisuvaatimuksen. Päätökseen ei saa hakea muutosta valittamalla tuomioistuimeen.

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

- Se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen), sekä
- Kunnan jäsen.

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

Oikaisuvaatimus on toimitettava Nurmijärven kunnan kirjaamoon määräajan viimeisenä päivänä ennen kirjaamon aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

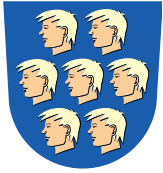
Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

- Päätös, johon haetaan oikaisua
- Miten päätöstä halutaan oikaistavaksi
- Millä perusteella oikaisua vaaditaan

Oikaisuvaatimuksessa on lisäksi ilmoitettava tekijän nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero.



Jos oikaisuvaatimus päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Nurmijärven kunnan Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta

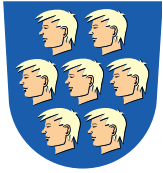
Kirjaamon yhteystiedot:

Käyntiosoite: Keskustie 2 B, 01900 Nurmijärvi

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Sähköposti: [kunta\(at\)nurmijarvi.fi](mailto:kunta(at)nurmijarvi.fi)

Puhelinnumero: 040 317 2004

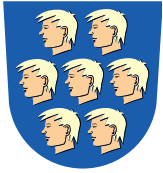


Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 31, § 33, § 34, § 35

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 viranhaltijayhdistyksessä, 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: § 32

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, työnteeseen 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

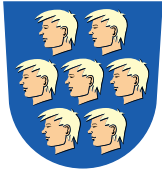
Katuosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

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.

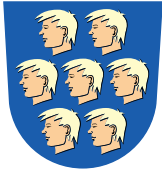
Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa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

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

puhelin: 029 56 42000