



Elinvoimalautakunta

Aika 21.03.2024 klo 17:00 - 18:12

Paikka Nurmijärven kunnanvirasto, kokoushuone Hallitus

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 16	Vuokratontin 543-2-473-1 Ohjastie 2 myyminen	4
§ 17	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin, Maankäyttö ja kaavoitus	5
§ 18	Hevostallin ja maneesin rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen Kirkonkylän ja Rajamäen taajamien välissä.	7
§ 19	Omakotitalon, hevostallin ja maneesin rakentamista koskeva poikkeamispäätös Lepsämänjoen rantavyöhykkeelle	11
§ 20	Määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Klaukkalan Metsäkylässä Nummimäen alueen pohjoispuolella.	21
§ 21	Ilmoitusasiat	26
§ 22	Kehitys- ja keskusteluasiat	27

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Suomi Joonas, KOK Stormbom Tanja, KESK Brandt Mika, PS Flinck Jari, KESK Lompola Kirsi, KOK Luoma Maria, SDP Pirkkala Kimmo, PS Santala Eero, SDP Takalo-Eskola Tarleena, KOK Vuorisalo Juhani, KOK Jaakola-Siimes Juuso, KESK Pesonen Luka	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen kunnanhallituksen edustajan varajäsen nuorisovaltuuston edustaja	paikalla etäyhteydellä
Poissa	Rantala Sirpa, KESK Sivula Tapio, KESK Juha Oksanen		
Muu	Pihala Anita Katriina Ahokas Tarja Kariniemi Junttila Arja Järvenpää Marko Katja Vuorinen	esittelijä pöytäkirjanpitäjä, asiantuntija § 22 kohta 3 asiantuntija §:t 16 ja 17 asiantuntija §:t 18-20 asiantuntija § 22 kohta 1 asiantuntija § 22 kohta 1	yleiskaavapäällikkö erikoissuunnittelija maankäyttöpäällikkö, paikalla etäyhteydellä, poistui §:n 17 jälkeen klo 17:22 yleiskaavainsinööri elinkeinojohtaja, paikalla etäyhteydellä, poistui §:n 22 kohta 1 jälkeen klo 17:18 hallintojohtaja, poistui §:n 22 kohta 1 jälkeen klo 17:18

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Tanja Stormbom ja Eero Santala.

Käsitellyt asiat

16 - 22

Ptk tark.



Allekirjoitukset

Joona Suomi
puheenjohtaja

Katriina Ahokas
pöytäkirjanpitäjä

Tanja Stormbom
pöytäkirjantarkastaja

Eero Santala
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 02.04.2024



Vuokratontin 543-2-473-1 Ohjastie 2 myyminen

Elinvoimalautakunta 21.03.2024 § 16
270/10.00.02.00/2024

Nurmijärven kunta on vuokrannut 20.11.2013 allekirjoitetulla vuokrasopimuksella tontin 543-2-473-1 Esperi Care Oy:lle ikäihmisten palvelutalon rakentamista varten. Tontin vuokraoikeus on siirretty BlankCo 9 Oy:lle 21.12.2023 allekirjoitetulla kauppakirjalla.

Tontti sijaitsee asemakaavan mukaisella asuinpientalojen korttelialueella (AP-1) e=0,3 osoitteessa Ohjastie 2. Tontin pinta-ala on 5352 m² ja rakennusoikeus 1606 k-m².

Vuokrasopimuksen kohdan 4.6 Vuokralaisen osto-oikeus mukaisesti vuokralaisella on oikeus ostaa vuokra-alue sen jälkeen, kun kohdan 2.2. rakentamisvelvoite on täytetty. Mikäli kauppa tehdään neljän vuoden kuluessa luovutuksesta luovutusvuotta lukuun ottamatta, kauppahinta on 256.800 euroa. Tämän jälkeen vuokranantaja määrittelee kauppahinnan erikseen.

Kaupan kohteeseen on rakennettu hoivakoti. Catella Property Oy on laatinut 1.3.2024 markkinahinta-arvion kohteen rakennusoikeudesta. Arviokirjan perusteella kohteen kauppahinnaksi on määritetty 449.680 euroa.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää, että Nurmijärven kunta myy tontin 543-2-473-1 BlankCo 9 Oy:lle 449.680 euron kauppahinnalla kunnan normaalien luovutusehtojen mukaisesti.

Päätös sitoo kuntaa 30.6.2024 saakka.

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.



Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin, Maankäyttö ja kaavoitus

Elinvoimalautakunta 21.03.2024 § 17

Nurmijärven kunnan hallintosäännön 37 §:n mukaan asia voidaan kuntalain 92 §:n mukaisesti ottaa lautakunnan käsiteltäväksi, jollei asiaa ole ilmoitettu otettavaksi kunnanhallituksen käsiteltäväksi.

Hallintosäännön 39 §: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.

Ajalla 22.2.2024- 13.3.2024 ovat valmistuneet seuraavat viranhaltijapäätökset:

Maankäyttöpäällikkö

- 23.02.2024 § 9 Omakotitontin myynti, Klaukkala [REDACTED]
- 27.02.2024 § 11 Maanvuokrasopimuksen purkaminen kiinteistöltä 543-403-58-1 L&M Maailma Oy Klaukkala
- 27.02.2024 § 12 Omakotitontin vuokraus, Klaukkala [REDACTED]
- 29.02.2024 § 13 Omakotitontin [REDACTED] takaisinosto Klaukkalan Järvimaan alueelta, [REDACTED]
- 29.02.2024 § 14 Omakotitontin vuokraus, Kirkonkylä [REDACTED]
- 29.02.2024 § 15 Omakotitontin vuokraus, Kirkonkylä [REDACTED]
- 29.02.2024 § 16 Omakotitontin myynti, Kirkonkylä [REDACTED]
- 29.02.2024 § 17 Omakotitontin myynti, Kirkonkylä [REDACTED]
- 29.02.2024 § 18 Omakotitontin myynti, Kirkonkylä [REDACTED]
- 29.02.2024 § 19 Omakotitontin vuokraus, Kirkonkylä [REDACTED]
- 29.02.2024 § 20 Omakotitontin vuokraus, Kirkonkylä [REDACTED]
- 29.02.2024 § 21 Omakotitontin myynti, Kirkonkylä [REDACTED]
- 29.02.2024 § 22 Omakotitontin vuokraus, Kirkonkylä [REDACTED]
- 11.03.2024 § 23 Omakotitontin myynti, Kirkonkylä [REDACTED]
- 13.03.2024 § 24 Omakotitontin vuokraus, Klaukkala [REDACTED]
- 13.03.2024 § 25 Omakotitontin vuokraus, Kirkonkylä [REDACTED]
- 13.03.2025 § 26 Omakotitontin vuokraus, Kirkonkylä [REDACTED]



Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.



Hevostallin ja maneesin rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeaminen Kirkonkylän ja Rajamäen taajamien välissä.

Elinvoimalautakunta 21.03.2024 § 18
62/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 32,20 ha:n suuruinen tila Jussila [REDACTED], joka sijaitsee Kirkonkylän ja Rajamäen taajamien välissä osoitteessa [REDACTED].

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 845 k-m² suuruisen hevostallin, 2600 k-m² suuruisen maneesin ja 245 k-m² suuruisen varaston rakentamisen. Tilalla oleva talousrakennus ja navetta/varasto puretaan.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen hevosten ulkotarhojen vähimmäisetäisyyttä koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on kuvaillut suunniteltua toimintaa tilalla mm. seuraavasti: ”Talliin tulee 20 karsinaa hevosille, mikä on tilalla vakituisesti pidettävien hevosten enimmäismäärä. Maneesissa ja ratsastuskentällä tullaan harjoittamaan pääasiassa tallilla vakituisesti asuvien hevosten koulutusta ja valmennusta sekä järjestämään niillä ratsastusvalmennusta ja pienimuotoista ratsastuskoulutoimintaa. Tallilla on tarkoitus järjestää pieniä harjoituskilpailuja ja rataharjoituksia. Muilta talleilta tapahtumiin osallistuvat hevoset tuodaan tilalle vähän ennen suoritusta, ratsukot verryttelevät maneesissa tai ratsastuskentällä, tekevät siellä suorituksensa, minkä jälkeen hevoset kuljetetaan pois niiden kotitalleille. Näin vieraat hevoset viiptyvät tilalla vain muutaman tunnin. Kerrallaan tilalla olevien vieraiden hevosten määrä on arviolta noin kymmenen. Päivittäin tallilla käy noin 20 henkilöautoa. Kuorma-autoilla tapahtuvaa huoltoliikennettä (heinä-, kuivike-, rehu- ja lannan poiskuljetukset) tulee olemaan muutama ajokerta viikossa. Valmennukseen ja harjoituksiin hevoset tuodaan pääasiassa henkilöautojen vetämillä trailereilla. Tapahtumia, joihin osallistuu myös hevosia muilta talleilta, tullaan järjestämään noin 1-2 päivänä kuukaudessa.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita kirjeitse sekä laajemmin kuuluttamalla paikallislehdessä. Tilan [REDACTED] omistajat ovat lausuneet, että suunnitelmassa esitetty tien liittymä on vaarallisessa paikassa lähellä mutkaa. Tilan [REDACTED] omistaja toivoo, ettei tallille johtava tie menisi hiidenkirnujen yli, vaan kiertäisi kallion, jossa ne ovat. Samoin pihalla olevan vanhan ja purettavaksi aiotun talousrakennuksen säilyttämistä voisi harkita, sillä se lienee vanhimpia jäljellä olevia hirsirakennuksia kylällä. Tilan [REDACTED] omistajat kiinnittävät suunnitellun tieliittymän paikkaan aivan kiinteistönsä rajan tuntumassa. He toivovat liittymän siirtämistä kauemmaksi rajasta, jolloin liikenteestä ei aiheutuisi pölyhaittaa eikä haittaa viihtyvyyteen, maisemaan tai asumisrauhaan. Naapuri ehdottaa liittymän siirtämistä olevan metsäautotien paikalle.



Vastineena naapureiden muistutuksiin hakija on muuttanut asemapiirrosta siten, että liittymä Kytöportaantietä hevostalleille on siirretty tilalla olevan asuinrakennuksen länsipuolelle.

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty lausunto Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta. Lausunnossa annetaan ohjeita mm. purkujätteen, lannan, jäte- ja hulevesien käsittelyyn sekä vaadittaviin suojaetäisyyksiin.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee osittain maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2) sekä maatalousalueella (MT).

Lisäksi valtuusto on hyväksynyt 4.10.2023 § 57 Kirkonkylän osayleiskaavan oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen. Hakemuksen kohteena oleva tila on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-10). Tilan poikki itä-länsi-suunnassa on osoitettu viheryhteystarve (paikallisesti tärkeä ekologinen käytävä).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee harvaan asutulla maaseudulla Kytöportaantien varrella. Tilan pohjoisosa ja Kytöportaantien eteläosa on peltoa. Tilalla oleva maatilan päärakennus Kytöportaantien pohjoispuolella on valmistunut rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1929. Kytöportaantie halkoo pihapiirin ja osa talusrakennuksista sijoittuukin tien eteläpuolelle. Asuinrakennus ja yksi uudempi talusrakennus tien eteläpuolella on osoitettu säilytettäväksi. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Tarkoituksena on rakentaa ammatin harjoittamiseen liittyvä hevostalli ja maneesi päärakennuksen pohjoispuolelle peltoalueen reunaan. Väliin jäävä metsäalue pyritään hakijan mukaan säästämään.

Rakennusjärjestyksen mukaan ”Elinkeinojen harjoittamiseen käytettävän hevostallin tai maneesin saa rakentaa vähintään viiden hehtaarin (50 000 m²) suuruiselle tilalle. Tilalla tulee osoittaa hevosille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle vesistöistä sekä kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista kuten myös hevostalli ja maneesi. Hevostalli, lantala ja maneesi, hevosten ulkotarha- ja laidunalueet, ratsastuskentät sekä pysäköintialueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapuriensa asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 250 m suojaetäisyys. Hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m.”



Asemapiirroksen mukaan hevostalli maneesi, lantala sekä pysäköintialueet on sijoitettu yli 250 metrin etäisyydelle naapureiden asuinrakennuksista ja oleskelupihoista. Vain pieni osa jaloittelutarhoista sijoittuu alle 250 metrin etäisyydelle naapureiden oleskelupihoista. Hakija on huomioinut hakemuksessaan naapureiden mielipiteet.

Kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty maatila. Suunniteltu hevostallitoiminta on sijoitettu etäälle naapureista. Näin ollen hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan hevosten ulkotarha- ja laidunalueet, ratsastuskentät sekä pysäköintialueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 250 m suojaetäisyys. Nyt hakemuksen kohteena olevan asemapiirroksen mukaan ulkotarhat sijaitsevat pieneltä osin alle 250 metrin etäisyydellä kahden naapurin oleskelupihoista.

Ulkotarhoihin on kuitenkin naapureiden oleskelupihoista matkaa yli 200 metriä ja väliin jää runsaasti puustoa. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen hevosten ulkotarhojen suojaetäisyyttä koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdolla, että

- Ravinteiden ja pölyn hallinnassa, pohjavesien suojelussa sekä lannan ja jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon mukaisia määräyksiä.
- Tilalla mahdollisesti olevat hiidenkirnut tulee säilyttää.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei esitetyn ehdoin aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.



Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitettyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen rakennusjärjestyksen hevosten ulkotarhojen suojaetäisyyttä koskevasta määräyksestä

Päätöksen julkipanopäivä on 2.4.2024. Päätöksen antopäivä on 3.4.2024.

Suunnittelutarvekaisu/poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarvekaisu/poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarvekaisu/poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § ja 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite1	Liitekartat
Liite2	Lausunto ympäristökeskus



Omakotitalon, hevostallin ja maneesin rakentamista koskeva poikkeamispäätös Lepsämänjoen rantavyöhykkeelle

Elinvoimalautakunta 21.03.2024 § 19
1476/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 9,66 ha suuruinen tila [REDACTED], joka sijaitsee Lepsämän kylässä osoitteessa [REDACTED].

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 350 k-m² suuruisen asuinrakennuksen, 100 k-m² suuruisen talousrakennuksen, 600 k-m² hevostallin sekä 1750 k-m² suuruisen maneesin rakentamisen. Rakennusten yhteyteen rakennetaan myös ratsastuskenttä. Rakennuspaikalla olevat rakennukset mukaan lukien osayleiskaavassa säilytettäväksi osoitettu tilan päärakennus puretaan.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaista vesistön ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä. Rakentaminen ranta-alueelle ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämistä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta ja lisäksi poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuksen suojelumääräyksestä ja rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta sekä rakennusjärjestyksen hevostallin, lantalan, maneesin, hevosten ulkotarha- ja laidunalueiden ja ratsastuskentän suojaetäisyyksiä koskevasta määräyksestä.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee valtuuston vuonna 2010 hyväksymä Lepsämän oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (viljelymaisema) (MT-2), olevan rakentamisen alue Huhkalantien varrella on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-2) ja nykyinen asuinrakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1(14)). Rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista. Lisäksi osayleiskaavassa on osoitettu itä-länsi-suuntainen tieliikenteen yhteystarve.



Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

”1. Sijoitus

Hevosrakennukset ovat lähempänä kiinteistörajoja kuin mitä Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksessä ohjeistetaan. Lähimpien naapureiden sijainnit on pyritty huomioimaan rakennusten sijoittelussa. Kiinteistön [REDACTED] pihapiirin näkymät ovat pois päin suunnitelluista hevosrakennuksista. Kiinteistö [REDACTED] on rinteiden päällä ja väliin jää puustoalue. Kun talli ja maneesi rakennetaan selkeästi tien alapuolelle ei tähän kiinteistöön muodostu selkeää näköyhteyttä. Seuraavat kiinteistöt Huhkalantiellä ([REDACTED]) ovat kauempana eikä suunnitellusta sijoittelusta ole näköyhteyttä näiden kiinteistöjen pihapiiriin.

Kaikkien suunniteltujen rakennelmien ympäristö tulee olemaan kauniisti hoidettua laidunluetta hevosille. Talli ja maneesi on sijoitettu kiinteistölle tien suuntaisesti ja peräkkäin, jotta maisemallisesti ne jäävät sivuun. Huhkalantie kulkee suunniteltujen rakennusten kohdalla korkeammalla kuin pelto/rakennuspinta, jonka johdosta ne jäävät alemmas. Kenttä on sijoitettu lomittain maneesin viereen, jolloin tallin, maneesin ja kentän käyttöympäristö olisi optimaalinen.

Rakennuskokonaisuus on sijoitettu maastoon ympäristöä ja olemassa olevaa maisemaa kunnioittaen.

2. Rakentamiseen käytettävä kerrosala

Hevostalli- ja maneesirakennus rakennetaan yksityiskäyttöön. Tarkoituksena rakennuttaa harjoitusmahdollisuudet ja tilat tavoitteelliseen esteratsastuksen harrastamiseen. Talli on mitoitettu perheen omien hevosten turvalliseen hoitoon ja harrastamiseen, - mitoitus, rakennusten toiminnallisuus sekä käyttömukavuus perustuu Maa- ja metsätalousministeriön asetuksiin tuettavien hevosalusrakennusten rakennusteknisistä ja toiminnallisista vaatimuksista. Tallirakennus on suunniteltu joustavasti yksityisen hevostallin turvallista ja pitkäkestoista toimintaa varten. Tallin viereen tullaan sijoittamaan tarhoja hevosten päivittäiseen ulkoiluun. Tavoitteellisen harrastustason ylläpitämiseen tarvitaan Suomen sääolosuhteet huomioon ottaen maneesi, jossa on mahdollista harjoitella esteratsastusta vaaditulla tasolla. Maneesin on oltava suunnitellun kokoinen, jotta sinne voidaan rakentaa hallikilpailutasoinen esterata. Ratsastuskentän on oltava riittävän iso, jotta ulkokenttä harjoittelu voi olla täysipainoista. Ulkokentän pinta tulee olemaan laadukas Otto sport, jota tullaan hoitamaan huolellisesti. Otto sport pinta ei pölyä.”

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita kirjeitse sekä laajemmin kuuluttamalla paikallislehdessä.

A) Tilan [REDACTED] omistajat ovat kiinnittäneet huomiota Lepsämäenjoen vesiensuojeluun ja tulvatienä tunnetun Huhkalan yksityiselle aiheutettavaan rasitukseen. Lisäksi naapurit tiedustelevat, eikö tilalle tule kaupallista tai yhteisöllistä toimijaa?

B) Tilan [REDACTED] omistajat hyväksyvät asuinrakennuksen ja talusrakennuksen rakentamisen, mutta vastustavat hanketta hevostallin, maneesin, ratsastuskentän ja laidunalueen osalta.

Perusteluinaan naapurit esittävät mm. seuraavaa:

1. Hevostila pilaa massiivisuudellaan alueen rauhallisen luonteen.



2. Hevostila heikentää naapurustossa sijaitsevien kiinteistöjen arvoa ja yleistä haluttavuutta. tuottaen naapureille kohtuutonta haittaa.
3. Kokoluokkansa ja käyttötarkoituksensa (kansainvälisen tason esteratsastus) johdosta rinnastaa elinkeinon tarkoitettuun toimintoihin, jotka tulisi sijoittaa vähintään 250 metrin päähän naapureiden kiinteistöistä.
4. Kohtuuttoman melun kantautuminen naapurustoon.
5. Hevostalli lisää ympäristön teiden kulumista ja aiheuttaa näin ollen tiekunnan osakasmaksujen nousun myös naapureille. Koska Lepsämänjoki tulvii, tulisi ns. tulvatietä kunnostaa koko pituudeltaan, mutta tieosuuskunnalla ei ole tähän varjoja.
6. Hevostilasta aiheutuu lähiympäristöön haittaa, mm. hajun ja hyönteisten muodossa. Tämän kokoluokan hevostila tulisi sijoittaa etäämmälle naapurikiinteistöistä kuin nyt esitetty hakemuksen suunnitelma.
7. Hevoset ovat arkoja eläimiä ja voivat toimia arvaamattomasti, mikä aiheuttaisi kohtuutonta haittaa tiellä kulkijoille.
8. Hevostilan kirkkaat valot esim. ratsastuskentällä tuovat valosaastetta ympäröiviin kiinteistöihin.
9. Hevostilojen mukanaan tuomat rotat toisivat kohtuutonta haittaa asumisviihtyvyydelle.
10. Hevostilan rakentaminen toisi liiallista haittaa alueen eläimistöille.

Hakijan vastine naapurille A:

Toiminta on täysin yksityistä eikä siihen liity minkäänlaista kilpailutoimintaa. Lepsämänjokeen ei synny valumia hevostallialueelta. Tämä on ollut sekä hakijalle että ympäristöviranomaiselle ehdottoman tärkeää. Kaikkiin hiekkapohjaisiin alueisiin on suunniteltu kattava sadevesijärjestelmä. Valumia Lepsämänjokeen ei synny hevostallialueelta. Tilalle ei tule kilpailutoimintaa, vaan käyttö on täysin yksityistä. Tieyhteisölle ei synny ylimääräisiä kustannuksia tai vaurioita. Liikenne Huhkalantiellä voidaan arvioida pieneksi: 1-2 krt/kk hevoskuljetusrekalla ja lantalan tyhjennys lava-autolla muutama kerta vuodessa.

Hakijan vastine naapurille B:

1. Maisemallisesti hevosten pitämiseen liittyy runsaasti viheraluetta. Asumisviihtyvyyteen liittyvät haitat ovat vähäisiä. Rakennusten paikka on ympäristöön nähden vähiten huomiota herättävä. Muistutuksen jättäneiden maanomistajien rakennukset sijoittuvat puuston taakse, josta on rajoitettu näköyhteys hevostalleihin tai maneesirakennukseen.
2. Osa ihmisistä pitää hevosista ja osa ei. Näin ollen hevostila naapurustossa voi myös nostaa alueen tonttien arvoa.
3. Toiminta on täysin yksityistä eikä toimintaan liity minkäänlaista kilpailutoimintaa. Talli on suunniteltu maksimissaan kahdeksalle hevoselle. Harjoitusalueen koko on sama yhdelle kuin vaikka kymmenellekin ratsukolle.
4. Hevosten hoitoon liittyvä työtaakka on pieni ja sisältää ainoastaan pienimuotoista maatilanhoitoa. Tilalle ei ole käytössä useita suurkoneita. Hevonen on saaliseläin eikä se näin ollen pidä melua. Valmennustilanteissa valmentajalla on käytössä korvanapillinen valmennussysteemi. Ratsastuksesta tai valmennuksesta ei tule meluhaittoja ympäristölle. Rakennukset on sijoitettu nimenomaan tienpinnan alapuolelle – mahdollisimman huomaamattomasti ympäristön sekä naapureiden suhteen.
5. Suunnitelmissa on jo nyt otettu huomioon kestävä tienkäyttömahdollisuudet, jotka ottavat huomioon myös Lepsämänjoen tulvimisen. Rakennusajan liikenne on ajallisesti rajoitettua ja suunniteltua eikä aiheuta ylimääräistä haittaa olemassa olevalle tiestölle. Toinen hakijoista on mukana tienhoitokunnassa ja on aktiivisesti mukana kehittämässä ja hoitamassa tietä.



Hakijoilla on hyvä käsitys tien kustannushaasteista ja siihen liittyvistä keskusteluista tiehoitokunnassa, jolla on jo nyt valtava paine nostaa osakkaiden maksuja. Hevostallin ja maneesin toiminnan aiheuttama liikenne Huhkalantiellä voidaan arvioida pieneksi: 1-2 krt/kk hevuskuljetusrekalla ja lantalan tyhjennys lava-autolla muutama kerta vuodessa. Näin ollen raskailla ajoneuvoilla ei ajeta hevosalueelle edes viikoittain.

6. Ympäristöministeriön Hevostallityöryhmän 2008 raportissa mainitaan hyönteisten osalta, että hevostenpidosta mahdollisesti aiheuttavia ympäristövaikutuksia ovat kärpäset. Hyttysiä ja paarmoja ei raportissa mainita. Hyönteishaitat on minimoitu. Lantala on katettu ja erillään hevosten pitoalueista ja tallissa on hyönteiskarkoitusjärjestelmä. Hajuhaitta 8 hevosen hevostilasta on minimaalinen ja kaikki lanta siivotaan päivittäin erilliseen lantalaan. Uskomme, että EU:n ilmastoasetuksessa verrataan hajuhaittoja suurtiloihin.
7. Suunnittelussa on ollut ehdottoman tärkeää, että hevosten pitoon rakennettu ympäristö on turvallinen ja rauhallinen. Hevosia ei pidetä vapaana alueella ja ne ovat aina turvallisesti aitauksissaan tai sisätiloissa.
8. Koska pimeään vuodenaikaan harjoitellaan maneesissa, pihavalaistuksesta tulevia valohaittoja voidaan pitää näin ollen erittäin vähäisinä.
9. Kaikki rehut säilytetään erillisissä suljetuissa tiloissa, joihin jyräjät eivät pääse. Tuholaiistorjunnasta huolehtimalla alueella olemassa oleva rottakanta pysyy kontrollissa eikä pääse leviämään tallialueelle.
10. Hevoset eivät saalista lintuja tai muita eläimiä. Suuresta viheralueesta ja rauhallisuudesta hevosalueella johtuen, useilla tallialueilla on olemassa olevien eläinkantojen läpikulkuliikennettä.

Lausunnot

Lausunnot on pyydetty Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat vastuualueelta, Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta.

ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että rakennuksista ei ole laadittu kunto- eikä korjattavuusselvityksiä, minkä vuoksi ELY-keskus ei tältä osin voi ottaa kantaa purkamisluvan edellytyksiin (MRL 139 §). ELY-keskus kiinnittää huomiota kunnan rakennusjärjestyksen ja ympäristönsuojelumääräysten vähimmäisetäisyyksien täyttymiseen ja että vähimmäisetäisyydet tulee huomioida lupakäsittelyn yhteydessä.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on antanut ennakkokommentin 2.11.2023. Museo piti kommentissaan erittäin valitettavana, että päärakennus on päässyt niin huonoon kuntoon, että sitä esitetään purettavaksi. Museolle toimitettujen valokuvien perusteella (24.10.2023) päärakennus vaikuttaa huonokuntoiselta. Omistajan kertomuksen mukaan päärakennuksessa ei ole ollut noin kahteen vuoteen sähköjä eikä lämmitystä. Omistajan mukaan rakennus on myös ollut asumattomana ja kylmillään jo useamman vuoden. Valokuvien ja omistajan selvityksen mukaan rakennuksen tiilikatto ja puuikkunat ovat huonossa kunnossa. Rakennuksen sisältä otettujen valokuvien sekä omistajan kertomuksen mukaan rakennuksen sisätiloissa on vesivuotojen aiheuttamia vaurioita. Museo pitää edelleen valitettavana, että paikallishistoriallisesti ja ympäristökokonaisuuden sekä maiseman kannalta merkittävää rakennusta esitetään purettavaksi. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo kuitenkin, että rakennus on niin huonokuntoinen, että korjaustoimenpiteiden jälkeen se ei tulisi säilyttämään rakennuksen alkuperäisiä arvoja eikä museo siten esitä ehdottomasti rakennuksen säilyttämistä. Museo katsoo, että esitetty poikkeaminen on mahdollinen, mikäli uudisrakentaminen toteutetaan kaavaselostuksessa määritetyt erityispiirteet huomioiden. Keski-Uudenmaan alueellinen



vastuumuseo haluaa kommentoida uudisrakennusten suunnitelmia rakennuslupavaiheessa. Museo ehdottaa lisäksi, että pihapiirin vanhaa rakennuskantaa pyrittäisiin osittain säilyttämään, esimerkiksi vanhan pienehkön hirsisen saunarakennuksen osalta. Pihapiirin vanhaa rakennuskantaa edes osittain säilyttämällä, voisi uudisrakennuksia sopeuttaa paremmin ympäristönsä.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristövalvonnan lausunnossa on huomioitu eläinsuojan ympäristövaikutukset sekä jätevesien käsittely. Lausunnossa todetaan, että suunniteltu ratsastuskenttä tulee sijoittaa Lepsämänjoen ranta-alueen ulkopuolelle, eli vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Lausunnossa annetaan ohjeita mm. ravinteiden ja pölyn hallintaan, pohjavesien suojeluun sekä lannan ja jätevesien käsittelyyn. Ulkotarhojen etäisyys on oltava talousvesi- tai lämpökaivosta vähintään 30 metriä, vesistöä 50 metriä ja valtaojasta 50 metriä.

Vastineet lausuntoihin

Vastineena Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon hakija toteaa mm., että lähimpien naapureiden sijainnit on pyritty huomioimaan rakennusten sijoittelussa. Kiinteistön [REDACTED] pihapiirin näkymät ovat pois päin suunnitelluista hevosrakennuksista. Kiinteistö [REDACTED] on rinteeseen päällä ja väliin jää puustoalue. Kun talli ja maneesi rakennetaan selkeästi tien alapuolelle ei tähän kiinteistöön muodostu selkeää näköyhteyttä. Seuraavat kiinteistöt Huhkalantiellä [REDACTED] [REDACTED] ovat kauempana eikä suunnitellusta sijoittelusta ole näköyhteyttä näiden kiinteistöjen pihapiiriin.

Vastineena alueellisen vastuumuseon lausuntoon, hakija lausuu mm. seuraavaa:

”Asuinrakennuskokonaisuus on 1-kerroksinen eikä peitä maisemaa ja niiden suunnittelussa on pyritty huomioimaan maalaismaisema ja ympäristön erityispiirteitä. Pihapiirin vanhaa rakennuskantaa voidaan säilyttää, mielekkäintä olisi säilyttää ja kunnostaa pihapiirin hirsinen saunarakennus.”

Vastineena Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausuntoon hakija toteaa, että suunniteltu ratsastuskenttä on nyt sijoitettu n.95 m etäisyydelle rantaviivasta. Vaaditaanko kentän pienentämistä? Lantalana tulee olemaan siirtolava, joka on sijoitettu tallin pohjoispuolelle vesitiiviin betonivalun päälle ja se on kauttaaltaan katettu. Pysyvät jaloittelutarhat, ryhmäkarsinat sekä näiden ruokintapaikat on perustettu, salaojitettu ja hiekkapohjaiset. Ruokintapaikat on katetut sekä tiivispohjaiset. Tarhojen huolto on säännöllistä ja asianmukaista hevosten ja ympäristön hyvinvointi huomioiden. Ulkotarhat on sijoitettu talousvesi- tai lämpökaivosta vähintään 30 metriä, vesistöä 50 metriä ja valtaojasta 50 metriä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Lepsämän maaseudulla rajoittuen lounaasta/etelästä Lepsämänjokeen ja pohjoisesta/koillisesta Huhkalantien yksityistiehen. Pääosa yli 9 hehtaarin tilasta on kohti Lepsämänjokea laskevaa avointa peltoa. Olevassa pihapiirissä ja Huhkalantien varrella on vähän jyrkässä rinteessä kasvavaa puustoa. Rinne jatkuu Huhkalantien vastakkaisella puolella jyrkästi kohti laajaa metsäaluetta. Rakennuspaikkaa vastapäätä Huhkalantien toisella puolella olevassa rinteessä on asuinrakennuksia.

Rakennuspaikalla on tällä hetkellä osayleiskaavassa säilytettäväksi osoitettu asuinrakennus sekä 4 vanhaa maatilan talousrakennusta. Talousrakennukset sijaitsevat aivan Huhkalantien varrella, asuinrakennus noin 45 m tiestä. Tarkoituksena on rakentaa olevan asuinrakennuksen paikalle uusi 350 k-m²:n suuruinen yksikerroksinen ja yksiasuntoinen asuinrakennus ja sen luoteispuolelle 100 k-



m²:n suuruinen talousrakennus. Asuinrakennuksen kaakkoispuolelle noin 25 metrin etäisyydelle naapurin rajasta ja 15 metrin etäisyydelle Huhkalantiestä on asemapiirroksessa osoitettu 600 k-m²:n suuruinen hevostalli ja noin 20 metrin etäisyydelle naapurin rajasta 1750 k-m²:n suuruinen maneesirakennus, jonka korkeus tulisi olemaan hakijan antamien tietojen mukaan noin 9 metriä.

Luvanhakija on ilmoittanut, että hevostalli on tarkoitus rakentaa kahdeksalle hevoselle, mutta toiminta tulee palvelemaan ainoastaan perheen omaa käyttöä eikä kyseessä ole elinkeinon harjoittamiseen käytettävä hevostalli.

Poikkeaminen ranta-alueen suunnittelutarpeesta

Maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennuskohdetta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakentamisluvan myöntämisen perusteena. Nyt hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu noin 130 metrin etäisyydelle Lepsämänjoesta. Koska suunniteltujen rakennusten ja Lepsämänjoen väli on avointa peltoaluetta ja tila toimintoinen ulottuu joen rantaan, voidaan katsoa kyseessä olevan rantavyöhyke.

Hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu olevan maatilakeskuksen paikalle. Tarkoituksena on purkaa sekä oleva päärakennus että myös huonoon kuntoon päässeet talousrakennukset. Kaikki rakentaminen sijoittuu asemapiirroksen mukaan vähintään 130 metrin etäisyydelle Lepsämänjoesta. Todellista rantaviivaa rakennuspaikalla on noin 800 m ja muunnettua rantaviivaa noin 200 m. Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksen mukaan hakemuksen kohteena olevalle tilalle on osoitettu yhden uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuus, joka voidaan toteuttaa tilan alueella rantavyöhykkeen ulkopuolella.

Koska kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja vanha maatilakeskus, voidaan katsoa, että kyseessä on korvaava rakentaminen. Suunnitellut rakennukset on asemapiirroksessa osoitettu vanhaan pihapiiriin. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeaminen osayleiskaavan suojelumääräyksestä

Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa tilalla oleva päärakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennus tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista. Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriyksen muuttaminen edellyttää rakennusjärjestyksen mukaista lupamenettelyä. Rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta on pyydetty museoviranomaisten lausunto. Kohteen läheisyydessä rakentaminen on sovittava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen. Hakemuksen mukaan on tarkoitus purkaa tilalla oleva päärakennus sekä maatilalan pihapiirissä olevat talousrakennukset (4 kpl).



███ tila on huomioitu Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä (2010). Selvityksen mukaan Lepsämänjoen rantapellon rinteellä sijaitsevan ███ tilan taitekattoinen päärakennus on vuodelta 1936 ja sen on rakennuttanut Aleksanteri Kilpinen. Rakennuksen on todettu säilyttäneen pääosin alkuperäisen asunsa. Pihapiirissä on asuinrakennuksen lisäksi hirsinen pienehkö sauna, jossa on päätyporstua, taitekattoinen karjarakennus sekä satulakattoinen talousrakennus. Rakennus on selvityksessä suositeltu säilytettäväksi ja se on arvotettu luokkaan 2. Kohteella on paikallishistoriallista merkitystä ja sen on todettu olevan myös ympäristökokonaisuuden ja maiseman kannalta tärkeä.

Alueellinen vastuumuseo on lausunnossaan todennut olevan erittäin valitettavaa, että ███ päärakennus on päässyt niin huonoon kuntoon, että sitä esitetään purettavaksi. Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että rakennuksista ei ole laadittu kunto- eikä korjattavuus selvityksiä, minkä vuoksi ELY-keskus ei tältä osin voi ottaa kantaa purkamisluvan edellytyksiin (MRL 139 §). Vastuumuseolle aiemmin toimitettujen valokuvien perusteella päärakennus vaikuttaa huonokuntoiselta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, että rakennus on niin huonokuntoinen, että korjaustoimenpiteiden jälkeen se ei tulisi säilyttämään rakennuksen alkuperäisiä arvoja eikä museo siten esitä ehdottomasti rakennuksen säilyttämistä. Museo katsoo, että esitetty poikkeaminen on mahdollinen, mikäli uudisrakentaminen toteutetaan kaavaselostuksessa määritetyt erityispiirteet huomioiden. Pihapiirin vanhaa rakennuskantaa edes osittain säilyttämällä, voisi uudisrakennuksia sopeuttaa paremmin ympäristöönsä.

Luvanhakija on ilmoittanut, että pihapiirin vanhaa rakennuskantaa voidaan säilyttää, mielekkäintä olisi säilyttää ja kunnostaa pihapiirin hirsinen saunarakennus

Kun otetaan huomioon päärakennuksen huono kunto, vanhan rakennuskannan osittainen säilyttäminen ja uusien rakennusten sovittaminen ympäristöönsä sekä rakennettuun ympäristöön, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä osayleiskaavassa säilytettäväksi esitetyn rakennuksen purkaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeaminen osayleiskaavan rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä

Lepsämän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan yleisten määräysten mukaan rakennuspaikalle sijoitettavien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 500 k-m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala tulisi olemaan 2800 k-m² ja mahdollisesti lisäksi vanha sauna (noin 30 k-m²).

Vaikka osayleiskaavamääräyksissä on yksittäisen rakennuspaikan osalta enimmäiskerrosala rajattu 500 k-m²:iin, todetaan osayleiskaavan selostuksessa, että hevostallin ja maneesin sijoittamista koskevat rakennusjärjestyksen määräykset. Näin ollen voidaan katsoa, että myös suurempi kerrosala on toteutettavissa. Hakemuksen kohteena olevan tilan pinta-ala on lähes 10 ha. Tila on vanha maatilakeskus, jolle olisi mahdollista rakentaa enimmäiskerrosalan estämättä maa- ja metsätaloutta palvelevia rakennuksia.

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta



merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Poikkeaminen rakennusjärjestyksen suojaetäisyyksistä

Rakennusjärjestyksessä määrätään seuraavaa:

(Kohta 1) "Elinkeinon harjoittamiseen käytettävän hevostallin tai maneesin saa rakentaa vähintään viiden hehtaarin (50 000 m²) suuruiselle tilalle. Tilalla tulee osoittaa hevosille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle vesistöä sekä kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista kuten myös hevostalli ja maneesi. Hevostalli, lantala ja maneesi, hevosten ulkotarha- ja laidunalueet, ratsastuskentät sekä pysäköintialueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 250 m suojaetäisyys. Hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m.

(Kohta 2) Muun kuin elinkeinon harjoittamiseen käytettävän enintään 100 k-m²:n suuruisen hevostallin saa rakentaa vähintään kahden hehtaarin (20 000 m²) suuruiselle rakennuspaikalle. Rakennuspaikalla tulee voida osoittaa hevosille riittävät ulkotarha- ja laidunalueet, jotka tulee sijoittaa riittävän etäälle vesistöä sekä kiinteistön omasta ja naapureiden talousvesikaivoista kuten myös hevostalli. Hevostalli, lantala sekä hevosten ulkotarha- ja laidunalueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 150 m suojaetäisyys. Hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m."

Vaikka kyseessä ei ole hakijan mukaan elinkeinon harjoittamiseen käytettävä hevostalli, on haetun rakentamisen kerrosala niin mittava, että voidaan katsoa rakennusjärjestyksen määräysten edellyttävän poikkeamista kohdan 1 mukaan. Asemapiirroksen mukaan hevostalli, lantala, maneesi, hevosten ulkotarha- ja laidunalueet ja ratsastuskenttä sijaitsevat alle 250 metrin etäisyydellä naapureiden asuinrakennuksista ja oleskelupihoista. Lisäksi hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta sijaitsee alle 50 metrin etäisyydellä.

Hevostalli ja lantala (siirtolava, joka on tarkoitus sijoittaa kauttaaltaan katettuun tilaan tallin yhteyteen) on osoitettu noin 25 metrin etäisyydelle Huhkalantien vastakkaisella puolen olevan naapurin rajasta ja noin 40 metriä asuinrakennuksesta. Korkeuskäyrien mukaan naapurin asuinrakennus pihapiireineen sijaitsee noin 8 metriä korkeammalla kuin suunniteltu hevostalli ja lantala. Kyseinen naapuri ei ole vastustanut hanketta. Mäen rinteessä Huhkalantien pohjoispuolella on lisäksi 4 naapureiden asuinrakennusta noin 50-240 metrin etäisyydellä suunnitellusta maneesista. Näistä 3 asuinrakennusta sijaitsee myös 90-200 metrin etäisyydellä suunnitellusta hevostallista. Lisäksi Lepsämänjoen vastakkaisella puolella mäen rinteessä metsikössä on 4 asuinrakennusta ja rakennuspaikan länsipuolella yksi asuinrakennus, joihin vaadittavat etäisyydet eivät täyty.

Huhkalantien pohjoispuolella olevat asuinrakennukset sijaitsevat jyrkässä rinteessä 7-12 m korkeammalla kuin hakemuksen kohteena oleva rakentaminen. Kyseisten naapureiden asuinrakennusten sekä maneesin ja tallirakennuksen väliin jää havupuustoa. Yksi näistä naapureista, joka sijaitsee yli 100 metrin etäisyydellä suunnitellusta rakentamisesta, on antanut hankkeesta muistutuksen.

Hevosten ulkotarhat, ratsastuskenttä ja laidunalueet on sijoitettu hevostallin ja maneesin eteläpuolelle, joten em. rakennukset suojaavat lähimpiä naapureita pöly- ja hajuhaitoilta.



Kun otetaan huomioon lähimpien naapureiden myönteinen suhtautuminen hankkeeseen, rakentamisen sijainti maastossa huomattavasti alempana lähimpiä naapureita sekä naapureiden ja hevostoimintojen väliin jäävän puuston vaikutus, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaista ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä. Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista ranta-alueen suunnittelutarpeesta ja lisäksi poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuksen suojelumääräyksestä ja rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta sekä rakennusjärjestyksen hevostallin ym. suojaetäisyyksiä koskevasta määräyksestä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetut poikkeamiset MRL 72.1 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta, oikeusvaikutteisen osayleiskaavan rakennuksen suojelumääräyksestä ja rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta sekä rakennusjärjestyksen hevostallin, lantalan, maneesin, hevosten ulkotarha- ja laidunalueiden ja ratsastuskentän suojaetäisyyksiä koskevasta määräyksestä ehdolla, että

- rakentaminen on sovitettava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väritykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan ympäristöönsä ja avoimeen peltomaisemaan.
- Ennen rakennusluvan myöntämistä tulee uudisrakennusten suunnitelmista pyytää lausunto alueelliselta vastuumuseolta.
- Vanhasta rakennuskannasta tulee säilyttää vähintään vanha sauna.
- Ravinteiden ja pölyn hallinnassa, pohjavesien suojelussa sekä lannan ja jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnon mukaisia määräyksiä (ratsastuskentän etäisyys Lepsämänjoen rantaviivasta tulee olla vähintään 95 metriä).

Päätöksen julkipanopäivä on 2.4.2024. Päätöksen antopäivä on 3.4.2024. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.



Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72.1 § ja 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite3	Liitekartat
Liite4	Ympäristökeskus lausunto



Määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Klaukkalan Metsäkylässä Nummimäen alueen pohjoispuolella.

Elinvoimalautakunta 21.03.2024 § 20
112/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 6000 m²:n suuruinen määräala tilasta [REDACTED] (pinta-ala noin 2,18 ha), joka sijaitsee Nummimäessä [REDACTED] itäpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää 2-kerroksisen 160 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 70 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1988 ja uudelleen vuonna 1992 hyväksymä Metsäkylän oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

Alueella on vireillä Metsäkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti: *"Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Käsityksemme mukaan kaikki rakentamisen edellytykset pykälän 171 § mukaisesti tulevat täyttymään. Rakentamisen aloittamiseen on kaikki valmiudet heti luvan saamisen jälkeen. Tämänhetkinen talopakettin toimitusaikataulu olisi heinäkuun alussa. Alustavat*



sopimukset pohjarakennusurakasta on jo tehty ja valmius myös tämän osalta olemme valmistautuneet talotoimitukseen.”

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on luvanhakija kuullut rajanaapurit. Kiinteistön [REDACTED] omistajat ovat lausuneet seuraavaa: *”Mikäli poikkeaminen ja suunnittelutarveratkaisu myönnetään, tulisi kiinteistöjen [REDACTED] välisen rajan tuntumassa sijaitsevat suurikokoiset männyt sekä katajat säilyttää ja lisäksi mahdollisuuksien mukaan myös muuta rajalla sijaitsevaa puustoa. Suunniteltujen rakennusten etäisyys rajasta tulee olla vähintään 11.1.2024 päivätyn asemapiirustuksen mukainen ja korkeuden esitettyjen suunnitelmien mukainen. Mikäli suunnitelmat päivittyvät em. seikkojen osalta, toivomme uutta naapurinkuulemistä.”*

Hakijalle on hallintolain 34 ja 33 §:n mukaisesti varattu tilaisuus antaa vastine naapurin muistutukseen, mutta hakija ei ole antanut vastinetta, myöskään annetun määräajan jälkeen.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Nummimäen tiiviisti rakennetussa maaseudun kyläkeskuksessa. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan noin 2,18 ha:n suuruiseen jo rakennettuun tilaan [REDACTED] joka on rekisteröity vuonna 1997. Tilan pohjoisosassa on jo rakennettu omakotitalo ja tilan keskellä sijaitsee noin 0,44 ha:n suuruinen lampi, jonka eteläpuolelle nyt hakemuksen kohteena oleva määräala sijoittuu.

Emätilana (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959) voidaan pitää vuonna 1955 rekisteröityä tilaa [REDACTED], jonka pinta-ala oli tuolloin 99,73 ha. Tästä emätilasta on muodostettu noin 30 tilaa ja niistä on yli 20 rakennettuja. Emätilan alueella on 5 rakentamatonta tilaa (pinta-alaltaan 2,84 – 29,04 ha), jotka ovat suurempia ja rakentamattomia kuin tila [REDACTED]. Koko Nummimäen aluetta on yksittäisin luvoin rakennettu jo hyvin runsaasti.

Metsäkylän alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 800 metriä. Mäntysalossa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 4,2 km. Klaukkalan taajaman muihin palveluihin on matkaa noin 6,5 km. Järventaustantiellä eikä Nummelantiellä ole kevyenliikenteen väylää. 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 määrälälle 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 mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen



vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

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 n. 6000 m².

Koska hakemuksen mukaiselle rakentamiselle ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n mukaisia edellytyksiä, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että haetulle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen suunnittelutarveratkaisun esittelytekstissä esitetyin perustein.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä kielteisen poikkeamispäätöksen rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 2.4.2024. Päätöksen antopäivä on 3.4.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallasta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi



Asian käsittely

Pirkkala teki Flinckin kannattamana seuraavan muutosesityksen:

” Suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua vaatimuksen lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarveratkaisun ehdolla

- kiinteistön tulee liittyä keskitettyyn vesihuoltoverkostoon sekä talousveden että jäteveden osalta.

Poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen poikkeamispäätöksen rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Perustelut:

1. Rakennuspaikka sijaitsee muun rakentamisen yhteydessä täydentäen luontevasti olemassa olevaa rakennettua aluetta.
2. Määräalan suuruus on yhtä suuri tai suurempi kuin alueen muut rakennetut kiinteistöt.
3. Alueella on valmiina tiestö ja vesiosuuskunnan vesi- ja viemäriverkosto.

Eli sekä infran että yhdyskuntarakenteen osalta rakentaminen hakemuksen alueelle täydentää ja sopii hyvin alueelle. Nummimäen kyläalue on tiiviisti rakennettu, mikä ei ole este rakentamiselle, vaan pikemminkin hyvä asia. Sillä ei pidä olla merkitystä enää kuinka paljon määräalan emätilaa on aiemmin käytetty rakentamiseen.

Päätöksen julkipanopäivä on 2.4.2024. Päätöksen antopäivä on 3.4.2024.

Suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua/poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu/poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.”

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutosesitys, määräsi puheenjohtaja suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

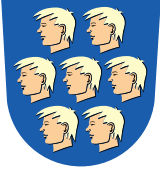
esittelijän esitys= JAA

Pirkkalan muutosesitys= EI

JAA: 3 (Santala, Stormbom, Vuorisalo)

EI: 7 (Brandt, Flinck, Luoma, Pirkkala, Lompola, Takalo-Eskola, Suomi)

POISSA: 1 (Rantala)



Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 3–7 (poissa 1).

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

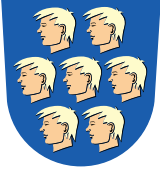
Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen.

Stormbom jätti eriävän mielipiteen.

Santala jätti eriävän mielipiteen.

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite5	Liitekartat
Liite6	ELY lausunto
Liite7	Eriävä mielipide Elinvoimalautakunta 21.3.2024 § 20



Ilmoitusasiat

Elinvoimalautakunta 21.03.2024 § 21

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Merkitään tiedoksi.

Päätös

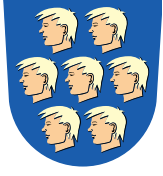
Esitys hyväksyttiin.



Kehitys- ja keskusteluasiat

Elinvoimalautakunta 21.03.2024 § 22

1.	Järvenpää kertoi yritys yhteistyön ja elinkeinotoiminnan edistämisestä kunnassa. Tämä kohta käsiteltiin ennen §:ää 16.
2.	Pihala kertoi, että Sudentullin työpaikka-alueen asemakaavan aloitusvaiheen yleisötilaisuus järjestettiin 19.3.2024
3.	Ahokas kertoi henkilötietosuoja-asetuksen vaikutuksesta kokouspöytäkirjoihin kunnan verkkosivuilla sekä luottamushenkilöiden CloudMeeting-palvelussa.
4.	Flinck tiedusteli Holman kurssikeskuksen tilanteesta.
5.	Puheenjohtaja tiedusteli mahdollisuutta pitää elinvoimalautakunnan 25.4.2024 kokous etäkokouksena. Tämä sopi lautakunnalle.



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 16

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 25 päivä tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

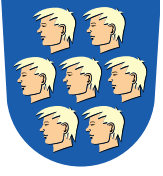
Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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 Elinvoimalautakunta

Kirjaamon yhteystiedot:

Käyntiosoite: Keskustie 2 B, 01900 Nurmijärvi

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Sähköposti: kunta(at)nurmijarvi.fi

Puhelinnumero: 040 317 2004

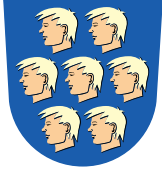


Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 17, § 21, § 22

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 (KVHhI 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- vaaliviranomaisen tekemää päätöstä (VaaliL 45, 66 ja 83 §).



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 18, § 19, § 20

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, työntekoon 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 vallitusviranomaiselle 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

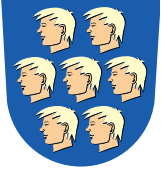
Viranomainen, jolle valitus tehdään, on Helsingin hallinto-oikeus

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/hallintotuomioistuint>



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.

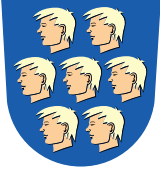
Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa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