



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta

Aika 08.03.2022 klo 17:00 - 20:25
Kokoustauko klo 19.20-19.30

Paikka Sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 11	Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan toimintakertomus vuodelta 2021	4
§ 12	Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa tilalla 543-403-2-126	6
§ 13	Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa tilalla 543-403-2-1126	14
§ 14	Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Kirkonkylän taajamassa, korttelin 2006 tontilla 1	21
§ 15	Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa korttelin 3083 tonteilla 9 ja 10	24
§ 16	Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa korttelin 3083 tonteilla 3, 11 ja 12	29
§ 17	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin	35
§ 18	Ilmoitusasiat	36
§ 19	Kehitys- ja keskusteluasiat	37

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Malkamäki Jussi, KOK	puheenjohtaja	
	Virtanen Sami, VIHR	varapuheenjohtaja	
	Heino Tarja, SDP	jäsen	
	Laitinen Esa, PS	jäsen	
	Lehto Asta, KESK	jäsen	
	Lompolo Kirsi, KOK + RKP	jäsen	
	Mantila Elli, KESK	jäsen	
	Mustonen Kalle, KESK	jäsen	
	Tarikka Visa, KOK + RKP	jäsen	
	Viitala Elina, PS	jäsen	
	Männistö Petri, SDP	varajäsen	
	Tapiolinna Maiju, PS	kunnanhallituksen edustaja	poistui klo 18.03 §:n 12 aikana
	Virkonmaa Jesse	nuorisovaltuuston edustajan varajäsen	poistui klo 19.15
	Korpela Arttu	nuorisovaltuuston edustaja	saapui klo 19.15
	Lehtonen Jouko	esittelijä	tekninen johtaja
	Vuorenpää Leena	pöytäkirjanpitäjä	hallintopäällikkö
Poissa	Salo Marko, SDP		
Muu	Kangasniemi Mikael	asiantuntija §:t 11, 12-13, 15-16, 18	rakennustarkastaja
	Pihala Anita	asiantuntija §:t 11-16	yleiskaavapäällikkö

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Elina Viitala ja Sami Virtanen.

Käsitellyt asiat

11 - 19

Allekirjoitukset

Jussi Malkamäki
puheenjohtaja

Leena Vuorenpää
pöytäkirjanpitäjä



Elina Viitala
pöytäkirjantarkastaja

Sami Virtanen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 16.03.2022



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan toimintakertomus vuodelta 2021

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 11
219/00.01.02.02/2022

Kuntalain 115 §:n mukaan toimintakertomus on osa kunnan virallista tilinpäätöstä. Toimintakertomuksen erityisenä tehtävänä kunnassa on selvittää valtuuston asettamien toiminnallisten ja taloudellisten tavoitteiden toteutumista.

Kirjanpitoasetuksen mukaan toimintakertomuksessa tulee esittää tiedot olennaisista tapahtumista tilikaudelta ja sen päättymisen jälkeen, arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä ja selvitys tutkimus- ja kehitystoiminnan laajuudesta.

Kuntalain mukaan kunnat ja kuntayhtymät noudattavat kirjanpidossaan ja tilinpäätöksessään soveltuvien osin kirjanpitolakia. Kirjanpitolaissa keskeisenä tavoitteena on oikeiden ja riittävien tietojen antaminen kirjanpitovelvollisen toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta.

Kirjanpitolauslautakunnan kuntajaoston hyväksymän ”Yleisohje kunnan ja kuntayhtymän tilinpäätöksen ja toimintakertomuksen laatimisesta” mukaisesti kunnan toimintakertomuksessa tulee olla selonteko sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä.

Koko ympäristötoimialan toimintakate oli noin 1,6 milj. euroa muutettua käyttösuunnitelmaa huonompi. Toimintatuotot olivat noin 1,7 milj. euroa muutettua talousarviota alhaisemmat. Toimintakulut olivat lähes muutetun talousarvion mukaisia, toimintakulut alittivat muutetun talousarvion noin 120 000 eurolla.

Elinvoimalautakunnalle kuuluu ympäristötoimialalta maankäyttö ja yleiskaavoitus maankäytön ja kaavoituksen tulosalueelta sekä omaisuuden tuotot ja hallinta.

Omaisuuden tuotot jäivät noin 1,7 milj. euroa alle muutetun talousarvion. Osan ennustetuista, lähinnä Klaukkalan alueen, omakotitalotontti- ja kerrostalotonttikaupoista siirryttyä vuodelle 2022. Investointeihin kirjattiin tuottoja noin 1,7 milj. euroa ennustetta enemmän.

Maankäytön ja kaavoituksen toimintakate toteutui lähes 170 000 euroa muutettua talousarviota parempana pääosin henkilöstövajauksen takia. Lisäksi hankkeiden viivästymisen takia jäi asiantuntijamäärärahoja käyttämättä.

Rakennusvalvonnan toimintakate toteutui noin 12 000 euroa muutettua talousarviota parempana.

Osavuositarkastuksissa ympäristötoimialan talousarvioon tehtiin talousarviovuoden aikana noin 7,4 milj. euron tuloarviomuutokset ja noin 100 000 euron kululisäykset.

Koko toimialan investoinnit toteutuivat noin 9,4 milj. euroa muutettua talousarvioita alhaisempana ja noin 17 milj. euroa alkuperäistä talousarviota alhaisempana.



Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä osaltaan toimintakertomuksen vuodelta 2021 sekä sitovien tavoitteiden toteutumisen vuodelta 2021 liitteiden mukaisesti.

Lautakunta oikeuttaa viranhaltijat suorittamaan vähäisiä laskennallisia korjauksia ja tekstiosan tarkastuksia.

Valmistelija

hallintopäällikkö Leena Vuorenpää, leena.vuorenpaa@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

- Liite[1] Ympäristötoimiala toimintakertomus 2021
- Liite[2] YMP Sitovien toiminnallisten tavoitteiden raportointi 2021
- Liite[3] YMP lautakuntuntataseisten tavoitteiden toteutuminen 2021



Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa tilalla 543-403-2-126

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 12
505/10.03.00.02/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 4670 m²:n suuruisen tila Saunaranta 543-403-2-126, joka sijaitsee Klaukkalan Tiiranrannan alueella [REDACTED].

Toimenpide

Olevan 204 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan mukaisesta alueen käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hankettaan sillä, että alue on Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi ja hanke on linjassa tämän määräyksen kanssa. Rakennukset täyttävät tämän päivän vakituisen asunnon vaatimukset rakenteiden ym. osalta. Alueen maanomistajat ovat vuodesta 2018 lähtien neuvotelleet kunnan kanssa alueen asemakaavan muuttamiseksi maanomistajien toimesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena oli muuttaa loma-asuntoalue Klaukkalan osayleiskaavan mukaiseksi erillispientalojen korttelialueeksi, mahdollistaa rakennusoikeuden ja rakennuspaikkojen lisääminen sekä vakituinen asuminen. Tarkoituksena oli, että rakentamiskulut olisivat tulleet maanomistajien maksettavaksi, mutta kustannukset nousivat liian korkeiksi maanomistajille. Alueella on sekä loma-asuntokäytössä sekä vakituiseina asuntona olevia kiinteistöjä, joissa osalle on tehty käyttötarkoituksen muutos ja osalle ei. Asemakaava on yleiskaavan vastainen ja kunnassa ei taida olla muita vastaavia alueita. Kaavamuutosneuvottelujen yhteydessä todettiin, että alueelle tulisi tehdä liito-oravaselvitys sekä lepakkoselvitys. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta liito-oravien tai lepakoiden elinolosuhteisiin. Hakija katsoo, että käyttötarkoituksen muutokselle on olemassa edellytykset. Koska alueella on jo myönnetty käyttötarkoituksen muutoksia ja rakennuksissa asutaan vakituisesti, noudattaa hanke tasapuolisen kohtelun periaatetta.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Tiiranrannan maankäytön kehittämisestä sekä erikseen hakemuksen kohteena olevasta hankkeesta on pyydetty lausunnot Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta.



Koko Tiiranrantaa koskevassa lausunnossaan ympäristökeskus pitää alueen muuttamista vakituisen asumiseen huonona vaihtoehtona Valkjärven vesiensuojelutavoitteisiin nähden. Lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttaminen vapaa-ajan asunnoista vakituisiksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Tällä on oletettavasti vaikutusta Valkjärven kuormituksen lisääntymisenä.

Kuormituksen hallinta jyrkässä ja kallioisessa rinteessä on erittäin haastavaa, sillä pintavalunta on jyrkässä rinteessä huomattavan voimakasta - miten hule- ja jätevesikuormitus voidaan huomioida tällaisessa ympäristössä? On huomioitava, etteivät nykyisten kiinteistöjen rakennusten suojaetäisyydet tai yleisesti ottaen jätevesijärjestelmät välttämättä täytä lainsäädännön ja määräysten vaatimuksia.

Mikäli alueen vapaa-ajan asuntoja ollaan joka tapauksessa muuttamassa vakituisiksi, ympäristökeskus suosittelee muutoksen tekemistä asemakaavalla, joka varmistaisi kiinteistöjen liittymisen suoraan kunnan vesihuoltoverkoston. Tämän edellytyksenä on, että kyseinen alue liitetään kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Erityisesti tule kiinnittää tällöin huomiota siihen miten myös vanhat kiinteistöt saadaan liitettyä kunnan vesihuoltoverkoston. Periaatteessa pelkät jätevesien käsittelystä aiheutuvat riskit huomioiden voidaan eri vaihtojen riskitasot asettaa kokemustemme perusteella järjestykseen: kiinteistökohtainen jätevesien käsittely (suurin riski) > kiinteistön liittäminen yksityiseen linjaan/vesiosuuskuntaan > kiinteistön liittäminen suoraan kunnan vesihuoltoverkoston (pienin riski).

Yksittäiseen käyttötarkoituksen muutoksesta kyseistä hanketta koskien Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä ja kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisesti, ei ympäristökeskuksella ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Hakijan vastine

Vastineena lausuntoihin hakija kuvaa kunnan kanssa käytyjä neuvotteluja mahdollisen asemakaavan laatimiseksi sekä arvioita maanomistajille koituvista korkeista kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista. Hakija katsoo, että alueelle on vuosien varrella myönnetty muutamia vakituisen asunnon lupia, mikä maanomistajien näkökulmasta katsoen on vastoin maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta.

Alueen kiinteistöjen käyttötarkoitusten muuttaminen poikkeamisluvalla ei vaaranna tulevaa kaavoitusta. Alhainen tonttitehokkuus $e=0,50$ jättää kiinteistöille runsaasti rakentamiselta vapaata aluetta, jolle on tarvittaessa asemakaavatyön yhteydessä mahdollista osoittaa yhteisiä toimintoja kuten esim. hulevesien viivytysaltaita (maanomistajan kanssa sopien).

Pitkäkalliontien, Tiirantien ja Pitkäkallionkujan käsittävä alue rajautuu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Mikäli alue tulevaisuudessa sisällytetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, tulee Vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö liittää laitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Tällä tavoin alueen jätevesihuolto olisi mahdollista saada yhtenäiseksi ja siten minimoitua hule- ja jätevesien joutuminen Valkjärveen - ilman asemakaavanmuutosta. Mikäli alueelle aikanaan laaditaan uusi asemakaava, sen määräykset astuvat kiinteistöillä voimaan siinä vaiheessa, kun kiinteistöillä tehdään rakennuslupaa vaativia toimenpiteitä. Näin ollen poikkeamislupien jälkeen laadittu asemakaava tulisi toteutumaan kiinteistöillä vähitellen.



Kaavoitustilanne

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP-9).

Alueella on voimassa 28.8.1962 hyväksytty ja 18.9.1962 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava. Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat määräykset:

RH Loma-asuntoalue. *Loma-asuntoalueen rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden asuinhuoneiston. Loma-asuntoalueelle rakennettaessa ei sovelleta rakennusasetuksen 72, 79, ja 81-84 §:n säännöksiä.*

Klaukkalan osayleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-8, jonka kaavamääräys on seuraava:

Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa huolella rantamaisemaan. Jyrkkä ranta-alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jättää se vapaaksi rakentamiselta lukuun ottamatta saunarakennuksia. Rannan läheisyyteen sijoitettavien saunarakennusten koko saa olla enintään 30 m². Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.

Suositus: Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kaavaratkaisussa esittää saunan vähimmäisetäisyys rannasta.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Tiiranrannan alue sijaitsee Valkjärven rannalla. Valkjärveen laskee jyrkkä rinne ja alue on kallioinen mäki-alue, jonka korkeusvaihtelut ovat suuria. Alueella muutama kiinteistö on liittynyt yksityisesti kunnan vesihuoltoverkkoon. Alueella ei kuitenkaan ole keskitettyä vesihuoltoa kattavasti. Alueen hulevedet ohjautuvat pääosin Valkjärveen. Valkjärveä on kunnostettu ja sen kuormitusta tulee edelleen vähentää. Valkjärven vesiensuojelullisten tavoitteiden mukaan alueen muuttaminen hallitusti vakituiseen asutukseen tulee ratkaista asemakaavaa muuttamalla, koska tällöin vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä koskevat seikat voidaan turvata asemakaavamääräyksillä.

Tiiranrannan alueella on yhteensä 26 kiinteistöä, joista 25 on rakennettu. Kahdella kiinteistöllä on vakituinen asunto ja 23 kiinteistöllä on vapaa-ajan asunto. Em. kaksi vakituista asuinrakennusta on rakennettu 1970-luvulla. Alueelle ei näin ollen ole myönnetty vakituisen asunnon rakennuslupia eikä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksia ole muutettu. Alueella on tehty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 15.6.2017 § 80 tilalle 543-403-2-483 kielteinen päätös koskien vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituiseksi asunnoksi.

Alueella epä tietoisuutta on aiheuttanut maistraatin epä johdonmukainen linja vakituisen asuinalueiden myöntämisessä. Maistraatit ovat aika ajoin myöntäneet vakituisia osoitteita vapaa-ajan asuntoihin ja toisinaan taas eivät. Nykyisin väestötietojärjestelmään ei voi tallentaa vapaa-ajan asuntoa vakinaiseksi osoitteeksi, eli vapaa-ajan asunnossa ei voi asua vakituisesti.

Alue on asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi. Klaukkalan osayleiskaavan mukaan alueen asemakaavaa voidaan muuttaa pientalovaltaiseksi alueeksi. Alueen muuttaminen



pientalovaltaiseksi alueeksi edellyttää alueen asemakaavan muuttamista ennen kuin vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituiseksi asunnoksi.

Poikkeamisharkinnassa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaavaa laadittaessa tulee ratkaista eri toimintojen yhteensovittaminen, tie- ja liittymäjärjestelyt, rakentamisen määrä ja kerrosluku, virkistystarpeet, alueen mahdollinen täydennysrakentaminen sekä rakentamisen sovittaminen alueen luonteeseen sekä rakennusperintö-, luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen. Lisäksi tulee turvata alueen kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu.

Hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsee 204 k-m² suuruinen vapaa-ajan asunto, 29 k-m² suuruinen saunarakennus ja 21 k-m² suuruinen talousrakennus.

Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen tulee perustua suunnitelmaan eli asemakaavaan, ei yksittäisiin poikkeamispäätöksiin. Yksittäisin luvuin ei voida ratkaista alueen kokonaisuutta ja turvata suunnitteluvaramen ja vaihtoehtojen jättämistä asemakaavalliseen suunnitteluun.

Poikkeamispäätöksellä on katsottu voitavan vähäisessä määrin poiketa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, ei muuttaa kokonaan asemakaavan mukaista alueen käyttötarkoitusta tai tehdä linjapäätöstä alueen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen erityinen syy on maankäyttöön kytkeytyvä tekijä. Hakemuksessa ei ole esitetty maankäyttöön liittyvää erityistä syytä. Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityiseksi syyksi sen, ettei asemakaavan muuttamista koskeissa neuvotteluissa ole päästy yhteisymmärrykseen, mikä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytöllinen erityinen syy.

Haetun poikkeamisen hyväksyminen tarkoittaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaarantumista lupakäsittelyssä, koska alueen asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta ei voida muuttaa yksittäisin luvuin koko alueella.

Edellä olevaan perustuen poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen tueksi ei ole maankäytöllistä erityistä syytä ja hankkeeseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 §, 171 §, kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuvallalta kohta 8.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys



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

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeeseen suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Käsittely

Malkamäki esitti asian jättämistä pöydälle siihen saakka, kun on kuultu maanomistajien tahto kaavoitushalukkuuden suhteen. Esitys raukesi kannattamattomana.

Lompolo esitti mm. Tarikan, Mustosen ja Laitisen kannattamana seuraavaa muutosta:

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

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä. Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on vuosien varrella jo myönnetty vakituisen asunnon lupia.

Kyseistä hanketta koskien myös Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä ja kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisesti, ei ympäristökeskuksella ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa, joka tuli voimaan 13.9.2017, alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-8, jonka kaavamääräys on seuraava:
*Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa huolella rantamaisemaan. Jyrkkä ranta-alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jättää se vapaaksi rakentamiselta lukuun ottamatta saunarakennuksia. Rannan läheisyyteen sijoitettavien saunarakennusten koko saa olla enintään 30 m². Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.
Suositus: Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kaavaratkaisussa esittää saunan vähimmäisetäisyys rannasta.*



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen mukainen poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä tulee myöntää, koska

- kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa käytössä vapaa-ajan asuntona
- kiinteistön rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä
- kiinteistön rakennusten suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että mikäli Pitkäkalliontien, Tiirantien ja Pitkäkallionkujan käsittävä alue tulevaisuudessa sisällytetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, tulee vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö liittää laitoksen vesijohtoon ja viemäriin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu esitys, puheenjohtaja määräsi seuraavan äänestyksen:

jaa= pohjaesitys

ei= Lompolon muutosesitys

Äänestyksen tulos

jaa 2 ääntä: Heino, Männistö

ei 9 ääntä: Laitinen, Lehto, Lompolo, Mantila, Mustonen, Tarikka, Virtanen, Viitala, Malkamäki.

Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi äänin 2-9 Lompolon muutosesityksen.

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

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä. Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on vuosien varrella jo myönnetty vakituisen asunnon lupia.

Kyseistä hanketta koskien myös Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä ja kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisesti, ei ympäristökeskuksella ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa, joka tuli voimaan 13.9.2017, alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-8, jonka kaavamääräys on seuraava:



Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa huolella rantamaisemaan. Jyrkkä ranta-alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jättää se vapaaksi rakentamiselta lukuun ottamatta saunarakennuksia. Rannan läheisyyteen sijoitettavien saunarakennusten koko saa olla enintään 30 m². Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään $e=0,15$.

Suositus: Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kaavaratkaisussa esittää saunan vähimmäisetäisyys rannasta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen mukainen poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä tulee myöntää, koska

- kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa käytössä vapaa-ajan asuntona,
- kiinteistön rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä,
- kiinteistön rakennusten suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että mikäli Pitkäkalliontien, Tiirantien ja Pitkäkallionkujan käsittävä alue tulevaisuudessa sisällytetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, tulee vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö liittää laitoksen vesijohtoon ja viemäriin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

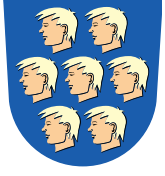
Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Esittelijä ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen liitettäväksi päätökseen.

Esittelijän perustelu eriävä mielipide:

Poikkeaminen koskee asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutosta vapaa-ajan asumisesta vakituisesti asumiseksi. Asemakaavan mukainen loma-asumisen alue käsittää noin 25 rakennettua kiinteistöä. Kyseessä on alueen laajuus huomioon ottaen merkittävä käyttötarkoituksen muutos, joka edellyttää asemakaavan muuttamista, eikä käyttötarkoituksen muutosta voida näin ollen ratkaista poikkeamisella. Poikkeamiselle ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä, ja poikkeamiseen suostuminen aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myös yhdenvertaisen kohtelun vaatimus vaarantuu.



Liitteet

Liite[4]

Klaukkala, tila 543-403-2-126, poikkeaminen pkt



Käyttötarkoituksen muutosta koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa tilalla 543-403-2-1126

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 13
504/10.03.00.02/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 3049 m²:n suuruisen tila Metso 543-403-2-1126, joka sijaitsee Klaukkalan Tiiranrannan alueella [REDACTED].

Toimenpide

Olevan 158 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttaminen omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan mukaisesta alueen käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hankettaan sillä, että alue on Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi ja hanke on linjassa tämän määräyksen kanssa. Alueen maanomistajat ovat vuodesta 2018 lähtien neuvotelleet kunnan kanssa alueen asemakaavan muuttamiseksi maanomistajien toimesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena oli muuttaa loma-asuntoalue Klaukkalan osayleiskaavan mukaiseksi erillispientalojen korttelialueeksi, mahdollistaa rakennusoikeuden ja rakennuspaikkojen lisääminen sekä vakituinen asuminen. Tarkoituksena oli, että rakentamiskulut olisivat tulleet maanomistajien maksettavaksi, mutta kustannukset nousivat liian korkeiksi maanomistajille. Alueella on sekä loma-asuntokäytössä sekä vakituksena asuntona olevia kiinteistöjä, joissa osalle on tehty käyttötarkoituksen muutos ja osalle ei. Asemakaava on yleiskaavan vastainen ja kunnassa ei taida olla muita vastaavia alueita. Kaavamuutosneuvottelujen yhteydessä todettiin, että alueelle tulisi tehdä liito-oravaselvitys sekä lepakkoselvitys. Käyttötarkoituksen muutos ei vaikuta liito-oravien tai lepakkoiden elinolosuhteisiin. Hakija katsoo, että käyttötarkoituksen muutokselle on olemassa edellytykset. Koska alueella on jo myönnetty käyttötarkoituksen muutoksia ja rakennuksissa asutaan vakituisesti, noudattaa hanke tasapuolisen kohtelun periaatetta.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Lausunnot

Tiiranrannan maankäytön kehittämisestä sekä erikseen hakemuksen kohteena olevasta hankkeesta on pyydetty lausunnot Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta.

Koko Tiiranranta koskevassa lausunnossaan ympäristökeskus pitää alueen muuttamista vakituisen asumiseen huonona vaihtoehtona Valkjärven vesiensuojelutavoitteisiin nähden.



Lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttaminen vapaa-ajan asunnoista vakituisiksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Tällä on oletettavasti vaikutusta Valkjärveen kuormituksen lisääntymisenä.

Kuormituksen hallinta jyrkässä ja kallioisessa rinteessä on erittäin haastavaa, sillä pintavalunta on jyrkässä rinteessä huomattavan voimakasta - miten hule- ja jätevesikuormitus voidaan huomioida tällaisessa ympäristössä? On huomioitava, etteivät nykyisten kiinteistöjen rakennusten suojaetäisyydet tai yleisesti ottaen jätevesijärjestelmät välttämättä täytä lainsäädännön ja määräysten vaatimuksia.

Mikäli alueen vapaa-ajan asuntoja ollaan joka tapauksessa muuttamassa vakituisiksi, ympäristökeskus suosittelee muutoksen tekemistä asemakaavalla, joka varmistaisi kiinteistöjen liittymisen suoraan kunnan vesihuoltoverkkoon. Tämän edellytyksenä on, että kyseinen alue liitetään kunnan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Erityisesti tule kiinnittää tällöin huomiota siihen miten myös vanhat kiinteistöt saadaan liitettyä kunnan vesihuoltoverkkoon. Periaatteessa pelkät jätevesien käsittelystä aiheutuvat riskit huomioiden voidaan eri vaihtojen riskitasot asettaa kokemustemme perusteella järjestykseen: kiinteistökohtainen jätevesien käsittely (suurin riski) > kiinteistön liittäminen yksityiseen linjaan/vesiosuuskuntaan > kiinteistön liittäminen suoraan kunnan vesihuoltoverkkoon (pienin riski).

Yksittäiseen käyttötarkoituksen muutoksesta kyseistä hanketta koskien Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä ja kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisesti, ei ympäristökeskuksella ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Hakijan vastine

Vastineena lausuntoihin hakija kuvaa kunnan kanssa käytyjä neuvotteluja mahdollisen asemakaavan laatimiseksi sekä arvioita maanomistajille koituvista korkeista kunnallistekniikan rakentamiskustannuksista. Hakija katsoo, että alueelle on vuosien varrella myönnetty muutamia vakituisen asunnon lupia, mikä maanomistajien näkökulmasta katsoen on vastoin maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatetta.

Alueen kiinteistöjen käyttötarkoitusten muuttaminen poikkeamisluvalla ei vaaranna tulevaa kaavoitusta. Alhainen tonttitehokkuus $e=0,5$ jättää kiinteistöille runsaasti rakentamiselta vapaata aluetta, jolle on tarvittaessa asemakaavatyön yhteydessä mahdollista osoittaa yhteisiä toimintoja kuten esim. hulevesien viivytysaltaita (maanomistajan kanssa sopien).

Pitkäkalliontien, Tiirantien ja Pitkäkallionkujan käsittävä alue rajautuu vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen. Mikäli alue tulevaisuudessa sisällytetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, tulee Vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö liittää laitoksen vesijohtoon ja viemäriin. Tällä tavoin alueen jätevesihuolto olisi mahdollista saada yhtenäiseksi ja siten minimoitua hule- ja jätevesien joutuminen Valkjärveen - ilman asemakaavanmuutosta. Mikäli alueelle aikanaan laaditaan uusi asemakaava, sen määräykset astuvat kiinteistöillä voimaan siinä vaiheessa, kun kiinteistöillä tehdään rakennuslupaa vaativia toimenpiteitä. Näin ollen poikkeamislupien jälkeen laadittu asemakaava tulisi toteutumaan kiinteistöillä vähitellen.

Kaavoitustilanne



Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva kiinteistö sijoittuu pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP-9).

Alueella on voimassa 28.8.1962 hyväksytty ja 18.9.1962 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava. Rakennuspaikkaa koskevat seuraavat määräykset:

RH Loma-asuntoalue. *Loma-asuntoalueen rakennuspaikan pinta-alan on oltava vähintään 2000 m². Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 5 prosenttia sen pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa ainoastaan yhden asuinhuoneiston. Loma-asuntoalueelle rakennettaessa ei sovelleta rakennusasetuksen 72, 79, ja 81-84 §:n säännöksiä. Rakennuspaikan etelärajaan rajoittuen on rakennuspaikalle osoitettu noin 10 metrin levyinen ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu korttelin osa.*

Klaukkalan osayleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-9, jonka kaavamääräys on seuraava:

Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa rakentaminen alueen luonteeseen. Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään $e=0,15$.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Tiiranrannan alue sijaitsee Valkjärven rannalla. Valkjärveen laskee jyrkkä rinne ja alue on kallioinen mäki-alue, jonka korkeusvaihtelut ovat suuria. Alueen muutama kiinteistö on yksityisesti liittynyt kunnan vesihuoltoverkkoon. Alueella ei kuitenkaan ole keskitettyä vesihuoltoa kattavasti. Alueen hulevedet ohjautuvat pääosin Valkjärveen. Valkjärveä on kunnostettu ja sen kuormitusta tulee edelleen vähentää. Valkjärven vesiensuojelullisten tavoitteiden mukaan alueen muuttaminen hallitusti vakituiseen asutukseen tulee ratkaista asemakaavaa muuttamalla, koska tällöin vesihuoltoa ja hulevesien käsittelyä koskevat seikat voidaan turvata asemakaavamääräyksillä.

Tiiranrannan alueella on yhteensä 26 kiinteistöä, joista 25 on rakennettu. Kahdella kiinteistöllä on vakituinen asunto ja 23 kiinteistöllä on vapaa-ajan asunto. Em. kaksi vakituista asuinrakennusta on rakennettu 1970-luvulla. Alueelle ei näin ollen ole myönnetty vakituisen asunnon rakennuslupia eikä vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoituksia ole muutettu. Alueella on tehty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 15.6.2017 § 80 tilalle 543-403-2-483 kielteinen päätös koskien vapaa-ajan asunnon muuttamista vakituisesti asunnoksi.

Alueella epätietoisuutta on aiheuttanut maistraatin epä johdonmukainen linja vakituisten osoitteiden myöntämisessä. Maistraatit ovat aika ajoin myöntäneet vakituisia osoitteita vapaa-ajan asuntoihin ja toisinaan taas eivät. Nykyisin väestötietojärjestelmään ei voi tallentaa vapaa-ajan asuntoa vakinaiseksi osoitteeksi, eli vapaa-ajan asunnossa ei voi asua vakituisesti.

Alue on asemakaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi. Klaukkalan osayleiskaavan mukaan alueen asemakaavaa voidaan muuttaa pientalovaltaiseksi alueeksi. Alueen muuttaminen pientalovaltaiseksi alueeksi edellyttää alueen asemakaavan muuttamista ennen kuin vapaa-ajan asuntojen käyttötarkoitus voidaan muuttaa vakituisesti asunnoksi.



Poikkeamisharkinnassa on otettava huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset asemakaavan sisältövaatimukset. Asemakaavaa laadittaessa tulee ratkaista eri toimintojen yhteensovittaminen, tie- ja liittymäjärjestelyt, rakentamisen määrä ja kerrosluku, virkistystarpeet, alueen mahdollinen täydennysrakentaminen sekä rakentamisen sovittaminen alueen luonteeseen sekä rakennusperintö-, luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen. Lisäksi tulee turvata alueen kiinteistöjen tasapuolinen kohtelu.

Hakemuksen kohteena olevalla kiinteistöllä sijaitsee 158 k-m² suuruinen vapaa-ajan asunto ja 8 k-m² suuruinen talousrakennus.

Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muuttaminen edellyttää poikkeamista asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Alueen käyttötarkoituksen muuttaminen tulee perustua suunnitelmaan eli asemakaavaan, ei yksittäisiin poikkeamispäätöksiin. Yksittäisin luvuin ei voida ratkaista alueen kokonaisuutta ja turvata suunnitteluvaran ja vaihtoehtojen jättämistä asemakaavalliseen suunnitteluun.

Poikkeamispäätöksellä on katsottu voitavan vähäisessä määrin poiketa asemakaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta, ei muuttaa kokonaan asemakaavan mukaista alueen käyttötarkoitusta tai tehdä linjapäätöstä alueen käyttötarkoituksen muuttamisesta.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukainen erityinen syy on kuitenkin maankäyttöön kytkeytyvä tekijä. Hakemuksessa ei ole esitetty maankäyttöön liittyvää erityistä syytä. Hakija on esittänyt poikkeamiselle erityiseksi syyksi sen, ettei asemakaavan muuttamista koskevissa neuvotteluissa ole päästy yhteisymmärrykseen, mikä ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen maankäytöllinen erityinen syy.

Haetun poikkeamisen hyväksyminen tarkoittaisi maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaarantumista lupakäsittelyssä, koska alueen asemakaavan mukaista käyttötarkoitusta ei voida muuttaa yksittäisin luvuin koko alueella.

Edellä olevaan perustuen poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeen tueksi ei ole maankäytöllistä erityistä syytä ja hankkeeseen suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 §, 171 §, kunnan hallintosäntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuvallalta kohta 8.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi ei ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeeseen suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Käsittely

Lompolo esitti mm. Tarikan, Mustosen ja Laitisen kannattamana seuraavaa muutosta:

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

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä. Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on vuosien varrella jo myönnetty vakituisen asunnon lupia.

Kyseistä hanketta koskien myös Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä ja kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisesti, ei ympäristökeskuksella ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa, joka tuli voimaan 13.9.2017, alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-8, jonka kaavamääräys on seuraava:
*Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasuunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa huolella rantamaisemaan. Jyrkkä ranta-alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jättää se vapaaksi rakentamiselta lukuun ottamatta saunarakennuksia. Rannan läheisyyteen sijoitettavien saunarakennusten koko saa olla enintään 30 m². Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.
Suositus: Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kaavaratkaisussa esittää saunan vähimmäisetäisyys rannasta.*

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen mukainen poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä tulee myöntää, koska

- kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa käytössä vapaa-ajan asuntona



- kiinteistön rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä
- kiinteistön rakennusten suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että mikäli Pitkäkalliontien, Tiirantien ja Pitkäkallionkujan käsittävä alue tulevaisuudessa sisällytetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, tulee vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö liittää laitoksen vesijohtoon ja viemäriin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu esitys, puheenjohtaja määräsi seuraavan äänestyksen:

jaa= pohjaesitys

ei= Lompolon muutosesitys

Äänestyksen tulos

jaa 2 ääntä: Heino, Männistö

ei 9 ääntä: Laitinen, Lehto, Lompolo, Mantila, Mustonen, Tarikka, Virtanen, Viitala, Malkamäki.

Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta hyväksyi äänin 2-9 Lompolon muutosesityksen.

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

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittama erityinen syy. Hakemuksen mukainen muutos käyttötarkoituksessa ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä. Hankkeeseen suostuminen varmistaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä, sillä hakemuksen kohteena olevalle alueelle on vuosien varrella jo myönnetty vakituisen asunnon lupia.

Kyseistä hanketta koskien myös Keski-Uudenmaan ympäristökeskus katsoo, että koska kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa vapaa-ajankäytössä ja kiinteistön jätevesien käsittely on hoidettu asianmukaisesti, ei ympäristökeskuksella ole huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Oikeusvaikutteisessa Klaukkalan osayleiskaavassa, joka tuli voimaan 13.9.2017, alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi AP-8, jonka kaavamääräys on seuraava:

Alue varataan erillispientalojen alueeksi. Asemakaavasunnittelussa rakentaminen tulee sovittaa huolella rantamaisemaan. Jyrkkä ranta-alue tulee säilyttää luonnonmukaisena ja jättää se vapaaksi rakentamiselta lukuun ottamatta saunarakennuksia. Rannan läheisyyteen sijoitettavien saunarakennusten koko saa olla enintään 30 m². Hulevesien hallintaan tulee kiinnittää erityistä



huomiota ja lisäksi Valkjärven ekologisen tilan parantamistavoitteet tulee ottaa huomioon. Rakennusoikeus alueella saa olla enintään e=0,15.
Suositus: Alueen asemakaavaa muutettaessa tulee kaavaratkaisussa esittää saunan vähimmäisetäisyys rannasta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen mukainen poikkeaminen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta määräyksestä tulee myöntää, koska

- kiinteistö on jo rakennettu ja ympärivuotisessa käytössä vapaa-ajan asuntona,
- kiinteistön rakennuskanta ja rakennusten sijoittelu vastaa alueelle Klaukkalan osayleiskaavassa esitettyjä kaavamääräyksiä,
- kiinteistön rakennusten suojaetäisyydet ja jätevesijärjestelmät täyttävät lainsäädännön ja määräysten vaatimukset

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta huomauttaa, että mikäli Pitkäkalliontien, Tiirantien ja Pitkäkallionkujan käsittävä alue tulevaisuudessa sisällytetään vesihuoltolaitoksen toiminta-alueeseen, tulee vesihuoltolain mukaan vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella oleva kiinteistö liittää laitoksen vesijohtoon ja viemäriin.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan käyttötarkoitusta koskevasta kaavamääräyksestä.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Esittelijä ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen liitettäväksi päätökseen.

Esittelijän perustelu eriävä mielipide:

Poikkeaminen koskee asemakaavan mukaisen käyttötarkoituksen muutosta vapaa-ajan asumisesta vakituiseksi asumiseksi. Asemakaavan mukainen loma-asumisen alue käsittää noin 25 rakennettua kiinteistöä. Kyseessä on alueen laajuus huomioon ottaen merkittävä käyttötarkoituksen muutos, joka edellyttää asemakaavan muuttamista, eikä käyttötarkoituksen muutosta voida näin ollen ratkaista poikkeamisella. Poikkeamiselle ei ole esitetty maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä, ja poikkeamiseen suostuminen aiheuttaa haittaa tulevalle kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Myös yhdenvertaisen kohtelun vaatimus vaarantuu.

Liitteet

Liite[5]

Klaukkala, tila 543-403-2-1126, poikkeaminen pkt



Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Kirkonkylän taajamassa, korttelin 2006 tontilla 1

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 14
282/10.03.00.02/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 44 354 m² suuruinen kiinteistö 543-402-22-96, joka sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän taajamassa (korttelin 2006 tontti 1). Kaavanmukaisen tontin pinta-ala noin 1460 m².

Rakennustoimenpide

Talousrakennuksen rakentaminen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää poikkeamista alueella voimassa olevasta rakennuskiellosta ja asemakaavamääräyksestä, jonka mukaan autotalli-, talous- ym. aputilat on sijoitettava päärakennuksen yhteyteen.

Hakijan perustelut

Hankkeen tavoitteena on mm. saada puutarha- ja maanviljelyskoneet ja niiden välineistö talvikestävään suojaan nykyisten kevytrakenteisten telttasuojien sijaan. Hakijan mukaan hanke siistiyyttä ja tuo järjestystä pihapiirissä ja siitä on näin ollen kylämaisemallista hyötyä.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit, joilla ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Lausunnot

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa hakemuksesta.

Ratkaisun lähtökohdat

Alueella on voimassa asemakaava Kirkonmäki (tunnus 2-039), joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 17.05.1978. Esitettyä sijaintia koskevat seuraavat AO-korttelialueen määräykset:
"Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Autotalli-, talous- ym. aputilat on sijoitettava päärakennuksen yhteyteen." Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on ½ ja tehokkuusluku on e = 0.25.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on 24.11.2020 § 103 päättänyt jatkaa alueella voimassaollutta rakennuskieltoa 31.12.2022 saakka. Rakennuskieltoa on perusteltu sillä, että rakennuskiellolla estetään alueen suunnittelematon rakentuminen vanhentuneen asemakaavan pohjalta ja samalla alueen epätaloudellinen ja ilmastonmuutoksen torjunnan kannalta tehoton tai haitallinen käyttö. Alueella on tullut vireille asemakaavamuutos asemakaavoitus- ja



rakennuslautakunnan päätöksellä 24.3.2009. Asemakaavan muuttaminen edellyttää Kirkonkylän osayleiskaavan linjausta tulevasta maankäytöstä.

Talousrakennus on tarkoitus sijoittaa omakotitalon pihapiiriin, samalle voimassa olevan asemakaavan mukaiselle korttelin 2006 tontille 1.

Ratkaisun perustelut

Hankkeen tavoitteena on saada työkoneet talvikestävään suojaan nykyisistä kevytrakenteisista telttasuojista. Kyseinen rakennuspaikka on jo rakennettu eikä esitetty sijainti olennaisesti heikennä alueen tulevia tiivistämismahdollisuuksia.

Rakennuspaikalla oleva omakotitalo on rakennettu vuonna 1948, kolmekymmentä vuotta ennen asemakaavan voimaantuloa. Talo on suunniteltu niin, ettei talousrakennus ole sijoitettavissa päärakennuksen yhteyteen, kuten myöhemmin voimaantullut kaavamääräys edellyttää. Rakennus on lisäksi arvotettu *Kirkonkylän keskustan rakennusperintökohteet* -selvityksen luonnoksessa luokkaan 2 ja sillä on todettu olevan paikallishistoriallista merkitystä. Näin ollen talousrakennuksen toteuttaminen asuinrakennuksen yhteyteen ei ole perusteltua.

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

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen 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 säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 §, 171 §, kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuvallalta kohta 8.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennuskiellosta ja asemakaavan määräyksestä, jonka mukaan autotalli-, talous- ym. aputilat on sijoitettava päärakennuksen yhteyteen.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityinen syy ja maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuta rakennetun ympäristö suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan



merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen rakennuskiellosta ja asemakaavasta hakemuksen mukaisesti.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

Julkisivuverhouksen tulee olla ympäristöön sopivaa maalattua puuta tai rapattua kiviainesta.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[6]

Kirkonkylän korttelin 2006 tontti 1, poikkeaminen, pkt



Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa korttelin 3083 tonteilla 9 ja 10

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 15
233/10.03.00.02/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan yhteensä 7291 m²:n suuriset korttelin 3083 tontit 9 ja 10, jotka sijaitsevat Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, osoitteessa Pikimetsäntie 21–23.

Rakennustoimenpide

Haetaan poikkeamista vesikatteen profiilista jo toteutettuun kohteeseen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan määräyksestä sekä siihen liittyvästä rakentamistapaohjeesta koskien vesikatton katemateriaalia. Kaavamääräyksen ja rakentamistapaohjeiden mukaan katteen tulee olla konesaumattu peltikate tai poltettu kattotiili.

Hakijan perustelut

Hakijan aiemmat asiaa koskevat hakemukset on hylätty lautakunnassa 25.9.2018. Tämän jälkeen perustajaurakoitsijana toiminut Sisco Oyj on ajautunut konkurssiin. Urakoitsijalta jäi hoitamatta kokonaan hakijan rakennuksiin ja tontteihin kohdistuvat merkittävät rakennusaikaiset ja takuuaikaiset korjaukset. Hakija on joutunut ja joutuu teettämään nämä työt ulkopuolisilla urakoitsijoilla. Urakoitsijan antama rakennusaikainen vakuus ei tule missään tapauksessa riittämään kaikkien välttämättömien korjausten rahoittamiseen. Tämänhetkisen käsityksen mukaan kustannukset tulisivat kokonaan osakkaiden maksettavaksi eli niitä ei voitaisi osaksikaan kattaa vakuudesta saaduilla varoilla. Katteiden uusiminen maksaisi tuhansia euroja / huoneisto.

Mikäli kate jouduttaisiin uusimaan, hakija ja sen osakkaat joutuisivat kohtuuttomaan asemaan urakoitsijan tekemän ratkaisun johdosta. Osakkeenomistajathan eivät ole mitenkään voineet vaikuttaa katevalintaan eikä asiaan ole huoneistoja ostettaessa osattu kiinnittää mitään huomiota.

Rakennukset sijaitsevat siten, että niiden katemateriaali ei käytännössä näy tonttien ulkopuolelle eikä näkymä voi mitenkään häiritä ketään muita lähistöllä asuvia tai ohikulkevia. Poikkeamislupa ei siten haittaisi kaavoituksen toteuttamista eikä loukkaisi tontinomistajien tasapuolista kohtelua.

Katteen väri ei poikkea rakentamistapaohjeista, joten esteettisesti katteen toteutustavalla ei tästäkään syystä ole olennaista merkitystä. Aiemmassa päätöksessä on todettu, että *"Pikimetsän asemakaava-alueen AP-tontit ovat toteutuneet vesikatteen osalta lähes kokonaan asemakaavan ja rakentamistapaohjeen mukaan"*. Tämän perusteella lienee siis niin, että määräyksistä on ainakin joidenkin tonttien osalta aiemminkin poikettu.



Asemakaavamääräykset edellyttävät, että rakennusten kattoväriin tulee olla tonteittain yhtenäinen. Kaavassa ei siis ole määritelty katemateriaalia.

KHO:n ennakkoratkaisun 2008:12 mukaan sellaisella rakennustapaohjeella, jota ei ollut hyväksytty asemakaavan yhteydessä, ei ole välitöntä oikeudellista merkitystä sen arvioinnissa, onko rakennushanke asemakaavan mukainen eikä ohje ole osa asemakaavaa. Mikäli rakentamishoje on hyväksytty kaavasta erillisenä, sen perusteella poikkeamishakemusta ei voi hylätä.

Hakijan näkemyksen mukaan kyseessä olisi edellä olevilla perusteilla vähäinen poikkeaminen rakennusluvasta. Poikkeamista voidaan arvioida myös tarkoituksenmukaisuusperusteella. Edellä esitetyt olosuhteet, ja hakijan tosiasialliset mahdollisuudet vaikuttaa katteen rakentamiseen, huomioon ottaen poikkeaminen olisi perusteltua myös tarkoituksenmukaisuussyistä.

Oikeuskäytännössä vähäistä suurempi poikkeaminen on ollut lähtökohtaisesti kaavan vastaisen materiaalin käyttämistä, rakennusten ulkonäön selvää muuttamista, rakennusalan ylitystä.

Poikkeaminen ei vaikeuttane kaavan toteuttamista, koska kyseinen kaava-alue on jo kokonaan toteutettu.

Hakija perustelee tätä hakemustaan myös aiemmassa hakemuksessa esitetyillä seikoilla ja sillä, että naapurit eivät ole aiemman hakemuksen yhteydessä vastustaneet sitä.

Naapureiden kuuleminen

Kunta on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Lausunnot

Rakennusvalvonta ei puolla hakemusta. Rakennusvalvonnan lausunnossa todetaan, että Pikimetsän alueella kaikkien rakennusten katemateriaalin tulee olla tiili tai konesaumattu pelti. Alueen kaikkien muiden rakennusten katot on toteutettu asemakaavan mukaisesti, lukuun ottamatta roskakatoksia tai piharakennelmia.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua saapuneeseen lausuntoon kokonaisuudessaan.

Hakijan vastine

Hakija on ilmoittanut esittävänsä vastineenaan rakennusvalvonnan lausuntoon hakemuksen jättämisen yhteydessä ilmoitetut perustelut, joita on referoitu yllä kohdassa ”hakijan perustelut”.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua vastineeseen kokonaisuudessaan.

Ratkaisun lähtökohdat

Alueella on voimassa asemakaava *Pikimetsä* (tunnus 3-303), joka on hyväksytty 23.6.2010 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 16.8.2010. Hakemuksen kohteena olevat tontit ovat asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Tontteja koskee mm. seuraava AP-korttelialueen kaavamääräys:



”Rakennusten julkisivujen päämateriaalin, -värin ja kattovärin tulee olla tonteittain yhtenäinen.”

Tontteja koskevat lisäksi asemakaavan yleiset määräykset, joista seuraavat ovat olennaisia käsillä olevan hakemuksen kannalta:

”Alueen kaikkien rakennusten pääasiallisen kattomuodon tulee olla harja- tai pulpettikatto ja kattomateriaalin tiili tai konesaumattu pelti.”

”Kaavaan liittyy kolme erillistä AO- ja AP-alueita koskevaa rakentamistapaohjetta. Ohjeet ovat saatavilla Nurmijärven kunnan rakennusvalvonnasta ja asemakaavoituksesta.”

Toisin kuin hakemuksessa on esitetty, toteutettu ratkaisu ei ole ainoastaan rakentamistapaohjeen vaan vesikatteen profiilin osalta myös kaavamääräysten vastainen.

Pikimetsän asemakaava-alueen eteläisiä AP-alueita koskevan rakentamistapaohjeen mukaan *”katon tulee olla konesaumattu peltikate tai poltettu kattotiili. Värit: Tummanharmaa ja punainen.”*

Asiaa koskevat aikaisemmat hakemukset on hylätty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 25.9.2018 (§ 83–84). Lautakunta katsoi, ettei hakemuksen tueksi ollut erityisiä syitä ja että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi MRL 171 §:n tarkoittamaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja loukkaisi tontinomistajien tasapuolista kohtelua.

Ratkaisun perustelut

Asemakaavan mukaan Pikimetsän alueella kaikkien rakennusten katemateriaalin tulee olla tiili tai konesaumattu pelti. Rakennusvalvonta on todennut, että alueen kaikkien muiden rakennusten katot on toteutettu asemakaavan mukaisesti, lukuun ottamatta jätekatoksia tai piharakennelmia.

Voidaan katsoa, että mahdollisuus poiketa kaavamääräyksistä ja myönnetystä rakennusluvasta yhdessä kohteessa sillä perusteella, että edellytetty toteutus aiheuttaa haittoja kiinteistön omistajalle, ei ole tasapuolista muita alueen rakentajia kohtaan.

Samaa asiaa koskevat poikkeamishakemukset on hylätty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 25.9.2018 (§ 83–84). Olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisen käsittelyn jälkeen.

Edellisen perusteella voidaan katsoa, ettei poikkeamiseen suostumiselle ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa luonteeltaan maankäytöllistä erityistä syytä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 §, 171 §, kunnan hallintosäntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisulta kohta 8.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan määräyksestä sekä siihen liittyvästä rakentamistapaohjeesta koskien vesikaton katemateriaalia.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei hakemuksen tueksi ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä. Hankkeeseen suostuminen aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavasta ja rakentamistapaohjeesta.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Käsittely

Mustonen esitti Heinon, Tarikan, Laitisen ja Virtasen kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että ilman poikkeamista hakijoille aiheutuu kohtuuton taloudellinen rasite. Poikkeamisen vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön, täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittaman erityisen syyn poikkeamiselle.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavasta ja rakentamistapaohjeesta.

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutos esitys, puheenjohtaja määräsi seuraavan äänestyksen:

jaa= pohjaesitys

ei= Mustosen muutosesitys

Äänestyksen tulos

jaa 1 ääntä: Viitala

ei 10 ääntä: Heino, Laitinen, Lehto, Lompolo, Mantila, Mustonen, Männistö, Tarikka, Virtanen, Malkamäki.

Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti äänin 1-10 hyväksyä Mustosen muutosesityksen.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan määräyksestä sekä siihen liittyvästä rakentamistapaohjeesta koskien vesikaton katemateriaalia.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että ilman poikkeamista hakijoille aiheutuu kohtuuton taloudellinen rasite. Poikkeamisen vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön, täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittaman erityisen syyn poikkeamiselle.



Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavasta ja rakentamistapaohjeesta.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Esittelijä ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen liitettäväksi päätökseen.

Esittelijän perustelu eriävä mielipide:

Maankäytölliset tai kaavalliset olosuhteet eivät ole muuttuneet poikkeamisen kohteena olevalla tontilla edellisen kielteisen poikkeamispäätöksen jälkeen, joten maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä haetun luvan myöntämiselle ei ole nykyään. Poikkeamisen edellytyksenä olevan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittaman erityisen syyn tulee liittyä maankäyttöön tai kaavoitukseen. Hakijatahon esittämä syy poikkeamiselle on taloudellinen, eikä se näin ollen ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama erityinen syy. Lisäksi alueella on ollut useita tiedusteluja mahdollisuudesta poiketa asemakaavan mukaisesta katemateriaalista. Näihin tiedusteluihin on vastauksena todettu, että kaava on varsin uusi eikä ole perusteltua poiketa katemateriaalia koskevasta asemakaavamääräyksestä, eikä poikkeamiselle ole ollut erityistä syytä. Poikkeamiseen suostuminen vaarantaa näin ollen yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Liitteet

Liite[7]

Klaukkalan taajaman korttelin 3083 tontit 9 ja 10, pkt



Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa korttelin 3083 tonteilla 3, 11 ja 12

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 16
234/10.03.00.02/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan yhteensä 10 902 m²:n suuruiset korttelin 3083 tontit 3, 11 ja 12, jotka sijaitsevat Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, osoitteessa Pikimetsäntie 15–19.

Rakennustoimenpide

Haetaan poikkeamista vesikatteen profiilista jo toteutettuun kohteeseen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan määräyksestä sekä siihen liittyvästä rakentamistapaohjeesta koskien vesikaton katemateriaalia. Kaavamääräyksen ja rakentamistapaohjeiden mukaan katteen tulee olla konesaumattu peltikate tai poltettu kattotiili.

Hakijan perustelut

Kohteilla on rakennuslupa ja ne on toteutettu, mutta rakennusluvan mukaista lopputarkastusta ei ole pidetty. Kohteen rakentaja on toteuttanut vesikatteen kaavamääräyksistä osittain poikkeavalla katteella ilman viranomaisluvitusta.

Kohteen kaavamääräys kuuluu: *”Rakennusten julkisivujen päämateriaalin, -värin ja kattovärin tulee olla tonteittain yhtenäinen.”*

Alueen rakentamistapaohjeiden mukaan: *”Katon tulee olla konesaumattu peltikate tai poltettu kattotiili. Värit: Tumman harmaa ja punainen.”*

Hakija haluaa tuoda asiaan esille seuraavia näkökulmia:

- Hakijan mukaan katteen ominaisuudet ovat kaavamääräyksen vaatimusten mukaisia (yhtenäisyys, kattoväri).
- Katteen ominaisuudet ovat rakennustapaohjeiden vaatimusten mukaan oikein värin suhteen (tummanharmaa) ja materiaalin suhteen (peltikate) mutta ei materiaalin muotoilun suhteen (konesaumattu kate).
- Rakennuksiin asennettu kate on tyypimerkinnältään LT-profiilipelti. Kyse on näin ollen pieniprofiilisesta katteesta, ei esim. rakenteeltaan korkeasta kantavasta profiilipelistä. Profiilin korkeus on 17 mm ja kunkin profiilin leveys on noin 30 mm. Konesaumapellin profiilin korkeus on tyypistä riippuen noin 30 mm. Asennettu kate vaikuttaa varsin tasaiselta jo tavanomaiselta katseluetäisyydeltä, esim. kadulta, tarkasteltuna. Tumman värin ansiosta profiilin näkyvyys ei juurikaan vaihtelee edes valon suunnan muuttuessa.
- Teknisesti kate on asianmukaisesti asennettu ja täysin käyttökelpoinen.



- Ekologisesti ajateltuna katteen vaihtaminen on arveluttavaa. Irrotettavia peltejä ei juurikaan voida uusiokäyttää muuten kuin metallinkierrätykseen. Katteen vaihtaminen aiheuttaa asukkaille merkittävää haittaa ja taloyhtiölle riskejä vaatien purku- ja asennusvaiheessa suojauksia pihaille ja rakennuksille.
- Kate voidaan taloyhtiön näkemyksen mukaan vaihtaa konesaumakatoksi kun se on käyttöikänsä päässä, noin 20–30 vuoden kuluttua.
- Katteen merkitys kaupunkikuvallisesti on vähäinen. Katot ovat loivia harjakattoja, eikä esim. kaksikerroksisten talon katteita pääse juurikaan näkemään lähiympäristöstä. Kate on hakijan mukaan riittävän samankaltainen kuin kohteeseen on kaavoituksen ja ympäristösuunnittelun kannalta tarkoitettu sekä värityksen että ilmasun suhteen.

Hakija esittää, että talojen katemateriaaliksi hyväksytään siihen asennettu peltikate edellä olevien syiden perusteella.

Naapureiden kuuleminen

Kunta on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Lausunnot

Rakennusvalvonta ei puolla hakemusta. Rakennusvalvonnan lausunnossa todetaan, että Pikimetsän alueella kaikkien rakennusten katemateriaalin tulee olla tiili tai konesaumattu pelti. Alueen kaikkien muiden rakennusten katot on toteutettu asemakaavan mukaisesti, lukuun ottamatta roskakatoksia tai piharakennelmia.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua saapuneeseen lausuntoon kokonaisuudessaan.

Hakijan vastine

Hakijan mukaan on selvää, että kattoasia vaikuttaa eniten lähiympäristöönsä. Kukaan naapureista ei ole ottanut asiaan kantaa. Tämä on hyvin luontevaa, koska

- katteen ominaisuudet ovat kaavamääräyksen vaatimusten mukaisia (yhtenäisyys, kattoväri)
- katteen ominaisuudet ovat rakennustapaohjeiden vaatimusten mukaan oikein värin suhteen (tummanharmaa) ja materiaalin suhteen (peltikate)

Ainoa poikkeama kaavan ja rakennustapaohjeiden suhteen on materiaalin pinnan muoto (vaadittuna on konesaumattu kate, asennettuna matalaprofiilinen peltikate)

- asennettu kate vaikuttaa varsin tasaiselta jo tavanomaiselta katseluetäisyydeltä, esim. kadulta, tarkasteltuna
- tumman värin ansiosta profiilin näkyvyys ei juurikaan vaihtelee edes valon suunnan muuttuessa

Teknisesti kate on asianmukaisesti asennettu ja täysin käyttökelpoinen.

Ekologisesti ajateltuna katteen vaihtaminen on arveluttavaa. Irrotettavia peltejä ei juurikaan voida uusiokäyttää muuten kuin metallinkierrätykseen. Katteen vaihtaminen aiheuttaa asukkaille merkittävää haittaa ja taloyhtiölle riskejä vaatien purku- ja asennusvaiheessa suojauksia pihaille ja rakennuksille.



Kate voidaan taloyhtiön näkemyksen mukaan vaihtaa konesaumakatoksi kun se on käyttöikänsä päässä, noin 20–30 vuoden kuluttua.

Katteen merkitys kaupunkikuvallisesti on vähäinen. Katot ovat loivia harjakattoja, esim. kaksikerroksisten talon katteita ei juurikaan pääse näkemään lähiympäristöstä. Kate on riittävän samankaltainen kuin kohteeseen on kaavoituksen ja ympäristösuunnittelun kannalta tarkoitettu sekä värityksen että ilmiasun suhteen.

Taloyhtiö esittää edelleen, että talojen katemateriaaliksi hyväksytään siihen asennettu peltikate edellä olevan ja poikkeamisluvassa kerrottujen syiden perusteella.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua vastineeseen kokonaisuudessaan.

Ratkaisun lähtökohdat

Alueella on voimassa asemakaava *Pikimetsä* (tunnus 3-303), joka on hyväksytty 23.6.2010 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 16.8.2010. Hakemuksen kohteena olevat tontit ovat asuinpienalojen korttelialuetta (AP). Tontteja koskee mm. seuraava AP-korttelialueen kaavamääräys:

”Rakennusten julkisivujen päämateriaalin, -värin ja kattovärin tulee olla tonteittain yhtenäinen.”

Tontteja koskevat lisäksi asemakaavan yleiset määräykset, joista seuraavat ovat olennaisia käsillä olevan hakemuksen kannalta:

”Alueen kaikkien rakennusten pääasiallisen kattomuodon tulee olla harja- tai pulpettikatto ja kattomateriaalin tiili tai konesaumattu pelti.”

”Kaavaan liittyy kolme erillistä AO- ja AP-alueita koskevaa rakentamistapaohjetta. Ohjeet ovat saatavilla Nurmijärven kunnan rakennusvalvonnasta ja asemakaavoituksesta.”

Toteutettu ratkaisu ei ole ainoastaan rakentamistapaohjeen vaan vesikatteen profiilin osalta myös kaavamääräysten vastainen.

Pikimetsän asemakaava-alueen eteläisiä AP-alueita koskevan rakentamistapaohjeen mukaan *”katon tulee olla konesaumattu peltikate tai poltettu kattotiili. Värit: Tummanharmaa ja punainen.”*

Asiaa koskevat aikaisemmat hakemukset on hylätty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 25.9.2018 (§ 82, § 85–86). Lautakunta katsoi, ettei hakemuksen tueksi ollut erityisiä syitä ja että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi MRL 171 §:n tarkoittamaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja loukkaisi tontinomistajien tasapuolista kohtelua.

Ratkaisun perustelut

Asemakaavan mukaan Pikimetsän alueella kaikkien rakennusten katemateriaalin tulee olla tiili tai konesaumattu pelti. Rakennusvalvonta on todennut, että alueen kaikkien muiden rakennusten katot on toteutettu asemakaavan mukaisesti, lukuun ottamatta jätekatoksia tai piharakennelmia.



Voidaan katsoa, että mahdollisuus poiketa kaavamääräyksistä ja myönnetystä rakennusluvasta yhdessä kohteessa sillä perusteella, että edellytetty toteutus aiheuttaa haittoja kiinteistön omistajalle, ei ole tasapuolista muita alueen rakentajia kohtaan.

Samaa asiaa koskevat poikkeamishakemukset on hylätty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 25.9.2018 (§ 82, § 85–86). Olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisen käsittelyn jälkeen.

Edellisen perusteella voidaan katsoa, ettei poikkeamiseen suostumiselle ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa luonteeltaan maankäytöllistä erityistä syytä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 §, 171 §, kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuväliltä kohta 8.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan määräyksestä sekä siihen liittyvästä rakentamistapaohjeesta koskien vesikaton katemateriaalia.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei hakemuksen tueksi ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä. Hankkeeseen suostuminen aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavasta ja rakentamistapaohjeesta.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Käsittely

Mustonen esitti Heinon, Tarikan, Laitisen ja Virtasen kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että ilman poikkeamista hakijoille aiheutuu kohtuuton taloudellinen rasite. Poikkeamisen vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön, täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittaman erityisen syyn poikkeamiselle.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavasta ja rakentamistapaohjeesta.



Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutos esitys, puheenjohtaja määräsi seuraavan äänestyksen:

jaa= pohjaesitys
ei= Mustosen muutosesitys

Äänestyksen tulos

jaa 1 ääntä: Viitala

ei 10 ääntä: Heino, Laitinen, Lehto, Lompolo, Mantila, Mustonen, Männistö, Tarikka, Virtanen, Malkamäki.

Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti äänin 1-10 hyväksyä Mustosen muutosesityksen.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan määräyksestä sekä siihen liittyvästä rakentamistapaohjeesta koskien vesikaton katemateriaalia.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että ilman poikkeamista hakijoille aiheutuu kohtuuton taloudellinen rasite. Poikkeamisen vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön, täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittaman erityisen syyn poikkeamiselle.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavasta ja rakentamistapaohjeesta.

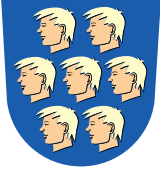
Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Esittelijä ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen liitettäväksi päätökseen.

Esittelijän perustelu eriävä mielipide:

Maankäytölliset tai kaavalliset olosuhteet eivät ole muuttuneet poikkeamisen kohteena olevalla tontilla edellisen kielteisen poikkeamispäätöksen jälkeen, joten maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä haetun luvan myöntämiselle ei ole nykyään. Poikkeamisen edellytyksenä olevan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittaman erityisen syyn tulee liittyä maankäyttöön tai kaavoitukseen. Hakijatahon esittämä syy poikkeamiselle on taloudellinen, eikä se näin ollen ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama erityinen syy. Lisäksi alueella on ollut useita tiedusteluja mahdollisuudesta poiketa asemakaavan mukaisesta katemateriaalista. Näihin tiedusteluihin on vastauksena todettu, että kaava on varsin uusi eikä ole perusteltua poiketa katemateriaalia koskevasta asemakaavamääräyksestä, eikä poikkeamiselle ole ollut erityistä syytä. Poikkeamiseen suostuminen vaarantaa näin ollen yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.



Liitteet

Liite[8]

Klaukkalan taajaman korttelin 3083 tontit 3, 11 ja 12, pkt



Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 17

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.

Välillä 24.1.-27.2.2022 ei ole valmistunut asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan otto-oikeuden alaisia viranhaltijapäätöksiä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Eesitys

Merkitään tiedoksi.

Valmistelija

hallintopäällikkö Leena Vuorenpää, leena.vuorenpaa@nurmijarvi.fi

Päätös

Eesitys hyväksyttiin.



Ilmoitusasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 18

- a) Rakennustarkastaja on todennut jatkuvaa valvontaa suorittaessaan, että kiinteistöllä 402-11-102 on purkukuntoiseksi vaurioitunut rakennus, eikä se täytä maankäyttö- ja rakennuslaissa asetettuja vaatimuksia rakennuksen kunnon ja ympäristöön soveltumisen osalta. Rakennustarkastaja on kehottanut toistamiseen kiinteistön omistajaa purkamaan tuhoutuneen rakennuksen 31.5.2022 mennessä. Samalla kiinteistön omistajalle on varattu mahdollisuus tulla kuulluksi mahdollisen veloitteen ja uhkasakon määräämisen johdosta.
- b) Rajamäen Astrakanintien alueen ja Ilvesvuoren työpaikka-alueen korttelin 2421 tontin 1 ja LP-alueen asemakaavan muutokset ovat tulleet lainvoimaisiksi.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Merkitään tiedoksi.

Valmistelija

rakennustarkastaja Mikael Kangasniemi, mikael.kangasniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

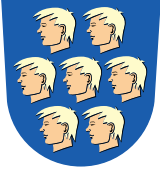
Esitys hyväksyttiin.



Kehitys- ja keskusteluasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 19

- a) Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan kevään 2022 kokoukset pidetään toistaiseksi etäkokouksina.
- b) Keskusteltiin Klaukkalan uuden S-Marketin vastapäätä olevan HOK:n omistaman tontin käytöstä.

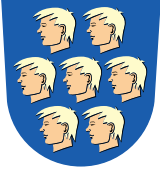


Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 11, § 17, § 18, § 19

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 pykäläiä: § 12, § 13, § 14, § 15, § 16

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: Sörnäistenkatu 1, 00580 Helsinki

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi

Puhelinnumero: 0295642069

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

Valituksen muoto ja sisältö



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

Valituksessa on ilmoitettava:

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

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

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

Valitukseen on liitettävä:

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

Oikeudenkäyntimaksu

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



Ohje lainvoimaisuustodistuksen hankkimisesta

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

Päätös on lainvoimainen, kun 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 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