



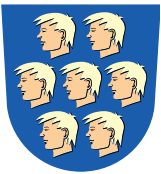
Elinvoimalautakunta

Aika 03.11.2022 klo 17:03 - 19:13

Paikka Nurmijärven kunnanvirasto, kokoushuone Hallitus

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 64	Kehitys- ja keskusteluasiat	4
§ 65	Tilan 543-409-7-113 rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskeva suunnittelutarveratkaisu	5
§ 66	Tilan 543-402-4-103 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös	8
§ 67	Tilan 543-403-15-154 rakentamista koskeva poikkeamispäätös	13
§ 68	Tilan 543-414-4-172 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu	16
§ 69	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä tilalle 543-413-3-19	21
§ 70	Elinvoimalautakunnan osavuosikatsaus ajalta 1.1.-30.9.2022	23
§ 71	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin, Maankäyttö ja kaavoitus	26
§ 72	Ilmoitusasiat	27

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Suomi Joonas, KOK Stormbom Tanja, KESK Flinck Jari, KESK Luoma Maria, SDP Pirkkala Kimmo, PS Rantala Sirpa, KESK Salo Henry, PS Santala Eero, SDP Takalo-Eskola Tarleena, KOK Vuorisalo Juhani, KOK Lompola Kirsi, KOK Jaakola-Siimes Juuso, KESK	puheenjohtaja varapuheenjohtaja jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen jäsen varajäsen varajäsen	etäyhteydellä klo 17.03- 17.19 §:n 64 kohta 1 aikana, muutoin läsnä
	Pesonen Luka	nuorisovaltuuston edustaja	
Poissa	Räty Virpi, KOK Sivula Tapio, KESK		
Muu	Juha Oksanen Katriina Ahokas Päivi Kopra	esittelijä pöytäkirjanpitäjä asiantuntija § 64 kohta 1	tekninen johtaja erikoissuunnittelija vesilaitoksen johtaja, poistui klo 17.58 §:n 64 kohta 1 jälkeen
	Arja Junntila Anita Pihala	asiantuntija §:t 65-69	yleiskaavainsinööri yleiskaavapäällikkö

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jari Flinck ja Tarleena Takalo-Eskola.

Käsitellyt asiat

64 - 72



Allekirjoitukset

Joona Suomi
puheenjohtaja

Katriina Ahokas
pöytäkirjanpitäjä

Jari Flinck
pöytäkirjantarkastaja

Tarleena Takalo-Eskola
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 11.11.2022



Kehitys- ja keskusteluasiat

Elinvoimalautakunta 03.11.2022 § 64

1.	Kirkonkylän jätevedenpuhdistamon tilanne ja tulevat vaihtoehdot Nurmijärven vesilaitoksen johtaja Päivi Kopra kertoi Kirkonkylän jätevedenpuhdistamon tilanteesta ja tulevista vaihtoehdoista.
2.	Rantala tiedusteli Karhunkorven alueelta löytyneistä ongelmajätteistä. Oksanen avasi asiaa. Kohta käsiteltiin §:n 72 jälkeen.



Tilan 543-409-7-113 rakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 03.11.2022 § 65
1262/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 27,9876 ha:n suuruinen tila Vieristö 543-409-7-113, joka muodostuu kahdesta palstasta. Rakennuspaikka sijaitsee Nummenpään kyläkeskuksen luoteispuolella Hietakujan päässä rajoittuen lännestä Vihdin kunnan rajaan.

Toimenpide

Toimenpide käsittää 1-kerroksisen 56 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.3 §:n tarkoittamaa rakennusjärjestyksessä määriteltyä suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan henkilökohtaisilla syillä.

Naapureiden kuuleminen

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

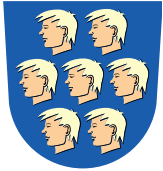
Lausunnot

Hankkeen johdosta on rajanaapurin lausunto pyydetty myös Vihdin kunnalta, mutta lausuntoa ei saatu määräaikaan mennessä, eikä myöskään määräajan jälkeen.

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-, tärinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1992 hyväksymä Nummenpään oikeusvaikutukseton osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva vapaa-ajan asunto sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M).

**Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena oleva vapaa-ajan asunto sijaitsee n. 1,5 km Nummenpään kyläkeskuksesta luoteeseen muutoin rakentamattomalla metsäalueella. Lähimpiin asuinrakennuksiin on matkaa yli 400 metriä. Kerrosalaltaan 54 k-m²:n suuruinen vapaa-ajan asunto on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1988. Rakennuspaikan pohjoispuolella on noin 3000 m²:n suuruinen kaivettu lampi.

Rakennuspaikalta Nummenpään kyläkeskukseen johtavan Hietakujan ja Ampumaradantien varrella olevat asuinrakennukset ovat omakotitaloja, mutta Ampumaradantien pohjoispäässä on yksi lomarakennus.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Sekä Röykän että Uotilan alakouluihin on matkaa yli 5 km. Lähimmät kaupalliset palvelut ovat Röykän taajamassa noin 8 km:n etäisyydellä rakennuspaikasta. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on yksittäinen vapaa-ajan asunto ja muut lähialueen asuinrakennukset ovat omakotitaloja, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle 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 16.3 §:n tarkoittamaa rakennusjärjestyksessä määriteltyä suunnittelutarvealuetta.

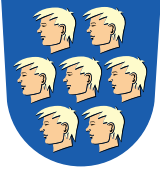
Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; 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.

Päätöksen julkipanopäivä on 11.11.2022. Päätöksen antopäivä on 14.11.2022.

Suunnittelutarveratkaisu on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana suunnittelutarveratkaisua vastaavaa rakennuslupaa käyttötarkoituksen muuttamiseksi on haettava, muutoin suunnittelutarveratkaisu raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.3 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisulta kohta 3.



NURMIJÄRVEN KUNTA

PÖYTÄKIRJA

10/2022

7

Elinvoimalautakunta

§ 65

03.11.2022

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

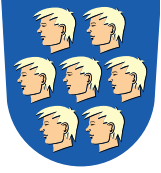
Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[1]

Liitekartat 543-409-7-113



Tilan 543-402-4-103 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 03.11.2022 § 66
888/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 4950 m²:n suuruinen tila Marjokorpi 543-402-4-103 Kirkonkylän taajaman pohjoispuolella osoitteiden Kytöportaantie 65 ja 73 välissä.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu naapureita ja tilan 543-402-4-123 omistaja on lausunut seuraavaa: *"Toivon, että harvaan asuttu alue pysyykin harvana eikä tilanne muutu taajamaksi, jossa talot ovat liian lähekkäin. Paikka menettää arvonsa. 1980-luvulla tilalle ei saatu poikkeuslupaa. Miksi nyt myönnettäisiin?"*

Tilan 543-402-4-174 omistaja on lausunut seuraavaa: *"Yhdenvertaisuusperiaatteeseen vedoten emme anna rakennushankkeelle lupaa. Kunnan tulisi kohdella kaikkia maanomistajia tasapuolisesti myöntäessään rakennuslupia."*

Tilan 543-402-27-12 omistajat ovat todenneet, ettei rakennuspaikka täytä rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alavaatimusta eikä tästä ole pätevää syytä poiketa. Kyseisen tontin luontoarvoille olisi naapurin mielestä haitalliset vaikutukset. Tontti on vanhaa metsää ja tärkeä luonnon monimuotoisuuden kannalta ja rakentamisella olisi naapurin mielestä kielteisiä vaikutuksia alueen luontoarvoihin.

Hakijan vastine

Hakijan vastine pyydetty 31.10. mennessä.

Mahdollinen vastine lisätään esittelytekstiin elinvoimalautakunnan kokouksessa 3.11.

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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kuntaa koskeva oikeusvaikutuksen yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2).

Alueella on vireillä Kirkonkylän osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena ja se tulee ohjaamaan asemakaavojen laatimista. Tarkistettu osayleiskaavaehdotus on ollut nähtävillä keväällä 2022. Osayleiskaavaehdotuksessa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-10), eikä sitä ole tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän ja Rajamäen taajamien välissä Kytöportaantien varrella. Rakennuspaikka rajautuu etelästä Kytöportaantiehen sekä lännestä ja idästä rakennettuihin rakennuspaikkoihin.

Rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Rajamäellä sijaitsevaan lähimpään alakouluun on matkaa n. 3,7 km, Kirkonkylän alakouluun sekä Kirkonkylässä ja Rajamäessä sijaitseviin yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 4,5 km. Rajamäentien varrella on kevyen liikenteen väylä, joka sijaitsee toisella puolen Rajamäentietä kuin hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka. Koululiitu-ohjelmalla arvioituna Rajamäentien ylitys luokitellaan vaaralliseksi koulutieksi luokka-asteilla 1-9. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäentietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 0,7 km. Alue ei ole valtuuston vuonna 2015 hyväksymän vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Tila Marjokorpi 543-402-4-103 on vuonna 1962 muodostettu lohkotila vuonna 1905 rekisteröidystä emätilasta (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959) Hakala 543-402-4-10, jonka pinta-ala oli tuolloin 44,09 ha. Tästä tilasta on muodostettu yhteensä 8 tilaa, joista 4 on rakennettu. Osia on myös liitetty toiseen emätilaan. Rakentamattomat tilat ovat pinta-alaltaan suurempia kuin nyt hakemuksen kohteena oleva tila.

Hakemuksen kohteena olevalle rakennuspaikalle on vuonna 1974 myönnettyyn poikkeuslupa perustuen myönnetty rakennuslupa omakotitalon rakentamista varten vuonna 1975. Pohjakatselmus on suoritettu vuonna 1977, mutta rakentamista ei aloitettu ja rakennuslupa raukesi vuonna 1980.

Vuonna 2012 tilalle haettiin suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä omakotitalon rakentamiseksi. Kuntakehitystoimikunta teki asiasta kielteisen päätöksen 13.11.2012 § 133. Hakija valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka pysytti kuntakehitystoimikunnan kielteisen päätöksen.

Hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan seuraavaa:



”Suunnittelutarveratkaisua koskevan säännöksen tarkoituksena on turvata kunnan suunnitteluvara tulevassa kaavoituksessa. Maankäyttö- ja rakennuslakia koskevan hallituksen esityksen (HE 101/1998 vp) 137 §:ää koskevien yksityiskohtaisten perustelujen mukaan suunnittelutarvealueen maankäytön tulee perustua riittävään suunnitteluun. Ensijainen lähtökohta on, että rakentaminen perustuisi alueelle hyväksytyyn asemakaavaan. Rakentaminen olisi kuitenkin mahdollista myös silloin, kun se on todettu sopivaksi sellaisessa lupamenettelyssä, jossa sopivuutta on voitu arvioida tavanomaista rakennuslupamenettelyä laajemmin myös yhdyskuntakehityksen, ympäristöarvojen ja tulevan maankäytön näkökulmasta.

Kysymyksessä oleva rakennuspaikka sijoittuu asemakaava-alueiden ja kyläkeskusten ulkopuolelle, eli alueelle, jonne Nurmijärven kunta ei ole suunnitellut asutuksen lisäämistä. Kunnan tavoitteena on laatia haja-asutusalueille oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja.

Kun otetaan huomioon alueella jo toteutunut rakentaminen, alueen kaavoitus tilanne sekä vaatimukset riittävän kaavoitusvaran turvaamisesta ja maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta, hallinto-oikeus katsoo, että hakemukseen suostuminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 1 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle sekä aiheuttaisi haitallista yhdyskuntakehitystä. Hakijalla ei ole oikeutta myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun, vaikka kiinteistö täyttäisikin rakennusjärjestyksen mukaisen vähimmäispinta-alavaatimuksen. Se, että kiinteistö on muodostamishetkellään täyttänyt kunnan rakennusjärjestyksen vaatimukset rakennuspaikkana, ei anna aihetta arvioida nyt käsiteltävänä olevaa asiaa toisin. Edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle ja poikkeamiselle ei ole ollut. Kuntakehitystoimikunnan päätöstä ei ole syytä muuttaa.”

Kunnan haja-asutusalueille on laadittu oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja, joissa on mitoitustarkasteluun perustuen määritelty tilakohtaisesti enimmäisrakentamismahdollisuudet. Nyt hakemuksen kohteena oleva tila kuuluu laadittavana olevaan Kirkonkylän osayleiskaavan alueeseen. Kyseisessä asemakaavoitusta ohjaamaan laadittavassa osayleiskaavaehdotuksessa ei maaseutualueille ole laadittu erillistä mitoitustarkastelua.

Haja-asutusalueille aiemmin laadittujen oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen mitoitukseen ja niistä saatuun kokemukseen perustuen hakemuksen kohteena olevalle rakentamiselle ei ole edellytyksiä. Alueille, joilla ei ole sellaista oikeusvaikutteista osayleiskaavaa, joissa olisi määritelty rakentamisen enimmäismäärä tilakohtaisesti, ei voida osoittaa enemmän rakentamista kuin alueille, joilla oikeusvaikutteisiin osayleiskaavoihin perustuva rakentamisen enimmäismäärä on määritelty. Yksittäisin luvoin ei voida sallia enemmän rakentamista kuin oikeusvaikutteisiin osayleiskaavoihin perustuen.

Kun otetaan huomioon rakennuspaikalle aiemmin tehty kielteinen päätös, hallinto-oikeuden asiasta antama ratkaisu ja ettei alueella ole em. päätöksen jälkeen tapahtunut sellaisia maankäytöllisiä muutoksia, jotka antaisivat edellytykset myönteiselle ratkaisulle, 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 rakennuspaikan vähimmäispinta-ala alueella on 10 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 4950 m².

Koska ei ole olemassa edellytyksiä myönteiselle suunnittelutarveratkaisulle, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen.

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 esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 11.11.2022. Päätöksen antopäivä on 14.11.2022.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 116.1 §, 137.1 §, 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

**Asian käsittely**

Esittelijä muutti esittelytekstin kappaletta ”Hakijan vastine” seuraavanlaiseksi:

”Hakijalle on toimitettu naapurin esittämät mielipiteet selityksen antamista varten hallintolain 34 ja 33 §:ien mukaisesti. Hakija ei ole antanut vastinetta määräaikaan 31.10.2022 mennessä eikä myöskään määräajan jälkeen.”

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[2]

Liitekartat 543-402-4-103



Tilan 543-403-15-154 rakentamista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 03.11.2022 § 67
1261/10.03.00.03/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 4899 m²:n suuruinen tila Kanervalan 543-403-15-154 Klaukkalan Nummimäessä osoitteessa Nummipellontie 28.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon sekä talousrakennuksen (29 k-m²) rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171.1 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen sivuasunnon rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaista suunnittelutarvealuetta ja hanke edellyttää poikkeamispäätöksen lisäksi suunnittelutarveratkaisua, josta päättää yleiskaavapäällikkö hallintosäännön ja teknisen johtajan delegointipäätöksen perusteella.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista sillä, että kiinteistön pinta-ala poikkeaa ainoastaan noin 2 % rakennusjärjestyksen edellyttämästä sivuasunnon rakennuspaikan 5000 m²:n rakennuspaikan pinta-alasta.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu naapureita ja tilan 543-403-15-53 omistaja on lausunut, että kaavoittajan mielestä Nummimäki on täyteen rakennettu.

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 liikunnan 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 olevan rakennuspaikan eteläosa on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi.

**Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m² (0,5 ha) ja sillä on ennestään vain yksi asunto. Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 4899 m².

Rakennuspaikalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1997 valmistunut asuinrakennus. Tarkoituksena on rakentaa samaan pihapiiriin sivuasunto. Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala poikkeaa rakennusjärjestyksen edellyttämästä sivuasunnon rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta vain noin 2 % ja lähialueella ei ole muita vastaavia rakennettuja rakennuspaikkoja, joiden pinta-ala olisi vain vähän alle 5000 m².

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä. Haettuun lupaan suostuminen ei 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 hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen sivuasunnon rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

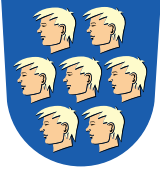
Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta 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 haetun poikkeamisen rakennusjärjestyksen sivuasunnon rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Päätöksen julkipanopäivä on 11.11.2022. Päätöksen antopäivä on 14.11.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona rakennuslupaa sivuasunnon rakentamiseksi on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisovalta kohta 4.



Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

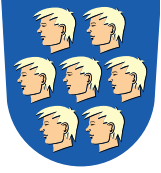
Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[3]

Liitekartat 543-403-15-154



Tilan 543-414-4-172 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 25.08.2022 § 45

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 1,00 ha:n suuruinen määräala tilasta Peräkorpi 4, 543-414-4-172, jonka pinta-ala on 2,25 ha. Rakennus-paikka sijaitsee noin 2,5 km Rajamäen taajamasta lounaaseen osoitteen Koivumäentie 211 itäpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 60 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

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

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeiden 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 maatalousalueella (MT).

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 2,5 km Rajamäen taajamasta lounaaseen Koivumäentien itäpuolella peltoalueen ympäröimässä metsäsaarekkeessa. Vastakkaisella puolella Koivumäentietä on metsää. Koivumäentien varsi on rakentunut sekä suoriin rakennusluvin että poikkeuslupiin perustuen.



Elinvoimalautakunta
Elinvoimalautakunta

§ 45 25.08.2022
§ 68 03.11.2022

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee suhteellisen tiiviisti asutulla maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Rajamäen taajamassa sijaitsevaan alakouluun on noin 2,5 km. Yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 3,5 km. Koulumatkoja ei ole luokiteltu vaaralliseksi koulutieksi millään luokka-asteella, jos reittiä ei kuljeta Rajamäentien kautta. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäentietä, jolla sijaitsevalle julkisen liikenteen pysäkillä on matkaa noin 1,5 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on noin 1,0 ha:n suuruinen määräala pinta-alaltaan 2,25 ha:n suuruudesta rakentamattomasta tilasta Peräkorpi 4, 543-414-4-172. Tämä tila on lohkotila vuonna 1938 rekisteröidystä emätilasta Peltola 543-414-4-39 (muodostettu ennen ajankohtaa 1.7.1959), jonka pinta-ala oli tuolloin 15,50 ha. Tästä emätilasta on muodostettu yhteensä 5 rakennettua ja 3 rakentamattomaa tilaa. Rakentamattomista tiloista yksi on pinta-alaltaan suurempi kuin hakemuksen kohteena oleva tila (kiinteistö Peltola 543-414-4-212, pinta-ala 2,88 ha).

Kunnan haja-asutusalueille on laadittu oikeusvaikutteisia osayleiskaavoja. Osayleiskaavoissa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen.

Hakemuksen kohteena olevalla alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu tilaan, jonka emätilan aluetta on jo käytetty runsaasti rakentamiseen. Sellaiseen yksittäisiin luvin tapahtuvaan rakentamiseen, jota aikaisempien oikeusvaikutteisten osayleiskaavojen mitoitukseen ja niistä saatuun kokemukseen perustuen ei varmuudella voitaisi osoittaa rakentamiseen tulevassa osayleiskaavassa, ei ole perusteltua suostua. Kaavalliselle suunnittelulle tulee jättää vaihtoehtoja ja suunnitteluvaraa ja tilan rakentamismahdollisuudet tulee selvittää alueelle laadittavassa osayleiskaavassa.

Lisäksi hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 1,5 km:n etäisyydellä Rajamäen taajaman asemakaavoitetusta alueesta. Kunnan tarkoituksena on laatia oikeusvaikutteinen taajamaosayleiskaava ohjaamaan Rajamäen asemakaavallista suunnittelua. Tämän taajamaosayleiskaavan ulottuvuutta ei vielä ole määriteltä. Kaavalliselle suunnittelulle tulee myös tässä mielessä jättää suunnitteluvaraa.

Kun otetaan huomioon alueella jo tapahtunut rakentaminen, alueen suunnittelutilanne ja kaavoitukselle jätettävä suunnitteluvara, voidaan katsoa, että hakemukseen suostuminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella.



Elinvoimalautakunta

§ 45

25.08.2022

Elinvoimalautakunta

§ 68

03.11.2022

Elinvoimalautakunta katsoo, 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.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 2.9.2022. Päätöksen antopäivä on 5.9.2022.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosäntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Pirkkala teki Rantalan kannattaman seuraavan muutosesityksen:

” Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16. 1 §: n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo alla mainituin perustein, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö - ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä.

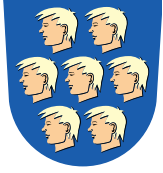
Hakemuksenmukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta lupakäsittelyssä.

Perustelut:

Lähellä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Koivumäentie lähes ketjumaisesti rakentunut jatkuva asutuksen nauha.”

Stormbom esitti Vuorisalon ja Luoman kannattamana asian jättämistä pöydälle. Perusteet: Elinvoimalautakunta on kokouksessaan 10.02.2022 §8 jättänyt vastaavanlaisen suunnittelutarveratkaisuasian pöydälle, jotta maaseutualueiden rakentamismahdollisuuksien määrittämisen periaatteet tiloittain saadaan päätetyksi.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu pöydällejättöesitys, josta oli äänestettävä. Puheenjohtaja määräsi suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen:



Elinvoimalautakunta

§ 45

25.08.2022

Elinvoimalautakunta

§ 68

03.11.2022

asian käsittelyn jatkaminen= JAA
Stormbomin esitys asian jättämisestä pöydälle= EI

JAA: 3 (Pirkkala, Rantala, Suominen)

EI: 8 (Flinck, Luoma, Räty, Rahunen, Stormbom, Takalo-Eskola, Vuorisalo, Suomi)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Stormbomin pöydällejättöesityksen äänin 3–8.

Stormbomin pöydällejättöesityksen voitettua asian käsittelyä ei enää jatkettu, jolloin Pirkkalan muutosesitys raukesi.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Stormbomin pöydällejättöesityksen äänin 3–8.

Elinvoimalautakunta 03.11.2022 § 68
488/10.03.00.03/2022

Hakija on pyytänyt päätöstä lupahakemuksesta mahdollisimman pian.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n mukaisella suunnittelutarvealueella.

Elinvoimalautakunta katsoo, 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.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 11.11.2022. Päätöksen antopäivä on 14.11.2022.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosäntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallasta kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi



Elinvoimalautakunta

§ 45

25.08.2022

Elinvoimalautakunta

§ 68

03.11.2022

Asian käsittely

Pirkkala teki Rantalan kannattaman seuraavan muutosesityksen:

" Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16. 1 §: n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Elinvoimalautakunta katsoo alla mainituin perustein, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä.

Hakemuksenmukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimusta lupakäsittelyssä.

Perustelut:

Lähellä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Koivumäentie lähes ketjumaisesti rakentunut jatkuva asutuksen nauha."

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

Esittelijän esitys: JAA

Pirkkalan muutosesitys: EI

JAA: 3 (Santala, Stormbom, Vuorisalo)

EI: 8 (Flinck, Luoma, Pirkkala, Rantala, Lompolo, Salo, Takalo-Eskola, Suomi)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 3-8.

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi Pirkkalan muutosesityksen äänin 3-8.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Stormbom jätti eriävän mielipiteen.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen.

Liitteet

Liite[4]

Liitekartat 543-414-4-172 ma

Liite[5]

Eriävä mielipide. Tilan 543-414-4-172 määräalan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu



Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle koskien suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä tilalle 543-413-3-19

Elinvoimalautakunta 03.11.2022 § 69
1260/10.03.00.03/2022

Helsingin hallinto-oikeus pyytää kuntaa antamaan lausuntonsa viimeistään 21.11.2022 luvanhakijoiden valituksesta, joka koskee elinvoimalautakunnan kielteistä suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamispäätöstä 8.9.2022 § 50. Elinvoimalautakunta totesi päätöksessään, ettei valittajan rakennushankkeelle pinta-alaltaan 5 700 m²:n suuruiselle tilalle Jaakkola 543-413-3-19 ollut maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä. Edelleen elinvoimalautakunta totesi, ettei poikkeamiseen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitusesta ollut erityisiä syitä eikä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä.

Valittajien vaatimus

Valittajat vaativat asian pikaista uudelleen käsittelyä lautakunnassa heti seuraavassa kokouksessa.

Valituksen perustelut

1. Vaikutus mahdolliseen kaavaan on käytännössä mahdoton, koska tontti sijaitsee metsän ja pellon kulmassa. Pellolle tulossa tontista n. 150 m päähän iso voimavirtalinja, jolloin tuohon kyseiselle pellolle ei tulevaisuudessakaan voisi rakentaa. Uotilantien toisella puolella tontinkohdalla on myös peltoa, joka rajoittuu suojeltuun puroon. Puron toisella puolella on myös suojelualue, joka estää tuolle alueelle rakentamisen.
2. Naapurit ovat antaneet suostumuksen. Palsin tilan 543-413-3-8, josta tämä tila on lohkottu, omistaja on puoltanut rakentamista.
3. Toinen naapureista, jolla on alle 5000m² tontti, joka on lohkottu aikanaan tästä tontista, on saanut jo vuonna 2000 rakennusluvan jonkun verran isommalle talolle ja talousrakennukselle. Luvan epäminen aiheuttaa eriarvoisen kohtelun rakentamisessa.
4. Alueelle myönnetty jo entuudestaan rakennuslupia.
5. Tuleva asuinrakennus on maalaismaisemaan sopiva puinen rakennus.
6. Millään tavalla ei tule enää soveltaa vanhaa emätila lakia/ asetusta, joka ei ole enää voimassa.
7. Rakennustarkastaja antoi kesäkuussa luvan aloittaa kaivuutyöt.
8. Erimielisyydet tontin edellisen omistajan sekä lupavalmistelijan välillä eivät saa vaikuttaa tontin nykyisiin omistajiin.

Valituksen johdosta voidaan todeta seuraavaa:

Alueella on jo voimassa valtuuston vuonna 2015 hyväksymä Perttulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava. Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Tavoitteena on ollut saada kokonaiskuva kaava-alueen rakentamismahdollisuuksien enimmäismäärästä ja niiden sijoittumisesta. Toisena tavoitteena oli saada suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn samoin perustein arvioitu



mitoitusnormi kaikkien tilojen osalta, jolloin lupakäsittelyssä tasapuolisen kohtelun vaatimus täyttyy.

Naapurikiinteistöjen omistajien myönteinen suhtautuminen rakentamiseen ei ole luvan myöntämisen peruste. Valituksen kohteena oleva kiinteistö 543-413-3-19 on lohkottu Palsin emäkiinteistöstä vuonna 1989 ja naapurikiinteistö 543-413-3-21 samasta Palsin emäkiinteistöstä vuonna 1991. Naapurikiinteistölle 543-413-3-21 on rakennettu omakotitalo vuonna 2000 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun/poikkeamispäätökseen perustuen. Em. päätöksen jälkeen on alueelle laadittu oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka mitoituksen mukaan tilalle 543-413-3-19 ei ole osoitettu rakentamismahdollisuutta. Se, että jotkin maanomistajat mahdollisesti ovat jo aiemmin saaneet enemmän rakennusoikeutta kuin kaavan mitoitusperusteet olisivat tuottaneet, ei anna aihetta arvioida asiaa toisin. Tämän on todennut myös Helsingin hallinto-oikeus 11.11.2016 antamassaan ratkaisussa (16/0942/5), joka koski Perttulan osayleiskaavasta tehtyä valitusta.

Em. hallinto-oikeuden päätöksessä todetaan myös seuraavaa: *”Se, että ajankohdan 1.1.1959 mukaan määritellyt rakentamismahdollisuuksien laskennalliset enimmäismäärät on tässä tapauksessa erikseen jaettu emätilasta muodostettujen tilojen kesken 1.1.2000 mukaisen kiinteistöjaotuksen perusteella tilojen muunnettujen pinta-alojen suhteessa ei ole lainvastaista.”*

Maan kaivaminen omalla kiinteistöllä ei edellytä rakennuslupaa/suunnittelutarveratkaisua.

Lupavalmisteliija on valituksen kohteena olevan kiinteistön entisen omistajan, kuten nykyisen omistajankin, kohdalla ainoastaan lupaneuvonnassa arvioinut lupavalmistelua hallintolain 8 §:n mukaisesti.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toistaa valituksenalaisessa päätöksessä esittämänsä seikat ja päättää antaa lausuntonaan Helsingin hallinto-oikeudelle johdantotekstin mukaisen lausunnon.

Elinvoimalautakunta katsoo, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka antaisivat aihetta muuttaa elinvoimalautakunnan päätöstä. Valitus tulee näin ollen hylätä.

Valmisteliija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[6]

Valituksenalainen päätös; elinvoimalautakunta 8.9.2022 § 50

Liite[7]

Liitekartat 543-413-3-19



Elinvoimalautakunnan osavuositarkastus ajalta 1.1.-30.9.2022

Elinvoimalautakunta 03.11.2022 § 70
612/02.02.01/2022

Vuoden 2022 talousarvion täytäntöönpano-ohjeen mukaan kunnan, kunnan liikelaitosten ja tytäryhteisöjen toiminnan ja talouden toteutumisesta raportoidaan valtuustolle osavuositarkastuksissa neljännesvuosittain. Osavuositarkastus III (OVK III) annetaan kunnanhallitukselle ja valtuustolle ajalta 1.1.- 30.9.2022. Talousarviovuoden viimeinen raportointi tapahtuu tilinpäätöksessä.

Osavuositarkastuksissa kunnan toimialat ja liikelaitokset raportoivat kuntastrategiasta johdettujen vuositavoitteiden, käyttötalouden ja investointien toteutumisesta. Osavuositarkastuksissa annetaan myös tilinpäätösennuste. Talousarvion muutosehdotukset perusteluineen esitellään pääsääntöisesti valtuustolle raportoitavien osavuositarkastusten yhteydessä.

Elinvoimalautakunta raportoi ohjeellisena hyväksytyyn yleiskaavoitusohjelman toteutumisesta osavuositarkastuksessa ja toimintakertomuksessa.

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

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

Tulosalue maankäyttö ja kaavoitus jakautuu asemakaavoitus- ja rakennuslautakuntaan sekä elinvoimalautakuntaan. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle kuuluvat asemakaavoitus sekä kiinteistö- ja mittaustoimi, elinvoimalautakunnalle kuuluvat maankäyttö ja yleiskaavoitus. Elinvoimalautakunnalle kuuluu ympäristötoimialalta myös tulosalue omaisuuden tuotot ja hallinta.

Toimialan toimintakatteen ennustetaan toteutuvan noin 6,5 milj. euroa muutettua talousarvioita heikompana.

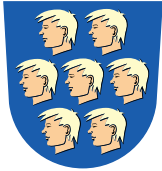
Elinvoimalautakunnan osalta toimintakate toteutuu muutettua talousarviota heikompana vuoden 2022 puolella toteutumatta jäävien tontinmyyntien takia tulosalueella omaisuuden tuotot ja hallinta.

Maankäyttö ja kaavoitus

Maankäytön ja kaavoituksen tulosalueen toimintakatteen arvioidaan toteutuvan 160 000 euroa talousarviota parempana.

Omaisuuden tuotot ja hallinta

Tulosalueen osalta myyntivoitot jäävät 7,5 milj. euroa alle talousarvion, koska Keskon tonttikauppa Ilvesvuori pohjoisen alueella ei toteudu vuoden 2022 puolella asemakaavavalituksen takia.

**Investointien toteutuminen (elinvoimalautakunta)**

Kiinteän omaisuuden osalta myyntivoittoa ennustetaan toteutuvan 3,1 milj. euroa talousarviota enemmän. Maanhankintaa arvioidaan käytettävän 0,5 milj. euroa talousarviota vähemmän.

Koko toimialan osavuosisikatsaus, sitovien toiminnallisten tavoitteiden ja lautakuntatasoisten tavoitteiden toteutumajalta 1.1.-30.9.2022 ovat liitteinä.

Määrärahamuutosesitykset**1. Käyttötalous**

Koko ympäristötoimialan osalta esitetään nettotuottoja vähennettäväksi 6 542 000 euroa seuraavasti:

Tulosalue	Määrärahan lisäys (+)	Määrärahan vähennys (-)	Tuloarvion lis.(+)	Tuloarvion väh. (-)	Valmistus omaan käyttöön lis (+)	Nettovaikutus
Omaisuuden tuotot ja hallinta				-7 500 000		-7 500 000
Tekninen keskus	4 405 000				4 405 000	0
Tilakeskus	216 000		723 000			507 000
Hallinto- ja talouspalvelut		-28 000	263 000			291 000
Maankäyttö ja kaavoitus		-160 000				160 000
Yhteensä	4 621 000	-188 000	986 000	-7 500 000	4 405 000	-6 542 000

2. Investoinnit

Kiinteän omaisuuden osalta esitetään seuraavat tuotto- ja kulumuutokset

Kiinteän omaisuuden muutokset	TA 2022	Muutos OVK III	TA 22+ muutos
Myyntituotto	1 500 000	3 100 000	4 600 000
Maanhankintameno	2 500 000	-500 000	2 000 000
Muutos yhteensä (nettotuottolisäys)		3 600 000	

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta hyväksyy osaltaan liitteen mukaiset osavuosisikatsaukset ajalta 1.1.-30.9.2022.

Elinvoimalautakunta hyväksyy omalta osaltaan käyttötalouden muutosesitykset esittelytekstin mukaisesti (kohta 1).

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että vuoden 2022 talousarviota muutetaan investointien osalta esittelytekstin mukaisesti (kohta 2).

Elinvoimalautakunta oikeuttaa viranhaltijat suorittamaan vähäisiä laskennallisia korjauksia sekä tekstiosan tarkistuksia vastamaan ympäristötoimialan kaikkien lautakuntien käsittelyä.

Valmistelija

hallintopäällikkö Leena Vuorenpää, leena.vuorenpaa@nurmijarvi.fi

Päätös



Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[8]	Ympäristötoimiala OVK III Teksti
Liite[9]	YMP Sitovien toiminnallisten tavoitteiden raportointi 2022 OVK III
Liite[10]	YMP lautakuntatasoiset tavoitteet 2022 TOT OVK III



Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin, Maankäyttö ja kaavoitus

Elinvoimalautakunta 03.11.2022 § 71

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.

Ajalla 29.9.-26.10.2022 ovat valmistuneet seuraavat viranhaltijapäätökset:

Maankäyttöpäällikkö

04.10.2022 § 127 Tilan Ojanko 543-404-1-727 osto, Röykkä

06.10.2022 § 128 Jatkoaika vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle, Klaukkala 543-3-95-2
Järvimaankaari 6

10.10.2022 § 129 Jatkoaika kauppakirjan allekirjoitukselle, Klaukkala 543-3-681-5 Suopursuntie 38

11.10.2022 § 130 Kiinteistön 858-405-4-88 myynti Jokelan alueelta, Tuusulan kunta

12.10.2022 § 131 Jatkoaika kauppakirjan allekirjoitukselle, Klaukkala 543-3-679-2 Suopursuntie 32

14.10.2022 § 132 Omakotitontin vuokraus, Rajamäki 543-1-735-3 Metsolankaari 9

25.10.2022 § 133 Omakotitontin vuokraoikeuden siirto, 543-1-64-9, Rajamäki

25.10.2022 § 134 Omakotitontin 543-1-246-12 myynti Rajamäen Uudenniityntien alueelta,
Miilumetsänlenkki 27

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Hannu Kujala, hannu.kujala@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.



Ilmoitusasiat

Elinvoimalautakunta 03.11.2022 § 72

Esittelijä

Tekninen johtaja

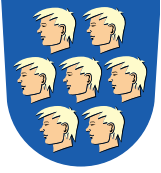
Esitys

Merkitään tiedoksi.

Valmistelija

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

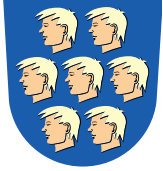


Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 64, § 69, § 70, § 71, § 72

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: § 65, § 66, § 67, § 68

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.

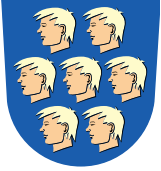
Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa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