



Elinvoimalautakunta

Aika 15.06.2023 klo 17:05 - 18:33

Paikka Nurmijärven kunnanvirasto, kokoushuone Hallitus

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 41	Tilan 543-406-5-192 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu	4
§ 42	Vanhan Sähkölaitoksen korttelialueen 2028 tontin 5 ja korttelialueen 2030 tontin 7 toteuttajan valinta	7
§ 43	Omakoti- ja pientalotonttien yleiset haku- ja luovutusperiaatteet 1.8.2023 alkaen	10
§ 44	Tilan 543-402-5-213 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös	11
§ 45	Tilan 543-403-2-464 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu	16
§ 46	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin, Maankäyttö ja kaavoitus	20
§ 47	Ilmoitusasiat	21
§ 48	Kehitys- ja keskusteluasiat	22

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Suomi Joonas, KOK	puheenjohtaja	
	Flinck Jari, KESK	jäsen	
	Pirkkala Kimmo, PS	jäsen	
	Rantala Sirpa, KESK	jäsen	
	Santala Eero, SDP	jäsen	
	Takalo-Eskola Tarleena, KOK	jäsen	
	Vuorisalo Juhani, KOK	jäsen	
	Rouhikoski Kristiina, SDP	varajäsen	
	Lompolo Kirsi, KOK	varajäsen	Saapui klo 17:11 §:n 42 aikana
	Kosonen Kirsti, KESK	varajäsen	
Jaakola-Siimes Juuso, KESK	kunnanhallituksen edustajan varajäsen		
Jääskeläinen Miro	nuorisovaltuuston edustajan varajäsen		
Poissa	Stormbom Tanja, KESK		
	Luoma Maria, SDP		
	Räty Virpi, KOK		
	Salo Henry, PS		
	Sivula Tapio, KESK		
	Pesonen Luka		
Muu	Juha Oksanen	esittelijä	tekninen johtaja
	Katriina Ahokas	pöytäkirjanpitäjä	erikoissuunnittelija
	Arja Junntila	asiantuntija §:t 41, 44 ja 45	yleiskaavainsinööri
	Tarja Johansson	asiantuntija § 42	asemakaavasuunnittelija
	Hannu Kujala	asiantuntija §:t 42, 43 ja 46	maankäyttöpäällikkö
	Anita Pihala	asiantuntija § 47	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

41 - 48



Allekirjoitukset

Joona Suomi
puheenjohtaja

Katriina Ahokas
pöytäkirjanpitäjä

Jari Flinck
pöytäkirjantarkastaja

Tarleena Takalo-Eskola
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 22.06.2023



Tilan 543-406-5-192 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 15.06.2023 § 41
654/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Noin 6 000 m²:n suuruinen tila Sulo 543-406-5-192, joka sijaitsee Lepsämässä osoitteessa Isoniitynkujä 35.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 228 k-m²:n suuruisen omakotitalon, 55 k-m²:n suuruisen autokatos/varaston, 30 k-m² suuruisen pihasaunan sekä 150 k-m² suuruisen varastorakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut omakotitalon ja suurikokoisen varastorakennuksen rakentamista seuraavasti: *"Kylmävarasto harrastusvälineiden säilytystä varten kalastusvene, moottoripyörä ja traktori töitä varten. Isoniitynkujalla on omakotitaloja, joten omakotitalon rakentaminen sopii tähän kohteeseen"*.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta, eikä heillä 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 kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikumisen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta.

Valtuuston vuonna 2010 hyväksymässä Lepsämän oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-1) ja mitoitusvyöhykkeellä 2 (mit-2). Alue on pohjavesialuetta.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee Lepsämän kyläkeskuksen pohjoispuolella Yli-Lepsämäntien ja Isoniitynkujan väliin sijoittuvan metsäalueen länsireunassa. Isoniitynkujan länsipuolella avautuu Lepsämänjokilaakson peltomaisema. Kulku rakennuspaikalle on osoitettu



Isoniitynkujalta.

Rakennuspaikalle on elinvoimalautakunta 16.6.2022 § 40 myöntänyt suunnittelutarveratkaisun yksiasuntoisen 1-kerroksisen 185 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 36 k-m²:n suuruisen autokatos/talourakennuksen rakentamiseksi. Tuolloin kyseessä oli määräala tilasta 543-406-1-161. Määräala on lohkottu ja merkitty kiinteistörekisteriin 11.5.2023 tilaksi Sulo 543-406-5-192. Rakennuslupaa ei ole 16.6.2022 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen haettu.

Rakennuspaikka sijaitsee maaseudulla, joka on Lepsämän alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa alakouluun on vain 1,8 km, mutta Yli-Lepsämäntien vaarallisuudesta johtuen 1-4 luokkien oppilaat ovat koulukuljetuksen piirissä. Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan yläkouluun on matkaa noin 9 km ja muihin taajaman palveluihin 9-11 km. Lepsämäntien varrella on kevyen liikenteen väylä, mutta Yli-Lepsämäntien varrella väylää ei ole. Osa Yli-Lepsämäntiestä on arvioitu Koululiituehjälmällä vaaralliseksi koulutiesi 1. luokan oppilaille. Liikkuminen alueella perustuu yksityisautoiluun, sillä vain joitakin paikallisliikenteen vuoroja kulkee Lepsämäntietä, jolla sijaitsevalle pysäkillä on rakennuspaikalta matkaa noin 1,7 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta, mutta Nurmijärven Veden päävesijohto kulkee Isoniitynkujan suuntaisesti.

Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaisein mitoitussyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Hakemuksen kohteena oleva tila on 11.5.2023 muodostettu lohkotila rakentamattomasta tilasta Reunametsä 543-406-5-161 (pinta-ala tuolloin 9,18 ha), joka on rekisteröity vuonna 2000. Osayleiskaavassa ajankohdan 1.1.2000 mukaiselle tilalle Reunametsä, jonka kiinteistötunnus oli tuolloin 543-406-5-145, ei ole mitoituksen mukaan uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta. Osayleiskaavassa on kuitenkin tilalta 543-406-7-40 siirretty yksi rakentamismahdollisuus tilalle Reunametsä 543-406-5-161 eikä tätä ole vielä käytetty rakentamiseen.

Kun otetaan huomioon, että rakennuspaikalle on myönnetty suunnittelutarveratkaisu omakotitalon rakentamiseksi vuonna 2022, rakentaminen on osayleiskaavan periaatteiden mukaista, 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 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyin perustein ehdolla, että

-rakentaminen tulee sovittaa huolella ympäröivään maisemaan ja rakennettuun ympäristöön -tämä päätös korvaa Elinvoimalautakunnan 16.6.2023 § 40 tekemän päätöksen ja rakennuspaikalla saa sijaita vain yksi yksiasuntoinen asuinrakennus.



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

Päätöksen julkipanopäivä on 26.6.2023. Päätöksen antopäivä on 27.6.2023.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvälillä kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[1]

Liitekartat 543-406-5-192



Vanhan Sähkölaitoksen korttelialueen 2028 tontin 5 ja korttelialueen 2030 tontin 7 toteuttajan valinta

Elinvoimalautakunta 15.06.2023 § 42
729/02.08.00/2023

Nurmijärven kunta haki avoimella hakumenettelyllä yhteistyökumppania Nurmijärven Kirkonkylällä sijaitsevan Vanhan Sähkölaitoksen alueen asemakaavaluonnoksen korttelin 2028 tontin 5 ja LPA-tontin 7 korttelissa 2030 asemakaavalliseen kehittämiseen. Kilpailulla haettiin soveltuvaa kokonaiskonseptia asemakaavamuutostyön pohjaksi. Kilpailun haku alkoi 26.9.2022 ja päättyi 19.1.2023.

Kilpailuun osallistui kaksi kilpailijaa:
SSA Rakennus Oy omalla konseptilla, kilpailutyöllä ei nimeä
YIT Suomi Oy kilpailutyöllä ”Valo ja Virta”

Arvostelut

SSA Rakennus Oy

Arkkitehtuuriltaan SSA:n esittämä ratkaisu on moderni ja mielenkiintoinen. Ratkaisussa hyödynnetään puurakentamista sekä *ns. sadan vuoden kantava vähähiilinen betonirunko* -järjestelmää. Poikkiharjaiset ja puujulkisivuiset rakennukset ovat yleisilmeeltään raikkaat ja toisivat uuden tyyppistä rakentamista kirkonkylän keskustaan. SSA:n ehdotuksessa maantasokerrokseen on esitetty monipuolista toiminnallisuutta (mm. Co-working –tiloja ja yhteiset saunat, kuntosali), jolloin se aukeaa ympäristöönsä elävöittäen sitä. Maantasokerrosten mittakaava on miellyttävää ja puujulkisivut luovat lämmintä ilmettä.

Rakennukset on sijoitettu kaavaluonnoksen mukaisesti, eikä ratkaisussa ole ideoitu tontin käytölle erilaisia vaihtoehtoja. Suunnitelmassa kaikki autopaikat mahtuisivat tontille, eikä puistoon olisi näin välttämätöntä sijoittaa autopaikkoja. Punamullantielle on osoitettu yksi tonttiliittymä, eikä Krannilanpolulle olisi tarvetta osoittaa ajoneuvoliikennettä. Autopaikat vievät kuitenkin pihasta valtaosan ja oleskelulle jää vain vähän tilaa.

Suunnitelman asuntajakaumassa on yksiöitä 24, kaksioita 32 ja kolmioita 12. Pienten asuntojen osuus on näin ollen turhan suuri. Asuntojen sisäseinät ovat kevytrakenteisia, mikä mahdollistaa muuntojoustavuutta. Hallintamuotoon suunnitelmassa ei otettu kantaa.

YIT Suomi Oy

Ratkaisu on irrallinen suhteessa ympäröivään kaupunkirakenteeseen. Arkkitehtuuriltaan suunnitelma on perustasoa ja rakennukset edustavat tyyppillistä tämän hetken asuinkerrostalorakentamista. Suunnitelmassa niihin ei ole esitetty yhteiskäyttötiloja. Asuinrakennukset ovat betonirakenteisia, ja puurakentamista on hyödynnetty vain autokatosten puuverhoiluissa julkisivuissa.



Rakennukset on sijoitettu kaavaluonnoksesta poikkeavalla tavalla lähemmäs Krannilanpolkua, jolloin autokatokset rajaavat pihaa Punamullantien suuntaan. Suunnitelmassa on esitetty monipuolisesti käytettävä, vihreä ja viihtyisä piha. Järjestelyllä saadaan muodostettua melulta suojainen oleskelualue. Piha-alueen ratkaisut luovat uusien asuinrakennusten ympärille laadukasta lähiympäristöä. Osa autopaikoista on sijoitettava LPA-alueelle. Punamullantielle on osoitettu kaksi ajoliittymää, lisäksi LPA-alueelle sijoittuvien autopaikkojen takia myös Krannilanpolulle tulee liikennettä. Ajoneuvoliikenteen merkittävä lisääminen jalankululle ja pyöräilylle varatulle katualueelle ei edistä asuinkorttelin ulkopuolista lähiympäristön laatua.

Suunnitelmassa rakennuksiin ei ole sijoitettu lainkaan yksiöitä, vaan asunnoista 48 % on kaksioita ja 52% perheasuntoja. Asuntopohjia ei ole suunnitelmassa esitetty. Vähintään toinen rakennuksista toteutuisi vapaarahoitteisina omistusasuntoina, ja markkinatilanteen mukaan toinen voi olla myös vuokra-asuntoja.

Ratkaisun perustelut

Arkkitehtuuriltaan SSA:n suunnitelma on modernimpi ja ansiokkaampi kuin YIT:n suunnitelma, joka edustaa tavanomaisempaa asuinkerrostalosunnittelua. SSA:n suunnitelmassa maantasokerrokseen on sijoitettu kilpailun valintaperusteisiin kirjattuja monipuolisia yhteiskäyttöisiä tiloja. Lisäksi SSA:n suunnitelmassa hyödynnetään laajemmin puurakentamista, kun rakennusten ulkoseinät ovat puurakenteisia. Modernit puujulkisivuiset asuinrakennukset tuovat Kirkonkylän keskustaan haluttua uudenlaista kerrostaloarkkitehtuuria.

YIT:n esittämässä suunnitelmassa on rohkeasti esitetty kaavaluonnoksesta poikkeava rakennussijoittelu, jonka ansioista piha-alueella on pystytty hyödyntämään monipuolisemmin ja sille on sijoitettu runsaasti laadukkaasti suunniteltua, vihreää oleskelualueita. Toisaalta SSA:n suunnitelmassa kaikki autopaikat on saatu sijoitettua rakennuspaikalle, jolloin erilliselle LPA – alueelle ei ole tarvetta, ja se voidaan mahdollisesti säilyttää puistoalueena, jolloin se palvelee laajempaa käyttäjäryhmää.

YIT:n esittämä ratkaisu painottuu kaksioihin ja sitä suurempiin asuntoihin, kun taas SSA:n ratkaisussa on paljon pienempiä asuntoja. Asuntojakauman puolesta SSA:n ehdotuksessa on enemmän kehittämisen tarvetta.

Kumpikaan suunnitelmista ei täytä kaikkia kilpailuun asetettuja tavoitteita, eikä ole suoraan sellaisenaan toteutettavissa, mutta SSA:n ehdotuksen nähdään omaavan hyvän pohjan suunnitelman kehittämiselle siten, että se vastaa Nurmijärven kunnan tavoitteita alueen toteutuksesta. SSA:n ratkaisussa on vahva ja lämminhenkinen arkkitehtoninen kokonaisidea, joka toisi Kirkonkylälle raikasta ja uudentyypistä rakentamista. Rakennukset liittyvät maantasokerroksen toiminnallisuuden ja arkkitehtuurin myötä YIT:n ehdotusta paremmin olemassa olevaan ympäristöön. Lisäksi SSA:n ehdotuksessa hyödynnetään puurakentamista merkittävässä mittakaavassa.

Näillä perusteiden arviointiryhmä esittää, että suunnitteluvaraushakumenettelyn voittajaksi valitaan SSA Rakennus Oy.



Hankkeen eteneminen

Nurmijärven kunta tulee neuvottelemaan kilpailun voittajaksi ehdotetun SSA Rakennus Oy:n kanssa hankkeesta ja kilpailutyön kehittamisestä. SSA Rakennus Oy:n kanssa edetään kilpailuohjelman mukaisesti. Kilpailuohjelmasta poiketaan kuitenkin alkuvaiheessa siltä osin, että tämän suunnitteluvarauksen yhteydessä esitetään tehtäväksi valittavan kumppanin kanssa kumppanuuskaavoitussopimus. Kumppanuuskaavoitussopimuksen tarkoituksena on asettaa hankkeelle laadulliset tavoitteet, joiden pohjalta alueen asemakaavamuutosta ja rakennushanketta suunnitellaan yhteistyössä samanaikaisesti. Näin saadaan vahvempi pohja ja sitoutuminen kumppanin ja kunnan väliseen yhteistyöhön alueen kehittämisessä.

Kumppanuuden perustamisella kaavoituksen alkuvaiheessa on tarkoitus parantaa kaavaratkaisun laatua ja edistää sen toteuttamiskelpoisuutta, sillä kunnan kaavoittajien ammattitaidon lisäksi prosessissa voidaan hyödyntää kumppanin markkinatietoutta, ideoita ja resursseja. Kumppanuuskaavoitus myös nopeuttaa kaavan toteuttamista, kun rakennussuunnittelu on käynnissä samanaikaisesti asemakaavamuutoksen kanssa, ja hanketta voidaan ryhtyä toteuttamaan heti asemakaavamuutoksen saatua lainvoiman ilman tarvetta tyyppillisille poikkeamisluvulle.

Lopullinen sitoutuminen tehdään kaavaehdotuksen jälkeen kilpailuohjelman mukaisesti, kun osapuolten kesken allekirjoitetaan esisopimus tontin / tonttien luovuttamisesta. Esisopimuksesta tehdään tontin / tonttien luovutus päätös, jossa hinta on määritelty ulkopuolisen tahon laatimalla kohdekohtaisella arviokirjalla.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Nurmijärven elinvoimalautakunta päättää, että suunnitteluvaraushakumenettelyn voittaja on SSA Rakennus Oy edellä selostusosassa mainituin perusteluin.

Suunnitteluvaraus tehdään SSA Rakennus Oy:lle. Kilpailualueesta poiketen suunnitteluvaraus ei sisällä LPA-tonttia 7 korttelissa 2030. Nurmijärven kunta allekirjoittaa yhdessä SSA Rakennus Oy:n kanssa kumppanuuskaavoitussopimuksen, jossa sovitaan asemakaavan ja tontin / tonttien luovuttamiseen liittyvistä tavoitteista.

Lopullinen tontinluovutus päätös tehdään asemakaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen, jossa päätetään esisopimuksen ja lopullisen luovutuksen ehdoista sekä tontin / tonttien hinnoittelusta.

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Minna Valtonen, minna.k.valtonen@nurmijarvi.fi
asemakaavapäällikkö Crista Toivola, crista.toivola@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[2]

Suunnitteluvaraushakumenettely k2028t5 ja k3030t7 kilpailuohjelma



Omakoti- ja pientalotonttien yleiset haku- ja luovutusperiaatteet 1.8.2023 alkaen

Elinvoimalautakunta 15.06.2023 § 43
305/10.00.00.00/2023

Nurmijärven kunnan hallintosäännön mukaan elinvoimalautakunta ratkaisee mitä tontteja kunakin vuonna laitetaan myyntiin tai vuokrataan ja millä hinnalla tontit luovutetaan. Lisäksi elinvoimalautakunta päättää luovutettavien tonttien luovutusehdoista, lukuun ottamatta yritystontteja.

Kunta luovuttaa omakotitontteja rakentamiseen kunnan voimassa olevan maapoliittisen ohjelman sekä tämän pykälän liitteenä olevan haku- ja luovutusperiaatteiden mukaisesti. Uuden asuntoalueen tonttihaku voidaan käynnistää sen jälkeen, kun kunnallistekniikka, vesihuolto ja sähköverkko on rakennettu.

Omakotitonttien haku tapahtuu sähköisessä hakupalvelussa siten, että uuden omakotitonttialueen ensimmäinen haku toteutetaan arvontamenettelyllä. Mikäli arvonnassa jää tontteja valitsematta tai myöhemmin arvontaerän tonttihakemuksia peruuntuu, tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun.

Käytännössä saatujen kokemusten perusteella on ilmennyt tarve tarkentaa haku- ja luovutusperiaatteita. Edellisen kerran ohjeistusta on muutettu elinvoimalautakunnan päätöksellä 23.3.2023 § 18.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaiset omakoti- ja pientalotonttien haku- ja luovutusperiaatteet 1.8.2023 alkaen noudatettavaksi.

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Marja Mikkola, marja.mikkola@nurmijarvi.fi

maankäyttövalmistelija Maiju Laitala, maiju.laitala@nurmijarvi.fi

maankäyttöpäällikkö Hannu Kujala, hannu.kujala@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[3]

Omakoti- ja pientalotonttien yleiset haku- ja luovutusperiaatteet 1.8.2023 alkaen
PDF



Tilan 543-402-5-213 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 15.06.2023 § 44
610/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 3,0 ha:n suuruinen määräala tilasta Harrila 543-402-5-213, jonka pinta-ala on 5,0390 ha. Rakennuspaikka sijaitsee noin 3 kilometriä Nurmijärven Kirkonkylän taajamasta lounaaseen, osoitteessa Suontaantie 48.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää 200 k-m²:n suuruisen yksiasuntoisen 1-kerroksisen asuinrakennuksen, 100 k-m² suuruisen autotalli/varastorakennuksen sekä 100 k-m² suuruisen pihattotallin.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen hevostallin ja ulkotarhojen suojaetäisyyttä koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-402-5-212 omistajalla oli huomautettavaa:

"Pihattotalli ja tarhat tulisi vaihtaa päittäin. Hakija on puhelinkeskustelussa 13.5.23 ilmoittanut, että tarhoja käytettäisiin myös ratsastusalueena, jolloin pölyhaitat tulisivat olemaan meidän suuntaamme merkittäviä. Hevosten pidossa huomioitava suojaetäisyydet (huomioi myös uuden talomme sijainti)".

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija on korjannut asemapiirrosta niin, että pihattotallin ja tarhojen sijainti on osoitettu naapurin edellyttämällä tavalla.

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. Alueen poikki kaakko-luode suunnassa on kaavassa osoitettu liikenteen yhteystarve.



Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (MT).

Elinvoimalautakunta on päättänyt Metsäkylän osayleiskaavan vireilletulosta 19.1.2023 § 8 ja osayleiskaava-alueen laajennuksesta 23.3.2023 § 23. Osayleiskaava on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavan tarkoituksena on ohjata suoraan alueen rakentamista ja muuta maankäyttöä.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva määräala on kokonaisuudessaan peltoaluetta ja sitä halkoo määräalan keskiosassa pohjois-etelä suunnassa kulkeva Suontaantie-niminen yksityistie. Haettu rakentaminen sijoittuu tien länsipuolelle. Rakennuspaikan länsipuolella on rakentamaton metsäalue. Suontaantien varrella on rakennettuja rakennuspaikkoja sekä etelän että pohjoisen suunnassa.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala noin 5,0 ha:n suuruisesta luvanhakijan omistamasta tilasta Harrila 543-402-5-213, jolla sijaitsee vuonna 2003 myönnettyyn suoraan rakennuslupa perustuen rakennettu omakotitalo ja myöhemmin valmistunut hevostalli.

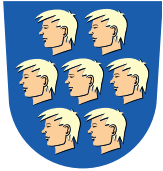
Vuonna 1966 muodostetulla tilalla Ritvala 543-402-5-88, jonka pinta-ala oli tuolloin 22,2950 ha, sijaitsi maatilakeskus asuinrakennuksineen. Ritvalan tilan määräalalle (1,5 ha) myönnettiin suora rakennuslupa omakotitalon rakentamiseksi vuonna 2003 (nyt hakemuksen kohteena oleva tila Harrila 543-402-5-213). Lisäksi Ritvalan tilalle haettiin suunnittelutarveratkaisua uuden omakotitalon rakentamiseksi vuosina 2003 ja 2004, joista kaavoituslautakunta teki kielteiset päätökset. Vuonna 2018 Harrilan tilaan liitettiin 3,5390 ha:n suuruinen peltoa oleva määräala Ritvalan 543-402-5-88 tilasta. Nyt hakemuksen kohteena oleva määräala käsittää em. peltoalueesta noin 3 ha.

Rakennuspaikka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan alakouluun on matkaa noin 3,8 km, yläkouluun ja muihin palveluihin noin 4,5. Koulumatka kuljetaan Suontaantien ja Taipaleentien yksityisteiden kautta. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Kirkonkylän taajamasta. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Rakennuspaikka sijaitsee peltoalueella ja alueella, jolle on aiemmin tehty kaksi kielteistä suunnittelutarveratkaisua. Alueen läpi on maakuntakaavassa osoitettu liikenteen yhteystarve. Alueella on vireillä osayleiskaava, jonka ratkaisulle on jätettävä suunnitteluvaraa ottaen huomioon muiden maanomistajien rakentamistarpeet sekä muu maankäyttö. Näin ollen 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.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan hevosten ulkotarha- ja laidunalueet tulee sijoittaa tilan alueelle siten, että naapurien asuinrakennuksiin ja oleskelupihoihin jää riittävä, kuitenkin vähintään 150 m:n suojaetäisyys. Hevostallin ja lantalan etäisyys kiinteistön rajasta tulee olla vähintään 50 m.



Nyt hakemuksen kohteena olevan hevostallin sekä ulkotarhojen etäisyys emäkiinteistöllä sijaitsevasta asuinrakennuksesta ja oleskelupihasta on noin 100 m ja pihattotallin etäisyys naapurin rajasta noin 24 m.

Koska haetulle suunnittelutarveratkaisulle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamia edellytyksiä, ei ole syytä suostua myöskään haettuun poikkeamiseen. Hakemuksen tueksi ei ole olemassa erityisiä syitä ja haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

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 hevostallin ja ulkotarhojen suojaetäisyyttä koskevasta määräyksestä.

Suunnittelutarveratkaisu

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

Poikkeamispäätös

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

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 26.6.2023. Päätöksen antopäivä on 27.6.2023.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi



Asian käsittely

Rantala teki Pirkkalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

”Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakentamiselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarveratkaisupäätöksen.

Perustelut myönteiselle päätökselle:

1. Tilan 543-402-5-213 pinta-ala on 5 ha, josta hakemuksessa oleva määräala on 3 ha. Määräalan koko on riittävän suuri asuinrakentamiselle ja tilalle on viimeksi myönnetty lupa 20 vuotta sitten.
2. Määräala sijoittuu tiestön varteen jo rakennetulle alueelle metsäsaarekkeen reuna-alueelle kuten hakija on perustelussaan lautakunnan jäsenille ilmaissut. Suontaantien varrella on rakennettuja rakennuspaikkoja sekä etelän että pohjoisen suunnassa.
3. Koulukuljetus kulkee useasti päivässä Taipaleentie- Suontaantie – Kirkkotie ja kirkolle kouluun. Palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikuminen edellytykset toteutuvat.

Poikkeaminen:

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on olemassa perusteet poikkeamiselle ja haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen poikkeamispäätöksen hevostallin ja ulkotarhojen suojaetäisyyttä koskien.

Perustelut myönteiselle päätökselle:

Naapureita kuultu ja yksi huomautus korjattu hakijan toimesta naapurin toiveen mukaiseksi.

Päätöksen julkipanopäivä on 26.6.2023. Päätöksen antopäivä on 27.6.2023.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.”

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

esittelijän esitys= JAA

Rantalan muutosesitys= EI

JAA: 4 (Rouhikoski, Santala, Kosonen, Vuorisalo)

EI: 6 (Flinck, Pirkkala, Rantala, Lompolo, Takalo-Eskola, Suomi)

POISSA: 1 (Salo)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Rantalan muutosesityksen äänin 4–6 (poissa 1).

**Päätös**

Elinvoimalautakunta hyväksyi Rantalan muutosesityksen.

Esittelijä jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen. Perustelut esittelijän eriävässä mielipiteessä.

Liitteet

Liite[4]

Liitekartat 543-402-5-213

Liite[5]

Eriävä mielipide_ Tilan 543-402-5-213 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös



Tilan 543-403-2-464 rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu

Elinvoimalautakunta 15.06.2023 § 45
328/10.03.00.03/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 6500 m²:n suuruinen tila Savitorppa 543-403-2-464. Rakennuspaikka sijaitsee noin 3 km Klaukkalan taajamasta itään osoitteessa Savitorpantie 21.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 150 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen rakentamisen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan huonokuntoiset rakennukset: ateljee sekä asemapiirroksesta poiketen punainen mökki (oleva asuinrakennus) ja osa saunarakennuksesta.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hankettaan seuraavasti; *"Semina Oy sopii hyvin jatkeeksi rakennuksen tarinaan. Teen yksinyrittäjänä käsin keppihevosta ja keppihevostuotteita, järjestän keppihevostapahtumia, esim. leirejä, kerhoja, kilpailuja, kursseja, syntymäpäiväjuhlia ja myyjäisiä. Järjestämäni toiminta on monipuolista: pidän esim. ompelutyöpajoja, ryhmäliikuntaa ja yksilövalmennuksia sekä sisätiloissa että luonnon keskellä. Olen jo pitänyt muutamia vuosia keppihevostavarakauppaa pienessä piharakennuksessa ja laajennuksen tarvetta olisi, johon Savitorppa ja ympäristö tarjoisi mukavat puitteet"*.

Naapureiden kuuleminen

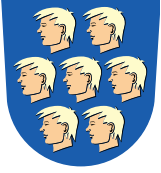
Naapurin huomautus: *"En ymmärrä tarvetta sisäänkäynnin siirrolle. Onko riittävästi parkkipaikkoja liiketoiminnalle - Savitorpantie on liian kapea pysäköintiin. Muutoin kannatan hanketta ja huomauttaisin Savitorpan toiminnan jatkuneen kyllä 1990 luvun loppuun asti"*.

Hakijan vastine

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija on todennut, että pääovi jää ennalleen, mutta päärakennuksen sisäpihalle kulkua helpottamaan rakennetaan uusi ovi. Yritystoimintaa varten ei tarvita erityisen isoa parkkialuetta ja uuden rakennuksen viereen tontille mahtuu autopaikkoja.

Lausunnot ja hakijan vastine

Hankkeen johdosta on pyydetty lausunto alueelliselta vastuumuseolta. Lausunnossa todetaan seuraavaa: *"Ateljeerakennuksen purkamiselle ei ole sen poikkeuksellisen huonon kunnon vuoksi estettä. Saunarakennuksen lautarakenteinen osa voidaan huonon kunnon vuoksi tarvittaessa purkaa. Museo kuitenkin toivoo, että saunan hirsirunkoinen osa pyritään korjaamaan sen ollessa tontin vanhin rakennus. Uudisrakennuksen sijoittaminen tontille on vanhan päärakennuksen ja rakennuskokonaisuuden kannalta mahdollista. Esitetyistä käsivaralla piirretyistä suunnitelmista ei käy ilmi ovatko suunnitelman rakennukset tai rakennusalat keskenään mittakaavassa, ja mikä olisi esimerkiksi uudisrakennuksen korkeus suhteessa vanhaan*



päärakennukseen. Uudisrakennuksen tyylin ja koon tulee olla alisteiset päärakennukseen nähden. Uudisrakennuksen tyylin, mittakaavan ja julkisivuväriytyksen tulee sopeutua kokonaisuuteen. Uudisrakentaminen tontille on kuitenkin mahdollista, suunnitelmia rakennuslupavaiheessa tarkentaen. Päärakennuksen pihan puoleiselle ulkoseinälle on mahdollista toteuttaa uusi oviaukko, josta on käynti pihalle ja puutarhaan. Oviaukon koko ja ovet tulee suunnitella ja sovittaa huolellisesti rakennuksen tyyliin, materiaaleihin ja väreihin. Alueellinen vastuumuseo lausuu erikseen päärakennuksen mahdollisista korjaussuunnitelmista, hankkeen edetessä siihen vaiheeseen.”

Vastineena lausuntoon hakija on todennut seuraavaa: *”Vanhan saunarakennuksen lautarakeinen osa purettaisiin ja saunan hirsiosa siirrettäisiin tontilla lähemmäs muita rakennuksia. Haluamme säilyttää saunan hirsirakennuksen ulkoasun samaisena kuin se on ollut. Lausunto kuulostaa hyvältä.”*

Lausunnon antamisen jälkeen luvanhakija on esittänyt myös rakennuspaikalla olevan pienikokoisen asuinrakennuksen purkamista rakennuksen huonokuntoisuuden vuoksi. Alueellinen vastuumuseo on tältä osin täydentänyt lausuntoaan seuraavasti: *”On valitettavaa, että Savitorpan rakennuskokonaisuudesta puretaan vanhoja talusrakennuksia, mutta punaisen rankarakenteisen mökin huono kunto huomioiden sen purkaminen on mahdollista. Saunan hirsikehikko tulee purkaessa numeroida ja dokumentoida sekä varastoida niin että sen pystytys myöhemmin osoitettavaan paikkaan on mahdollista. Saunan rakennuspaikka ja pihasuunnitelma tulee esittää Savitorpan päärakennuksen korjaushankkeen rakennuslupaa haettaessa, jotta rakennusten asemointi ja pihan käsittely hahmottuvat heti hankkeen alkaessa.”*

Kaavoitustilanne

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

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4). Rakennuspaikka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv-3). Päärakennus on osoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-3/33). Lisäksi rakennuspaikan pohjoiskulmassa on osoitettu alueen osa, joka on luonnonsuojelullisesti erityisen arvokas (sl-7/4). Merkinnällä osoitetaan selvityksissä havaitut kasvillisuudeltaan paikallisesti arvokkaat alueet.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan kyläkeskuksen länsipuolella lähellä Valkjärventietä. Rakennuspaikka rajautuu etelästä Savitorpantiehen, jonka eteläpuolella asemakaavan maatalousalueella on muutamia omakotitaloja. Muutoin rakennuspaikan lähiympäristö on metsää.



Rakennuspaikalla sijaitsee 1950-luvun alussa rakentunut hirsihuvila Savitorppa, jonka käyttötarkoitus on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan muu teollisuuden tuotantorakennus. Pihapiiriin kuuluvat pieni hirsinen sauna, rankarunkoinen ateljeerakennus ja pihamökki. Klaukkalan osayleiskaavassa Savitorppa eli päärakennus eli tuotantorakennus on merkinnällä (sr-3/33) *”Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus. Suojeltava rakennus. Rakennus tulee säilyttää siten, etteivät sen kulttuurihistorialliset arvot vaarannu. Korjaamisen lähtökohtana tulee olla rakennuksen alkuperäisten tai niihin verrattavissa olevien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen. Rakennuksen julkisivun muuttaminen, kattomuodon, katteen tai sen väriytyksen muuttaminen, ulkoverhouksen rakennusaineen tai väriytyksen muuttaminen edellyttää rakennusjärjestyksen mukaista lupamenettelyä. Rakennus-, purkamis- tai toimenpidelupahakemuksesta on pyydetty museoviranomaisten lausunto. Kohteen läheisyydessä rakentaminen on sovitettava kooltaan, mittasuhteiltaan, materiaaleiltaan, väriytykseltään, sijainniltaan, korkeusasemaltaan ja rakennustavaltaan arvokkaaseen rakennettuun kokonaisuuteen. Lisätietoja: Rakennuksen tai sen osan purkaminen edellyttää purkamisluvan hakemista. Purkulupahakemuksesta tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.”*

Savitorpalla on sen harkitun, omaleimaisen arkkitehtuurinsa lisäksi kulttuurihistoriallista arvoa keramiikkataiteilijoiden Saul Nordqvistin ja Holger Granbäckin taidelijakotina ja ateljeena. Savitorppa oli kukoistuksensa vuosina yksi Nurmijärven tunnetuimmista nähtävyyksistä.

Tarkoituksena on rakentaa tuotantorakennuksen pihapiiriin 150 k-m²:n suuruinen uusi asuinrakennus ja purkaa oleva pihamökki (asuinrakennus), ateljeerakennus sekä saunarakennuksen lautarakenteinen osa. Tuotantorakennus eli Savitorpan päärakennus säilytetään ja kunnostetaan. Suunnittelutarveratkaisua tarvitaan tuon pienen asuinrakennuksen korvaamiseen uudella asuinrakennuksella.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on jo rakennuspaikkana käytetty kiinteistö ja olevan asuinrakennuksen korvaaminen uudella, voidaan katsoa, että 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.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

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

-Uudisrakennuksen tyylin ja koon tulee olla alisteiset päärakennukseen nähden. Uudisrakennuksen tyylin, mittakaavan ja julkisivuväriytyksen tulee sopeutua kokonaisuuteen.



-Oleva asuinrakennus (punainen mökki) puretaan rakennustoimenpiteen yhteydessä.

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

Päätöksen julkipanopäivä on 26.6.2023. Päätöksen antopäivä on 27.6.2023.

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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Liite[6]

Liitekartat 543-403-2-464

Liite[7]

Alueellisen vastuumuseon lausunto



Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin, Maankäyttö ja kaavoitus

Elinvoimalautakunta 15.06.2023 § 46

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 17.5.-7.6.2023 ovat valmistuneet seuraavat viranhaltijapäätökset:

- 01.06.2023 § 52 Jatkoaika vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle, Klaukkala 543-3-681-3
Suopursuntie 42
- 02.06.2023 § 53 Omakotitontin maanvuokrasopimuksen purkaminen, Klaukkala 543-3-680-5
Suopursuntie 19
- 06.06.2023 § 54 Jatkoaika kauppakirjan allekirjoittamiselle, Klaukkala 543-3-685-12
Suokukankuja 5

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 15.06.2023 § 47

1.	Helsingin hallinto-oikeus on päätöksellään 24.5.2023 (2950/2023) hylännyt valituksen, joka koski Elinvoimalautakunnan kielteistä suunnittelutarveratkaisua/ poikkeamispäätöstä 8.9.2022 § 50 omakotitalon rakentamiseksi tilalle Jaakkola 543-413-3-19.
2.	Yleiskaavapäällikkö on 30.5.2023 § 6 tehnyt myönteisen suunnittelutarveratkaisun omakotitalon ja kahden talousrakennuksen rakentamiseksi tilalle 543-406-1-517 osoitteessa Lepsämäntie 517.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Merkitään tiedoksi.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.



Kehitys- ja keskusteluasiat

Elinvoimalautakunta 15.06.2023 § 48

1.	Oksanen kertoi hallintosäännön päivittämisen tilanteesta.
2.	Suomi tiedusteli maankäytön tavoiteohjelman (MATA) päivityksen tilanteesta.
3.	Suomi tiedusteli Metsäkylän osayleiskaavan laadinnan tilanteesta. Flinck evästi kaavasuunnittelua Perttulan osayleiskaavan esimerkillä.
4.	Suomi tiedusteli maankäyttö- ja rakennuslain uudistuksesta.
5.	Suomi tiedusteli Nurmijärven rakennusjärjestyksessä olevan suunnittelutarvealue-määräyksen voimassaoloajan päättymisen jälkeisestä menettelystä 1.7.2023 alkaen. Oksanen ehdotti, että asiaa käydään läpi elinvoimalautakunnan kokouksessa syksyllä 2023. Rantala toivoi, että asiaa pääsisivät kuulemaan myös elinvoimalautakunnan varajäsenet.



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 41, § 44, § 45

Valitusosoitus poikkeamispäätökseen ja suunnittelutarveratkaisua koskevassa asiassa

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

Valitusoikeus

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

Tähän päätökseen on valitusoikeus:

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

Valitusaika

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

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

Valitusviranomainen

Viranomainen, jolle valitus tehdään, on Helsingin hallinto-oikeus

Katuosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi

Puhelinnumero: 0295642069

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

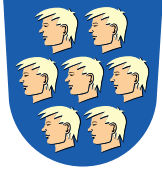
Päätös, johon lainvoimaisuustodistusta haetaan, toimitetaan kokonaisuudessaan (valitusosoituksineen) Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon joko postitse tai skannaamalla päätösasiakirjat ja lähettämällä ne sähköpostiosoitteella helsinki.hao@oikeus.fi.

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



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 42

Oikaisuvaatimus

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

Oikaisuvaatimusoikeus

Oikaisuvaatimuksen saa tehdä:

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

Oikaisuvaatimusaika

Oikaisuvaatimus on tehtävä 14 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

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

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

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

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

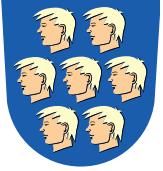
Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

Oikaisuvaatimuksessa on ilmoitettava

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

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



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

Oikaisuvaatimusviranomainen

Viranomainen, jolle oikaisuvaatimus tehdään, on Nurmijärven kunnan Elinvoimalautakunta

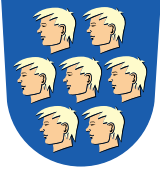
Kirjaamon yhteystiedot:

Käyntiosoite: Keskustie 2 B, 01900 Nurmijärvi

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Sähköposti: kunta(at)nurmijarvi.fi

Puhelinnumero: 040 317 2004



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 43, § 46, § 47, § 48

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 §).