

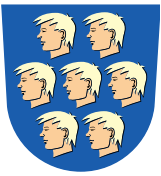
Elinvoimalautakunta

Aika 06.06.2024 klo 17:00 - 20:11
Tauko klo 18.56–19.05

Paikka Nurmijärven kunnanvirasto, kokoushuone Hallitus ja sähköinen kokous

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 38	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin, Maankäyttö ja kaavoitus	4
§ 39	Määräalan myyminen kiinteistöstä 257-470-2-15 / Porkkalanniemi	6
§ 40	Määräalan myyminen kiinteistöstä 543-414-5-60 / Veteraanimaja	7
§ 41	Metsäkylän osayleiskaava	8
§ 42	Tilan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskeva suunnittelutarveratkaisu Uotilantiellä	13
§ 43	Omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu määräalalle Koivumäentiellä	16
§ 44	Omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu määräalalle Lahnuksentien länsipuolella	22
§ 45	Tilan omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Kirkkotien länsipuolella	28
§ 46	Tilan omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Rajalantiellä	32
§ 47	Omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu määräalalle Sienistöntiellä	36
§ 48	Ilmoitusasiat	39
§ 49	Kehitys- ja keskusteluasiat	40

**Osallistujat**

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Suomi Joonas, KOK	puheenjohtaja	esteellinen klo 19.48–19.50 §:n 47 käsittelyn ajan
	Stormbom Tanja, KESK	varapuheenjohtaja	puheenjohtaja klo 19.48– 19.50 §:n 47 käsittelyn ajan
	Brandt Mika, PS	jäsen	
	Flinck Jari, KESK	jäsen	
	Lompola Kirsi, KOK	jäsen	
	Luoma Maria, SDP	jäsen	saapui klo 18.05 §:n 41 käsittelyn aikana
	Rantala Sirpa, KESK	jäsen	esteellinen klo 17.17–18.56 §:n 41 käsittelyn ajan
	Santala Eero, SDP	jäsen	
	Takalo-Eskola Tarleena, KOK	jäsen	
	Vuorisalo Juhani, KOK	jäsen	
Lehto Asta, KESK	varajäsen	läsnä klo 17.17–18.56 §:n 41 käsittelyn ajan	
Rouhikoski Kristiina, SDP	varajäsen	poistui klo 18.05 §:n 41 käsittelyn aikana	
Mustonen Kalle, KESK	kunnanhallituksen edustaja	etäyhteydellä	
Pesonen Luka	nuorisovaltuuston edustaja		
Poissa	Pirkkala Kimmo, PS		
Muu	Oksanen Juha	esittelijä	tekninen johtaja
	Kylväjä Outi	pöytäkirjanpitäjä	va. hallintopäällikkö
	Kariniemi Tarja	asiantuntija	maankäyttöpäällikkö, läsnä klo 17.00–17.17 etäyhteydellä
	Junttila Arja	asiantuntija	yleiskaavainsinööri
	Pihala Anita	asiantuntija	yleiskaavapäällikkö
Räty Virpi	kunnanhallituksen puheenjohtaja	etäyhteydellä	
Outi Mäkelä	kunnanjohtaja	etäyhteydellä, saapui klo 18.53 §:n 41 käsittelyn aikana	

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

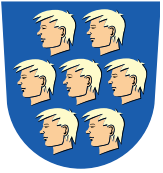
Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Jari Flinck ja Juhani Vuorisalo

Käsitellyt asiat

38 - 49

Ptk tark.



Allekirjoitukset

Joona Suomi
puheenjohtaja

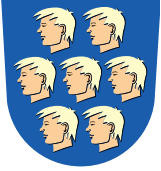
Outi Kylväjä
pöytäkirjanpitäjä

Jari Flinck
pöytäkirjantarkastaja

Juhani Vuorisalo
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 14.06.2024



Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin, Maankäyttö ja kaavoitus

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 38

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

Hallintosäännön 39 §:n 2 momentin nojalla lautakunnan alaisen viranomaisen on ilmoitettava lautakunnalle tekemistään ottokelpoisista päätöksistä lukuun ottamatta sellaisia asioita tai asiaryhmiä, joista lautakunta on ilmoittanut, ettei se käytä otto-oikeuttaan.

Ilmoitus on tehtävä neljän päivän kuluessa pöytäkirjan tarkastamisesta. Viranhaltijapäätösten osalta määräaika lasketaan päätöksen tai pöytäkirjan allekirjoittamisesta. Ilmoitus tehdään julkaisemalla pöytäkirja tai viranhaltijapäätös luottamushenkilöiden tietoverkossa.

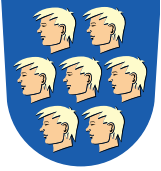
Ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle erikseen rajataan seuraavat asiat:

- kynnysarvon alle jäävät tavara-, palvelu- ja urakkahankinnat (pienhankinnat)
- opiskelijoille, tutkijoille ja tutkimuslaitoksille myönnettävät tutkimusluvut
- työryhmän asettaminen
- tilakeskuksen päällikön alaisen toimialueen hallinnoimien asuntojen ja toimitilojen vuokrausta ja käyttöoikeuksia koskevat viranhaltijapäätökset.

Ajalla 18.04.2024 – 29.05.2024 ovat valmistuneet seuraavat viranhaltijapäätökset:

Maankäyttöpäällikkö

- 26.04.2024 § 51 Rasitteen perustaminen vesi- ja viemärijohtoja varten kiinteistölle 543-404-1-811
- 29.04.2024 § 52 Määräalan vuokraaminen Tornikeskuksesta kiinteistöistä 543-403-58-1 ja 543-403-4-495
- 02.05.2024 § 53 Kiinteistöjen Peltoniemi 543-403-4-318 ja Metsälä 543-414-2-129 osto
- 02.05.2024 § 54 Kiinteistön Takamaa 543-402-1-88 osto, Kirkonkylä
- 03.05.2024 § 55 Määräalan vuokraaminen kiinteistöistä 543-402-50-4 Nurmijärven Sähköverkko Oy:lle
- 03.05.2024 § 56 Tilan Suopelto 543-403-8-240 osto, Klaukkala
- 13.05.2024 § 57 Rasitteen perustaminen vesi- ja viemärijohtoja varten kiinteistölle 543-404-26-11
- 15.05.2024 § 58 Tontin 543-3-694-2 varaaminen ja vuokraaminen Merkimo Rakennus Oy:lle
- 15.05.2024 § 59 Tontin 543-3-694-3 varaaminen ja vuokraaminen Merkimo Rakennus Oy:lle
- 15.05.2024 § 60 Tontin 543-3-694-4 varaaminen ja vuokraaminen Merkimo Rakennus Oy:lle
- 15.05.2024 § 61 Kiinteistön 257-470-2-15 myyminen Kirkkonummen kunnalle
- 16.05.2024 § 62 Omakotitontin myynti, Klaukkala 543-3-92-1 Järvimaanranta 2
- 16.05.2024 § 63 Omakotitontin vuokraus, Rajamäki 543-1-721-4 Sellerikuja 8
- 20.05.2024 § 64 Toinen jatkoaika vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle, Klaukkala 543-3-684-3 Suopursuntie 53
- 28.05.2024 § 65 Vuokratontin myynti Kirkonkylä Laidunalue 543-2-485-5, Laukkapelto 3



- 29.05.2024 § 66 Omakotitontin vuokraus, Kirkonkylä 543-2-572-9 Antturintie 10
29.05.2024 § 67 Omakotitontin vuokraus, Klaukkala 543-3-686-5 Vilukonkuja 3
29.05.2024 § 68 Omakotitontin myynti, Rajämäki 543-1-721-1 Sellerikuja 2
29.05.2024 § 69 Vuokratontin myynti Klaukkala Vanha-Klaukka 543-3-678-2, Töppöwillantie 4

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi@nurmijarvi.fi

Käsittely

Esittelijä täydensi päätösesitystään seuraavilla ajalla 30.5.-6.6.2024 valmistuneilla päätöksillä:

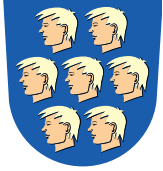
Maankäyttöpäällikkö

31.5.2024 § 70, Jatkoaika kauppakirjan allekirjoittamiselle, Kirkonkylä 543-2-566-1 Kiannonkuja 4

31.5.2024 § 71, Jatkoaika kauppakirjan allekirjoittamiselle, Kirkonkylä 543-2-567-2 Viidankuja 2

Päätös

Elinvoimalautakunta hyväksyi esittelijän täydennetyn päätösesityksen.



Määräalan myyminen kiinteistöstä 257-470-2-15 / Porkkalanniemi

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 39
692/10.00.02.00/2024

Nurmijärven kunnanvaltuusto on 16.12.2020 § 88 hyväksynyt toimitilaohjelman, jonka mukaisten linjausten perusteella mm. kunta hallinnoi ja omistaa vain niitä tiloja, joita palveluntuotannon toteuttamiseksi tarvitaan ja toimitilat, joille kunnalla ei ole itsellään käyttöä, pyritään ensisijaisesti myymään markkinatilanteen salliessa tai kun myynti on kokonaistaloudellisesti järkevää.

Porkkalanniemessä kiinteistöllä 257-470-2-15 sijaitseva aikaisemmin vuokrauskäytössä ollut lomarakennus saunoineen on listattu toimitilaohjelman perusteella vuonna 2024 luovutettavaksi kiinteistöksi. Kunnan omistamat rakennukset myydään noin 5000 m²:n suuruisella määräalalla, muilta osin kiinteistö 257-470-2-15 myydään Kirkkonummen kunnalle. Nyt myytävä kohde on osoitettu Kirkkonummen kunnan Saaristo- ja rannikkoalueiden yleiskaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Yleiskaavamääräyksen mukaisesti VR-alueella sallitaan mm. asuntoja ja niiden sivuasuntoja vain niillä rakennuspaikoilla, jotka ovat osayleiskaavan vahvistamisajankohtana jo mainitussa käytössä. Rakennuspaikkojen määrää ei saa lisätä eikä vapaa-ajan asuntoja muuttaa pysyviksi asunnoiksi.

Kohde asetettiin myytäväksi Huutokaupat.com -alustalle 9.5.-30.5.2024 väliseksi ajaksi. Korkeimman tarjouksen 429.100 euroa huusi Nina Fajerson.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää, että Nurmijärven kunta myy noin 5000 m² suuruisen määräalan kiinteistöstä 257-470-2-15 rakennuksineen Nina Fajersonille 429.100 euron kauppahinnalla.

Päätös sitoo kuntaa 31.8.2024 saakka. Kauppakirjat voidaan allekirjoittaa ennen tämän päätöksen lainvoimaisuutta (Kuntalaki 143 §).

Valmistelija

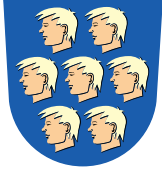
maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Numero Otsikko
Liite1 Määräalan kartta_Porkkala



Määräalan myyminen kiinteistöstä 543-414-5-60 / Veteraanimaja

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 40
642/10.00.02.00/2024

Nurmijärven kunnanvaltuusto on 16.12.2020 § 88 hyväksynyt toimitilaohjelman, jonka mukaisten linjausten perusteella mm. kunta hallinnoi ja omistaa vain niitä tiloja, joita palveluntuotannon toteuttamiseksi tarvitaan ja toimitilat, joille kunnalla ei ole itsellään käyttöä, pyritään ensisijaisesti myymään markkinatilanteen salliessa tai kun myynti on kokonaistaloudellisesti järkevää.

Sääksjärven rannalla sijaitseva lomakiinteistö ns. Veteraanimaja on listattu toimitilaohjelman perusteella vuonna 2024 luovutettavaksi kiinteistöksi. Kohde sijaitsee Sääksjärven ranta-
asemakaavan mukaisella loma-asuntojen korttelialueella (RA-2) korttelissa 4251 tontilla 11. Ranta-
asemakaavan mukainen tontti 11 on noin 7660 m²:n suuruinen määräala kiinteistöstä 543-414-5-
60. Määräalalla on kesämökki, jonka huoneistoala on noin 114 m², rantasauna, ulkovarasto ja ulko-
wc. Rantaviivaa kohteessa on noin 100 metriä.

Kohde asetettiin myytäväksi Huutokaupat.com -alustalle 11.4.-2.5.2024 väliseksi ajaksi.
Korkeimman tarjouksen 380.000 euroa huusi Pasanen Group Oy. Lomakiinteistö tulee kuitenkin
yksityiskäyttöön, vaikka ostajana on yhtiö.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää, että Nurmijärven kunta myy noin 7660 m² suuruisen määräalan
kiinteistöstä 543-414-5-60, joka muodostaa Sääksjärven ranta-asemakaavan kortteliin 4251 tontin
11, 380.000 euron kauppahinnalla Pasanen Group Oy:lle.

Päätös sitoo kuntaa 31.7.2024 saakka. Kauppakirjat voidaan allekirjoittaa ennen tämän päätöksen
lainvoimaisuutta (Kuntalaki 143 §).

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi@nurmijarvi.fi

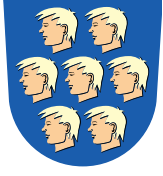
Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Numero Otsikko

Liite2 1. Esite_Sääksjäven mökki



Elinvoimalautakunta	§ 23	23.03.2023
Elinvoimalautakunta	§ 85	14.12.2023
Elinvoimalautakunta	§ 41	06.06.2024

Metsäkylän osayleiskaava

Elinvoimalautakunta 23.03.2023 § 23

Metsäkylän osayleiskaavan asukastilaisuus kaavan vireilletulon yhteydessä pidettiin 9.3.2023. Asukastilaisuudessa nousi esiin osayleiskaava-alueen laajentaminen etelään päin Klaukkalan kehätiehen saakka. Tämä tarkoittaa, että osayleiskaavatyön yhteydessä kumotaan osa Klaukkalan osayleiskaavan alueesta.

Metsäkylän osayleiskaavan alustavaa kaavarajausta on perusteltua laajentaa asukastilaisuudessa saadun palautteen perusteella.

Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää Metsäkylän osayleiskaavan vireilletulosta laajentaen suunnittelualueetta liitteenä olevan alustavan rajauksen mukaiseksi.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Rantala ilmoitti esteellisyydestään (hallintolaki 28.1 § kohta 3: intressijäävi) osallistua asian käsittelyyn ja päätöksentekoon ja poistui kokouksesta.

Päätös

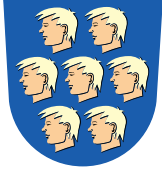
Esitys hyväksyttiin.

Rantala poistui esteellisenä (hallintolaki 28.1 § kohta 3: intressijäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Elinvoimalautakunta 14.12.2023 § 85

Metsäkylän osayleiskaavaluonnos on laadittu noin 14,9 km² alueelle. Kaavaluonnos sijoittuu eteläisiltä osiltaan Klaukkalan osayleiskaavan alueelle. Metsäkylän osayleiskaava tulee näiltä osin korvaamaan Klaukkalan osayleiskaavan.

Osayleiskaavaa on laadittu ilman tilakohtaista rakentamismahdollisuuksien määrittelyä kunnanhallituksen päätöksen 9.10.2023 § 145 mukaisesti.



Elinvoimalautakunta	§ 23	23.03.2023
Elinvoimalautakunta	§ 85	14.12.2023
Elinvoimalautakunta	§ 41	06.06.2024

Osayleiskaavassa on esitetty alueiden pääkäyttötarkoitukset. Suunnittelun ominaisuuksia on pyritty ilmentämään kaavakartalla. Suunnittelun alue on maaseutumaisesta aluetta sisältäen Nummimäen ja Klaukkalan Metsäkylän muuta aluetta tiheimmin asutut alueet, jotka on haluttu ilmentää käyttötarkoituserkinnöillä. Ratkaisu kuvaa myös alueen rakennetta. Alueelle on osoitettu kyläalue (AT-5) Nummimäen alueelle koulun läheisyyteen, mikä sijaitsee yhdyskuntarakenteellisesti edullisella alueella, eikä sijaitse maisemallisesti arvokkaalla/herkällä alueella. Toinen kyläalue on osoitettu Klaukkalan metsäkylän alueelle. Alueen ainoa laaja ja yhtenäinen peltoalue on osoitettu maanviljelysalueena (MT-5) ja suurin osa muista alueista maa- ja metsätalousalueina (M-9, M-11). Ratkaisulla on haluttu korostaa kyläaluetta ja toisaalta maaseutualueita, jolla haja-asutusluonteinen rakentaminen on mahdollista. Varsinaisia työpaikkarakentamisen alueita ei ole osayleiskaavassa osoitettu, vaan rakennuspaikoilla on mahdollista rakentaa asumisen yhteyteen sopivia työtiloja. Kyläalueella on lisäksi mahdollista rakentaa kylän ja sitä ympäröivän asutuksen tarvitsemia palveluja.

Kaavan laatimisen tavoitteena on ollut joustavuus rakentamisen sijoittumisen suhteen. Tämä on mahdollistettu kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä ohjataan rakentamisen sijoittumista yhdyskuntarakenteellisesti ja maisemallisesti edullisille alueille. Kaavaratkaisussa on osoitettu alueen arvokkaat rakennusperintökohteet, arvokkaat maisema-alueet, muinaisjäännökset ja luonoltaan arvokkaat alueet. Kaavassa on annettu määräyksiä em. arvojen säilyttämiseksi.

Sijoittumista yhdyskuntarakenteessa edullisille alueille ohjataan porrastamalla rakennuspaikan vähimmäiskoko yhdyskuntarakenteellisen sijainnin perusteella. Rakennuspaikkojen vähimmäiskoot vaihtelevat 3 000 m² ja 20 000 m² välillä. Vähimmäiskoko vaihtelee eri alue-varausmerkintöjen välillä, ja pienenee kiinteistön liittyessä keskitettyyn vesihuoltoon AT-5-, M-9- ja M-11-alueilla.

Osayleiskaavan selvitykset ovat nähtävillä kunnan kotisivuilla osoitteessa:

<https://www.nurmijarvi.fi/kuntalaisen-palvelut/maankaytto-ja-liikenne/kaavoitus/yleiskaavat/vireilla-olevat-yleiskaavat/metsakylan-osayleiskaava/>

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

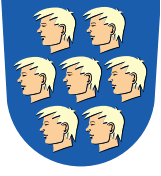
Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa Metsäkylän osayleiskaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Flinck esitti Pirkkalan kannattamana asian palauttamista valmisteluun. Palautuksen perusteena ja evästyksenä, että kaavassa huomioidaan yritysten sijoittumisen edellytysten huomioiminen maantie 130 ja Hämeenlinnan väylän tuntumaan. Lisäksi rakentamispaikkojen vähimmäiskoot tulee



Elinvoimalautakunta	§ 23	23.03.2023
Elinvoimalautakunta	§ 85	14.12.2023
Elinvoimalautakunta	§ 41	06.06.2024

tarkastella uudelleen (AT-5 alueilla 3 000 m² > 2 500 m², MT-5 alue kauttaaltaan 10 000 m², M-9 ja M-11 alueilla vähimmäiskoko 3 000 m²).

Koska oli tehty kannatettu palautusesitys, määräsi puheenjohtaja suoritettavan seuraavan nimenhuutoäänestyksen:

asian käsittelyn jatkaminen= JAA
Flinckin palautusesitys= EI

JAA: 3 (Luoma, Santala, Vuorisalo)
EI: 7 (Flinck, Pirkkala, Lehto, Lompolo, Salo, Takalo-Eskola, Suomi)
POISSA: 1 (Stormbom)

Elinvoimalautakunta hyväksyi Flinckin palautusesityksen äänin 3–7 (poissa 1).

Äänestyksen jälkeen elinvoimalautakunta kävi vielä tarkentavan keskustelun valmistelun evästyksistä:

- kaavassa huomioidaan yritysten sijoittumisen edellytysten huomioiminen maantie 130 ja Hämeenlinnan väylän tuntumaan
- rakentamisaikkojen vähimmäiskoot tulee tarkastella uudelleen (AT-5 alueilla 3 000 m² > 2 500 m², MT-5 alue kauttaaltaan 10 000 m², M-9 ja M-11 alueilla vähimmäiskoko 3 000 m²)
- *Liite_17_MKOYK_luonnos_määräykset_A4* sivu 4 1§: ”Asuinrakennuksen kerrosluku saa olla enintään 1 ¾, eikä rakennus saa olla miltään osin kaksikerroksinen” -lause muutetaan muotoon ”Asuinrakennuksen kerrosluku saa olla enintään 2.”

Päätös

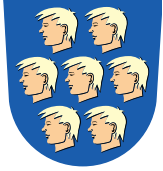
Elinvoimalautakunta päätti palauttaa asian valmisteluun seuraavin evästyksin:

- kaavassa huomioidaan yritysten sijoittumisen edellytysten huomioiminen maantie 130 ja Hämeenlinnan väylän tuntumaan
- rakentamisaikkojen vähimmäiskoot tulee tarkastella uudelleen (AT-5 alueilla 3 000 m² > 2 500 m², MT-5 alue kauttaaltaan 10 000 m², M-9 ja M-11 alueilla vähimmäiskoko 3 000 m²)
- *Liite_17_MKOYK_luonnos_määräykset_A4* sivu 4 1§: ”Asuinrakennuksen kerrosluku saa olla enintään 1 ¾, eikä rakennus saa olla miltään osin kaksikerroksinen” -lause muutetaan muotoon ”Asuinrakennuksen kerrosluku saa olla enintään 2.”

Vuorisalo jätti eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan.

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 41
32/10.02.02/2023

Metsäkylän osayleiskaavaluonnosta on muutettu elinvoimalautakunnan palautusesityksessä esitetyn mukaisesti.



Elinvoimalautakunta	§ 23	23.03.2023
Elinvoimalautakunta	§ 85	14.12.2023
Elinvoimalautakunta	§ 41	06.06.2024

Rakennuspaikkojen vähimmäiskoot ovat seuraavat:

-AT-5 -alue 2500 m²

-M-9 -alue 3000 m²

-MT-5 -alueella 10 000 m²

Muutoksen myötä aiemmin olleet M-9 – ja M-11 -alueet on yhdistetty M-9 -alueeksi. Rakennuspaikkojen vähimmäiskokomuutosten myötä osayleiskaavaluonnoksessa ei enää ole erilaisia vyöhykkeitä yhdyskuntarakenteellisen sijainnin perusteella, koska suurimmalla osalla aluetta rakennuspaikan vähimmäiskoko on lähes sama. Ainoastaan laajalla avoimella peltoalueella on muita alueita selkeästi suurempi rakennuspaikan vähimmäiskoko.

Asuinrakennuksen enimmäiskerroskorkeus on muutettu II-kerroksiseksi.

Yleisiin määräyksiin on lisätty määräys, joka edellytysten täyttyessä mahdollistaa pienimuotoisen yritystoiminnan sijoittumisen M-9 -alueelle maantien 130 länsipuolelle sen läheisyyteen.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asettaa Metsäkylän osayleiskaavaluonnoksen nähtäville MRA 30 §:n mukaisessa tarkoituksessa.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Käsittely

Jäsen Sirpa Rantala ilmoitti esteellisyydestä (hallintolaki 28.1 § kohta 3, intressijäävi) osallistua asian käsittelyyn ja päätöksentekoon ja poistui kokouksesta. Asta Lehto liittyi kokoukseen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi Rantalan tilalle.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jäsen Sirpa Rantala poistui esteellisenä (hallintolaki 28.1 § kohta 3, intressijäävi) kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

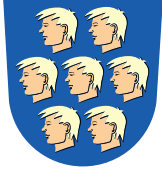
Asian käsittelyn jälkeen kokouksessa pidettiin tauko klo 18.56–19.05

Liitteet

Numero Otsikko

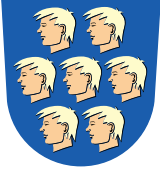
Liite3 Metsäkylän_osayleiskaavaluonnos_AO_pakattu

Liite4 Metsäkylän_OYK_selostus_luonnos



Elinvoimalautakunta	§ 23	23.03.2023
Elinvoimalautakunta	§ 85	14.12.2023
Elinvoimalautakunta	§ 41	06.06.2024

Numero	Otsikko
Liite5	Liitteet_1_3_MKOYK
Liite6	Liite_4_MKOYK_OAS_luonnos
Liite7	Liitteet_5_15_MKOYK
Liite8	Liite_16_MKOYK_luonnos_kaavakartta_A0_pakattu
Liite9	Liite_17_Metsäkylän_OYK_luonnos_määräykset_A4



Tilan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutosta koskeva suunnittelutarveratkaisu Uotilantiellä

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 42
490/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 6,02 ha:n suuruinen tila **Laheke 543-413-5-55**, joka sijaitsee Uotilan kylässä osoitteessa **Uotilantie 356**.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää 2- kerroksisen, 148 k-m²:n suuruisen vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamisen omakotitaloksi.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustelut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

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

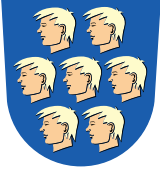
Kaavoitustilanne

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

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2015 hyväksymä Perttulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-8) sekä mitoitusvyöhykkeellä 4 (mit-4). Rakennuspaikan lounaiskulma liittyy luonnonsuojelullisesti erityisen arvokkaaseen alueen osaan (sl-5/2), jolla on havaittu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Uotilantien länsipuolella olevalla metsäalueella. Rakennuspaikan ja Uotilantien välissä on kolme ja Uotilantien länsipuolella 4 rakennettua rakennuspaikkaa. Hakemuksen kohteena olevan vapaa-ajan asunnon lisäksi vain yhdellä sijaitsee vapaa-ajan asunto, muut lähiympäristön asuinrakennukset ovat omakotitaloja.



Hakemuksen kohteena oleva vapaa-ajan asunto sijaitsee rakennuspaikan keskiosassa ja rakennuksesta on matkaa liito-oravien havaitulle lisääntymis- ja levähdyspaikalle matkaa noin 90 metriä.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Lähimpänä sijaitsevaan Uotilan alakouluun on rakennuspaikalta matkaa noin 6,0 km. Rajamäen taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 8,7 km. Kevyen liikenteen väylä on osalla Kiljavantietä pitkin kuljettavasta matkasta. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ennestään rakentamiseen käytetty rakennuspaikka ja ympäröivä rakennuskanta koostuu pääsääntöisesti omakotitaloista, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos 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 käyttötarkoituksen muutokselle on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden mukaisesti. Hakemuksen mukainen käyttötarkoituksen muutos 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 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

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

Sovelletut oikeusohjeet

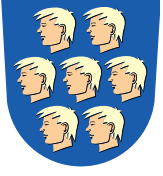
Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 § ja 137.1 §, kunnan hallintosäntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallasta kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.



NURMIJÄRVEN KUNTA

PÖYTÄKIRJA

5/2024

15

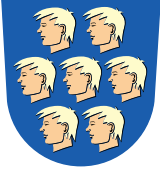
Elinvoimalautakunta

§ 42

06.06.2024

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite10	Liitekartat



Omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu määrälalle Koivumäentiellä

Elinvoimalautakunta 10.02.2022 § 8

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 10 000 m²:n suuruinen määräala tilasta Mäenpää 543-414-4-201. Rakennuspaikka sijaitsee noin 3 km Rajamäen taajamasta lounaaseen osoitteen Koivumäentie 278 länsipuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 200 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 80 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

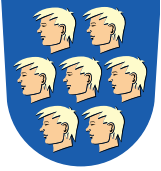
Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että määräala sijoittuu olevan pientaloasutuksen viereen ja soveltuu hyvin ympäristöönsä. Kantatila on kooltaan 32.46 hehtaaria ja siinä on asuinrakennus ja talousrakennuksia. Kantatilan koilliskulmasta on vuokrattu valtiolle ”kosteikko/puusto” määräajaksi, joka on kooltaan n. 3,2 ha. Rakentaminen kytkeytyy olemassa olevaan taaja-asutukseen. Tiesyhteys Koivumäentielle on olemassa. Kantatila jää kokonaisuudessaan Koivumäentien pohjoispuolelle ja se säilyy yhtenäisenä.

Naapureiden kuuleminen

Rajanaapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-414-4-250 omistajat ovat esittäneet, että asuinrakennus tulisi siirtää keskemälle tonttia, jotta etäisyys naapureihin kasvaisi ja asumisviihtyvyyys paranisi. Koska naapurin talousvesikaivo sijaitsee rajan läheisyydessä, ehdottavat he suodatuskentän rakentamista asuinrakennuksen länsipuolelle.

Tilan 543-402-29-85 omistaja on lausunut, että hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella, josta lähimpään taajaman keskustaan on matkaa yli 4 km. Tilalla 543-402-29-71 sijaitsee hevostalli laidunalueineen, jotka ovat lähellä suunniteltua rakennuspaikka ja siten niistä voi olla haittaa omakotiasumiselle. Emätilasta on jo lohkottu 5 rakennettua rakennuspaikkaa ja emätilalla oleva vanha asuinrakennus on otettu uudelleen asumiskäyttöön. Naapuri viittaa aiemmin saamaansa kielteiseen suunnittelutarveratkaisuun ja tähdentää maanomistajien tasapuolista kohtelua. Myönteinen päätös haittaisi kaavamääräysten toteutumista sekä vaikeuttaisi ja heikentäisi maatalouden harjoittamista alueella.

Vastineena naapurin 543-414-4-250 mielipiteeseen hakija toteaa, että huomautukset voidaan ottaa huomioon rakennettaessa. Tilan 543-402-29-85 osalta hakija katsoo, ettei naapuri 543-402-29-85 ole oikeutettu puhumaan tilan 543-402-29-71 puolesta. Tilan 543-402-29-71 hevostalli sijaitsee



Elinvoimalautakunta

§ 8

10.02.2022

Elinvoimalautakunta

§ 43

06.06.2024

n. 120-130 metrin etäisyydellä suunnitellusta asuinrakennuksesta eikä näin ollen haittaisi omakotiasumista. Myöskään omakotitalosta ei olisi haittaa naapureille. Tasapuoliseen kohteluun hakija ei ota kantaa, koska naapuri ei ole yksilöinyt samaansa kielteistä päätöstä. Lisäksi uusi omakotitalo parantaisi **Mäenpään** tilan jatkamisedellytyksiä.

Kaavoitustilanne

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

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (MT).

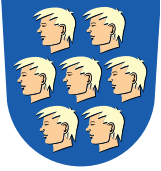
Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 3 km Rajamäen taajamasta lounaaseen Koivumäentien eteläpuolella olevalle pienelle peltoaukealle. Koivumäentien eteläpuolella rakennuspaikka rajautuu rakennettuihin rakennuspaikkoihin. Tien pohjoispuolella on emäkiinteistön talouskeskus talousrakennuksineen.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee suhteellisen tiiviisti asutulla maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Rajamäen taajamassa sijaitsevaan alakouluun on noin 3,0 km. Yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 4,0 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 2,0 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on noin 1,0 ha:n suuruinen määräala pinta-alaltaan 32,46 ha:n suuruudesta tilasta **Mäenpää 543-414-4-201**. **Mäenpään** tilan emätilana (ennen ajankohtaa 1.7.1959) voidaan pitää vuonna 1922 rekisteröityä tilaa **543-414-4-7**, jonka pinta-ala oli tuolloin 43,28 ha. Tästä tilasta on vuonna 1960 lohkottu 4,18 ha:n suuruinen rakentamaton metsäpalsta (tila **543-414-4-111**) ja vuonna 1990 rakennettu rakennuspaikka **543-414-4-199** ja rakentamaton tila **543-414-4-200**. Lisäksi vuoden 2000 jälkeen on **Mäenpään** kiinteistöstä muodostettu yhteensä 4 rakennettua lohkotilaa. Myös **Mäenpään tila 543-414-4-201**, jolla hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee, on rakennettu. Kaksi lohkotilaa on rakennettu suunnittelutarveratkaisuihin perustuen, muut suurin rakennusluvin. Lisäksi tilalle **543-414-4-200** on kielteinen suunnittelutarveratkaisu (HHO 11.10.2005, 02/0802/5).

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.



Elinvoimalautakunta
Elinvoimalautakunta

§ 8 10.02.2022
§ 43 06.06.2024

Nyt hakemukseen kohteena olevalla alueella ei ole oikeusvaikutteista osayleiskaavaa. Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu tilaan, jota on jo kuitenkin käytetty runsaasti rakentamiseen - varsinkin 2000-luvulla. Sellaiseen yksittäisiin luvun 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 selvittää alueelle laadittavassa osayleiskaavassa.

Näin ollen 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 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 18.2.2022. Päätöksen antopäivä on 21.2.2022.

Sovelletut oikeusohjeet

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

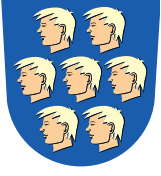
Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Asian käsittely

Pirkkala esitti Rantalan ja Salon kannattamana seuraavaan 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 tasapuolisen kohtelun vaatimusta lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnittelutarveratkaisun.



Elinvoimalautakunta
Elinvoimalautakunta

§ 8 10.02.2022
§ 43 06.06.2024

Räty esitti mm. Santalan, Takalo-Eskolan, Stormbomin ja Vuorisalon kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siihen saakka, kun uudet periaatteet suunnittelutarveratkaisujen käsittelylle on hyväksytty.

Koska oli tehty asian palauttamista koskeva esitys, puheenjohtaja totesi, että ensin päätetään asian käsittelyn jatkamisesta tai asian palauttamisesta uudelleen valmisteluun. Puheenjohtaja määräsi seuraavan äänestyksen:

jaa= asian käsittelyn jatkaminen

ei= asian palauttaminen uudelleen valmisteltavaksi.

Äänestyksen tulos:

jaa 4 ääntä: Pirkkala, Rantala, Salo ja Suomi

ei 7 ääntä: Flinck, Luoma, Räty, Stormbom, Santala, Takalo-Eskola ja Vuorisalo.

Koska lautakunta oli päättänyt palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi, Pirkkalan muutosesitys raukesi.

Päätös

Elinvoimalautakunta päätti äänin 4–7 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siihen saakka, kun uudet periaatteet suunnittelutarveratkaisujen käsittelylle on hyväksytty.

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 43
1875/10.03.00.03/2021

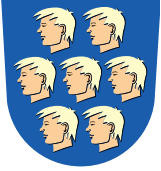
Kunnanhallitus on kokouksissaan 9.10.2023 § 145 päättänyt maaseutualueiden osayleiskaavoituksen periaatteista 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain vaikutukset huomioiden. Suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn ei kunnassa ole hyväksytty uusia periaatteita.

Yksittäisissä suunnittelutarveratkaisuissa päätöksentekoa ohjaa kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö. Tällä hetkellä suunnittelutarveratkaisujen valmistelua/päätöksentekoa ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §, jossa määritellään rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Lisäksi lupaharkinnassa tulee ottaa huomioon maanomistajien yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuutta on oikeuskäytännössä arvioitu mm. sillä, kuinka paljon tilaa on jo aiemmin käytetty rakentamiseen. Edellisen käsittelyn jälkeen ei lainsäädäntöön ole tullut muutoksia, jotka antaisivat aiheutta arvioida asiaa uudelleen. Alueen kaavoitustilanne ei ole muuttunut edellisen käsittelyn tilanteesta.

Näin ollen 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 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 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Käsittely

Jari Flinck teki Rantalan kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, 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.

Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia lupakäsittelyssä.

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnitteluratkaisupäätöksen.

Perustelut:

1. rakennuspaikaksi määräala n.1 ha 32,46 kokoisesta tilasta
2. rakennuspaikka Koivumäentien varrelle, sen eteläpuolella, määräala rajoittuu etelästä rakennettuihin rakennuspaikkoihin, yhdyskuntarakennetta tiivistäen
3. palveluiden saatavuus on hyvä, etäisyys Rajamäen palveluihin ja kouluun n. 4 km.

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

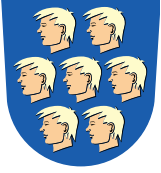
JAA = esittelijä pohjaesitys

EI = Flinckin muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 2 (Stormbom, Vuorisalo)

EI 8 (Brandt, Flinck, Lompolo, Luoma, Rantanen, Rantala, Takalo-Eskola, Suomi)



Elinvoimalautakunta

§ 8

10.02.2022

Elinvoimalautakunta

§ 43

06.06.2024

VAITI 1 (Santala)

Elinvoimalautakunta hyväksyi äänin 2 JAA – 8 EI – 1 VAITI Flinckin muutosesityksen.

Päätös

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, 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.

Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia lupakäsittelyssä.

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnitteluratkaisupäätöksen.

Perustelut:

1. rakennuspaikaksi määräala n.1 ha 32,46 kokoisesta tilasta
2. rakennuspaikka Koivumäentien varrelle, sen eteläpuolella, määräala rajoittuu etelästä rakennettuihin rakennuspaikkoihin, yhdyskuntarakennetta tiivistäen
3. palveluiden saatavuus on hyvä, etäisyys Rajamäen palveluihin ja kouluun n. 4 km

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

Esittelijä jätti päätökseen seuraavan eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan. Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset eivät päätöksen esittelytekstissä esitetyin perustein hakemuksen osalta täyty, joten lupaa ei lain mukaan saa myöntää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset eivät sisällä tarkoituksenmukaisuusharkinnan mahdollisuutta. Lisäksi hakemukseen suostuminen vaarantaa selkeästi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen.

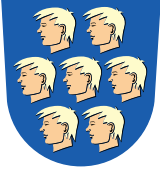
Vuorisalo ja Stormbom yhtyivät esittelijän eriävään mielipiteeseen.

Liitteet

Numero Otsikko

Liite11 Liitekartat 543-414-4-201 ma

Liite12 Esittelijän eriävä mielipide elinvoimalautakunta 6.6.2024 § 43



Omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu määrälalle Lahnuksentien länsipuolella

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 44
577/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 1,10 ha:n suuruisen tilan Palo Alto 543-403-20-10 noin 0,50 ha:n suuruisen määrälalle, joka sijaitsee Klaukkalan taajaman eteläpuolella osoitteiden Aropelto 65 ja 77 välissä.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 60 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

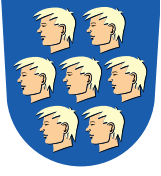
Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että Klaukkalan osayleiskaavassa alue sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, missä sallitaan haja-asutusluonteinen rakentaminen. Rakennuspaikka sijaitsee rakennettujen rakennuspaikkojen välissä niin, että mm. avoimet peltoalueet säilyvät rakentamattomina. Rakennuspaikalle on valmis tieyhteys ja sähkölinja. Emätilalle ei ole rakennettu uusia asuinrakennuksia 1980-luvun jälkeen. Rakennuspaikan koillispuolella Nurmelantien varressa emätilalle ja siitä muodostetuille tiloille on myönnetty enemmän rakennuspaikkoja, kuin hakemuksen kohteena olevalle emätilalle. Ja siitä muodostetuille tiloille. Elinvoimalautakunta edeltänyt kuntasuunnittelulautakunta on kokouksessaan 25.4.2017 § 44 tehnyt myönteisen suunnittelutarveratkaisun tilan 543-403-7-404 määrälalle, jonka mukaan suunnilleen saman kokoiselle emätilalle, kuin nyt hakemuksen kohteena olevan tilan emätila, on sallittu kuudes rakennuspaikka. Nyt hakemuksen kohteena olevan tilan emätilasta muodostetuilla tiloilla on yhteensä viisi rakennuspaikkaa. Täten maanomistajien yhdenvertainen kohtelu puoltaa positiivisen suunnittelutarveratkaisun tekemistä. Hakija on lisäksi perustellut hakemustaan perhetilanteella ja sukulaissuhteillaan. Palo Alto 543-403-20-10 on kokonaisuudessaan hakijan omistuksessa. Rakentamisen yhteydessä hakijan vanhempien on tarkoitus uudistaa oma jätevesien käsittely liittymällä samaan pienpuhdistamoon, joka tässä hankkeessa otettaisiin käyttöön.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hakemuksen johdosta ja hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan eteläpuolella olevan määrälalan haltija on ilmoittanut vastustavansa hanketta. Naapuri katsoo, että alueen tiivistäminen nykyisestä edellyttäisi asemakaavan laatimista. Klaukkalan osayleiskaavassa kaavamerkintä alueella on (M-4), jolle sijoittuu vähäisessä määrin ns. hajakenttämistä ja jolla sallitaan ns. haja-asutusluonteinen rakentaminen. Osayleiskaava ei siis mitenkään muuta alueen luonnetta haja-asutusalueena. Osayleiskaavassa ja siitä annetuissa lausunnoissa on kiinnitetty huomiota viheryhteystarpeiden säilymiseen. Esitetty rakentaminen katkaisisi viheryhteyden luoteispuolen metsä- ja suoalueelta kaakkoispuolen entiselle nyt jo metsittyneelle peltoalueelle. Luvan myöntäminen kyseiselle uudelle



määrälalle vaikeuttaisi osayleiskaavan toteuttamista ja saattaisi alueen maanomistajat eriarvoiseen asemaan. Hakemukseen suostuminen aiheuttaisi myös merkittävän osayleiskaavan M-4-alueen määräyksen soveltamista koskevan ennakkotapauksen, johon kaikki laajoilla M-4-alueilla maata omistavat voivat jatkossa vedota.

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija toteaa, että Klaukkalan osayleiskaavan kaavamääräykset koskien M-4 alueita asettavat tiettyjä edellytyksiä rakennuspaikan koolle sekä peltoalueiden avoimena säilymiselle, joiden noudattamisen voidaan katsoa täyttävän haja-asutusluonteisen asuinrakentamisen kriteerit. Nämä kriteerit hakija katsoo hakemuksen täyttävän. Suunniteltua rakentamista koskevaa päätöstä ei hakijan mielestä voida pitää merkittävänä osayleiskaavan M-4 alueen määräyksen soveltamisesta tai maanomistajien saattamisena eriarvoiseen asemaan. Samalla osayleiskaava-alueen M-4 alueella Nurmelantiellä on jo merkittävästi tiiviimpää rakentamista ja näin ollen hakemuksen hylkääminen tarkoittaisi maanomistajien saattamista eriarvoiseen asemaan naapurustossa asuvien maanomistajien kanssa. Suunniteltu rakentaminen ei vaaranna viheryhteystarpeiden säilymistä, sillä rakennuspaikka tai sen lähialue ei sisällä maakunnallisesti tai paikallisesti tärkeitä ekologisia käytäviä, joita olisi merkitty Uudenmaan maakuntakaavaan tai Klaukkalan osayleiskaavaan.

Kaavoitustilanne

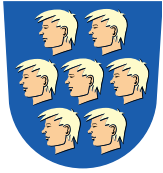
Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee 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.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4) ja alueen osalla, joka on luonnonsuojellisesti erittäin arvokas (sl-8/9). Merkinällä on osoitettu selvityksissä havaitut lepakoiden tärkeät ruokailualueet ja siirtymäreitit.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee Lahnuksentien länsipuolella olevalla metsäalueella Aropelto-nimisen yksityistien varrella. Rakennuspaikka rajautuu pohjoisesta ja etelästä rakennettuihin rakennuspaikkoihin ja idästä edellä mainittuun yksityistiehen. Aropellon yksityistien varteen on rakentunut pääasiassa 1980- ja 1990-luvuilla suurin rakennusluvin noin 10 omakotitaloa. Rakennuspaikka on itään päin laskeutuvaa metsäaluetta. Suunniteltu rakentaminen on tarkoitus sijoittaa määräalan länsiosaan.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee harvaan asutulla maaseudulla, joka ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa lähimpänä sijaitseviin Syrjälän ja Harjulan alakouluihin on noin 2,2 km. Klaukkalan taajamassa sijaitsevaan lähimpään yläkouluun on matkaa noin 4,1 km ja muihin palveluihin 3-4 km. Koulureittien maanteiden varsilla on kevyen liikenteen väylät. Minkään luokka-asteen koulureittejä ei ole arvioitu vaaralliseksi koulutieksi. Joitakin julkisen liikenteen vuoroja kulkee Lahnuksentietä, jolla sijaitsevalle pysäkille on rakennuspaikalta matkaa



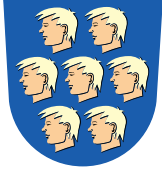
noin 1,0 km. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta. Rakennuspaikka sijoittuu osayleiskaavan mukaan luonnonsuojelullisesti erittäin arvokkaalle alueelle (sl-8/9), joka on selvityksissä havaittua lepakoiden tärkeää ruokailualuetta ja siirtymäreittä. Luokituskriteerit ovat osayleiskaavaa varten tehtyjen selvitysten jälkeen tarkentuneet ja lepakkoselvitystä on vuonna 2018 päivitetty. Päivityksessä on tarkistettu arvoluokkia ja lepakkoalueiden rajauksia. Selvitysuunnoksen mukaan luokan II lepakkoalueeseen kuuluu vain Aropelto-nimisen yksityistien varsi hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan eteläpuolella ja osia eteläpuolen metsäaluetta. Itse rakennuspaikka kuuluu luokkaan III kuuluvaan lepakkoalueeseen. Luokkaan III kuuluvat alueet eivät ole lepakoiden tärkeitä ruokailualueita ja siirtymäreittä. Rakennuspaikalle tai lähiympäristöön ei osayleiskaavassa ole osoitettu viheryhteystarpeita.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala vuonna 2023 lohkotusta noin 1,10 ha: suuruisesta tilasta Palo Alto 543-403-20-10, joka saman aikaisesti viiden muun lohkotilan kanssa lohkottiin vuonna 1986 rekisteröidystä tilasta Aropelto 543-403-20-4, jonka pinta-ala oli tuolloin noin 21,81 ha. Tällä tilalla sijaitsee yhteensä kolme asuinrakennusta, joiden määräalat lohkottiin omiksi kiinteistöiksi. Rakentamattomiksi jäi Palo Alton tilan lisäksi kaksi lohkokiinteistöä sekä emäkiinteistö Aropelto 543-403-20-4 (nykyinen pinta-ala n. 16,55 ha).

Aropellon tila on emäkiinteistö vuonna 1956 rekisteröidystä emätilasta 543-403-20-0 (pinta-ala tuolloin 23,43 ha), josta on jo 1980-luvulla lohkotettu kaksi rakennettua rakennuspaikkaa.

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan luoteispuolella sijaitsee Huitin tila 543-403-8-698. Vuonna 2010 haettiin tuolloin noin 26 ha:n suuruisen Huitin tilan, joka alun perin oli Huitin emätila, 1,0 ha:n suuruiselle määräalalle suunnittelutarveratkaisua ja poikkeamista rakennuskiellosta omakotitalon rakentamiseksi. Tuolloin kuntakehitystoimikunta teki vastoin esittelijän esitystä myönteisen ratkaisun. Sekä naapuri että ELY-keskus valittivat päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi kuntakehitystoimikunnan myönteisen ratkaisun. Hallinto-oikeus kiinnitti perusteluissaan huomiota mm. riittävän kaavoitusvaran jättämiseen, rakennuspaikan sijaintiin asemakaavan lievealueella sekä muiden maanomistajien rakentamistarpeiden huomioon ottamiseen. Tuolloin hakemuksen kohteena ollut määräala kuului rakentamattomaan ja pinta-alaltaan suurempaan tilaan kuin nyt hakemuksen kohteena oleva määräala. Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan lounaispuolella sijaitsee Lammaskallion tila, joka myös on kuulunut alun perin Huitin emätilaan. Vuonna 2018 haettiin tämän rakentamattoman noin 17,6 ha:n suuruisen tilan 1,0 ha:n suuruiselle määräalalle suunnittelutarveratkaisua omakotitalon rakentamiseksi. Elinvoimalautakunta teki kokouksessaan 6. 11.2018 § 106 asiasta kielteisen ratkaisun.

Lahnuksentien länsipuolella oleva metsäalue on rakentunut pääasiassa suurin rakennusluvin. Klaukkalan osayleiskaavan M-4 alueen kaavamääräyksessä todetaan, että merkinnällä on osoitettu maaseutumaiset alueet, joille sijoittuu vähäisessä määrin ns. hajakenttämistä. Hakija on todennut Nummelantien varrella sijaitsevan emätilan ja siitä muodostettujen rakennuspaikkojen määrän olevan suurempi kuin nyt hakemusta koskevan tilan emätilan alueesta muodostettujen rakennuspaikkojen lukumäärän. Nummelantien varteen rakentuneet rakennuspaikat ovat olleet rakennettuja jo 1960-luvulla ja aiemmin. Tuolloin rakentaminen on tapahtunut suoriin rakennuslupiin perustuen. Hakija vetoaa myös kuntasuunnittelulautakunnan kokouksessaan 25.4.2017 § 44 tekemään myönteiseen suunnittelutarveratkaisuun, joka kohdistui lähelle Lintumetsän asemakaavoitettua aluetta olevalle määräalalle. Tuolloin hakemus kohdistui 13,30 ha:n suuruisen tilan määräalalle. Tilalla oli tuolloin yksi asuinrakennus. Se, että



kuntasuunnittelulautakunta on tehnyt myönteisen päätöksen toisaalla olevalle tilalle, ei perusta hakijalle oikeutta myönteiseen ratkaisuun.

Tämä suunnittelutarvehakemus tuli vireille jo vuonna 2019, jolloin hakemus kohdistui samalle määräalalle, mutta oli tuolloin tilan **Aropelto 543-03-20-4** määräala.

Elinvoimalautakunta päätti kokouksessaan 27.5.2019 § 67, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi ja asia tuodaan uudelleen päätöskäsittelyyn kunnan emätilatarkastelun päivittämisen valmistuttua.

Kunnanhallitus on kokouksissaan 9.10.2023 § 145 päättänyt maaseutualueiden osayleiskaavoituksen periaatteista 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain vaikutukset huomioiden. Suunnittelutarveratkaisujen käsittelyyn ei kunnassa ole hyväksytty uusia periaatteita.

Yksittäisissä suunnittelutarveratkaisuisissa päätöksentekoa ohjaa kulloinkin voimassa oleva lainsäädäntö. Tällä hetkellä suunnittelutarveratkaisujen valmistelua/päätöksentekoa ohjaa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §, jossa määritellään rakennusluvan erityisistä edellytyksistä suunnittelutarvealueella. Lisäksi lupaharkinnassa tulee ottaa huomioon maanomistajien yhdenvertaisuusperiaate. Yhdenvertaisuutta on oikeuskäytännössä arvioitu mm. sillä, kuinka paljon tilaa on jo aiemmin käytetty rakentamiseen. Edellisen käsittelyn jälkeen ei lainsäädäntöön ole tullut muutoksia, jotka antaisivat aihetta arvioida asiaa uudelleen. Alueen kaavoitustilanne ei ole muuttunut edellisen käsittelyn tilanteesta.

Ottaen huomioon 1) rakennuspaikan sijainti osayleiskaavan maa- ja metsätalousalueella, jolle on tarkoitus sijoittaa vain vähäisessä määrin hajarakentamista 2) emätilan alueella jo tapahtunut rakentaminen sekä 3) aiemmat kielteiset suunnittelutarveratkaisut alueella, voidaan katsoa, ettei haetulle rakentamiselle ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 § 1 momentin mukaisia edellytyksiä. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

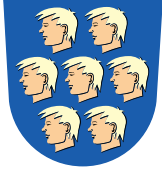
Tekninen johtaja

Esitys

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

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.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

**Sovelletut oikeusohjeet**

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Käsittely

Sirpa Rantala teki Flinckin kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, 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. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia lupakäsittelyssä.

Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnitteluratkaisupäätöksen.

Perustelut:

1. tila (n. 1 ha) on rakentamaton ja ko. rakennuspaikka on määräala (0,5 ha) tästä tilasta
2. rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevan Uusimaa-kaava 2050 mukaisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.
3. palvelujen saatavuus (alakoulu 2,2 km) ja kestävä liikunnan edellytykset (Lahnuksentien kevyenliikenteenväylä) toteutuvat.
4. rakennuspaikalle tai lähiympäristöön ei ole Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarpeita ja lepakkoselvityksen mukaan määräala kuuluu 3. alueeseen, joka ei ole lepakoiden tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti.

Koska oli tehty kannatettu muutosesitys, josta lautakunta ei voinut olla yksimielinen, puheenjohtaja määräsi pidettäväksi nimenhuutoäänestyksen siten, että

JAA = esittelijä pohjaesitys

EI = Rantalan muutosesitys

Äänestyksen tulos

JAA 2 (Stormbom, Vuorisalo)

EI 8 (Brandt, Flinck, Lompola, Luoma, Rantanen, Rantala, Takalo-Eskola, Suomi)

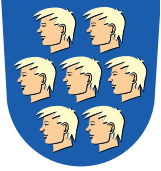
VAITI 1 (Santala)

Elinvoimalautakunta hyväksyi äänin 2 JAA – 8 EI – 1 VAITI Rantalan muutosesityksen.

Päätös

Elinvoimalautakunta katsoo esittelytekstissä esitetyin perustein, 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. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksia lupakäsittelyssä.



Elinvoimalautakunta päättää tehdä myönteisen suunnitteluratkaisupäätöksen.

Perustelut:

1. tila (n. 1 ha) on rakentamaton ja ko. rakennuspaikka on määräala (0,5 ha) tästä tilasta
2. rakennuspaikka sijoittuu voimassa olevan Uusimaa-kaava 2050 mukaisesti olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen.
3. palvelujen saatavuus (alakoulu 2,2 km) ja kestävän liikkumisen edellytykset (Lahnuksentien kevyenliikenteenväylä) toteutuvat.
4. rakennuspaikalle tai lähiympäristöön ei ole Klaukkalan osayleiskaavassa osoitettu viheryhteystarpeita ja lepakkoselvityksen mukaan määräala kuuluu 3. alueeseen, joka ei ole lepakoiden tärkeä ruokailualue tai siirtymäreitti.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

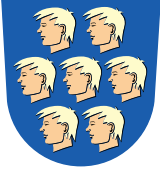
Esittelijä jätti päätökseen seuraavan eriävän mielipiteen liitettäväksi pöytäkirjaan:

Maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset eivät päätöksen esittelytekstissä esitetyin perustein hakemuksen osalta täyty, joten lupaa ei lain mukaan saa myöntää. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset edellytykset eivät sisällä tarkoituksenmukaisuusharkinnan mahdollisuutta. Lisäksi hakemukseen suostuminen vaarantaa selkeästi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen.

Vuorisalo ja Stormbom yhtyivät esittelijän eriävään mielipiteeseen.

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite13	Liitekartat
Liite14	Elinvoimalautakunta 27.5.2019 § 67
Liite15	Esittelijän eriävä mielipide elinvoimalautakunta 6.6.2024 § 44



Tilan omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Kirkkotien länsipuolella

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 45
887/10.03.00.02/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 3.7183 ha:n suuruinen tila Mäntykallio 543-408-1-218. Rakennuspaikka sijaitsee noin 4 km Klaukkalan taajamasta pohjoiseen noin 300 m osoitteen Kirkkotie 423 länsipuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen, 2- kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen, 100 k-m² suuruisen sivuasunnon, 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen ja 30 k-m² suuruisen saunan rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Haettu rakentaminen edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista osayleiskaavan mitoituksesta.

Hakijan perustelut

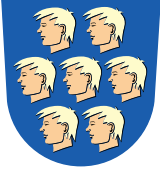
Hakija on perustellut hakemustaan mm. henkilökohtaisilla syillä. Hakija on sopinut naapurin kanssa uudesta Kirkkotielle johtavasta tieyhteydestä, jolloin koulukuljetuksia ei hakijan mukaan tarvittaisi. Sijainti tarjoaa mahdollisuuden nauttia luonnonkauniista ympäristöstä ja rauhallisesta asuinalueesta. Lisäksi hakija mainitsee suunnitteilla olevan Sudentullin työpaikka-alueen, joka mahdollistaisi lähellä olevien palveluiden ja työmahdollisuuksien hyödyntämisen. Rakennuspaikka mahdollistaisi taiteellisen työskentelytilan, ympäristön kunnioittamisen, yrittäjyyden edistämisen, ympäristöystävällisen energiatuotannon ja maatalouden harjoittamisen.

Naapureiden kuuleminen

Yksi naapurikiinteistö muistutti hankkeen kuvauksen ja asemapiirroksen eroavuuksista sekä aurinkopaneelikentän rivikorkeudesta ja tontin rajan etäisyydestä. Hakija muutti asemapiirrostaan vastaamaan hankkeen kuvausta.

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 2016 hyväksymä Perttulan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella, laaja yhtenäinen metsäalue (M-8) ja mitoitusvyöhykkeellä 4 (mit-4). Rakennuspaikan kautta on osayleiskaavassa osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti (osa Klaukkalan ja Kirkonkylän yhdistävää ulkoilureittiä). Osayleiskaavan yleisten määräysten mukaan tilalle **Mäntykallio 543-408-1-218** ei ole osoitettu uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan asemakaavoitetun taajaman pohjoispuolella olevalla metsäalueella. Rakennuspaikka on rakentamatonta kallioista metsää. Kulku Kirkkotieltä rakennuspaikalle on osoitettu kiinteistön **543-403-11-21** kautta, jonka omistajalta on saatu suostumus rasitteen muodostamiseksi.

Rakennuspaikan lounaispuolelle noin 150 metrin etäisyydelle on vireillä Sudentullin työpaikka-alueen asemakaavan laatiminen. Tavoitteena on laatia asemakaava datakeskukselle sekä muutamalle pienemmälle hankkeelle.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Matkaa Mäntysalon yhtenäiskouluun on alle 3 km. Klaukkalan taajaman muihin palveluihin on matkaa noin 5 km. Osalla Kirkkotietä ei ole kevyen liikenteen väylää ja koulureitti on Koululiitu-ohjelman mukaan vaarallinen pienimmille koululaisille. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyyn vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

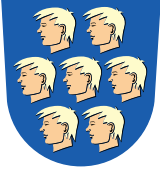
Osayleiskaavassa on laajalle alueelle samanaikaisesti tehdyin selvityksin ja emätilakohtaiseen mitoitusvyöhykkeittäin tapahtuvaan tarkasteluun perustuen arvioitu rakentamismahdollisuuksia tilakohtaisesti. Mitoitusvyöhykkeet on laadittu yhdyskuntarakenteeseen ja maisemaan perustuen. Osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle **Eerola 543-408-1-138**, jonka pinta-ala oli tuolloin n. 4,84 ha, ei ollut osoitettu uuden rakennuspaikan muodostamismahdollisuutta. Tila **Mäntykallio 543-408-1-218** on vuonna 2022 lohkottu em. **Eerolan** tilasta. Näin ollen ei rakentamismahdollisuutta ole myöskään tällä hakemuksen kohteena olevalla tilalla. Haettu rakentaminen ei ole osayleiskaavan periaatteiden mukaista.

Täten voidaan katsoa, että hakemuksen mukaiselle 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.

Poikkeamis päätöksen lähtökohdat ja perustelut

Perttulan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa on ajankohdan 1.1.2000 mukaisen tilajaotuksen mukaisille tiloille osoitettu tilojen enimmäisrakentamismahdollisuudet. Osayleiskaavan mitoituksen mukaan ajankohdan 1.1.2000 tilajaotuksen mukaiselle tilalle **Eerola 543-408-1-138** ja siitä muodostetulle tilalle **Mäntykallio 543-408-1-218** ei ole osayleiskaavassa osoitettu rakentamismahdollisuutta.

Osayleiskaavassa on arvioitu tiloittain enimmäisrakentamismahdollisuudet emätilakohtaiseen mitoitus tarkasteluun perustuen. Osayleiskaavan tavoitteena oli 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.

Koska hakemuksen kohteena olevalle tilalle ei ole osayleiskaavan mukaista rakentamismahdollisuutta eikä haetulle poikkeamiselle ole olemassa erityisiä syitä, voidaan katsoa, että haettu rakentaminen aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupa suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumisen lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee alueella, joka on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää myös maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoituksesta.

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 oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mitoitusta koskevasta määräyksestä esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkisanon jälkeen. Päätöksen julkisanopäivä on 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

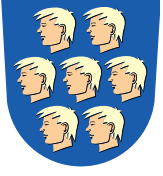
Maankäyttö- ja rakennuslaki 16.1 §, 137.1 § ja 171 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuvallalta kohdat 3 ja 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.



NURMIJÄRVEN KUNTA

PÖYTÄKIRJA

5/2024

31

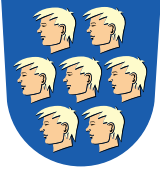
Elinvoimalautakunta

§ 45

06.06.2024

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite16	Liitekartat



Tilan omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu ja poikkeamispäätös Rajalantiellä

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 46
489/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 6540 m² suuruinen tila Viitamäki I 543-402-2-153, joka sijaitsee Kirkonkylässä osoitteen Rajalantie 71 eteläpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 142 k-m² suuruisen omakotitalon ja 65 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Perusteluina suunnittelutarveratkaisulle hakija esittää, että nyt hakemuksen kohteena olevan tilan eteläpuolella olevasta Rajalan tilasta (nykyinen kiinteistötunnus 543-402-1-455) on lohkottu useita rakennuspaikkoja ja näin ollen myös hakemuksen kohteena olevalle tilalle tulisi saada rakentaa.

Naapureiden kuuleminen

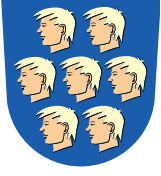
Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Kaavoitustilanne

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

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (MT) sekä pohjavesialueella.

Lisäksi valtuusto on hyväksynyt 4.10.2023 § 57 Kirkonkylän osayleiskaavan oikeusvaikutteisena. Osayleiskaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen. Hakemuksen kohteena oleva tila on osayleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi



alueeksi (M-10). Rakennuspaikka sijaitsee 1 luokan pohjavesialueella (pv-7) ja Valkoijan vedenottamon kaukosuojavyöhykkeellä (pv/s-2).

Hyväksytyt osayleiskaava ei ole mitoittava osayleiskaava vaan se on laadittu ohjaamaan asemakaavallista suunnittelua.

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Hämeenlinnanväylän itäpuolella ja Karhunkorven työpaikka-alueen eteläpuolella. Rakennuspaikka on peltoa ja se rajautuu lännestä avoimeen peltoalueeseen, pohjoisesta ja idästä rakennettuun rakennuspaikkaan ja etelästä rakennettuun rakennuspaikkaan sekä Vantaanjoen oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Asemapiirroksen mukaan suunniteltu rakentaminen on osoitettu tilan pohjoisosaan.

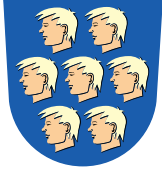
Rakennuspaikka sijaitsee Karhunkorven alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa alakouluun on n. 1,2 km. Kirkonkylän taajamassa sijaitsevaan yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 6,0 km. Raalantien pohjoisreunalla kulkee kevyen liikenteen väylä. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Vantaanjoen oikeusvaikutteinen osayleiskaava on ns. mitoittava osayleiskaava, jossa uudet rakentamismahdollisuudet on osoitettu kaavakartalla. Hakijan mainitsemasta **Rajalan tilasta 543-402-1-438**, jonka kiinteistötunnus ajankohtana 1.7.1959 oli **543-402-1-9** ja pinta-ala n. 21,18 ha, oli osayleiskaavan laatimisen aikaan (kaava hyväksytty vuonna 2003) lohkoitu 2 rakennettua kiinteistöä ja osayleiskaavassa oli osoitettu yksi uusi maatilan talouskeskuksen rakennuspaikka, joka myös on toteutettu. Toisin sanoen 21,18 ha:n suuruiselle tilalle on oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa voitu osoittaa yhteensä 3 rakennuspaikkaa. Nyt hakemuksen kohteena oleva **Viitamäki I** tilasta, jonka kiinteistötunnus 1.7.1959 oli **543-402-2-20** ja pinta-ala 1,17 ha, muodostettu yksi rakennettu rakennuspaikka.

Vantaanjoen oikeusvaikutteinen osayleiskaavan tavoitteina on ollut mm. alueen kehittäminen niin, että alueen maalaismaisemat, ympäristön arvostetut piirteet sekä kulttuuriperintö säilyvät sekä suunnitella rakentaminen siten, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus toteutuu.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka rajautuu kyseiseen Vantaanjoen osayleiskaava-alueeseen. Hakemukseen suostuminen tarkoittaisi, että yksittäisin luvoin sallittaisiin enemmän rakentamista kuin viereisellä alueella suunnitellusti oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan perustuen. Emätilatarkastelun avulla voidaan ottaa huomioon muiden maanomistajien mahdolliset tarpeet vastaavaan rakentamiseen ja muuhun maankäyttöön. Tällä pyritään turvaamaan, ettei rakentamismahdollisuutensa vielä käyttämättä jättänyt maanomistaja estyisi rakentamasta omia alueitaan. Vakiintuneen hallintokäytännön mukaan tasapuolisen kohtelun vaarantumisen on katsottu aiheuttavan MRL:n 137.1 §:n 1 kohdan mukaisesti haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaa haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Haettuun lupaan suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.

**Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan pinta-alan tulee olla vähintään 10 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan pinta-ala on 6 540 m².

Koska hakemuksen kohteena olevalle rakentamiselle ei ole olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n mukaisia edellytyksiä, 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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä esittelytekstissä esitetyin perustein.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Päätöksen julkipanopäivä on 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

Sovelletut oikeusohjeet

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

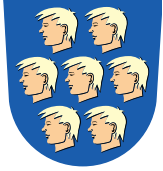
Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Käsittely

Sirpa Rantala teki seuraavan muutosesityksen:

Elinvoimalautakunta toteaa, että haetulle rakentamiselle on olemassa MRL:n 137.1§:n tarkoittamat edellytykset.



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

Perustelut:

1. Tila on rakentamaton.
2. Tila sijoittuu edulliselle paikalle, olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen, nauhamaisesti rakentuneeseen tienvarteen.
3. Palveluiden saavutettavuus on erinomainen: alakoulu on 1,2 km:n etäisyydellä ja muut palvelut 6 km:n päässä Nurmijärven kirkonkylässä.
4. Kestävän liikkumisen edellytykset toteutuvat: kevyenliikenteenväylä ja bussiliikenne Raalantiellä.
5. Naapureilla ei ole huomautettavaa hankkeeseen.

Poikkeaminen:

Elinvoimalautakunta toteaa, että poikkeamisen tueksi on olemassa erityiset syyt rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevaan määräykseen (MRL 171§).

Perustelut:

Rajalantien varrella ja lähitienoilla on kiinteistöjä, jotka ovat pinta-alaltaan alle 10 000 m².

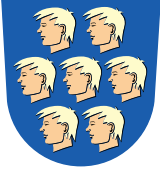
Rantalan esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Liitteet

Numero Otsikko
Liite17 Liitekartat



Omakotitalon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu määrälalle Sienistöntiellä

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 47
606/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 18,97 ha:n suuruisen tilan **Metsola 543-410-4-34** noin 1,00 ha:n suuruisen määrälalla, joka sijaitsee Palojoen eteläosassa osoitteen **Sienistöntie 53** eteläpuolella.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 150 k-m²:n suuruisen omakotitalon 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen ja 30 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

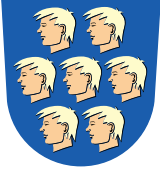
Määrälalla sijaitsee emäkiinteistön keskellä, joten rakennuspaikalla ei ole muita rajanaapureita.

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 kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M2).

Alueella on myös vireillä Palojoen osayleiskaavan laatiminen. Osayleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä keväällä 2017 ja se on tarkoitus hyväksyä oikeusvaikutteisena. Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee osayleiskaavaluonnoksen maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-8).



Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijoittuu Sienistöntien itäpuolella olevalle metsäalueelle jyrkästi länteen laskevan mäenrinteen yläosaan, ei kuitenkaan mäen lakialueelle. Sienistöntien länsipuolella avautuu peltoaukea kohti Metsäkyläntietä.

Hakemuksen kohteena rakennuspaikka on määräala vuonna 1949 muodostetusta tilasta **Metsola 543-410-4-34**, jonka pinta-ala on noin 18,97 ha. Tilan eteläosassa on rakenteilla omakotitalo. Tämä rakennus tulee korvaamaan tilan vanhan päärakennuksen, joka rakennusluvan mukaisesti on tarkoitus muuttaa talousrakennukseksi.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Palojoen alakouluun on matkaa noin 5,6 km ja Metsäkylän alakouluun noin 5,0 km. Klaukkalan taajamassa sijaitseviin yläkouluihin ja muihin palveluihin on matkaa noin 10 km. Metsäkyläntien ja Koulunkulmantien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää. Liikkuminen alueella edellyttää yksityisautoilua. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Kun otetaan huomioon, että hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala noin 19 ha:n suuruisesta tilasta, jota on käytetty rakentamiseen vain vähäisessä määrin, 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. 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.

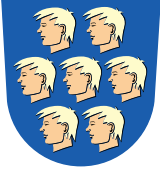
Päätöksen julkipanopäivä on 14.6.2024. Päätöksen antopäivä on 17.6.2024.

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 Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Käsittely

Puheenjohtaja Suomi ilmoitti esteellisyydestä (hallintolaki 28.1 § kohta 7, yleislausekejäävi) osallistua asian käsittelyyn ja päätöksentekoon. Asian osalta puheenjohtajana toimi Tanja Stormbom.

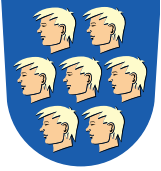
Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Puheenjohtaja Suomi poistui kokouksesta esteellisenä (hallintolaki 28.1 § kohta 7, yleislausekejäävi) asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi. Asian osalta puheenjohtajana toimi Tanja Stormbom.

Liitteet

Numero Otsikko
Liite18 Liitekartat



Ilmoitusasiat

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 48

Esittelijä

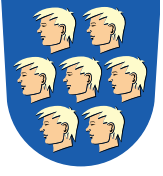
Esitys

Merkitään tiedoksi.

Valmistelija

Päätös

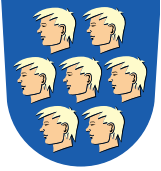
Ei ilmoitusasioita.



Kehitys- ja keskusteluasiat

Elinvoimalautakunta 06.06.2024 § 49

1.	Lautakuntien itsearviointi
2.	Eri valitusasteiden päätösten tuominen tiedoksi lautakunnille.

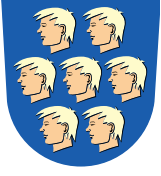


Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 38, § 41, § 48, § 49

Muutoksenhakukielto

Oikaisuvaatimusta tai kunnallisvalitusta ei saa tehdä päätöksestä, joka koskee:

- vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa (KuntaL 136 §)
- virka- tai työehtosopimuksen tulkintaa tai soveltamista ja viranhaltija on jäsenenä viranhaltijayhdistyksessä, jolla on oikeus panna asia vireille työtuomioistuimessa (KVHl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- vaaliviranomaisen tekemää päätöstä (VaaliL 45, 66 ja 83 §).



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 39, § 40

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.

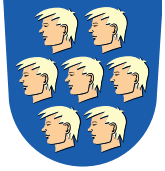
Oikaisuvaatimuksen muoto ja sisältö

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

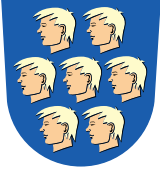
Kirjaamon yhteystiedot:

Käyntiosoite: Keskustie 2 B, 01900 Nurmijärvi

Postiosoite: PL 37, 01901 Nurmijärvi

Sähköposti: kunta(at)nurmijarvi.fi

Puhelinnumero: 040 317 2004



Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 42, § 43, § 44, § 45, § 46, § 47

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

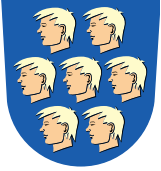
Viranomainen, jolle valitus tehdään, on Helsingin hallinto-oikeus

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.

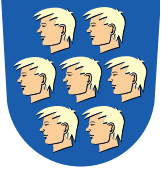
Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa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