

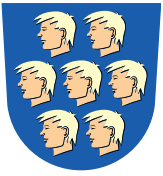
Elinvoimalautakunta

Aika 28.11.2024 klo 17:30 -

Paikka Nurmijärven kunnanvirasto, kokoushuone Hallitus

Käsiteltävät asiat

Asia	Otsikko	Sivu
	Todetaan kokouksen laillisuus ja päätösvaltaisuus Valitaan pöytäkirjan tarkastajat	
78	Yhtiömuotoiseen asuntorakentamiseen luovutettavat tontit vuosina 2025–2026, Klaukkala, Kirkonkylä ja Rajamäki	3
79	Omakotitonttien yleiset haku- ja luovutusehdot 1.1.2025 alkaen	5
80	Yleiskaavoituksen ja maankäytön hinnasto 1.1.2025	7
81	Vastaus valtuustoaloitteeseen 100 omakotitalotonttia Nurmijärvelle	8
82	Vastaus valtuustoaloitteeseen rintaperillisen oikeudesta rakentaa omille maille	10
83	Talousrakennuksen laajentamista koskeva poikkeamispäätös Kirkonkylän itäpuolella	12
84	Omakotitalon ja sivuasunnon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Uudenkylän kylässä.	15
85	Omakotitalon ja konesuojan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Kirkonkylän Heinojan alueella	18
86	Myymläarakennuksen rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan Tornimäessä	21
87	Suunnittelutarveratkaisu hallirakennuksen paikallaan pysyttämiseksi määräajaksi Teininumella	24
88	Sähkövaraston laajentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Raalassa	27
89	Sun Rajamäki, aurinkovoimalaa koskevan yleiskaavan laatimishakemus ja sopimus kaavan laatimisesta	31
90	Elinvoimalautakunnan kokoukset ja pöytäkirjojen nähtävillä pito vuonna 2025	33
91	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin, Maankäyttö ja kaavoitus	36
92	Ilmoitusasiat	38
93	Kehitys- ja keskusteluasiat	39



Osallistujat

	Nimi	Tehtävä
Läsnä	Suomi Joonas, KOK	puheenjohtaja
	Stormbom Tanja, KESK	varapuheenjohtaja
	Brandt Mika, PS	jäsen
	Flinck Jari, KESK	jäsen
	Lompolo Kirsi, KOK	jäsen
	Luoma Maria, SDP	jäsen
	Pirkkala Kimmo, PS	jäsen
	Rantala Sirpa, KESK	jäsen
	Santala Eero, SDP	jäsen
	Takalo-Eskola Tarleena, KOK	jäsen
	Vuorisalo Juhani, KOK	jäsen
	Mustonen Kalle, KESK	kunnanhallituksen edustaja
	Pesonen Luka	nuorisovaltuuston edustaja
	Oksanen Juha	esittelijä
	Kylväjä Outi	pöytäkirjanpitäjä

Pöytäkirjan tarkastusvuorossa ovat Tanja Stormbom ja Maria Luoma.

Pöytäkirja on nähtävillä yleisessä tietoverkossa 9.12.2024.



78

Yhtiömuotoiseen asuntorakentamiseen luovutettavat tontit vuosina 2025–2026, Klaukkala, Kirkonkylä ja Rajamäki

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1429/10.00.02.00/2024

Nurmijärven kunta omistaa Klaukkalan Vanha-Klaukan asuinalueella asemakaavan mukaisella muodostettavalla asuinkerrostalojen korttelialueella korttelissa 3689 tontit 1, 2 ja 3.

Kaavamääräyksen AK mukaan alueelle voi rakentaa asuinkerrostaloja.

Kunta omistaa kirkonkylän Heinojalla asuinpientalojen korttelialueella kolme muodostettavaa asemakaavan mukaista tonttia, korttelissa 2570 tontit 2 ja 8, sekä korttelissa 2569 tontin 5.

Kaavamääräyksen AP-1 mukaan alueelle voi rakentaa erillispien- ja paritaloja, sekä kytkettyjä erillispientaloja.

Kunta omistaa myös Rajamäellä rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueella kaksi asemakaavan mukaista ohjeellista kaavatonttia, korttelissa 1119 tontin 3 ja korttelissa 1120 tontin 1. Kaavamääräyksen AR mukaan alueelle saa rakentaa rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia.

Vanha-Klaukan, Heinojan ja Rajamäen tontit ovat valmiin kunnallistekniikan varrella. Tontit luovutetaan pääosin vapaarahoitteista tuotantoa varten.

Hallintosäännön mukaan elinvoimalautakunta ratkaisee, mitä tontteja kunakin vuonna laitetaan myyntiin tai vuokrataan ja millä hinnalla tontit luovutetaan sekä luovutettavien tonttien luovutusehdoista.

Luovutettaviksi tonteiksi esitetään:

Klaukkala

Korttelin 3689 AK-tontti 1, 2253 m², 1500 k-m², kiinteistötunnus 543-3-689-1

Korttelin 3689 AK-tontti 2, 2320 m², 1500 k-m², kiinteistötunnus 543-3-689-2

Korttelin 3689 AK-tontti 3, 2320 m², 1500 k-m², kiinteistötunnus 543-3-689-3

Kirkonkylä

Korttelin 2570 AP-1 tontti 2, 3229 m², 807 k-m² (e=0,25)

Korttelin 2570 AP-1 tontti 8, 2617 m², 654 k-m² (e=0,25)

Korttelin 2569 AP-1 tontti 5, 2968 m², 742 k-m² (e=0,25)

Rajamäki

Korttelin 1119 AR-tontti 3, 3279 m², 1312 k-m² (e=0,4)

Korttelin 1120 AR-tontti 1, 3410 m², 1364 k-m² (e=0,4)

Retta Management Oy on 12.11.2024 laatinut markkinahinta-arvion luovutettaviksi esitetyistä kohteista. Arviokirjan perusteella kohteiden vähimmäismyyntihinnaksi esitetään Klaukkalan AK-tonteille 210 €/k-m², Kirkonkylän AP-tonteille 290 €/k-m² ja Rajamäen AR-tonteille 120 €/k-m².

Edellä mainitut tontit luovutetaan tarjouskilpamenettelyllä, jossa rakentamisen laatu voidaan huomioida hinnan lisäksi tarjousten paremmuutta määritettäessä. Tarjousten perusteella



luovutettavat tontit myydään tai vuokrataan parhaan kokonaistarjouksen tehneelle. Tarjouksen tekijä voi valita luovutusmuodon. Vuokratonttien osalta vuosivuokra on 6 % kauppahinnasta. Vuokra sidotaan elinkustannusindeksin pistelukuun.

Kaikkia tontteja ei ole tarkoitus luovuttaa yhdellä tarjouskilpailulla, vaan kilpailuja järjestetään useampia sisältäen 2–3 tonttia kilpailua kohden. Tarjouskilpailujen aikatauluttamisessa huomioidaan tonttien markkinatilanne. Kilpailun järjestämisestä vastaa Ympäristötoimialan Maankäyttö. Kilpailuehdot määritetään erikseen kilpailuohjelmissa.

Mikäli tonteille ei löydy ostajia tarjouskilpailujen kautta, siirtyvät tontit suoraan jatkuvaan hakuun. Jatkuvassa haussa olevia tontteja voi hakea kunnan nettisivujen kautta.

Kunta pidättää itsellään oikeuden hyväksyä tai hylätä tarjoukset.

Tontit luovutetaan elinvoimalautakunnan 14.12.2023 § 78 päättämien yhtiömuotoisten tonttien luovutusehtojen mukaisesti. Tarkemmat luovutusehdot määritetään tontin luovutus päätöksen yhteydessä.

Vaikutusten arviointi: Päätösesitys on ilmastopoliittisten tavoitteiden mukainen, sillä päätös tähtää yhdyskuntarakenteen tiivistämiseen ja asemakaavan toteutumiseen. Kiinteistöjen myynnin vaikutus kunnan talouteen on positiivinen.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää, että Nurmijärven kunta luovuttaa kaudella 2025–2026 tarjouskilpailulla Klaukkalasta korttelista 3689 tontit 1, 2 ja 3 vähimmäismyyntihinnalla 210 €/k-m², Kirkonkylältä korttelista 2570 tontit 2 ja 8 sekä korttelista 2569 tontin 5 vähimmäismyyntihinnalla 290 €/k-m² ja Rajamäeltä korttelista 1119 tontin 3 sekä korttelista 1120 tontin 1 vähimmäismyyntihinnalla 120 €/k-m².

Mikäli tonteille ei löydy ostajaa järjestetyssä tarjouskilpailussa, tontit jäävät em. vähimmäismyyntihinnoilla vapaasti haettaviksi kunnan nettisivuille.

Tontit luovutetaan parhaan kokonaistarjouksen tehneelle toimijalle vähimmäismyyntihinnat huomioiden esittelytekstissä mainituin ehdoin.

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Riikka Niemi, riikka.niemi@nurmijarvi.fi

Päätös



79

Omakotitonttien yleiset haku- ja luovutusehdot 1.1.2025 alkaen

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1363/10.00.02.00/2024

Hallintosäännön mukaan elinvoimalautakunta ratkaisee luovutettavien tonttien luovutusehdot, lukuun ottamatta yritystontteja. Omakotitonttien yleiset haku- ja luovutusperiaatteet toimivat yhtenäisenä ohjenuorana omakotitonttien luovutukselle. Jatkossa 1.1.2025 voimaantulevat ohjeet korvaavat aiemmat yleiset haku- ja luovutusperiaatteet.

Nurmijärven kunta luovuttaa tontteja rakentamiseen kunnan voimassa olevan strategian, maapoliittisen ohjelman, maapoliittisen tavoiteohjelman sekä tämän pykälän liitteenä olevien luovutusperiaatteiden mukaisesti. Nyt on haluttu määritellä tarkemmin vuokratontin hinta lunastustapahtumassa sekä hakuohjeet erilaisiin hakutilanteisiin. Tontin takaisinostoon liittyvää maksua on korjattu vastaamaan kunnalle takaisinostosta aiheutuviin kustannuksiin. Tämä maksu vastaa kunnan taksoissa määritettyä tontin takaisin oston taksaa vuodelle 2025.

Aiemmin voimassa olleita yleisiä haku- ja luovutusperiaatteita on tarkennettu ja arvonta- ja jatkuvan haun menettelyn pelisääntöjä on selkeytetty. Kuten aiemminkin, uuden omakotialueen osalta ensimmäinen hakukerta toteutetaan arvontamenettelyllä. Mikäli tontteja jää valitsematta tai arvontaerän tonttihakemuksia peruuntuu, tontit siirtyvät jatkuvaan hakuun. Jos jatkuvan haun tontit eivät ole tulleet varatuksi kohtuullisen ajan kuluessa, voidaan tontteja luovuttaa tapauskohtaisesti, alueen tonttitilanne huomioiden, useampi kerrallaan samalle taholle samanaikaisesti rakennettavaksi.

Luovutusprosessin käytännön toimintamallit on kirjattu yleisiin luovutusehtoihin. Kauppakirjat ja vuokrasopimukset allekirjoitetaan pääsääntöisesti sähköisesti. Mikäli tonttivaraus perutaan ennen sopimuksen allekirjoittamista, varausmaksuja ei palauteta. Vuokraoikeuksiin liittyvien kiinnitysten hakumenettelyä on tarkennettu.

Vuokratontin osto-oikeus on 30 vuotta, jos osto-oikeutta käytetään viiden vuoden sisällä luovutuspäätöksen antamisesta, on hinta ensimmäisen luovutushetken mukainen. Tilanteissa, joissa tontti on ollut vuokrattuna vanhalla sopimuksella ja lunastetaan omaksi, ei vanhempien hinnoittelupäätösten mukainen myyntihinta enää vastaa alueen käypää hintaa. Mikäli vuokrasopimuksessa ei ole selkeästi määritelty lunastushintaa, tontin lunastushintaa korjataan vähintään elinkustannusindeksin pisteluvulla vastaamaan tontin lunastushetken arvoa. Myyntihinnan päättää luovutuspäätöksen tekevä viranhaltija.

Esittelijä

Tekninen johtaja



Esitys

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaiset omakotitonttien haku- ja luovutusperiaatteet 1.1.2025 alkaen noudatettaviksi.

Valmistelija

maankäyttöinsinööri Iina Hellström, iina.hellstrom@nurmijarvi.fi

Päätös



80

Yleiskaavoituksen ja maankäytön hinnasto 1.1.2025

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1457/02.05.00.00/2024

Kunnalla on oikeus periä maksuja erilaisista viranomaistehtävistä. Lisäksi maksuja voidaan periä muista palveluista, jotka eivät ole kunnan viranomaistehtäviä.

Hallintosäännön 28 §:n mukaan näistä maksuista päättäminen kuuluu elinvoimalautakunnalle.

Edellisen kerran maksuja tarkistettiin kokonaisuudessaan niin, että ne tulivat voimaan 1.1.2020. Tämän jälkeen on tehty pieniä tarkistuksia, jotka ovat tulleet voimaan 1.3.2020 ja 1.6.2024.

Nyt hintojen tarkistamistarve johtuu 1.1.2025 voimaan tulevan rakentamislain säädöksistä, yleisestä kustannustason noususta sekä kaavan laatimiseen kohdistuvasta lisääntyvästä selvitystarpeesta ja työmäärästä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen hinnaston. Uusi hinnasto tulee voimaan 1.1.2025.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Päätös



81

Vastaus valtuustoaloitteeseen 100 omakotitalotonttia Nurmijärvelle

Valtuusto 27.01.2021 § 17

Petri Vaulamo + kokoomusryhmä ja 7 allekirjoittajaa esittävät valtuustoaloitteessaan, että Nurmijärven kunta käynnistää NUUKA-ohjelman rinnalla hankkeen ”100 omakotitalotonttia Nurmijärvelle” 2022. Valtuustoaloitteessa nähdään, että pääpaino tonteilla tulisi olla keskisellä ja eteläisellä Nurmijärvellä.

Päätös

Aloite lähetettiin kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
141/00.02.00.02/2021

Nurmijärven kunta on laittanut hakuun esimerkiksi Vanhan Klaukan alueelta omakotitontteja viime vuosina. Maailmantilanne ja talouden suhdanteet, rakentamisen kallistuminen ja lainan korkojen nousu ovat hillinneet omakotitonttien hakijoiden määrää. Viimeisimmäksi Heinojan I - alueen tonttien haussa luovutus päätös on tehty noin 10 tontin osalta, kun haettavana oli 19 tonttia. Kunnalla on tällä hetkellä vapaasti haettavana yhteensä 45 tonttia. Omakotitonttien luovutusmäärät ovat olleet koronavuosia lukuun ottamatta noin 40 tontti/vuosi, vaikka tarjontaa on ollut suurempaankin luovutusmäärään.

Kunnan kaavavaranto ei mahdollista edes yhden vuoden aikana 100 tontin luovutuksen. Myös henkilöresurssit tulevat vastaan vuosittaisen 100 tontin luovutuksessa sekä tontin myynnin, asemakaavoituksen että kunnallistekniikan suunnittelun ja rakentamisen osalta.

Tonttien luovutustavat ovat kauppa tai vuokraus. Vuokrauksen osalta tontin hintaa vastaavat tuotot kertyvät noin 17 vuoden kuluessa. Vuokraus on luovutusmuotona vakiinnuttanut asemansa ollen nyt jo yli 50 %:ssa luovutuksia.

Tontin luovutus päätöksen saajalla on 6 kuukautta aikaa allekirjoittaa joko kauppakirja tai vuokrasopimus. Määräaikaa on mahdollisuus pidentää kaksi kertaa 6 kuukautta. Monet ovat käyttäneet tätä mahdollisuutta. Tällaisia vuokrasopimuksen tai kauppakirjan allekirjoitusta odottavia tontteja on tällä hetkellä noin 40. Lopullisen luovutuskirjan allekirjoitusta hidastaa mm. tontin saajan nykyisen asunnon myynnin epävarmuus.



Valtuusto
Elinvoimalautakunta

§ 17
27.01.2021
28.11.2024

Tontin myyntituloja arvioitaessa tulee ottaa huomioon kuluina maanhankintakulut, kaavoituksen ja katujen suunnittelun ja rakentamisen kustannukset. Lisäksi tulevat vesihuollon rakentamisen kustannukset.

Yhteenvedona voidaan todeta, että kunnan ei ole tarkoituksenmukaista luovuttaa vuosittain 100 omakotitonttia mm. kaavavarannon rajallisuuden, investointien kustannusten ja palvelukapasiteetin kuormittumisen kannalta.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

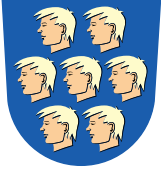
Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää esittää kunnanhallitukselle ja edelleen valtuustolle, että se päättää

1. hyväksyä edellä annetun vastauksen valtuustoaloitteeseen sekä
2. todeta, ettei valtuustoaloite anna aihetta muihin toimenpiteisiin ja valtuustoaloite todetaan loppuun käsitellyksi.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi
maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi@nurmijarvi.fi

Päätös



82

Vastaus valtuustoaloitteeseen rintaperillisen oikeudesta rakentaa omille mailleen

Valtuusto 26.05.2021 § 84

Kalle Mustonen (kesk.) ja neljä kannattajaa esittävät valtuustoaloitteessaan, että rintaperillisen oikeus rakentaa omille mailleen otettaisiin jatkossa huomioon rakennuslupia myönnettäessä, ja että rintaperillisen oikeus rakentaa omille mailleen myönnettäisiin aina hänen ensimmäistä taloa rakentaessa, mikäli ei ole erittäin painavaa syytä (esim. luonnonsuojelualue) evätä rakennuslupa.

Päätös

Aloite lähetettiin kunnanhallitukselle valmisteltavaksi.

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
905/00.02.00.02/2021

Rakentamislaki tulee voimaan 1.1.2025. Sen mukaisesti asemakaava-alueiden ulkopuolella sijoittamisluvan käsittely perustuu Rakentamislain sijoittamista koskeviin edellytyksiin. Rakentamislain mukaisesti rakentamisluvan sijoittamispäätöksen tai erillisen sijoittamisluvan myöntämisen edellytykset liittyvät rakennushankkeeseen eivät luvan hakijaan eli lupapäätöksen pitää olla sama olipa hakija kuka tahansa.

Sijoittamisluvan osalta tarkoituksenmukaisuusharkinta ei ole lain mukaan mahdollista, vaan luvan myöntämisen oikeudellisten edellytysten tulee täytyä. Näin ollen rintaperillisen oikeutta rakentaa omille mailleen ei voida ottaa lupakriteeriksi, se olisi vastoin rakentamislain mukaisia sijoittamisluvan edellytyksiä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää

1. hyväksyä edellä annetun vastauksen valtuustoaloitteeseen sekä
2. todeta, ettei valtuustoaloite anna aihetta muihin toimenpiteisiin ja valtuustoaloite todetaan loppuun käsitellyksi.



NURMIJÄRVEN KUNTA

ESITYSLISTA

8/2024

11

Valtuusto
Elinvoimalautakunta

§ 84

26.05.2021
28.11.2024

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Päätös



83

Talusrakennuksen laajentamista koskeva poikkeamispäätös Kirkonkylän itäpuolella

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1167/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 3,76 ha:n suuruinen tila Haukkaranta 543-402-15-127 Kirkonkylän taajaman itäpuolella osoitteessa Aspinniituntie 155.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää rakenteilla olevan talusrakennuksen laajennuksen 285 k-m²:n suuriseksi talusrakennukseksi.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 16.1 §:n tarkoittamaa suunnittelutarvealuetta. Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen talusrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hankettaan seuraavasti: *"Aiemmin on myönnetty suunnittelutarveratkaisu 200 k-m²:n kokoiselle autotallille. Autotallin koon kasvattamiselle on todettu tarve kiinteistön rakentamisen aikana noin 285 k-m²:n kokoiseksi. Rakennuksen sijainti ei vaikuta muuhun ympäristöön. Rakennus ei näy tielle tai naapurustoon."*

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 2003 hyväksymässä Vantaanjoen oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu erillispientalojen alueen rakennuspaikalle (AO). Osa hakemuksen kohteena olevasta tilasta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY-1). Itäosatilasta on pohjavesialuetta (pv). Haettu rakentaminen ei sijoitu pohjavesialueelle eikä erityisiä ympäristöarvoja omaavalle MY-alueelle.

**Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Rakennusjärjestyksen mukaan talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Hakemuksen kohteena olevan talousrakennuksen kerrosala 285 k-m².

Tilalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 375 k-m²:n suuruinen omakotitalo ja rakenteilla oleva talousrakennus, jolle on vuonna 2019 myönnetty poikkeaminen 200 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen (autotalli) rakentamiseksi. Nyt on kuitenkin tarkoitus rakentaa rakenteilla oleva talousrakennus 285 k-m²:n suuruiseksi.

Vantaanjoen oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaan erillispientalojen alueen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 400 k-m². Osayleiskaavassa ei ole määritelty talousrakennusten enimmäiskerrosalaa, mutta rakennusjärjestys täydentää tältä osin osayleiskaavan määräyksiä.

Osayleiskaavassa on kokonaisrakennusoikeuden lisäksi sallittu yli 3 000 m²:n suuruiselle tilalle tietyin edellytyksin enintään 70 k-m²:n suuruisen sivuasunnon rakentaminen ja yli 5 000 m²:n suuruiselle tilalle yhteensä 200 k-m² työtilojen rakentaminen. Yli 5 000 m²:n suuruiselle tilalle on siis osayleiskaavassa osoitettu enintään 670 k-m²:n rakentamismahdollisuus. Hakemuksen mukainen kokonaiskerrosala tulisi olemaan 650 k-m² eli haettu rakentaminen ei ylitä osayleiskaavan mukaista enimmäiskerrosalaa. Rakennusjärjestyksessä talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 250 k-m², vaikka yksittäisen talousrakennuksen kerrosala onkin rajattu 100 k-m²:iin. Rakennusjärjestyksen mukainen talousrakennusten enimmäiskerrosalan ylitys on pieni.

Näin ollen hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä, eikä haettu rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen eri vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen talousrakennuksen enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

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

Päätöksen julkipanopäivä on 9.12.2024. Päätöksen antopäivä on 10.12.2024.



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

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

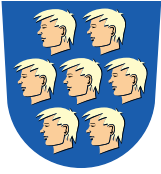
Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijari.fi

Päätös



84

Omakotitalon ja sivuasunnon rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Uudenkylän kylässä.

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1350/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 15 000 m²:n suuruinen määräala tilasta [Ylösjoki 543-414-2-429](#) (n. 54,325 ha). Rakennuspaikka sijaitsee noin 2,2 km Rajamäen taajamasta kaakkoon vastapäätä osoitetta [Mikkolantie 72](#).

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 2-kerroksisen 300 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon rakentamisen. Lisäksi hakija on hakemuksessaan ilmoittanut, että talousrakennuksia rakennetaan yhteensä 250 k-m², joita ei ole esitetty asemapiirroksessa (talousrakennusten rakentaminen ei edellytä suunnittelutarveratkaisua).

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Sivuasunnon rakentamisen osalta hakija on esittänyt seuraavaa: Sivuasunnon käyttötarkoitus: vierashuone/useamman sukupolven yhdessä asumisen mahdollistaminen, työhuone, harrastetila, asumiseen tarvittavat peseytymistilat. Lisälämmitystarpeeseen sivuasunnossa on hormi tulisijalle ja mahdollisuus löylyhuoneelle. Sivuasunnon ylläpitolämmitys-, vesi- ja jätevesijärjestelmät yhdistetään pääasunnon kanssa toimiviksi yhdessä. Paikoitus on yhteinen päärakennuksen kanssa ja kulku sivuasunnolle toimii yhteiseltä piha-alueelta. Sivuasunnolle on esteetön kulku.

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 liikunnan 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 maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M1).



Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee noin 2,2 km Rajamäen taajamasta koilliseen. Asemakaavoitetun alueen reunaan on rakennuspaikalta matkaa noin 300 m. Rakennuspaikka sijoittuu metsäalueen etelärinteeseen. Mikkolantien varrella on jonkin verran omakotitaloja ja rakennuspaikan pohjoispuolella on luonnonsuojelualue.

Alue ei ole minkään alakoulun lukittua oppilaaksiottoaluetta. Länsikaaren alakouluun on matkaa noin 1,7 km ja Rajamäen taajamassa sijaitsevaan yläkouluun sekä muihin palveluihin noin 2,3 km. Julkinen liikenne Helsingin suuntaan kulkee Rajamäen keskustasta. Alue ei ole vuonna 2015 hyväksytyin vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka on määräala vuonna 1995 rekisteröidystä pinta-alaltaan n. 54,33 ha:n suuruudesta kiinteistöstä [Ylösjoki 543-414-2-429](#), joka on rekisteröity vuonna 1995 ja jolla sijaitsee maatilakeskus. Emätilana voidaan pitää vuonna 1951 kiinteistörekisteriin merkittyä tilaa [Ylösjoki 543-414-2-182](#), jonka pinta-ala oli tuolloin n. 56,52 ha. Tästä kiinteistöstä on muodostettu kaksi rakennettua lohkotilaa Rajamäen asemakaava-alueella. Pinta-alaltaan suhteellisen suurta emätilaa on siis käytetty vain vähäisessä määrin rakentamiseen.

Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan ”Ns. sivuasunnolla tarkoitetaan asuntoa, joka liittyy toiminnallisesti ns. pääasuntoon. Rakennuspaikalle saa rakentaa sivuasunnon, jos rakennuspaikan koko on vähintään 5000 m² (0,5 ha) ja sillä on ennestään vain yksi asunto. Edellytyksenä sivuasunnolle on, että se rakennetaan pääasunnon yhteyteen tai sen pihapiiriin siten, että rakennuksilla on yhteinen vesihuolto, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue. Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus. Sivuasunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi. Sivuasunto saa olla enintään yksikerroksinen ja kerrosala saa olla enintään 100 k-m². Sivuasuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi. Sivuasuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta. Jos rinteeseen sijoittuvaan sivuasuntoon on maastollisesti perusteltua rakentaa kellarikerros, kulku kellariin tulee tapahtua vain ulkokautta ja kellariin saa sijoittaa vain varastotiloja. Sivuasunnon rakentamismahdollisuus ei koske lomarakentamista.” Haetun sivuasunnon voidaan katsoa täyttävän rakennusjärjestyksen sivuasunnolle asetetut edellytykset.

Kun otetaan huomioon määräalan kuuluminen pinta-alaltaan suhteelliseen suureen tilaan, jota on käytetty rakentamiseen vasta vähäisessä määrin, maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus sekä näin ollen suunnitteluvaramin jääminen sekä rakennusjärjestyksen sivuasunnon edellytysten täyttyminen, voidaan katsoa, 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; on sopivaa yhdyskuntateknisten verkostojen ja liikenneväylien toteuttamisen sekä liikenneturvallisuuden ja palvelujen saavutettavuuden kannalta; ja on sopivaa maisemalliselta kannalta eikä vaikeuta erityisten luonnon- tai kulttuuriympäristön arvojen säilyttämistä eikä virkistystarpeiden turvaamista. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja



Esitys

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

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

- Pääasunnon kerrosluku saa olla enintään $\frac{1}{2}$ 1 tai 2 ilman kellaria.
- Sivuasuunto saa olla enintään 100 k-m².
- Sivuasuuntoa ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi.
- Sivuasuunto tulee tehdä asemapiirroksen mukaisesti pääasunnon yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue.
- Sivuasunnon ja pääasunnon tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi tiloiksi.
- Sivuasuunto tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.
- Sivuasuunto saa olla enintään 1-kerroksinen.
- Sivuasuuntoon ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- Sivuasunnon lattiapinnan ja katonharjan välinen korkeus saa olla enintään 5,5 m.

Hakemuksen mukainen rakentaminen ei edellä mainituin ehdoin ja esittelytekstissä esitetyin perustein 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 9.12.2024. Päätöksen antopäivä on 10.12.2024.

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.

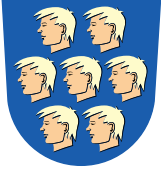
Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös



85

Omakotitalon ja konesuojan rakentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Kirkonkylän Heinojan alueella

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1097/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 1,20 ha:n suuruinen määräala tilasta **Kirkkari 543-40-9-180** (pinta-ala n. 40,78 ha). Rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän Heinojan alueella osoitteen **Heinojantie 68** pohjoispuolella.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää yksiasuntoisen 1-kerroksisen 250 k-m²:n suuruisen omakotitalon ja 1-kerroksisen 350 k-m²:n suuruisen konesuojan rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu naapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa.

Kaavoitustilanne

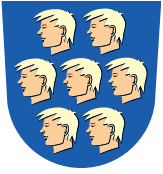
Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset.

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

Valtuusto on 4.10.2023 hyväksynyt Kirkonkylän oikeusvaikutteisen osayleiskaavan.

Osayleiskaavasta on valitettu Helsingin hallinto-oikeuteen, joten kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Hyväksytyssä osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee pientalovaltaisella asuinalueella (AP-12). Merkinnällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi.



Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylän asemakaavoitetun taajaman pohjoispuolella asemakaavan lievealueella. Rakennuspaikka on metsää ja se rajautuu etelästä rakennettuun omakotitalon rakennuspaikkaan, joka sijaitsee myös kiinteistön **Kirkkari** määräalalla. Muista ilmansuunnista hakemuksen kohteena oleva määräala rajautuu peltoon ja rakentamattomaan alueeseen.

Alue ei sijaitse minkään alakoulun lukitulla oppilaaksiottoalueella. Matkaa Kirkonkylän taajaman alakouluun on 2,5-3,5 km. Yläkouluun ja muihin palveluihin on matkaa noin 3,5 km. Joukkoliikenteen pysäkillä Raalantien ja Alasorvantien risteykseen on matkaa noin 1,5 km. Alue on vuonna 2004 laaditun vesihuollon kehittämissuunnitelman mukaista kehittämisaluetta.

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan 40,7802 ha olevaan tilaan **Kirkkari 543-402-9-180**, joka on rekisteröity vuonna 1988. Tämä tila on kuulunut vuonna 1950 rekisteröityyn tilaan **543-402-9-54**, jonka pinta-ala oli tuolloin 69,5320 ha. Tästä emätilasta osa on yhdistetty muihin kiinteistöihin ja osa on asemakaavoitettu. Myös tilasta **Kirkkari 543-402-9-180** on asemakaava-alueella noin 2 ha:n alue, joka on korttelimaata maatilán talouskeskusta varten (AT) ja sillä sijaitsee maatilán talouskeskus. Lisäksi Kirkkarin tilán määräalalle, hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan eteläpuolelle, on vuonna 2011 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen rakennettu omakotitalo.

Edellä mainitun suunnittelutarveratkaisun jälkeen Heinojan asemakaava-alue on laajentunut kohti nyt hakemuksen kohteena olevaa rakennuspaikkaa. Matkaa asemakaavoitetulle alueelle on noin 260 m ja hyväksytyyn osayleiskaavan mukaan alue on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Vaikka haettu rakennuspaikka sijoittuu jo rakennettujen rakennuspaikkojen viireen, laajentaa se rakentamista kohti ennestään rakentamatonta aluetta, joka on tarkoitus asemakaavoittaa. Tulevalle asemakaavoitukselle tulee jättää suunnitteluvaraa, jota haettuun lupaan suostuminen kaventaisi. Alueen yksityiskohtaiselle suunnittelulle tulee jättää suunnitteluvaraa ja lisärakentaminen tulee perustua yksityiskohtaiseen suunnitteluun asemakaavalla eikä yksittäisiin lupiin. Tällaisia asemakaavalla ratkaistavia yksityiskohtia ovat mm. katu- ja liittymäjärjestelyt, eri toimintojen yhteensovittaminen, virkistysalueiden varaaminen ja luonto- ja ympäristöarvojen huomioon ottaminen.

Kun otetaan erityisesti huomioon rakennuspaikan sijainti taajaman asemakaavoitetun alueen läheisyydessä, alueen kaavoitustilanne ja alueella jo tapahtunut rakentaminen, vaarantaisi rakennushankkeen toteuttaminen kaavoituksesta erillisenä ratkaisuna maanomistajien tasapuolisen kohtelun. Samalla mahdollisuudet ja vaihtoehdot alueen asianmukaiselle kaavalliselle suunnittelulle niin toiminnallisesti kuin taloudellisesti kaventuisivat perusteettomasti. Hankkeesta aiheutuisi siten haittaa asemakaavoitukselle, yleiskaavoitukselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Lupaan suostuminen vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen 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 9.12.2024. Päätöksen antopäivä on 10.12.2024.

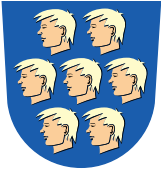
Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös



86

Myymälärakennuksen rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan Tornimäessä

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1290/10.03.00.02/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan yhteensä noin 10,87 ha:n suuruinen vuokra-alue tiloista **Palomäki 543-403-58-1 ja Tornimäki 543-403-4-495** Klaukkalan Tornimäessä.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää 2-kerroksisen 425 k-m²:n suuruisen myymälärakennuksen sekä 160 m²:n suuruisen katoksen rakentamisen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan rakennusoikeudesta.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu kirjeitse rajanaapureita sekä laajemmin kuuluttamalla hankkeesta paikallislehdessä. Hankkeesta ei ole saatu mielipiteitä.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Lisäksi aluetta koskevat yleiset määräykset.

Valtuuston vuonna 2016 hyväksymässä Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva rakentaminen sijoittuu kerrostalovaltaiselle asuinalueelle (AKR-1), jonka toteuttamisen edellytyksenä on Klaukkalantien parantaminen ja Tornimäentien toteuttaminen. Merkinällä on osoitettu pääosin rakentamaton alue, joka on tarkoitettu asemakaavoitettavaksi. Pääosa vuokra-alueesta sijoittuu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-1). Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia.

Vuonna 1962 hyväksytyssä asemakaavassa haettu rakentaminen sijoittuu maatalousalueelle (M). Osa vuokra-alueesta on vuonna 1972 hyväksytyyn asemakaavan mukaista hiihtourheilualuetta (UH). Alueille ei ole osoitettu rakennusoikeutta.

**Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut**

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan Tornimäessä, missä on aiemmin toiminut hiihtokeskus siihen liittyvine rakennuksineen. Vanhan laskettelurinteen juurella sijaitseva vuonna 2007 valmistunut ravintolarakennus on tarkoitus purkaa ja rakentaa uusi keskusrakennus, jossa olisi hakijan mukaan kaikki tarvittavat toiminnot alueen asiakkaiden palvelemiseen, kuten kahvio, myymälä, vuokraamo ja muita oheistiloja. Lisäksi olisi tarkoitus rakentaa katos alueen maanrakennusajoneuvoja varten.

Vuokra-alue on muilta osin metsää, jossa risteilee ulkoilureittejä. Vuokrasopimuksen mukaisesti luvanhakijalla on vuokra-alueen lisäksi oikeus käyttää ja ylläpitää polkuja pyöräilyreitteinä (lukuun ottamatta kunnan rakentamia ulkoilureittejä) yhteensä noin 12,81 ha:n suuruisella alueella tiloista Palomäki 543-403-58-1 ja Tornimäki 543-403-4-495.

Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuspaikalla sijaitsee tällä hetkellä 126 k-m²:n suuruinen ravintolarakennus sekä 22 k-m²:n suuruinen varastorakennus, jotka on tarkoitus purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä. Kesällä 2024 on jo tehty purkuilmoitus alueella olleen peltihallin purkamisesta. Urheilu- ja virkistystoiminnan ylläpitäminen ja kehittäminen edellyttää tarkoituksenmukaisia tiloja alueella.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on ns. korvaava rakentaminen ja tarkoituksena on asemakaavan mukaisen hiihtourheilun alueen sekä sitä ympäröivän maatalousalueen kehittäminen ulkoilu ja virkistystoimintaan, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä. Haettu rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista asemakaavan rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä.

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

Päätöksen julkipanopäivä on 9.12.2024. Päätöksen antopäivä on 10.12.2024.

Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana



poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös



87

Suunnittelutarveratkaisu hallirakennuksen paikallaan pysyttämiseksi määräajaksi Teilinummella

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1278/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 9,28 ha:n suuruinen tila keskitalo 543-412-1-829, joka sijaitsee Raalan Teilinummella Vanhan Hämeentien ja Hämeentien välissä.

Rakennustoimenpide

Toimenpide käsittää tilapäisellä rakennusluvalla rakennetun 204 k-m²:n suuruisen konesuojahallin paikallaan pysyttämisen määräajaksi 21.10.2030 saakka.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

”Suunnittelutarveratkaisua haetaan konesuojahallin tilapäisen rakennusluvan 543-1989-73 jatkamiselle määräaikaisella jatkoluvalle. Konesuojahallissa säilytetään soranotolle tarvittavia työkoneita. Maa-aineslupa on myönnetty 8.9.2020 Keskitalon tilalle Keski-Uudenmaan ympäristölautakunnan päätöksellä § 102 ja luvan voimassaolo aika päättyy 21.10.2030.”

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu rajanaapureita eikä heillä ole ollut huomautettavaa. Naapurina on kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri vastuualueella, jolla ei myöskään ollut huomautettavaa hankkeesta.

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 liikenteen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, tärinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta ja pohjois-eteläsuunnassa kulkee voimajohto.

Valtuuston vuonna 1992 hyväksymässä oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maa-ainesten ottoalueella (EO/M2), joka on kunnostettava ainesten oton päätyttyä kunnostettava maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi.



Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Raalan Teilinummella Vanhan Hämeentien ja Hämeentien välisellä soranottoalueella. Rakennuspaikalla sijaitsee 204 k-m²:n suuruinen konesuojarakennus, jolle on myönnetty tilapäinen rakennuslupa 10.3.1989. Tilapäistä rakennuslupaa on jatkettu useaan otteeseen ja viimeinen tilapäinen rakennuslupa on ollut voimassa 31.12.2014 saakka. Kiinteistöllä kulkee pohjois-eteläsuuntainen Fingridin voimajohto, mutta hakemuksen kohteena oleva rakennus ei sijoitu johtoalueelle.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto on 28.6.2017 antamalla päätöksellä nro 153/2017/2 myöntänyt J-V Lammi oy:lle maa-ainesten ottoa koskevan vesilain mukaisen vesitalousluvan. Lupa on voimassa 11 vuotta päätöksen voimaantuloajankohdasta lukien. Aluehallintovirasto on päätöksessään antanut maa-ainesten ottamiseen, tarkkailuun, korvauksiin, jälkihoitoon ja maisemointiin, töiden aloittamiseen sekä ilmoituksiin liittyviä lupamääräyksiä. Vesilupa on tullut lainvoimaiseksi korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 5.12.2019. Tiloille 543-412-1-829 ja 543-412-1-741 on Keski-Uudenmaan ympäristölautakunta 8.9.2020 myöntänyt määräajaksi maa-ainesluvan ja aloitusluvan soran ottamiseksi. Lupa on voimassa 21.10.2030 saakka.

Rakennuspaikka sijaitsee I lk:n pohjavesialueella ja Teilinummen pohjavesialueen suojelusuunnitelman mukaisella Teilinummen vedenottamon ohjeellisella lähisuojaväyhykkeellä. Uusi Nurmijärven pohjavesialueiden suojelusuunnitelmaehdotus sekä siihen liittyvä raportti ovat yleisesti nähtävänä 21.11. – 20.12.2024.

Koska maa-aineslupa soran ottamiseksi on voimassa 21.10.2030 saakka, on tarkoituksenmukaista pysyttää oleva hallirakennus paikallaan samaan ajankohtaan saakka.

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

Esittelijä

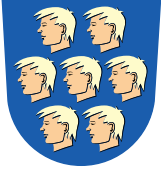
Tekninen johtaja

Esitys

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

Elinvoimalautakunta katsoo, että haetulle rakennuksen paikallaan pysyttämiseksi 21.10.2030 saakka on olemassa maankäyttö- ja rakennuslain 137.1 §:n tarkoittamat edellytykset esittelytekstissä esitetyn perusteiden ehdoilla, että

- konehallin lattian tulee olla vettä läpäisemätön
- rakennuksessa ei saa varastoida öljytuotteita muuten kuin työkoneita varten



- lämmitysöljylle tarkoitetut säiliöt tulee sijoittaa rakennuksen sisätiloihin vesitiiviiseen suoja-altaaseen, jonka tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan öljyn enimmäismäärä
- jätevedet, joita ei johdeta keskitettyyn viemäriverkostoon, tulee johtaa tiiviissä viemärissä pohjavesialueen ulkopuolelle käsiteltäviksi tai täyttymishälyttimellä varustettuun umpikaivoon.

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

Päätöksen julkipanopäivä on 9.12.2024. Päätöksen antopäivä on 10.12.2024.

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

Sovelletut oikeusohjeet

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

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös



88

Sähkövaraston laajentamista koskeva suunnittelutarveratkaisu Raalassa

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1338/10.03.00.03/2024

Rakennuspaikka ja sijainti

Noin 1,0 ha:n suuruinen määräala tilasta **Nurmijärven muuntoasema 543-412-1-890**.
Rakennuspaikka sijaitsee Hämeentien ja Muuntamontien risteyksessä.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää sähkövaraston laajentamisen. Varastoalue sisältää 1-kerroksisen 120 k-m²:n suuruisen valvomorakennuksen ja seuraavat tilavaraukset: 36 kpl konttirakenteisia akkuyksiköitä yhteensä 600 m², päämuuntaja 150 m² sekä muuntajat ja invertterit 300 m².

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Hakija on kuvaillut hankettaan seuraavasti: *”Sähkövarasto koostuu erillisistä laitteista ja lisäksi varastossa on valvomorakennus. Varastoa ohjataan ja valvotaan etänä ja valvomorakennus on miehittämätön tekninen tila, puolilämmin ns. kuiva rakennus ja sitä ei kytketä kunnallistekniikkaan. Tässä lisätään jo toteutuvan sähkövaraston alueelle nykyisenkaltaisia laitteita (laittekontteja ja jakelumuuntajia) ja näin lisätään sähkövaraston kapasiteettia. Lisäksi alueelle sijoitetaan kaksi varastokonttia palvelemaan huoltoa. Uudet osat sijaitsevat nykyisellä aidatulla alueella ja sähkövaraston toiminta pysyy ennallaan.”*

Naapureiden kuuleminen

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

Hankkeen vireilletulosta on kuulutettu kunnan internetsivuilla, paikallislehdessä ja ilmoitustaululla. Kuulutusaikana ei saapunut huomautuksia hankkeesta.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Energian ja teknisen huollon osalta mm. Ilmaston kannalta kestävään energijärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä koko kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva määräala sijaitsee yhdyskuntateknisen huollon alueella (ET).

**Aiemmat rakennuspaikkaa koskevat päätökset**

Elinvoimalautakunta on 26.10.2023 § 68 myöntänyt suunnittelutarveratkaisun sähkövaraston rakentamiseksi nyt hakemuksen kohteena olevalle määräalalle. Tuolloin hakemus käsitti 1-kerroksisen 120 k-m²:n suuruisen valvomorakennuksen ja seuraavat tilavaraukset: 36 kpl konttirakenteisia akkuyksiköitä yhteensä 600 m², päämuuntaja 150 m² sekä muuntajat ja invertterit 300 m². Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 1.12.2023 § 394. Rakennuslupa käsitti 36 kpl konttirakenteisia akkuyksiköitä yhteensä 600 m², päämuuntajan 150 m² sekä muuntajat ja invertterit 300 m² sekä valvomorakennuksen 120 k-m².

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty lausunnot Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri vastuualueilta sekä Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen ympäristö- että terveystarkastuksesta. Lisäksi lausunnot pyydettiin Turvallisuus- ja kemikaalivirastolta (Tukes) sekä pelastuslaitokselta.

Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri sekä Y-vastuualueilla ei ole ollut erityistä huomautettavaa hankkeesta, mutta he toteavat, että kaavallisen tarkastelun kautta olisi mahdollista tutkia myös laajemman alueen maankäytölliset tarpeet ja yhteensovittaa eri toimintoja laajan vuorovaikutteisen prosessin keinoin.

Ympäristövalvonta katsoo, että mikäli kiinteistöllä varastoidaan öljyä, tulee se varastoida asianmukaisesti suoja-altaissa. Laitekontit on sijoitettava tiiville, palamattomasta materiaalista valmistetulle alustalle. Toiminnasta ei saa aiheutua ympäristön pilaantumista tai pohjaveden pilaantumisen vaaraa. Tulipalotilanteessa sammutusvedet eivät saa päästä maaperään, vaan ne on otettava hallitusti talteen. Terveystarkastuksella ei ollut lisättävää syksyllä 2024 annettuun lausuntoon, jossa todettiin, että toiminnasta ei saa aiheutua terveyshaittaa alueen asukkaille. On tärkeää, että hankkeeseen liittyvä melumallinnus toteutetaan ja tehdään sen perusteella mahdollisesti tarvittavat toimenpiteet. Asuntoihin kulkeutuvan melun tulee alittaa asumisterveysasetuksen päivä- ja yöajan toimenpiderajat (Sosiaali- ja terveysministeriön asetus asunnon ja muun oleskelutilan terveydellisistä olosuhteista sekä ulkopuolisten asiantuntijoiden pätevyysvaatimuksista 545/2015).

Turvallisuus- ja kemikaalivirastolla (Tukes) ei ollut kemikaaliturvallisuuslainsäädännön näkökulmasta (390/2005) lausuttavaa ko. asiassa.

Keski-Uudenmaan pelastuslaitos on syksyllä 2023 antamassaan lausunnossa todennut, että alueen ja alueelle johtavien kulkureittien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohjeessa esitetyt vaatimukset kulkureittien (pelastustiet) leveyden ja kantavuuden osalta (Ohje on saatavilla osoitteesta pelastustoimi.fi). Alueen sammutusvesihuollon suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen asiakasohjeessa ”Sammutusvesihuollon vedenottorakenteet, vedenottotarve ja suunnitteluohjeet” esitetyt vaatimukset (Ohje on saatavilla osoitteesta pelastustoimi.fi).

Hakijan vastine

lisätään kokouksessa

Suunnittelutarveratkaisun lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Nurmijärven itäosassa Fingridin sähköaseman ja Hämeentien välissä. Rakennuspaikka rajautuu pohjoisesta Muuntamontiehen,



jonka kautta kulku rakennuspaikalle on osoitettu. Lähin asuinrakennus sijaitsee Muuntamontien pohjoispuolella noin 40 metrin etäisyydellä hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan rajasta ja lisäksi 4 asuinrakennusta noin 300 metrin säteellä rakennuspaikan rajasta. Rakennuspaikalla on rakenteilla syksyllä 2023 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuva sähkövarastoalueen rakentaminen.

Sähkövarasto on tarkoitus liittää määrälän koilliskulmaan sijoitettavasta päämuuntajasta maanalaisella 110 kV:n kaapeliyhteydellä (n. 150 m) Fingridin Nurmijärven muuntoaseman luoteisosaan sijoitettavaan 110 kV kytkentäpisteeseen.

Jo rakenteilla olevaa hanketta varten on laadittu meluselvitys, joka käsittää myös nyt hakemuksen kohteena olevan laajennuksen. Selvityksessä todetaan, että kohteen tuottamat äänitasot eivät ylitä luvussa 2 Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 asettamia keskiäänitason LA,eq yö- tai päiväaikaista melutason ohjearvoja ulkona asumiseen käytettäville alueille, eli täyttää vaatimuksen.

Kun lausunnonantajien edellyttämät toimenpiteet otetaan huomioon, 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 perusteiden ehdolla, että

- Mikäli kiinteistöllä varastoidaan öljyä, tulee se varastoida asianmukaisesti suoja-altaissa.
- Alueen ja alueelle johtavien kulkureittien suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohjeessa esitetyt vaatimukset kulkureittien (pelastustiet) leveyden ja kantavuuden osalta (Ohje on saatavilla osoitteesta pelastustoimi.fi).
- Alueen sammutusvesihuollon suunnittelussa ja toteutuksessa tulee huomioida Keski-Uudenmaan pelastuslaitoksen asiakasohjeessa "Sammutusvesihuollon vedenottorakenteet, vedenottotarve ja suunnitteluohjeet" esitetyt vaatimukset (Ohje on saatavilla osoitteesta pelastustoimi.fi).

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

Päätöksen julkipanopäivä on 9.10.2024. Päätöksen antopäivä on 10.10.2024



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 §, hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 3.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös



89

Sun Rajamäki, aurinkovoimalaa koskevan yleiskaavan laatimishakemus ja sopimus kaavan laatimisesta

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1286/10.02.02/2024

Sun Rajamäki on jättänyt kaavanlaatimishakemuksen 16.10.2024 aurinkoenergiatuotannon mahdollistamiseksi Raalan alueella.

Hakemus

Hakijan mukaan kaavan laatimisen tarkoituksena on:

”Hankkeeseen ryhtyvä suunnittelee aurinkoenergian tuotantoa kaava-alueelle. Kaavoitettavaksi esitettävän alueen raja on esitetty erillisessä liitekuvassa (Liite 3). Kaavoitettava alue on noin 437 ha. Kaavoituksen tavoitteena on mahdollistaa teollisen mittaluokan aurinkovoiman, sekä siihen liittyvien paneelikenttien, huoltoteiden, ojien, aitojen, muuntamoiden, vesienkäsittelyrakenteiden, sähköasemien, liityntäjohtojen sekä vastaavien voimalassa tarvittavien rakenteiden ja rakennusten rakentaminen, laatimalla MRL 44 §:n mukainen oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jota voidaan käyttää suoraan aurinkoenergian tuotantolaitoksen rakennusluvan myöntämisen perusteena.

Aurinkovoimalahankkeen tavoitteena on toteuttaa tuotannollisesti ja teknis-taloudellisesti toteutettavissa oleva noin 164 ha (koko tarkentuu suunnittelun edetessä) laajuinen aurinkovoimapuisto. Kaavoituksen tavoitteena on muun muassa lieventää hankkeesta aiheutuvia mahdollisia haittoja lähialueen asukkaille, ympäristölle ja elinkeinotoiminnalle sekä muille osallisille. Hanke lisää kunnallis-, kiinteistö- ja yhteisöverotuloja työllistämisaikutuksen ja yritystoiminnan lisääntymisen kautta.”

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

” Alueelle suunnitellaan aurinkovoimalahanketta, jonka toteuttaminen vaatii osayleiskaavan laatimista alueelle. Kaavallisella tarkastelulla voidaan varmistaa maankäytön yhteensovitus, sekä kattava osallistumis- ja vaikutusten arviointimenettely. Vaatimus kaavan laatimisesta on tullut kunnalta sekä ELY-keskukselta.

Hankkeen tavoitteena on osaltaan edistää ilmastopoliittisia tavoitteita, joihin Suomi on kansainvälisin sopimuksin sitoutunut, sekä energiaomavaraisuuden lisääntymistä.”

Kaavanlaatimishakemus ja sopimus kaavan laatimisesta

Sun Rajamäen kanssa on neuvoteltu hankkeesta kuluvan vuoden aikana. Hankkeen koko huomioon ottaen sekä Nurmijärven kunta että ELY-keskus päätöksessään tapauskohtaisen YVA-menettelyn soveltamisesta on edellyttänyt hankkeen osalta yleiskaavan laatimista. Päätöksen mukaan, joka on annettu 1.3.2024, ei ole tarpeen soveltaa tapauskohtaista YVA-menettelyä.



Kunnanhallitus on päättänyt 3.6.2024 § 83, että yleiskaavaohjelmaan lisätään kaksi teollisen luokan aurinkovoimaa koskevaa hankeyleiskaavaa siten, että maaseudun osayleiskaavojen laatiminen ei merkittävästi hidastu.

Elinvoimalautakunta on 25.4.2024 § 34 päättänyt, että yksityisen tahon aloitteesta laadittavien/muutettavien yleiskaavojen yhteistyösopimuksissa noudatetaan pääsääntöisesti seuraavia periaatteita:

- yksityinen taho vastaa yleiskaavan laatimis- ja käsittelykustannuksista
- yksityinen taho vastaa yleiskaavatyötä varten tarvittavien selvitysten ja suunnitelmien kustannuksista
- tuntiveloitukset, yleiskustannukset ja kuulutus-kustannukset perustuvat elinvoimakunnan maksuja koskevan päätöksen ranta-asemakaavan laatimista/muuttamista koskevaan kohtaan
- aikataulutavoitteet tulee asettaa siten, että kunnan muiden yleiskaavatöiden eteneminen ei merkittävästi hidastu.

Sun Rajamäen kanssa on sovittu kaavan laatimisen periaatteista ja kustannuksista sekä alustavasta aikataulusta ottaen huomioon edellä mainitut kunnanhallituksen ja elinvoimalautakunnan päätökset. Aikataulu

Kaavatyön alustavana aikatauluna on tuoda yleiskaava kunnanvaltuustoon hyväksyttäväksi vuoden 2026 aikana.

Hakijan kaavan laatijana toimii Arkkitehtitoimisto Ajak Oy.

Kaavan alustavana rajauksena toimii hakemuksen karttaliite 3. Rajaukseen kuuluvat alustavasti voimala-alue ja voimalan voimalinjaan yhdistävän maakaapelin/ilmajohdon vaihtoehtoisten linjausten käsittämä alue.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää, että

- Sun Rajamäen hakemuksen mukaisen aurinkovoimalan mahdollistavan yleiskaavan laatiminen aloitetaan sopimuksen voimaantulon jälkeen
 - kaavan laatii Arkkitehtitoimisto Ajak Oy hakijan kustannuksella
- Elinvoimalautakunta hyväksyy liitteenä olevan sopimusluonnoksen.

Elinvoimalautakunta oikeuttaa allekirjoittamaan sopimuksen ennen, kuin se on saanut lainvoiman. Sopimus tulee kuntaa sitovaksi, kun se on allekirjoitettu ja sopimuksen hyväksymistä koskeva päätös on lainvoimainen.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Päätös



90

Elinvoimalautakunnan kokoukset ja pöytäkirjojen nähtävillä pito vuonna 2025

Elinvoimalautakunta 28.11.2024
1411/00.02.05/2024

Hallintosäännön 130 §:n mukaan

"Toimielin päättää kokouksensa ajan ja paikan.

Kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen kokouksen pitämisestä ilmoittamansa asian käsittelyä varten. Tällöin puheenjohtaja määrää kokousajan.

Puheenjohtaja voi perustellusta syystä peruuttaa kokouksen."

Kokouskutsun ja esityslistan toimittamisesta ja siihen liittyvistä määräajoista säädetään kunnan hallintosäännössä. Kokouskutsu, esityslista, liitteet ja oheismateriaali toimitetaan sähköisesti tallentamalla asiakirjat luottamushenkilöiden verkkopalveluun.

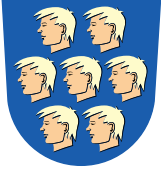
Esityslista julkaistaan kunnan verkkosivuilla. Ennen julkaisemista esityslistalta poistetaan salassa pidettävät tiedot sekä henkilötiedot, joihin ei liity tiedottamisintressiä. Verkossa julkaistavalta esityslistalta voidaan poistaa yksittäisiä kokousasioita, joihin ei liity erityistä tiedottamisintressiä tai mikäli erityisestä syystä asian valmistelua ei julkisteta ennen päätöksentekoa. Esityslistan liitteitä julkaistaan verkossa harkinnan mukaan ottaen huomioon kunnan asukkaiden tiedonsaanti-intressit.

Nurmijärven kunnan hallintosäännön mukaan pöytäkirja pidetään yleisesti nähtävänä kunnan verkkosivuilla siten kuin kuntalain 140 §:ssä tarkemmin säädetään. Lautakunnat päättävät itse pöytäkirjojensa nähtävänä pidosta.

Pöytäkirjan mahdollisimman pikainen nähtävänä pito parantaa osaltaan hallinnon tehokkuutta sekä nopeuttaa päätöksen täytäntöönpanoa ja lainvoimaiseksi tuloa.

Kunnanhallitus on 21.10.2024 § 157 päättänyt

1. antaa lautakunnille ja johtokunnille ohjeen pöytäkirjan tarkastuskäytännöstä niin, että pöytäkirja tarkastetaan viikon kuluessa kokouspäivästä,
2. että kunnan viranhaltijoiden sekä kunnanhallituksen puheenjohtajan päätöspöytäkirjat pidetään nähtävänä päätöksentekoa seuraavana arkipäivänä, ellei viranomaisen perustellusta syystä päättä muuta aikaa.



Valtuustokausi vaihtuu 1.6.2025 alkaen ja sen takia kokousajat tuodaan päätettäväksi kesäkuuhun 2025 asti. Kokousaikoja ja -käytäntöjä voidaan linjata uudelleen valtuustokauden alkaessa. Toimielinrakenteeseen on myös mahdollista tulla muutoksia valtuustokauden vaihtuessa.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta päättää vuoden 2025 kokousten ja pöytäkirjojen nähtävillä pidon osalta seuraavaa:

1. Elinvoimalautakunnan kokoukset pidetään alkuvuoden 2025 aikana seuraavan aikataulun mukaisesti:

torstai 23.1.2025 klo 17.00

torstai 27.2.2025 klo 17.00 (TP)

torstai 27.3.2025 klo 17.00

torstai 8.5.2025 klo 17.00 (OVK I)

torstai 17.6.2025 klo 17.00

Kokoukset pidetään lähtökohtaisesti läsnäolokokouksina varsinaisella kokouspaikalla (kunnanvirasto), jota käytäntöä tukee hybridivaihtoehto. Jos sekä varsinainen jäsen että varajäsen ovat estyneitä osallistumaan läsnäolokokoukseen, kokoukseen on mahdollisuus osallistua etäyhteyden (Teams) kautta. Etäyhteyden kautta kokoukseen voi osallistua vain sellaisesta tilasta, jossa salassa pidettävät tiedot ja kokouksessa käydyt keskustelut eivät ole ulkopuolisen kuultavissa eivätkä nähtävissä.

Viranhaltijat voivat soveltuvin osin osallistua lautakunnan kokouksiin läsnä tai etänä.

Puheenjohtaja voi kuitenkin niin katsoessaan määrätä lautakunnan kokouksen pidettäväksi kaikkien osallistujien osalta läsnäolokokouksena.

2. Elinvoimalautakunnan kokouskutsu esityslistoineen ja liitteineen toimitetaan kokousta edeltävän viikon aikana sähköisesti lautakunnan jäsenille ja varajäsenille, kunnanhallituksen puheenjohtajalle, kunnanhallituksen lautakuntaan valitsevalle edustajalle niin, että se julkaistaan luottamushenkilöiden extranetissä kokousta edeltävän viikon aikana.

Lautakunnan esityslista (normaali lista) on luettavissa kunnan kotisivuilla www.nurmijarvi.fi liitteineen pääsääntöisesti kokousta edeltävän viikon aikana.

3. Elinvoimalautakunnan pöytäkirja tarkastetaan viikon kuluessa kokouspäivästä ja pöytäkirjat pidetään kuntalain mukaisesti yleisesti nähtävänä kunnan verkkosivuilla kahdeksantena (8) päivänä kokouksesta.

4. Viranhaltijoiden päätökset asetetaan nähtäville päätöksentekoa seuraavana arkipäivänä. Päätökset ovat nähtävillä yleisessä tietoverkossa muutoksenhakuajan.



NURMIJÄRVEN KUNTA

ESITYSLISTA

8/2024

35

Elinvoimalautakunta

28.11.2024

Valmistelija

tekninen johtaja Juha Oksanen, juha.oksanen@nurmijarvi.fi

Päätös



91

Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin, Maankäyttö ja kaavoitus

Elinvoimalautakunta 28.11.2024

Kuntalain 92 §:n mukaan kunnanhallitus, kunnanhallituksen puheenjohtaja, kunnanjohtaja ja hallintosäännössä määrätty kunnan viranhaltija voivat ottaa kunnanhallituksen käsiteltäväksi asian, joka on kuntalain nojalla siirretty kunnanhallituksen alaisen viranomaisen tai kunnanhallituksen jaoston toimivaltaan ja jossa asianomainen viranomainen on tehnyt päätöksen. Hallintosäännössä voidaan määrätä vastaava oikeus koskemaan myös lautakuntia ja liikelaitoksen johtokuntia.

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 mukaan lautakunnan alaisen viranhaltijan on ilmoitettava lautakunnalle tekemistään ottokelpoisista päätöksistä lukuun ottamatta sellaisia asioita tai asiaryhmiä, joista lautakunta on ilmoittanut, ettei se käytä otto-oikeuttaan.

Hallintosäännön 39 §:n 3 momentin ilmoitusvelvollisuuden ulkopuolelle erikseen rajataan seuraavat asiat, joita ei tarvitse ilmoittaa ottomenettelyyn:

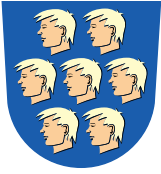
- kynnysarvon alle jäävät tavara-, palvelu- ja urakkahankinnat (pienhankinnat)
- opiskelijoille, tutkijoille ja tutkimuslaitoksille myönnettävät tutkimusluvut
- työryhmän asettaminen
- tilakeskuksen päällikön alaisen toimialueen hallinnoimien asuntojen ja toimitilojen vuokrausta ja käyttöoikeuksia koskevat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

Otto-oikeutta ei ole seuraavissa asioissa:

- lain tai asetuksen mukaisissa lupa-, ilmoitus-, valvonta- tai toimitusmenettelyä koskevissa asioissa
- yksilöön kohdistuvissa opetustoimen, terveydenhuollon tai sosiaalitoimen asioissa
- kuntalain 51 §:ssä tarkoitettulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirretyissä asioissa, jos asianomaiset kunnat niin sopivat
- henkilöstöä koskevissa päätöksissä lukuun ottamatta vakinaiseen virkaan ottamista koskevat päätökset.

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

Päätökset niissä asioissa, joista ei tarvitse ilmoittaa, voidaan otto-oikeuden estämättä panna täytäntöön, jollei yksittäistapauksessa ole ilmoitettu asian ottamisesta kunnanhallituksen tai lautakunnan käsiteltäväksi.



Ottomenettelyyn on ilmoitettu 24.10.–20.11.2024 seuraavat viranhaltijapäätökset:

Maankäyttöpäällikkö

24.10.2024 § 142 Kiinteistön [Syrjälä 543-401-16-146](#) osto, Rajamäki

24.10.2024 § 143 Vuokratontin myynti, Rajamäki Kylänpää [543-1-739-2](#), Lummekuja 3

24.10.2024 § 144 Vuokratontin myynti, Kirkonkylä Krannila [543-2-124-3](#), Pinomäentie 5

29.10.2024 § 145 Jatkoaika vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle, Rajamäki [543-1-721-2](#)
Sellerikuja 4

29.10.2024 § 146 Jatkoaika vuokrasopimuksen allekirjoittamiselle, Rajamäki [543-1-720-4](#)
Sellerikuja 7

30.10.2024 § 147 Tontin 543-2-563-1 varaaminen ja luovuttaminen PJ-Invest Oy:lle

30.10.2024 § 148 Määräalan myyminen kiinteistöstä 543-401-16-458 PJ-Invest Oy:lle

31.10.2024 § 149 Omakotitontin vuokraus, Klaukkala [543-3-686-5](#) Vilukonkuja 3

31.10.2024 § 150 Omakotitontin vuokraus, Klaukkala [543-3-685-5](#) Hillakuja 3

05.11.2024 § 151 Omakotitontin vuokraus, Rajamäki [543-1-701-8](#) Astrakuja 8

18.11.2024 § 152 Omakotitontin vuokraus, Klaukkala [543-3-681-6](#) Suopursuntie 36

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Lautakunta päättää merkitä ne viranhaltijoiden päätökset tiedoksi, joiden osalta ei ole käytetty otto-oikeutta määräaikaan mennessä ja todeta, ettei lautakunta käytä otto-oikeuttaan niiden päätösten osalta, joissa oikaisuvaatimusaika on voimassa.

Valmistelija

maankäyttöpäällikkö Tarja Kariniemi, tarja.kariniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

**92****Ilmoitusasiat**

Elinvoimalautakunta 28.11.2024

1.	Helsingin hallinto oikeus on 6.11.2024 (6522/2024) hylännyt luvanhakijan valituksen, joka koski elinvoimalautakunnan kielteistä poikkeamispäätöstä 23.11.2023 § 71. Poikkeamista haettiin yksiasuntoisen 2-kerroksisen 260 km ² :n suuruisen asuinrakennuksen sekä 1-kerroksisen 100 k-m ² :n suuruisen talousrakennuksen rakentamiseksi noin 1 hehtaarin suuruiselle kiinteistölle 543-403-6-189 Lepsämänjoen ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle.
2.	Yleiskaavapäällikkö on 29.10.2024 § 11 myöntänyt suunnittelutarveratkaisun Valkjärvelle 2-kerroksisen omakotitalon, talousrakennuksen ja saunan rakentamiseen.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Merkitään tiedoksi.

Valmistelijayleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi**Päätös**



93

Kehitys- ja keskusteluasiat

Elinvoimalautakunta 28.11.2024

1.	Rakentamislain uudistus ja hallintosäännön muutos, rakennusjärjestys
2.	Metsäkylän osayleiskaavan palaute