Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta

Aika 25.02.2025 klo 17:04 - 19:30

Paikka Kunnanvirasto, kokoushuone Hallitus ja sähköinen kokous (Teams)

Käsitellyt asiat

§	Otsikko	Sivu
§ 6	Ympäristötoimialan toimintakertomus vuodelta 2024 (asra)	4
§ 7	Kehitys- ja keskusteluasiat	6
§ 8	Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta, joka koskee kielteistä poikkeamispäätöstä Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella	7
§ 9	2–250 Ilvesvuorenkatu 2-4, asemakaavamuutos, ehdotus	12
§ 10	4–049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, asemakaavamuutos, ehdotus	15
§ 11	Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin	18
§ 12	Ilmoitusasiat	20

Osallistujat

	Nimi	Tehtävä	Lisätiedot
Läsnä	Malkamäki Jussi, KOK	puheenjohtaja	
	Virtanen Sami, VIHR	varapuheenjohtaja	
	Heino Tarja, SDP	jäsen	etäyhteydellä, poistui klo 18.13 §:n 6 käsittelyn aikana
	Lehto Asta, KESK	jäsen	etäyhteydellä
	Lompolo Kirsi, KOK	jäsen	
	Mantila Elli, KESK	jäsen	
	Mustonen Kalle, KESK	jäsen	poistui klo 18.33 §:n 7 käsittelyn aikana
	Schalin Cisse, PS	jäsen	
	Tarikka Visa, KOK	jäsen	
	Viitala Elina, PS	jäsen	poistui klo 19.08 §:n 9 käsittelyn jälkeen
	Viitanen Jenni, SDP	jäsen	
	Maijala Jouni, PS	kunnanhallituksen edustaja	
	Voutilainen Emiljan	nuorisovaltuuston edustajan varajäsen	
	Oksanen Juha	esittelijä	tekninen johtaja, poistui klo 19.25 §:n 10 käsittelyn aikana
	Riku Hellgren	esittelijä	tulosaluepäällikkö, esittelijä §:t 10-12
	Raukamo Pia	pöytäkirjanpitäjä	hallinnon asiantuntija
Muu	Toivola Crista	asiantuntija	asemakaavapäällikkö
	Kangasniemi Mikael	asiantuntija	rakennustarkastaja
	Aino Angervuori	asiantuntija § 7 kohta 1	alueisännöitsijä, saapui klo 18.20, poistui klo 18.35
	Mari Mäkelä	asiantuntija § 7 kohta 1	ympäristöasiantuntija, etäyhteydellä, saapui klo 18.20, poistui klo 18.35

Laillisuus ja päätösvaltaisuus

Kokous todettiin laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Asta Lehto ja Visa Tarikka.

Käsitellyt asiat

6 - 12

Allekirjoitukset

Jussi Malkamäki
puheenjohtaja

Pia Raukamo
pöytäkirjanpitäjä

Asta Lehto
pöytäkirjantarkastaja

Visa Tarikka
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävilläpito

Nurmijärven kunnan internetsivuilla 05.03.2025

Ympäristötoimialan toimintakertomus vuodelta 2024 (asra)

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 6
138/00.01.02.02/2025

Kuntalain 113 §:n mukaan tilinpäätökseen kuuluvat tase, tuloslaskelma, rahoituslaskelma ja niiden liitteenä olevat tiedot sekä talousarvion toteutumisvertailu ja toimintakertomus.

Toimintakertomuksessa on esitettävä selvitys valtuuston asettamien toiminnan ja talouden tavoitteiden toteutuminen kunnassa ja kuntakonsernissa. Toimintakertomuksessa on myös annettava arvio todennäköisestä tulevasta kehityksestä sekä tiedot sisäisen valvonnan ja riskienhallinnan järjestämisestä.

Kunnat soveltavat kirjanpidossaan ja tilinpäätöksessään kuntalain lisäksi kirjanpitolakia. Kirjanpitolain 3 luvun 2 §:n mukaan tilinpäätöksen tulee antaa oikea ja riittävä kuva toiminnan tuloksesta ja taloudellisesta asemasta. Kirjanpitolautakunnan kuntajaosto antaa tarkempia ohjeita ja lausuntoja kirjanpitolain ja kuntalain 113–116 §:n soveltamisesta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta raportoi ohjeellisena hyväksytyn asemakaavoitusohjelman toteutumisesta toisessa osavuosikatsauksessa ja toimintakertomuksessa.

Vuoden 2024 talousarvion täytäntöönpano-ohjeen mukaan merkittävimpien hankkeiden toteutumat raportoidaan myös hankkeen kokonaiskustannusten osalta: tavoite ja toteutuma/ennuste. Raportointi on osa ympäristötoimialan toimintakertomusta.

Ympäristötoimialan toimintakate oli noin 1,6 milj. euroa muutettua talousarviota parempi ja noin 2,4 milj. euroa alkuperäistä talousarviota parempi. Toimintatuottoja kertyi 1,4 milj. euroa muutettua talousarviota enemmän muun muassa arvioitua suurempien omaisuuden luovutusvoittojen myötä.

Ympäristötoimialan talousarvioon tehtiin osavuosikatsauksissa talousarviovuoden aikana noin 0,8 milj. euron talousarviomuutokset, jotka kohdistuivat pääasiassa omaisuuden tuottojen ja hallinnan tulosalueelle.

Tulosalue maankäyttö ja kaavoitus jakautuu asemakaavoitus- ja rakennuslautakuntaan sekä elinvoimalautakuntaan. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle kuuluvat asemakaavoitus sekä kiinteistö- ja mittaustoimi, elinvoimalautakunnalle kuuluvat maankäyttö ja yleiskaavoitus. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalle kuuluu lisäksi ympäristötoimialan hallinto- ja talouspalveluista rakennusvalvonta.

Maankäytön ja kaavoituksen tulosalueen toimintakate toteutui lähes talousarvion mukaisena.

Rakennusvalvonnan toimintakate toteutui talousarvion mukaisena.

Toimialan investoinnit toteutuivat noin 3,0 milj. euroa alkuperäistä talousarviota ja noin 3,4 milj. euroa muutettua talousarviota alempana.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä osaltaan ympäristötoimialan toimintakertomuksen vuodelta 2024 liitteen mukaisesti.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta oikeuttaa viranhaltijat suorittamaan vähäisiä laskennallisia korjauksia sekä tekstiosan tarkistuksia vastaamaan ympäristötoimialan kaikkien lautakuntien toimintakertomuksen käsittelyä.

Valmistelija

controller Anu Salonen, anu.salonen(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Tarja Heino poistui klo 18.13 §:n 6 käsittelyn aikana.

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite1	Ympäristötoimialan toimintakertomus 2024

Kehitys- ja keskusteluasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 7

1. Ympäristö- ja ilmasto-ohjelmaluonnoksen esittely
2. Yksityistieavustusten sähköinen haku, tilannekatsaus

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Lautakunta keskustelee.

Päätös

Lisäksi lautakunta keskusteli:
3. Uusi hallintosääntö
4. Perttulan epäsiisti kiinteistö
5. Klaukkalan palanut vanha maatilarakennus
6. Aleksis Kiven tien palanut rakennus
7. Soranajo tontille Perttulassa

Asiantuntijat Aino Angervuori ja Mari Mäkelä saapuivat klo 18.20 §:n 7 käsittelyn alussa ja poistuivat klo 18.35 kohdan 1. käsittelyn jälkeen.

Kalle Mustonen poistui klo 18.33 §:n 7 käsittelyn aikana.

Lausunto Helsingin hallinto-oikeudelle valituksesta, joka koskee kielteistä poikkeamispäätöstä Klaukkalan taajamassa Tiiranrannan alueella

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 8
960/10.03.00.02/2024

1 Lausuntopyyntö

Helsingin hallinto-oikeus on 24.1.2025 pyytänyt Nurmijärven asemakaavoitus- ja rakennuslautakuntaa antamaan lausunnon (diaarinumero 259/03.04.04.04.16/2025) luvanhakijoiden valituksesta, joka koskee asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan kielteistä poikkeamispäätöstä 3.12.2024 § 46. Lausunto on pyydetty toimittamaan hallinto-oikeudelle viimeistään 24.2.2025. Lausunnon antamiselle on pyynnöstä myönnetty lisäaikaa 24.3.2025 saakka.

2 Asian tausta

Kiinteistön [redacted] omistajat ovat 4.7.2024 hakeneet Nurmijärven kunnalta maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaista poikkeamislupaa. Poikkeamishakemus koski loma-asunnon käyttötarkoituksen muutosta vakituiseen asumiskäyttöön sekä rakennusjärjestyksen ja myönnetyn rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden merkittävää ylittämistä kiinteistöllä [redacted], osoitteessa [redacted].

Kunta on pyytänyt poikkeamishakemuksesta lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta ja Nurmijärven rakennusvalvonnalta. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus on 10.10.2024 antamassaan lausunnossaan katsonut, että käyttötarkoituksen muutos on voimassa oleviin asemakaavoihin nähden sellainen olennainen muutos, ettei sitä voida ratkaista yksittäisellä poikkeamispäätöksellä syrjäyttämättä asemakaavan keskeisiä tavoitteita. Uudenmaan ELY-keskus on katsonut, että haettu poikkeaminen aiheuttaa merkittävää haittaa kaavan toteuttamiselle ja alueidenkäytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen edellytykset eivät ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole täyttyneet. Keski-Uudenmaan ympäristökeskukselta 11.10.2024 ja rakennusvalvonnalta 5.11.2024 saadut lausunnot eivät ole myöskään tukeneet poikkeamisluvan myöntämistä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on 3.12.2024 § 46 päättänyt hylätä hakemuksen. Lautakunta totesi päätöksessään, että hakemuksen tueksi ei ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamaa erityistä syytä, eikä hakemuksen mukainen rakentaminen täytä maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n poikkeamisluvan myöntämiselle asettamia edellytyksiä.

Luvanhakijat (jäljempänä ”valittajat”) ovat 15.1.2025 valittaneet kielteisestä päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen vaatien päätöksen kumoamista.

3 Tiivistelmä valituksessa esitetyistä perusteluista

Tiiranrannan alue on ollut kunnalle ongelmallinen jo vuosikymmeniä, koska muutamaa vanhaa kesärakennusta lukuun ottamatta kaikissa alueen taloissa asutaan vakinaisesti. Kunta ei valittajien mukaan kuitenkaan ole halunnut muuttaa alueen asemakaavaa, koska siitä aiheutuu kunnalle

kustannuksia. Valittajien kiinteistö sijoittuu Klaukkalan oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa pientalovaltaiselle asuinalueelle (AP-9), jossa rakennusoikeus saa olla enintään e=0,15. Tämä tarkoittaisi valittajien tontilla 452 k-m^2.

Ennen rakentamisen aloittamista Nurmijärven kunnan silloinen suunnittelujohtaja on valittajien mukaan todennut, että kunnan tulee ottaa vastuu alueen todellisesta rakennuskannasta (taloja, joissa asutaan vakituisesti, ei mökkejä) ja antanut sen vuoksi ymmärtää, että vuoden 1971 asemakaavaan tulee lisärakentamisen sekä vakinaisen asumisen salliva muutos.

Valittajat ovat kertomansa mukaan suunnitelleet tontille ympärivuotiseen asumiseen tarkoitetun omakotitalon, hakeneet sille rakennusluvan ja rakentaneet talon sen mukaisesti. Talossa on asuttu vuonna 2004 suoritetusta käyttöönottokatselmuksesta lähtien. Alueen kaikilla kiinteistöillä on omat vesi- ja jätehuoltojärjestelyt ja tieverkostoja ylläpitää tienhoitolautakunnat. Alueella asuvien ihmisten sairaanhoitopalvelut on hoidettu omalääkärijärjestelyillä ja lapsille on järjestetty koulukyydit kuten muillakin asuinalueilla. Kun kunta ei asemakaavaa kuitenkaan lupauksistaan huolimatta ole muuttanut, alueen asukkaat ovat yksittäin hakeneet vakinaisen asumisen statusta omille kiinteistöilleen ja vajaalle puolelle se on myönnettykin. Lisäksi joillekin kiinteistöille on haettu ja myönnetty poikkeamislupia.

Valittajien saamassa kielteisessä päätöksessä todetaan monessa eri yhteydessä, ettei alueen kiinteistöjen statusta tule muuttaa yksittäisten poikkeamislupamenettelyjen kautta vaan muuttamalla asemakaava osayleiskaavan mukaiseksi (joka nykyisellään sallii sekä hakemuksen mukaiset lisäneliöt että vakinaisen asumisen statuksen). Valittajat ovat tästä täysin samaa mieltä, mutta kun kunta ei ole asemakaavamuutokseen ryhtynyt, ei valittajilla ole muuta mahdollisuutta kuin poikkeamisen hakeminen.

Samassa päätöksessä todetaan myös useassa kohtaa, ettei hakemusta voi hyväksyä vaarantamatta maanomistajien tasapuolista kohtelua. Valittajien mielestä tässä on nyt täysin epäonnistuttu, kun osalle on jo myönnetty vakinaisen asumisen status ja osalle poikkeamislupia. Lisäksi alueen rajalle on kaavoitettu hyvin tiivis asuinalue, jossa tontit ovat huomattavan paljon pienempiä ja rakennukset suurempia.

Päätöksessä viitataan myös monessa kohdassa, että poikkeamisluvan myöntäminen haittaisi ja vaarantaisi alueen kaavoittamista ja maankäytön suunnittelua. Tätä on vaikea ymmärtää, kun hakemuksen mukainen poikkeaminen ei millään muotoa vaikuta rakennuksen ulkopuolelle eikä siten voi haitata alueen suunnittelua.

Keski-Uudenmaan ympäristökeskuksen lausunnossa todetaan, että lähtökohtaisesti kiinteistöjen muuttamisen vapaa-ajan asunnoista vakituisiksi asunnoiksi voidaan katsoa lisäävän kiinteistöjen käyttöä, mikä lisää huomattavasti vedenkäyttöä ja siten myös syntyvän jäteveden määrää. Tämä on valittajien mukaan irrelevantti lausunto, kun asunnossa on asuttu ja asutaan kaiken aikaa, eikä sen kuormitus siis muutu mitenkään. Kiinteistön vesi- ja jätehuolto on järjestetty lupaehtojen mukaisesti; oma porakaivo sekä biokemikaalinen pienpuhdistamo, johon rakennettiin purkuvedelle vielä erillinen imeytyskenttä, jonka kautta puhdistetut vedet johdetaan eteenpäin.

Rakennusluvan mukaisissa piirustuksissa viherhuoneen ikkunapinnat oli suunniteltu toteutettavaksi liukulasein. Tuohon aikaan tarjolla olevat liukulasit olivat huonosti tiivistettyjä ja erittäin kalliita,

joten valittajat päätyivät valitsemaan liukuovien sijaan sivusta saranoidut korkeat lasit. Valittajien mukaan luvan henki (seinien avattavuus) säilyi lupaehtojen mukaisesti. Tämä ei kuitenkaan loppukatselmuksessa kelvannut rakennustarkastajalle. Tällä tulkinnan muutoksella saataisiin pois 22m^2 tuota kerrosalan huomattavaa ylitystä. Valittajat voivat myös muuttaa yläkerran lisämakuuhuoneet käyttöullakkotilaksi, jos rakennusoikeuden ylittäminen on tässä kynnyskysymys.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua valitukseen kokonaisuudessaan.

4 Valituksen johdosta voidaan todeta seuraavaa

4.1 Hankkeen kuvaus, kaavoitustilanne ja alueella myönnetyt poikkeamiset

Kysymyksessä olevaa poikkeamislupaa on haettu hankkeelle, jossa on tarkoitus muuttaa Nurmijärven kunnassa Tiiranrannan alueella sijaitsevan loma-asunnon käyttötarkoitus pysyvään asumiseen. Lisäksi haettiin rakennusjärjestyksen ja myönnetyn rakennusluvan mukaisen rakennusoikeuden ylittämistä lähes 50 prosentilla.

Hakemus on tullut vireille vuoden 2024 puolella, joten se on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) soveltaen. Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista; rakennusoikeuden osalta rakennusjärjestyksen rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä, rakennuksen käyttötarkoituksen osalta, koska se on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia. Alueella on voimassa 26.2.1971 hyväksytty ja 13.7.1971 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava (3-038), jonka mukaan hakemuksen kohteena oleva kiinteistö on loma-asuntoaluetta (RH). Koska asemakaavassa ei ole määrätty kerroslukua eikä rakennusoikeutta, niiden osalta sovelletaan Nurmijärven kunnan rakennusjärjestystä.

Klaukkalan osayleiskaavan tarkoituksena on yleispiirteisenä kaavana ohjata asemakaavojen laadintaa. Poikkeamismenettelyllä ei voida korvata asemakaavoitusta eikä lähtökohtaisesti myöntää yhtä paljon rakennusoikeutta kuin asemakaavalla. Tämän tarkoituksena on turvata vaihtoehtojen jättäminen asemakaavalliseen suunnitteluun.

Alueella on aiheuttanut epätietoisuutta aiempi maistraatin epäjohdonmukainen linja vakituisten osoitteiden myöntämisessä. Maistraatit ovat aika ajoin myöntäneet vakituisia osoitteita vapaa-ajan asuntoihin ja toisinaan taas eivät. Nykyisin väestötietojärjestelmään ei voi tallentaa vapaa-ajan asuntoa vakinaiseksi osoitteeksi, eli vapaa-ajan asuntoon ei voi muuttaa vakituisesti. Väestökirjanpitoon liittyvillä rekisterimerkinnöillä ei ole merkitystä arvioitaessa kiinteistön käyttötarkoitusta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa lupajärjestelmässä (KHO:n muu päätös 3013/2013).

Asiaa koskeva aiempi hakemus on hylätty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 15.6.2017 (§ 80). Lautakunta katsoi, ettei hakemukselle ollut olemassa erityisiä syitä ja että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi MRL 171 §:n tarkoittamaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ja vaarantaisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimuksen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on vuosina 2022–2024 myöntänyt Tiiranrannan alueella kolme poikkeamista vapaa-ajan asunnon käyttötarkoituksen muuttamiseksi omakotitaloksi (8.3.2022 § 12 ja § 13 sekä 1.11.2022 § 57) ja kaksi poikkeamista omakotitalon loma-asuntoalueelle rakentamiseksi (3.10.2023 § 40 ja 29.10.2024 § 38).

Tiiranrannan alueen maanomistajat ovat vuosien varrella neuvotelleet kunnan kanssa alueen asemakaavan muuttamisesta. Neuvotteluihin liittyen alueelle laadittiin vuonna 2020 kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jonka yhteydessä laskettiin alustava kustannusarvio katujen ja hulevesijärjestelmien suunnittelusta ja rakentamisesta. Edellä mainitut kustannukset nousivat kuitenkin niin korkeiksi, etteivät maanomistajat katsoneet mahdolliseksi sitoutua niihin.

Poikkeamisluvan myöntämisen perusteena ei ole se, ettei asemakaavan muuttamista koskevissa neuvotteluissa ole päästy yhteisymmärrykseen eikä se, että loma-asuntoa käytetään asemakaavan ja myönnetyn rakennusluvan vastaisesti vakituiseen asumiseen, vaan maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisten edellytysten täyttyminen.

4.2 Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (rakentamisrajoitus). Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Pykälän 2 momentin 1 kohdan mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Tiiranrannan alueen asemakaavoitus perustuu vapaa-ajan asumiseen. Siten alueen asemakaavoissa ei ole ratkaistu eikä voitukaan ratkaista ympärivuotiseen asumiseen liittyviä asemakaavan sisältövaatimuksia esimerkiksi liikenteen järjestämisen, turvallisen elinympäristön tai palvelujen alueellisen saatavuuden näkökulmasta, kuten myös Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen poikkeamishakemuksesta esittämässä lausunnossa todetaan. Vakituisesta asutuksesta aiheutuu loma-asutusta laajempi tarve maankäytön suunnitelmalliseen järjestämiseen.

Alueen käyttötarkoituksen muuttamisen ja mahdollisen haetun kaltaisen merkittävän lisärakentamisen tulee perustua suunnitelmaan eli asemakaavaan, jolloin maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:ssä säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten täyttyminen voidaan arvioida koko alueen kattavasti tarkempien selvitysten pohjalta. Yksittäisin luvin ei voida ratkaista alueen kokonaisuutta eikä turvata suunnitteluvaran ja vaihtoehtojen jättämistä asemakaavalliseen suunnitteluun. Erityisesti alueen kunnallistekniset ratkaisut mukaan lukien hulevesien hallintajärjestelmät tulee suunnitella koko alueen osalta, ennen kuin sitä voidaan muuttaa asuinpientaloalueeksi.

Suunniteltu hanke aiheuttaa näin ollen maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 1 kohdassa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentin 2 kohdan mukaan poikkeamista ei kuitenkaan saa myöntää, jos se vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta totesi valituksenalaisessa päätöksessään 3.12.2024 § 46, että kun huomioidaan alueen sijainti Valkjärven rannalla ja kyseisen vesistön tyydyttävä tila sekä alueelta puuttuva kunnallistekniikka ja puutteelliset hulevesien hallintajärjestelmät, voidaan katsoa, että haetun poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaisi luonnonsuojelua koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Hakemuksen tueksi ei myöskään ole esitetty erityistä syytä, jonka perusteella poikkeamislupa voitaisiin myöntää.

4.3 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Korkeimman hallinto-oikeuden poikkeamislupaa koskevasta päätöksestä (KHO 14.12.2018, taltio 5878) käy ilmi, että kun poikkeamisluvan epäämiseen on hyväksyttävät maankäytölliset perusteet, hakemuksen hylkääminen ei ole yhdenvertaisuusperiaatteen vastaista. Aikaisemmin alueelle mahdollisesti myönnetyt luvat eivät sellaisenaan ole olleet peruste poikkeamisen myöntämiselle, mikäli maankäyttö- ja rakennuslaissa säädetyt edellytykset poikkeamiselle eivät ole täyttyneet. Samoin on todennut mm. Pohjois-Suomen hallinto-oikeus päätöksessään 19.11.2024 (taltio 2139).

4.4 Lopuksi

Yhteenvetona voidaan todeta, ettei maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisia oikeudellisia edellytyksiä hakemukseen suostumiselle ole ollut, joten poikkeamislupaa ei ole voitu myöntää.

Valmistelija

Essi Vento, kaavoitusarkkitehti, essi.vento(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toistaa valituksenalaisessa päätöksessään esittämänsä seikat ja päättää antaa lausuntonaan Helsingin hallinto-oikeudelle johdantotekstin mukaisen lausunnon. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei valituksessa ole esitetty mitään sellaisia seikkoja, jotka antaisivat aihetta muuttaa lautakunnan päätöstä. Valitus tulee näin ollen hylätä.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Helsingin hallinto-oikeus

2–250 Ilvesvuorenkatu 2-4, asemakaavamuutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 9
1229/10.02.03/2023

Asemakaavaa muutetaan Kirkonkylässä Ilvesvuorenkadun varrella korttelissa 2405, osoitteessa Ilvesvuorenkatu 2–4. Kaavamuutosalueeseen sisältyy lisäksi korttelialueen ja Hämeenlinnanväylän välistä suojaviheraluetta. Tekninen johtaja päätti 31.10.2024 § 43 ilmoittaa asemakaavan muutoksen vireille tulleeksi ja asettaa sitä koskevan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 15.11.-16.12.2024.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa alueella sijaitsevien liike- ja toimitilatonttien toimintaedellytysten paraneminen sekä osoittaa telemaston vuokra-alue omaksi tontikseen. Kaavamuutosalueella on sekä yksityisen että Nurmijärven kunnan maanomistusta. Asemakaavamuutosta valmistellaan maanomistajien ja kunnan aloitteesta, ja se tehdään kunnan omana työnä.

Alue on toteutunut osittain, voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa; pohjoisosassa kaava Myllykukko kortteli 2405 (2-207) sekä eteläosassa kaava Ilvesvuoren KTY -tontit (2-228). Ensiksi mainittu on kuulutettu lainvoimaiseksi 25.5.2015 ja jälkimmäinen 27.6.2014.

Kirkonkylän alueella ei ole lainvoimaista yleiskaavaa. Kirkonkylän vireillä oleva osayleiskaava on hyväksytty kunnanvaltuustossa 4.10.2023 § 57. Kaavasta on kuitenkin haettu valituslupaa korkeimpaan hallinto-oikeuteen, eikä se ole vielä lainvoimainen.

Kaavaratkaisun lähtökohtana on mahdollistaa alueen liike- ja toimitilatonttien tehokkaampi käyttö, parantaa yritysten toimintaedellytyksiä alueella ja huomioida toimijoiden tarpeet. Rakennusaloja ja ajoyhteyksiä muokataan tarkoituksenmukaisemmiksi. Alueen johtorasitevarauksia ajantasaistetaan ja tonttinumerointi päivitetään. Teleliikennemaston vuokra-alue osoitetaan omaksi tontikseen. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 8,7 hehtaaria. Korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus vähenee kaavamuutoksen myötä 2308 k-m2.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin kolme lausuntoa sekä yksi mielipide. Nurmijärven Sähköverkko Oy ilmoitti, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnokseen.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes) lausui, että maankäyttö suunnittelualueella ei muutu merkittävästi nykyisestä tilanteesta kemikaalionnettomuuksien vaikutuksien kannalta, eikä kaavamuutoksen toteuttamiselle katsota olevan estettä.

Uudenmaan liitto muistutti yleiskaavan sisältövaatimusten huomioimisesta, koska alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Lausunnossa kiinnitettiin lisäksi huomiota asemakaavan suhteeseen maakuntakaavan kaupan alueen mitoitukseen sekä mahdolliseen liikenteen lisääntymiseen ja sen vaikutuksiin ja lentomelualueen huomioimiseen kaavatyössä.

ELY-keskus kiitti tehdystä ilmastovaikutusten arvioinnista, kaavaselostuksen ja ilmastovaikutusten arvioinnin välillä havaittiin kuitenkin ristiriitainen tulkinta liikenteen kasvuun liittyen. ELY-keskus myös totesi, että kaavan yhteydessä tulisi huomioida ja tarkastella hulevesien hallinnan riittävyyttä laajemmin koko Ilvesvuoren alueella. Lisäksi kiinnitettiin huomiota niin sanotun liittymämerkinnän käyttämiseen asemakaavassa virheellisesti katualueen kohdalla.

Mielipiteessä otettiin erityisesti kantaa kaavassa esitettyihin pysäköintiratkaisuihin, alueen käytettävyyteen ja naapureiden intressien huomioimiseen.

Kaavakarttaa ja -määräyksiä sekä selostusta on tarkennettu saatujen lausuntojen ja mielipiteen perusteella. Kaavakartalta on poistettu ylimääräiset ajoliittymämerkinnät. Ajoyhteyden sijainti tontilta 20 tontille 19 muutettiin ohjeelliseksi, mikä luo joustavuutta tonttien käytön suunnitteluun. Määräyksiin on tarkennettu hulevesien viivyttämismääräyksiä ja lavennettu pysäköintimääräyksiä niin, että korttelissa toimivat yritykset voivat tarpeen mukaan vaikuttaa tonttikohtaisten pysäköintipaikkojen määrään ja sijaintiin erikseen laadittavilla pysäköintiselvityksillä ja keskinäisillä rasitesopimuksilla.

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteeseen esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi, jolloin asemakaavamuutoksen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Valmistelija

Kaavasuunnittelija Juha Kanniainen, juha.kanniainen(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää 2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4 asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi sekä päättää hyväksyä vuorovaikutusraportissa esitetyt vastineet saapuneeseen palautteeseen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Elina Viitala poistui klo 19.08 §:n 9 käsittelyn jälkeen.

Jakelu

Hakijat
Kaavasuunnittelija Juha Kanniainen
Kaavavalmistelija Mari Hanski
Asemakaavapäällikkö Crista Toivola

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite2	2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4, kaavakartta 25.2.2025, ehdotus
Liite3	2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4, kaavaselostus liitteineen 25.2.2025, ehdotus
Liite4	2-250 Ilvesvuorenkatu 2-4, vuorovaikutusraportti 25.2.2025, ehdotus
Liite5	Ilvesvuoren alue kortteli 2405 hulevesiselvitys, Ramboll 24.4.2014
Liite6	Myllykukon alue hulevesiselvitys, Ramboll 30.10.2013
Liite7	Ilvesvuoren työpaikka-alueen hulevesien hallintasuunnitelma ja maisemoinnin periaatteet, Ramboll 17.5.2011
Liite8	Kirkonkylän kaupallinen selvitys, Sitowise 9.6.2023
Liite9	Ilvesvuoren kaava-alue liikenneselvitys, Ramboll 20.2.2012

4–049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, asemakaavamuutos, ehdotus

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 10
410/10.02.03/2021

Asemakaavaa muutetaan Röykässä Lopentien itä- ja länsipuolella (korttelit 170 ja 171, 4116 ja osassa kortteleita 4115 ja 4151). Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi katu-, viher- ja suojaviheralueita. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on päättänyt ilmoittaa asemakaavamuutoksen vireilletulosta 6.4.2021 §27. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.4.2021 alkaen. Kaava-alueen laajentumisen myötä OAS on päivitetty 27.3.2024. Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 2.5.-3.6.2024.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa toteutumattomien työpaikka-alueiden muuttaminen asuin- ja liikekäyttöön. Samalla muutetaan länsipuolella olevan Y-tontin tuleva käyttötarkoitus asumiseen ja tarkistetaan katualueiden rajauksia. Kassakummuntien linjaus asemakaavassa muutetaan vastaamaan jo rakennettua tilannetta. Alueen asemakaavan muutos on kaavoitusohjelman mukainen hanke ja se laaditaan kunnan omana työnä.

Lopentien itäpuolella kaava-alueella voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 4–007) on saanut lainvoiman 5.9.1972. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu moottoriajoneuvojen huoltoasemien ja liikerakennusten korttelialue (AML, tehokkuusluku e=0.40), jonka rakennusoikeudesta saadaan käyttää enintään 10 % asunnoiksi sekä pienteollisuusrakennusten korttelialue (TP, tehokkuusluku e=0.30). Länsipuolella voimassa oleva asemakaava (kaavatunnus 4–027) on saanut lainvoiman 29.6.1993. Siinä suunnittelualueelle on osoitettu yleisten rakennusten korttelialue (Y) ja asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL). Lopentien (mt 132) kohdalla liikennealueella on pieni osa asemakaavaa 4–015 Röykkä keskusta (26.8.1982).

Kaavaratkaisulla alueelle muodostuu 12 erillispientalojen tonttia (AO), kaksi asuinpientalotonttia (AP), yksi liikerakennusten korttelialue, jonne on mahdollista sijoittaa pieni kauppa ja polttoaineen jakeluasema (KLH). Lisäksi muodostuu yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan rakennuksen ja laitoksen alue (ET) ja yksi telemastoa varten varattu alue (EMT). Näiden lisäksi osoitetaan katu- ja virkistysaluetta. Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 4,75 ha ja rakennusoikeutta muodostuu kaava-ratkaisun myötä yhteensä noin 6730 k-m2.

Asemakaavaluonnoksesta saatiin seitsemän lausuntoa, mielipiteitä ei esitetty.

Viranomaisten kannanotot valmisteluaineistosta kohdistuivat vehreyden vaalimiseen, arkeologiaan, hulevesien hallintaan, viherkattoihin, luontoarvoihin, yleiskaavan sisältövaatimuksiin, kaupalliseen palvelurakenteeseen ja -verkkoon, liikenteeseen ja Lopentien hallinnolliseen muutokseen, meluasioihin sekä ilmastovaikutusten arvioinnin tarkentamiseen.

Lausuntojen pohjalta on tarkennettu kaavakarttaa mm. poistamalla Lopentien kaava-alueesta, lisäämällä istutusalueita sekä lisäämällä määräyksiä uusiutuvasta energiasta ja rakennusten

energiatehokkuudesta. Selostustekstiin on tehty tarkennuksia liittyen mm. yleiskaavan sisältövaatimuksiin, hulevesiasioiden tarkennuksiin ja luontoarvojen huomioimiseen.

Vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä.

Ehdotusvaiheessa kaavakarttaa on tarkennettu katusuunnitelmaehdotuksen ja kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaisesti. Tonttien rajoihin on tehty pieniä muutoksia näkemäalueiden vuoksi. Kaavamääräyksiä on kehitetty ja tarkennettu vastaamaan asemakaavan tavoitteita esimerkiksi hulevesien hallinnan, vehreyden ja kaupunkikuvan suhteen.

Röykässä ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tämän vuoksi asemakaavatyön yhteydessä selvitetään kaavaratkaisun suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin, maakuntakaavaan sekä valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan merkittävä ja sen hyväksyy kunnanvaltuusto. Asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää kunnanhallitus.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta esittää kunnanhallitukselle, että se päättää asemakaavaehdotuksen ja asemakaavamuutosehdotuksen asettamisesta julkisesti nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisessa tarkoituksessa 30 päivän ajaksi.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Esittelijä Juha Oksanen poistui klo 19.25 §:n 10 käsittelyn aikana.
Esittelijänä jatkoi Riku Hellgren.

Jakelu

kaavoitusarkkitehti Sanna Okko
kaavavalmistelija Mari Hanski
asemakaavapäällikkö Crista Toivola

Liitteet

Numero	Otsikko
Liite10	4-049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, kaavakartta 25.2.2025, ehdotus

Numero	Otsikko
Liite11	4–049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, kaavaselostus liitteineen 25.02.2025, ehdotus
Liite12	4-049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, vuorovaikutusraportti 25.2.2025, ehdotus
Liite13	4-049 Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie, havainnekuva 25.2.2025, ehdotus
Liite14	Lopentie ja Kassakummuntien risteys, hulevesiselvitys, Ramboll 29.2.2024
Liite15	Lopentien itäpuoli, rakennettavuusselvitys, Ramboll 14.10.2021
Liite16	Kassakummuntien itäosa ja Porttipellontie liikenneselvitys, Ramboll 7.11.2024
Liite17	Lopentien ja Kassakummuntien risteys, meluselvitys, Ramboll 29.2.2024
Liite18	Lopentien ja Kassakummuntien risteys, yleissuunnitelma, Ramboll 29.2.2024
Liite19	Röykän lepakkoselvitys, Tmi Metsäsiipi 9.12.2020
Liite20	Röykän Lopentien itäpuolisen alueen luontoselvitys, Enviro 11.12.2020
Liite21	Y-tontti Rakennettavuusselvitys, Ramboll 31.8.2023

Otto-oikeuden käyttäminen viranhaltijoiden päätöksiin

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 11

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 tutkimusluvat
- 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 tarkoitetulle kuntien yhteiselle toimielimelle siirretyissä asioissa, jos asianomaiset kunnat niin sopivat
- henkilöstöä koskevissa päätöksissä lukuun ottamatta vakinaiseen virkaan ottamista koskevat päätökset.

Ilmoitus otto-oikeuden alaisesta päätöksestä 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 14.1.–17.2.2025 seuraavat viranhaltijapäätökset:

Tekninen johtaja

17.01.2025 § 2 Yleiskaavapäällikön viran täyttäminen
24.01.2025 § 4 Teknisen johtajan päätösvallan delegointi asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan tehtäväalueella (hallintosäännön 33 § 3 mom) 1.1.2025 alkaen
07.02.2025 § 8 3–355 Järvihaantien pysäköintialue, asemakaavan muutos, ehdotus
14.02.2025 § 9 Yleiskaavapäällikön virkavaalin vahvistaminen

Kiinteistöinsinööri

30.01.2025 § 1 Takymetrien maastotallentimien hankinnan keskeytys

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

hallinnon asiantuntija Pia Raukamo, pia.raukamo(at)nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Ilmoitusasiat

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 25.02.2025 § 12

1. Rakennusvalvonnan julkipanolistat 19.1.- 19.2.2025

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Merkitään tiedoksi.

Päätös

Merkittiin tiedoksi.

Muutoksenhakuohje koskee pykäliä: § 6, § 7, § 8, § 9, § 10, § 11, § 12

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 (KVHhl 50 § 2 mom.)
- etuosto-oikeuden käyttämättä jättämistä (EtuostoL 22 §)
- vaaliviranomaisen tekemää päätöstä (VaaliL 45, 66 ja 83 §).