

Tilan 543-404-33-1 lohkomista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 09.02.2021 § 9
1772/10.03.00.02/2020

Tilalle Kiljavan Sairaala 543-404-33-1 haetaan poikkeamispäätöstä kolmen määräalan lohkomiseksi. Määräalat on nimetty rakennusten nimien mukaan: pinta-alaltaan n. 4 600 m²:n suuruinen Alitalo, Pinta-alaltaan n. 5 500 m²:n suuruinen Välitalo ja pinta-alaltaan n. 6 400 m²:n suuruinen Tykitalo (Ylitalo). Rakennuspaikat sijaitsevat osoitteessa Kiljavantie 539.

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa sekä rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa koskevista määräyksistä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että alueella ei ole oikeusvaikutteista kaavaa eikä lohkominen estä maakuntakaavan tavoitteiden toteutumista eikä heikennä alueen arvoja. Lohkominen ei aiheuta tarvetta asemakaavan laatisemiselle. Kiinteistöjaon muutos laaditaan siten, ettei se estä ympäröivän alueen asemakaavoittamista myöhemmin, vaan esim. kulkuyhteydet on mahdollista järjestää. Asuinrakennukset on tarkoitus säilyttää asumiskäytössä. Asuinrakennuksiin ei kohdistu myöskään tarvetta laajennuksiin, rakennusoikeuden lisäämiseen tai kerrosluvun muuttamiseen. Ympäröivät kulkuyhteydet ja yhdyskuntatekniset huollon verkostot huomioidaan. Kulttuuriympäristöarvot säilyvät parhaiten, kun rakennukset pidetään käytössä.

Naapureiden kuuleminen

Lohkottavien määräalojen naapureina ovat Nurmijärven kunta ja Kiljavanrinteen Kiinteistöt Oy. Naapureilla ei ole ollut huomautettavaa.

Lähtökohdat ja perustelut

Voimassa olevassa maakuntakaavassa sairaala-alue on osoitettu virkistys- ja palvelujen alueeksi. Alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009), arvokkaaseen harjualueeseen ja pohjavesialueeseen. Alue rajautuu Kalkkilampi-Sääksjärvi Natura-alueeseen.

Maakuntavaltuusto on 25.8.2020 hyväksynyt Uusimaa-kaava 2050:n kaavakokonaisuuden ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Muutoksenhakuviranomaisena toimiva Helsingin hallinto-oikeus on kuitenkin välipäätöksellään 22.1.2021 kieltänyt valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena olevat määräalat sijaitsevat kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella ja pohjavesialueella. Alueella on arvokas geologinen muodostuma.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kuntaa koskevassa oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena olevat määräalat sijaitsevat julkisten palvelujen ja hallinnon alueella (PY).

Kunnan rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m² ja enimmäiskerrosala 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen. Näin ollen hanke edellyttää poikkeamista rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta sekä enimmäiskerrosalasta. Rakennusjärjestyksen määräys asuntojen lukumäärästä koskee asuntojen rakentamista, joten lohkominen ei edellytä poikkeamista rakennuspaikalla jo olevien asuntojen lukumäärästä.

Hakemuksen kohteena olevat määräalat kuuluvat pinta-alaltaan n. 8,01 ha:n suuruiseen Kiljavan sairaalan 543-404-33-1 kiinteistöön, jolla sijaitsee alun perin 1930-luvulla keuhkotautiparantolaksi rakennettu ja myöhemmin yleissairaalana ja nykyisin kuntoutussairaalana toiminut sairaalarakennus sekä useita asuinrakennuksia. Uudenmaan ELY-keskus on päätöksellään 17.6.2019 UUDELY/800/2018 suojellut vanhimpia tilan rakennuksia mukaan lukien hakemuksen kohteena olevilla määräaloilla sijaitsevat Alitalon ja Tykytalon (Ylitalon). Alue on havupuuvaltaista harjumaastoa.

Hakemuksen kohteena olevien määräalojen rakennukset ovat jääneet vähäiselle käytölle. Tarkoituksena on myydä määräalat rakennuksineen uusille omistajille, jotka sitoutuvat suojelupäätöstä kunnioittaen kunnostamaan rakennukset niiden alkuperäiseen tarkoitukseensa asuinrakennuksiksi. Näin ollen haettu lohkominen edesauttaa rakennusten ja niiden suojeluarvojen säilymistä. Koko alueen suunniteltu kiinteistöjako on tehty huomioiden ympäröivien alueiden kulkuyhteydet. Alueen rakennuksilla on nykyisin toimivat yhteiset yhdyskuntateknisen huollon verkostot, joiden uusiminen on mahdollista.

Poikkeaminen rakennuspaikan vähimmäispinta-alasta

Rakennusjärjestyksen mukaan oikeusvaikutuksettoman osayleiskaavan mukaisen rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on hakemuksen kohteena olevalla alueella 10 000 m². Yleiskaavan asumiseen osoitetuilla alueilla rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 5 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevien määräalojen pinta-ala on n. 4 600 – 6 400 m². Vain yksi hakemuksen kohteena olevista määräaloista (Alitalo) on alle 5 000 m²:n suuruinen.

Koska kyseessä on suojeltujen rakennusten (Alitalo ja Tykytalo) rakennuspaikat sekä näiden väliin jäävä Välitalo ja rakennuspaikkojen pinta-ala eivät poikkea asumiseen osoitettujen rakennuspaikkojen vähimmäispinta-aloista, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen lohkominen 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.

Poikkeaminen rakennuspaikan enimmäiskerrosalasta

Määräalalla Alitalo sijaitsee kerrosalaltaan (bruttoala) 935 k-m²:n suuruinen rivitalo, määräalalla Välitalo kerrosalaltaan (bruttoala) 443 k-m²:n suuruinen asuinrakennus ja määräalalla Tykytalo (Ylitalo) kerrosalaltaan (bruttoala) 468 k-m²:n suuruinen asuinrakennus. Näin ollen määräalan Alitalo kerrosala tulisi olemaan n. 20 % rakennuspaikan pinta-alasta. Kaksi muuta rakennuspaikkaa eivät hakemuksen mukaan ylitä rakennusjärjestyksen mukaista rakennuspaikan enimmäiskerrosalaa. Määräalan Alitalo osalta rakennusjärjestyksen mukainen enimmäiskerrosala ylittyy merkittävästi, mutta ei ole kuitenkaan suurempi kuin asemakaavoitettujen alueiden asuinpienalojen tai rivitalojen rakennuspaikkojen enimmäiskerrosala, joka on Nurmijärvellä yleisesti 25 – 35 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Koska kyseessä on suojellun rakennuksen rakennuspaikka eikä kerrosala ole yhtä suuri kuin asemakaavoitettujen alueiden kerrosalat, voidaan katsoa, että hakemuksen mukainen lohkominen 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 lohkominen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa sekä enimmäiskerrosalaa koskevista määräyksistä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä, eikä haettu lohkominen esittelytekstissä esitetyn perusteiden 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 sekä rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa että enimmäiskerrosalaa koskevista määräyksistä.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien.

Sovelletut oikeusohjeet:

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5, kunnan hallintosääntö 21 §.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, puh. 040 317 2530

Asian käsittely

Lautakunnan jäsen Haapalainen ilmoitti esteellisyydestään (peruste: yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § kohta 5) osallistua asian käsittelyyn sekä päätöksentekoon.

Kunnanjohtaja Mäkelä ilmoitti esteellisyydestään (peruste: yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § kohta 5) osallistua asian käsittelyyn sekä päätöksentekoon.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Lautakunnan jäsen Haapalainen poistui esteellisenä (peruste: yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § kohta 5) ennen pykälän käsittelyä sekä päätöksentekoa.

Kunnanjohtaja Mäkelä poistui esteellisenä (peruste: yhteisöjäävi, hallintolaki 28 § kohta 5) ennen pykälän käsittelyä sekä päätöksentekoa.