

Tilan 543-414-5-61 määräalan rakentamista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 25.11.2021 § 91
885/10.03.00.02/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 2,928 ha:n suuruinen vuokrattu maa-alue tilasta Sääksinranta 543-414-5-61, joka sijaitsee Nurmijärven Kiljavalla Sääksjärven itärannalla.

Rakennustoimenpide

1-kerroksisen 8 k-m²:n suuruisen saunarakennuksen laajentaminen 27 k-m²:llä, 1-kerroksisen 21 k-m²:n suuruisen toimistorakennuksen paikallaan pysyttäminen ja 1-kerroksisen 30 k-km²:n suuruisen huoltorakennuksen paikallaan pysyttäminen.

Rakentamisrajoitus

Alue on maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n tarkoittamaa ranta-alueeseen kuuluvaa rantavyöhykettä. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen määräyksestä, joka koskee saunarakennuksen vähimmäisetäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että vuokrasopimuksen uusimisen yhteydessä maa-alueen omistuspohjan selkiytyttyä lupatilanne halutaan saada päivitettyä.

Naapureiden kuuleminen

Naapureille on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä hankkeen johdosta ja tilan 543-414-5-61 omistaja on lausunut, ettei hän salli kiinteistönsä edustan täyttämistä rakennuksilla, koska tämä aiheuttaa haittaa naapurille.

Vastineena naapurin lausuntoon hakija on ilmoittanut, että poikkeamishakemus perustuu olemassa oleviin rakennuksiin ja niiden paikkoihin. Lupahakemus ei sisällä mitään sellaista uutta rakennusta uuteen paikkaan, joka tulisi olemaan ko. huomautuksen antaneen kiinteistön edessä tai kohdalla. Hakemus sisältää myös yhden rakennuksen purkamisen ja sen paikalle tulevan toisen rakennuksen siirtämisen. Tämä tapahtuu alueen keskellä ja ei siten voi muuttaa näkymää ko. huomautuksen antaneen kiinteistön edessä. Huomautuksessa ei ole yksilöity, minkälaista haittaa rakennuksista voisi olla ja hakija ei siksi pysty antamaan tarkempaa ja yksilöllisempää vastinetta.

Lausunnot

Rajanaapurina ja hakemuksen kohteena olevan vuokra-alueen omistajana Hyvinkään kaupunki on lausunut, ettei sillä ole huomauttamista hakemuksesta, mutta toteaa samalla, että alueen oleellisiin perusparannuksiin on saatava vuokranantajan suostumus.

Lausunto on pyydetty myös Uudenmaan liitolta sekä Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö ja luonnonvarat -vastuualueelta. Uudenmaan liitto on ilmoittanut, ettei anna lausuntoa. ELY-keskuksen lausunnossa todetaan, että kiinteistö sijaitsee maakuntakaavan virkistysalueella. Maakuntakaavan yleispiirteisyys huomioiden ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa hakemuksesta. Kiinteistö sijaitsee Kiljavan ja Röykän vedenottamoiden kaukosuojavyöhykkeellä sekä rajoittuu lähisuojavyöhykkeeseen. Suojavyöhykkeillä on voimassa suoja-aluepäätös 19/1990/1 (28.3.1990). Suoja-aluepäätöksen asettamat rajoitukset mm. maankaivun suhteen tulee huomioida lupakäsittelyssä. Rakennusten jätevedet tulee johtaa kunnan viemäriverkostoon.

Kaavoitustilanne

Alueella voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee virkistysalueella, arvokkaan geologisen muodostuman alueella, kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella ja pohjavesialueella.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä koko kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa alue sijaitsee urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella (VU). Alue on pohjavesialuetta.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikan muodostaa SF-Caravan Hyvinkään seutu ry:n Hyvinkään kaupungilta vuokraama alue Sääksjärven itärannalla. Alue rajautuu lännestä Sääksjärven rantaan, idästä Kiljavaarantien asuinalueeseen ja etelästä Ammattiyhdistysopistoon. Alueen pohjoispuolella on Sääksjärven yleinen uimaranta palveluineen. Vuokra-alue on osa harjajensuojeluohjelman mukaista valtakunnallista arvokasta harjualuetta. Vuokrasopimuksen mukaan vuokra-alueen ja rannan väliin jää kapeimmillaan noin 15 metrin kaistale, joka ei kuulu vuokra-alueeseen. Myös vuokra-alueen itäpuolella on vuokra-alueeseen kuulumaton kaistale asuinalueen ja hakemuksen kohteena olevan karavaanareiden vuokra-alueen välissä, missä kulkee pururata ja talvisin hiihtolatu.

Rakennuspaikka on vanha leirintäalue, joka on tarkoitettu matkailuajoneuvoille. Jo vuodelta 1956 peräisin olevassa peruskartassa näkyy ns. Riemuliiteriksi kutsuttu rakennus ja rannassa oleva kioski. Hakija on arvioinut, että paikka on ollut rakennettu jo 1940-luvulla. Vuonna 1996 lähelle Sääksjärven rantaa on myönnetty rakennuslupa 8 k-m²:n suuruiselle saunalle, joka on valmistunut vuonna 2001. Vuonna 2002 myönnettyihin tilapäisiin rakennuslupiin perustuen on alueelle rakennettu vastaanotto- ja toimistorakennus (21 k-m²) ja huoltorakennus (30 k-m²), joiden tilapäiset luvat ovat rauenneet vuonna 2007. Nyt haetaan poikkeamispäätöstä olevan saunarakennuksen laajentamiseksi 27 k-m²:llä ja tilapäisten rakennusten paikallaan pysyttämiseksi. Alueella on myös grillikota (18 k-m²) ja liiteri (12 k-m²), joiden säilyttäminen edellyttää rakennusvalvontaan tehtävää ilmoitusta.

Vuonna 2013 hyväksytyyn rakennusjärjestyksen mukaan saunarakennuksen etäisyys keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä. Hakemuksen kohteena olevan saunarakennuksen etäisyys rantaviivasta on noin 15 m.

Rakennukset on Sääksjärven ranta-alueella rakennettava vähintään tasoon +101,00 (N60). Saunarakennus sijaitsee karttatarkastelun perusteella noin 2 m tätä korkeammalla.

Rakennuspaikan rakennukset on liitetty Nurmijärven kunnan vesi- ja viemäriverkostoon.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on jo kauan karavaanareiden leirintäalueena toiminut rakennuspaikka ja sen kehittäminen sekä olevan saunarakennuksen laajennuksen sijainti riittävällä korkeustasolla, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on olemassa erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen 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.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen rakennuspaikka sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslain 72.1 §:n mukaisella ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeellä. Lisäksi hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen määräyksestä, joka koskee saunarakennuksen vähimmäisetäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitetyn 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 maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaisesta ranta-alueen suunnittelutarpeesta sekä rakennusjärjestyksen määräyksestä, joka koskee saunarakennuksen vähimmäisetäisyyttä keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen. Poikkeamispäätökset ovat voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä lukien, jona aikana rakennusvalvontaviranomaiselta tulee hakea rakennuslupaa, muutoin poikkeamispäätökset raukeavat.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 72 § ja 171 §, kunnan rakennusjärjestys luku 5 sekä kunnan hallintosääntö 28 §.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junntila, arja.junntila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.