

Tilan 543-401-10-115 lohkomista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 31.03.2022 § 23
245/10.03.00.03/2022

Toimenpide ja sijainti

Pinta-alaltaan noin 3 500 m²:n suuruisen määräalan lohkominen rakennuspaikaksi tilasta Lehtimäki 543-401-10-115. Määräala sijaitsee Herusissa osoitteessa Herustentie 149.

Rakentamisrajoitus

Lohkominen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Hakijan perustelut

Hakija on perustellut hakemustaan sillä, että lohkominen mahdollistaisi rakennuspaikan myynnin omana rakennuspaikkana.

Naapureiden kuuleminen

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

Lausunnot

Hankkeen johdosta on naapurina kuultu myös Uudenmaan ELY-keskuksen liikenne ja infrastruktuuri -vastuualueelta. Lausunnona todetaan mm. seuraavaa: *”Kiinteistölle sallitaan vain yksi asuinliittymä. ELY-keskus katsoo, että kulku kiinteistön 543-401-10-115 kaikille määräaloille tulee järjestää yhdestä asuinliittymästä. Mikäli kulku kiinteistölle ja määräaloille päädytään järjestämään eteläisemmästä liittymästä, tierekisteriosoitteessa 11355/1/2407/oikea, tulee liittymälle hakea liittymän käyttötarkoituksen muutosta Pirkanmaan ELY-keskuksesta ja parantaa liittymä ELY-keskuksen ohjeiden mukaisesti. Mikäli kulku kiinteistölle järjestetään eteläisen liittymän kautta, tulee pohjoisempi liittymä (nyk. asuinliittymä), tierekisteriosoitteessa 11355/1/2456/oikea poistaa käytöstä. Vaihtoehtoisesti kulku kiinteistön 10-115 määräälle voidaan muodostaa muiden olemassa olevien liittymien kautta.”*

Vastineena Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoon hakija on todennut seuraavaa: *”Nykyisiin tieliittymiin ei tule muutoksia, liittymät säilyvät ennallaan. Metsämaa 10:95 jää omistukseeni ja sinne on olemassa oleva tieliittymä (etelän puoleinen).”*

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 liikuminen edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 1989 hyväksymä Hyvinkään kylän harjuaalueiden oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva määräala sijoittuu maa- ja metsätalousvaltaiselle alueelle (M).

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan alueella olevan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 10 000 m². Nyt hakemuksen kohteena olevan rakennuspaikaksi muodostettavan määräalan pinta-ala on noin 3 500 m².

Hakemuksen kohteena oleva määräala kuuluu pinta-alaltaan n. 1,58 ha:n suuruiseen tilaan Lehtimäki 543-401-10-115, joka on rekisteröity vuonna 1961. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan tilalla sijaitsee vuonna 1970 valmistunut kaksiasuntoinen 150 k-m²:n suuruinen suoraan rakennuslupaan perustuen rakennettu asuinrakennus ja saunarakennus, jotka sijaitsevat emäkiinteistöksi jäävällä tilan alueella. Nyt hakemuksen kohteena olevalla määräalalla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1990 myönnettyyn poikkeuslupaan perustuen vuonna 1992 valmistunut ja myöhemmin varastotiloilla laajennettu yksiasuntoinen 208 k-m²:n suuruinen omakotitalo ja vuonna 2002 valmistunut 45 k-m²:n suuruinen talousrakennus sekä autokatos.

Hakemuksen kohteena oleva määräala rakennuksineen sijaitsee tilan Lehtimäki 543-401-10-115 länsireunassa lähellä Herustentietä ja tilalla oleva toinen asuinrakennus sijaitsee välittömästi em. rakennusten itäpuolella, joten rakennuspaikalla ei ole lohkottavissa rakennusjärjestyksen määräykset toteuttavaa määräalaa. Välittömästi lohkottavan määräalan etelä ja pohjoispuolella osayleiskaavan M-alueella on neljä alle 3 500 m²:n suuruista rakennettua rakennuspaikkaa.

Kun otetaan huomioon, että kyseessä on kiinteistö, jolla sijaitsevat asuinrakennukset on rakennettu jo n. 30 ja 50 vuotta sitten, asuntojen/asuinrakennusten lukumäärä alueella ei lisääntynyt ja naapurustossa on myös muita pinta-alaltaan pieniä rakennettuja tiloja, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu lohkominen aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että hakemuksen mukainen lohkominen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä hakemuksen mukainen lohkominen 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 rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa koskevasta määräyksestä ehdolla, että

- rakennuspaikan pinta-ala tulee olla vähintään 3 500 m².
- rakennuspaikalla saa olla vain yksi yksiasuntoinen asuinrakennus.

Päätöksen julkipanopäivä on 8.4.2022. Päätöksen antopäivä on 11.4.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, rakennusjärjestys luku 5.1, kunnan hallintosääntö 28 §
elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.