

Poikkeamislupahakemus, Rajamäki Terveystie 3, 543-1-210-1

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.11.2022 § 65
1394/10.03.00.02/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 8354 m² suuruinen kiinteistö 543-1-210-1, joka sijaitsee Nurmijärven Rajamäen taajamassa (korttelin 1210 tontti 1). Kaavanmukaisen tontin pinta-ala on 8354 m².

Rakennustoimenpide

Tonttijaon muutos.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää poikkeamista sitovasta tonttijaosta.

Hakijan perustelut

Poikkeamispäätöstä haetaan tonttijaon muuttamiseksi kiinteistön 543-1-210-1 osalta.

Naapureiden kuuleminen

Kunta on kuullut naapurit, joilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Lausunnot

Hankkeesta on pyydetty lausunnot Nurmijärven kunnan rakennusvalvonnalta sekä kiinteistöinsinööriltä. Molemmat tahot ilmoittivat, ettei heillä ole huomautettavaa.

Ratkaisun lähtökohdat

Alueella on voimassa Rajamäen Puistokujan, Terveystien ja Mäenpäätien alueen asemakaava (tunnus 1-106), joka on kuulutettu lainvoimaiseksi 3.7.2006. Esitettyä sijaintia koskevat seuraavat YS -korttelialueen määräykset: *"Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue. Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan sopia alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen"*. Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on II ja tehokkuusluku e=0,50.

Tontti kuuluu asemakaavan mukaiseen sitovan tonttijaon alueeseen.

Kunnan kiinteistöinsinöörin kommentti asiaan: *Rakennusjärjestyksessä ei ole kyseisen kaavanmukaisen käyttötarkoituksen (YS) mukaista tontin minimipinta-alaa, joten tontin jakaminen pelkästään tonttijaon muutoksena, ilman poikkeamispäätöstä asemakaavasta, ei ole mahdollista.*

Hakija on tehnyt sopimuksen tontin ostamisesta Nurmijärven kunnalta 13.4.2022. Sopimuksen mukaan ostajat sitoutuvat rakentamaan asemakaavan, rakennusjärjestyksen ja hyväksytyjen piirustusten mukaisen päiväkotirakennuksen noin vuoden kuluessa siitä, kun kohteen rakennuslupa on lainvoimainen. Sievi Hyvinvointitilat Oy perustettavan yhtiön lukuun sitoutuu purkamaan tontilla olevat vanhat rakennukset kolmen vuoden kuluessa siitä, kun rakennusten purkuluvat ovat lainvoimaisia.

Ratkaisun perustelut

Hankkeen tavoitteena on jakaa tontti kahteen osaan, mikä mahdollistaa alueen tehokkaamman maankäytön. Tonttijakoa ei ole mahdollista suorittaa ilman poikkeamista asemakaavasta.

Tontin itäosaan, osoitteeseen Terveystie 5, on hakijan toimesta rakenteilla päiväkotia. Päiväkodin toiminnoille tarvittava tila on noin puolet YS-tontin kokonaisalasta. Tontin länsiosasta puretaan vanhat terveysasema- ja neuvolakäytössä olleet rakennukset, jotka on rakennettu 1950- ja 1960-luvuilla.

Edellä mainitut perustelut huomioiden poikkeamislupahakemuksen mukainen toimenpide täyttää MRL 171 § mukaiset edellytykset poikkeamisen myöntämiselle.

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 §, 171 §, kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuväliltä kohta 8.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan mukaisesta sitovasta tonttijaosta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityinen syy ja maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen tontin jakaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan mukaisesta sitovasta tonttijaosta, hakemuksen mukaisesti.

Päätöksen julkipäivä on 9.12.2022. Päätöksen antopäivä on 12.12.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa kiinteistötoimitusta on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Valmistelija

kaavasunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.