

Automaattipesuhallin rakentamista koskeva poikkeamispäätös Kirkonkylän taajamassa, Sairaalantie 1, kiinteistö 543-2-203-12

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 02.05.2023 § 20
187/10.03.00.02/2023

Hakija

Neste Markkinointi Oy, kunnan valtakirjalla.

Rakennuspaikka

Pinta-alaltaan 1356 m² suuruinen kiinteistö 543-2-203-12, joka sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän taajamassa (korttelin 2203, tontti 12), osoitteessa Sairaalantie 1. Tontti on kunnan omistuksessa. Tontin vuokraamisesta on päätetty kunnanjohtajan viranhaltijapäätöksellä 27/2022.

Hakemus

Poikkeamislupaa haetaan 84 krs-m² automaattipesuhallin rakentamiseen huoltoaseman korttelialueelle (LH) poiketen voimassa olevasta asemakaavasta 2-241. Tontille ei ole osoitettu rakennusoikeutta voimassa olevassa asemakaavassa.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennusoikeus mahdollistaa jakeluasemalle laajemman tuotevalikoiman. Autonpesupalvelu täydentää Nurmijärven taajaman palvelutarjontaa. Suunniteltu rakennus sijoittuu samalle etäisyydelle Rajamäentiestä kuin äskettäin rakennettu uusi liikerakennus, siten uusi rakennus ei vaikuta Rajamäentien katunäkymään. Hakemuksen kohteena olevalla on aiemmin sijainnut kaksikerroksinen rakennus, joka on sittemmin purettu. Paikka on vanha rakennuspaikka, joka otetaan uudelleen käyttöön.

Säännökset, josta poiketaan

Hanke edellyttää rakennusoikeuden osalta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista, koska se on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Hanke on asemakaavassa määrätyn korttelialueen käyttötarkoituksen mukainen, mutta tontille ei ole osoitettu asemakaavassa rakennusoikeutta.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee alueella, jolla on voimassa Kirkonkylän Toreeninkulma II -asemakaava (2-241). Asemakaavan muutos on tullut voimaan 31.5.2021. Asemakaavassa tontti 12 on huoltoaseman korttelialuetta, jolle saa sijoittaa polttoainejakelun kylmäaseman (LH).

Tontti on rakentamatonta kenttää. Kiinteistörekisteriotteen mukaan tonttia rasittaa kunnan vesihuoltorasite (jätevesi- ja sadevesiviemärit).

Tontti rajautuu Sairaalantien katualueeseen ja tonttiin 13, joka on liikerakennusten korttelialuetta (KM-3). Tontin pohjoispuolella on Toreenin sairaala-alue ja eteläpuolella Rajamäentie.

Hakemuksessa on esitetty suunnitelmat tontin käytöstä. Liitteinä on havainnekuvia toteutettavista, varsin tavanomaisista, jakeluasemasta, pesuhallista sekä liikepaikkamerkistä. Tontin kokoon (1356 m²) suhteutettuna pesuhallin vaatima 84 k-m² vastaa tonttitehokkuutta e=0,06. Huolto- ja asiakasliikenteen edellytysten parantamiseksi, kunta yhdessä hakijan ja tontin 13 omistajan kanssa, on sopinut rasitesopimuksella, että tontin 12 liikenne voi kulkea myös tontin 13 kautta.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen. Hankkeesta on julkaistu kuulutus 20.2.2023, joka on ollut nähtävillä Nurmijärven kunnanvirastolla, kunnan sähköisessä tiedotuspalvelussa sekä paikallislehdessä. Kuulutus koski hankkeen poikkeamishakemusta sekä vireillä olevaa rakennuslupahakemusta.

Kuulemisten aikana poikkeamishakemuksesta ei saatu huomautuksia. Yksi epävirallinen huomautus saatiin Solmu-palautekanavan kautta. Huomautuksessa todettiin, että suunniteltu toiminta aiheuttaa liikennehaittaa jo entisestään ahtaalle Sairaalantielle. Huomautuksessa kyseenalaistettiin ambulanssien liikennöinnin sujuvuus jatkossa terveysasemalle. Lisäksi pakokaasupäästöt lisääntyvät sairaala-alueella. Huomautuksessa vaadittiin tämänkaltaisen toiminnan sijoittamista pois Kirkonkylän keskustasta, esimerkiksi teollisuusalueelle.

Hankkeesta pyydettiin lausunnot kunnallistekniikan yksiköltä sekä rakennusvalvonnalta. Kunnallistekniikan yksikön lausunnossa todetaan, että LH-tontin reunassa on vesihuoltorasite, jossa on vesilaitoksen jätevesiviemäri. Viemäriä ei saa rikkoa, muuttaa ym. tonttia rakennettaessa. Lisäksi tontin alueella on hulevesiviemäri, joka on palvellut päiväkotitontin kuivatusta. Jos järjestelmää käytetään LH-tontin kuivatukseen, tulee varmistua, että putkikoko on riittävä. Rakennusvalvonta puoltaa hakemusta. Rakennuslupahakemus on ollut vireillä yhtä aikaa poikkeamishakemuksen kanssa.

Päätöksen perustelut

Asemakaavassa osoitettu LH-käyttötarkoitus mahdollistaa polttoaineenjakeleun tarkoitetun kylmäaseman rakentamisen, mutta asemakaavassa ei osoiteta autopesuhallin vaatimaa rakennusoikeutta. Hakemuksessa on esitetty suunnitelmat tontin käytöstä. Liitteinä on havainnekuvia toteutettavista, varsin tavanomaisista, jakeluasemasta, pesuhallista sekä liikepaikkamerkistä. Tontin kokoon (1356 m²) suhteutettuna pesuhallin vaatima 84 k-m² vastaa tonttitehokkuutta $e=0,06$.

Rakennusoikeuden mahdollistama automaattipesuhallin rakentaminen polttoaineen jakeluaseman yhteyteen täydentää Nurmijärven taajaman palvelutarjontaa. Rakentamisen vaikutusten voidaan katsoa olevan vähäisiä, koska rakentamisen määrä on hyvin pieni ja rakentaminen liittyy tontin asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen.

Liikennemäärät voivat lisääntyä LH-tontin toteuttamisen myötä. Asiaan on kuitenkin varauduttu jo Toreeni II -asemakaavaa suunniteltaessa. Asemakaavan yhteydessä on tehty liikenneselvitys (WSP), jossa huomioidaan myös Sairaalantien ambulanssilienne. Automaattipesuhallin toiminnan tuomat vaikutukset liikenteeseen eivät ole merkittäviä suhteessa alueen muuhun liikenteeseen. Poikkeamishakemuksessa on huomioitu tontin liikennejärjestelyt. Rasitesopimus tontille 13 edesauttaa sujuvien liikennejärjestelyjen toteuttamista. Tontilta ei saa järjestää ylimääräisiä ajoliittymiä Sairaalantielle.

Edellisen perusteella poikkeamiseen suostumiselle voidaan katsoa olevan erityisiä syitä ja suostumista voidaan pitää perusteltuna.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuina ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide 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 oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 § ja 171 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 64 §

Nurmijärven kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisulta kohta 8.

Valmistelija

Juha Kanninen, kaavasuunnittelija, juha.kanninen@nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavasta. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityinen syy ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n sille asettamat edellytykset.

Rakentamisen vähäinen määrä ja vähäiset vaikutukset ympäristöön huomioiden, hankkeen ei voida nähdä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuta rakennetun ympäristö 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. Rakentamisen yksityiskohdat määritellään tarkemmin rakennusluvassa.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavasta kooltaan 84 krs-m² automaattipesuhallin rakentamiseksi hakemuksen mukaisesti kiinteistölle 543-2-203-12, Sairaalan tie 1, seuraavin ehdoin:

1) Poikkeamispäätös myönnetään poikkeamislupapäätöksen liitteissä esitetyle ratkaisulle.

2) Tontilla kulkeva vesihuoltorasite ja viemärit on huomioitava rakennettaessa.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennus- ja muut mahdollisesti vaadittavat luvat on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Päätöksen julkipanopäivä on 11.5.2023. Päätöksen antopäivä on 12.5.2023. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

hakija

Uudenmaan ELY-keskus