

Tilan 543-404-23-0 lohkomista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 25.05.2023 § 36
349/10.03.00.02/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Tila Ammattiyhdistysopisto 543-404-23-0 Sääksjärven kaakkoisrannalla osoitteessa Kotorannantie 49.

Toimenpide

Pinta-alaltaan noin 6900 m²:n suuruisen määräalan lohkominen.

Rakentamisrajoitus

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

Hakijan perustelut

Tarkoituksena on lohkoa olevan omakotitalon rakennuspaikka erikseen hotellirakennuksen kiinteistöstä.

Naapureiden kuuleminen

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

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella (valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet), arvokkaan geologisen muodostuman alueella (harjajensuojeluohjelman mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat harjualueet) ja pohjavesialueella. Lisäksi aluetta koskevat yleiset suunnittelumääräykset.

Alueella on voimassa valtuuston vuonna 1989 hyväksymä Nurmijärven kunnan oikeusvaikutukseton yleiskaava, jossa hakemuksen kohteena olevat tilat on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alue on tarkoitettu kunnan ja valtion tai erilaisten yhdistysten palvelu- ja toimitiloja sekä seurakunnallisia rakennuksia varten. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yksityiskohtaisempaa kaavaa, ohjaa maakuntakaava alueen käytön järjestämistä.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Rakennusjärjestyksen mukaan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala alueella on 10 000 m² ja rakennuspaikan enimmäiskerrosala 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Nyt on tarkoitus lohkoa noin 6900 m²:n suuruinen määräala, jolla sijaitsee rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kaksiasuntoinen asuinrakennus. Rakennuksen kerrosalaa ei ole rakennus- ja huoneistorekisterissä. Lisäksi lohkomisen seurauksena emäkiinteistön tehokkuus kasvaa 0,30:sta 0,34:ään.

Emäkiinteistöllä Ammattiyhdistysopisto 543-404-23-0 sijaitsee lisäksi rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 15550 k-m²:n suuruinen hotellirakennus, joka alun perin valmistui vuonna 1950 ammattiyhdistysopistoksi. Rakennus on RKY-kohde ja Nurmijärven rakennusperintöselvityksessä (vuodelta 2010) esitetty säilytettäväksi.

Hotelli- ja asuinrakennus huomioiden on pinta-alaltaan 5,23 ha:n suuruisen tilan Ammattiyhdistysopisto 543-404-23-0 tehokkuusluku ollut noin 0,3. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan enimmäiskerrosala saa olla enintään 10 % rakennuspaikan pinta-alasta. Lohkomisen jälkeen tilan Ammattiyhdistysopisto 543-404-23-0 tehokkuudeksi tulee noin 0,34. Hakija on ilmoittanut, että tilaan Ammattiyhdistysopisto 543-404-23-0 tullaan myöhemmin yhdistämään samassa omistuksessa oleva pinta-alaltaan 6,22 ha:n suuruinen rakentamaton tila Kermi II 543-414-5-36. Lohkominen ei kuitenkaan kasvata emäkiinteistön kerrosalaa ja asuinrakennuksen rakennuspaikan lohkominen omaksi kiinteistöksen edesauttaa rakennusperintökohteen säilyttämistä.

Lohkottavalla määrälalla oleva asuinrakennus sijaitsee lähellä kiinteistön länsirajaa ja hotellirakennus lähellä asuinrakennusta, sen itäpuolella. Näin ollen lohkokiinteistöä ei ole muodostettavissa niin, että rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-ala täytyisi tarkoituksenmukaisena rakennuspaikkana. Asemapiirroksen ja hakijan ilmoituksen mukaan rantaviivaa tulee lohkottavalle rakennuspaikalle 50 m. Tämä on myös rakennusjärjestyksessä määrätty rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituudeksi.

Kun otetaan huomioon lohkottavalla määrälalla sijaitsevan asuinrakennuksen sijainti rakennuspaikalla, rakennusperintökohteen säilymisen turvaaminen ja ettei emäkiinteistön tehokkuusluku kasva olennaisesti, voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu lohkominen 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 alueella, jolla hakemuksen mukainen lohkominen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista rakennusjärjestyksen rakennuspaikan vähimmäispinta-alaa ja enimmäiskerrosalaa koskevasta määräyksestä.

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 koskevasta määräyksestä. Lohkomistoimituksessa on huomioitava, että maankäyttö- ja rakennusasetuksen 57.3 §:n mukaan rakennusta ei saa asemakaava-alueen ulkopuolella ilman asianomaisen suostumusta rakentaa viittä metriä lähemmäksi toisen omistamaa tai hallitsemaa maata.

Päätöksen julkipanopäivä on 2.6.2022. Päätöksen antopäivä on 5.6.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, rakennusjärjestyksen luku 5.2, kunnan hallintosääntö 28 §
elinvoimalautakunnan ratkaisuväliltä kohta 4.

Valmistelija

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.