

# Tilan lohkomista koskeva poikkeamispäätös Nummenpäässä

Elinvoimalautakunta 26.10.2023 § 66  
740/10.03.00.02/2023

## Rakennuspaikka ja sijainti

Tila [REDACTED] sijaitsee Nummenpään kylässä osoitteessa [REDACTED].

## Toimenpide

Pinta-alaltaan noin 6000 m<sup>2</sup>:n suuruisen määräalan lohkominen tilasta [REDACTED] (pinta-ala 12.2538 ha).

## Rakentamisrajoitus

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

## Hakijan perustelut

Tarkoituksena on lohkoa olevien asuinrakennusten rakennuspaikat erilleen, niin että uusi asuinrakennus, varastohalli ja kaksi kasvihuonetta jäävät kantatilaan [REDACTED]. Tontin muoto saadaan näin tarkoituksenmukaiseksi, eikä ole järkevää erottaa kantatilasta enempää maata.

## Naapureiden kuuleminen

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

## Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeiden 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 liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja.

Valtuuston vuonna 1989 hyväksymässä Nurmijärven koko kunnan oikeusvaikutuksettomassa yleiskaavassa hakemuksen kohteena oleva tila sijaitsee maatalousalueella (MT). 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 m<sup>2</sup> ja rakennuspaikan enimmäiskerrosala 10 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Nyt hakemuksen kohteena olevan lohkoittavan määräalan pinta-ala on noin 6 000 m<sup>2</sup>. Määräalalle jäävien rakennusten kerrosalat ovat hakijan antamien tietojen mukaan: asuinrakennus 177 k-m<sup>2</sup> (rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 189 k-m<sup>2</sup>), varasto/konehalli 252 k-m<sup>2</sup> sekä kaksi 220 k-m<sup>2</sup>:n suuruista kasvihuonetta eli yhteensä 869 k-m<sup>2</sup>. Tämä tarkoittaa, että kerrosala tulisi olemaan noin 14 % rakennuspaikan pinta-alasta.

Emäkiinteistö on pinta-alaltaan noin 12,25 ha:n suuruinen tila, jolla on harjoitettu puutarhatoimintaa. Tilalla sijaitsee kaksi asuinrakennusta sekä hakijan antamien tietojen mukaan yhteensä 8 kasvihuonetta, varastorakennuksia ja hevostalli. Vanhempi asuinrakennuksista on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1949 ja uusi kaksiasuntoinen asuinrakennus on rakennettu vuonna 2000 myönnettyyn suunnittelutarveratkaisuun perustuen.

Asuinrakennukset ja suuri osa varasto- ja kasvihuoneista sijaitsevat tilan suhteellisen kapeassa pohjoisosassa. Jotta puutarhayrityksen toimintamahdollisuudet säilyisivät, tulee mahdollisimman suuri osa varasto- ja kasvihuoneista jäädä emäkiinteistölle. Rakennusten sijainnin takia ei rakennusjärjestyksen edellyttämää vähimmäispinta-alaa ole lohkottavalla määrälalla mahdollista toteuttaa. Myös rakennuspaikan enimmäiskerrosala ylittyy, mutta jää kuitenkin alle lähialueen asemakaavoitetun pientaloalueen tehokkuuden ( $e=0,25$ ).

Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu lohkominen esittelytekstissä esitetyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

### **Esittelijä**

Tekninen johtaja

### **Esitys**

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

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu lohkominen esittelytekstissä esitetyin 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 ja enimmäiskerrosalaa koskevista määräyksistä ehdolla, että

-lohkottavan määrälalan pinta-ala on vähintään 6 000 m<sup>2</sup>.

Päätöksen julkipanopäivä on 3.11.2023. Päätöksen antopäivä on 6.11.2023. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa lohkomista on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

### **Sovelletut oikeusohjeet**

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

### **Valmistelija**

yleiskaavainsinööri Arja Junttila, [arja.junttila@nurmijarvi.fi](mailto:arja.junttila@nurmijarvi.fi)

### **Päätös**

Esitys hyväksyttiin.