

Ympäristölautakunta 20.09.2022

Päätös

Esittelijä

johtava rakennustarkastaja, Juha Mara, 044 797 8572
etunimi.sukunimi(at)heinola.fi

Päätösehdotus

Ympäristölautakunta päättää antaa maamittauslaitokselle seuraavan lausunnon määräalan 81-401-1-3076 lohkomiselle.

Kiinteistöstä 81-401-1-3076 voidaan lohkoa määräala omaksi kiinteistöksi seuraavin ehdoin:

Lohkomisen yhteydessä tulee asemakaavan mukainen teollisuusrakennusten korttelialueella (TT) oleva loppukiinteistö muodostaa omaksi kiinteistöksi siten, että se on voimassa olevan asemakaavan mukainen ja kaikki teollisuusrakennukset ovat jatkossa omilla kiinteistöillään.

Tonttijaossa tulee huolehtia siitä, että asemakaavan mukainen rakennusoikeus jakautuu kiinteistöjen välillä nykyisen rakennuskannan / rakennusoikeuden mukaisesti.

Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta, josta ilmenee kiinteistöjen pinta-alat, rajat sekä niiden rakennusoikeudet.

Kun huomioidaan alueen maanomistuksellinen ja kaavoituksellinen tilanne, niin on tarkoituksenmukaista lohkoa kiinteistöt omiksi kiinteistöiksi.

Määräalan lohkomisen ei vaikeuteta kaavoitusta, kaavan toteuttamista tai alueiden käytön muuta järjestämistä.

Asemakaava tulee seuraavan kaavamuutoksen yhteydessä muuttaa tonttijaon mukaiseksi määrittämällä tonttien rakennusoikeudet.

Valmistelija/
lisätietojen antaja

johtava rakennustarkastaja, Juha Mara, 044 797 8572
etunimi.sukunimi(at)heinola.fi

Asian valmistelu

Maanmittauslaitos pyytää kunnan lausuntoa ja kiinteistömuodostuslain 33 §:n mukaisesti määräalan 81-401-1-3076-M601 lohkomiseksi omaksi kiinteistöksi. Kiinteistö sijaitsee asemakaavan mukaisella teollisuusrakennusten korttelialueella (TT).
Eteläisen nelostienvarren asemakaava on hyväksytty 9.3.2005.

Asemakaavan mukainen teollisuusrakennusten korttelialue muodostuu kahdesta eri kiinteistöstä 81-401-1-2892 ja 81-401-1-3079, joidenka yhteenlaskettu rakennusoikeus on yhteensä 30 000 k-m². Tontin rakennusoikeutta ei ole osoitettu tehokkuusluvulla eli rakennusoikeuden määrää kiinteistön maapinta-alaan nähden.

Asemakaava-alueella teollisuusrakennukset ovat sijoittuneet siten, että niitä on molemmilla kiinteistöillä ja alue ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 78 §:n mukaan rakennuskortteliin kuuluva alue jaetaan asemakaavassa tontteihin, milloin se on maankäytön järjestämiseksi tarpeen (tonttijako). Tonttijako voi olla sitova tai ohjeellinen. Tonttijako on laadittava sitovana, milloin alueen keskeinen sijainti, korttelin rakennustehokkuus tai kiinteistöjärjestelmän selkeys sitä edellyttävät. Tonttijako osoitetaan asemakaavakartalla ja sen sitovuudesta määrätään asemakaavassa.

Rakennuskorttelista voidaan muodostaa yksi tai useampi tontti. Tonttijako voidaan laatia myös korttelin osaan, jolle näin estetä tai vaikeuteta sopivaa tonttijakoa korttelin muissa osissa. Tonttijako voidaan laatia sitovaksi myös kaava-alueen tai korttelin osalle. Sitova tonttijako voi olla kokonaan tai osittain kaksiulotteinen tai kolmiulotteinen.

Jos asemakaavassa niin määrätään tai sitovan tonttijaon laatiminen tai muuttaminen on tarpeen, rakennuskorttelia tai sen osaa varten voidaan laatia erillinen tonttijako, joka on aina sitova.

Tonttijaon on oltava tarkoituksenmukainen ja siinä on mahdollisuuksien mukaan kiinnitettävä huomiota maanomistusoloihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain 79 §:n mukaan asemakaava on ohjeena laadittaessa erillistä tonttijakoa. Tonttijakoa laadittaessa kaavan mukainen numeroin osoitettu kokonaisrakennusoikeus voidaan jakaa muodostettaville tonteille. Erillisestä tonttijaosta on laadittava kartta.

Erillisen tonttijaon laatii ja hyväksyy kunta. Valmisteltaessa erillistä tonttijakoa on kuultava tonttijakoalueen ja siihen rajoittuvien kiinteistöjen omistajia ja haltijoita sekä myös vastapäisen kiinteistön omistajaa ja haltijaa, jos päätös voi olennaisesti vaikuttaa vastapäisen kiinteistön rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen.

Muutoksenhaku

Muutoksenhakukielto

Tiedoksianto

Maanmittauslaitos

