

3–352 Tilkankuja 12, asemakaavamuutos, hyväksyminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 03.12.2024 § 45
826/10.02.03/2023

Asemakaavaa muutetaan Klaukkalassa, osoitteessa Tilkankuja 12, korttelissa 3058 ja tontilla 8. Tekninen johtaja päätti 16.1.2024 §4 kaavan vireilletulosta ja luonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 8.2. – 8.3.2024. Asemakaava- ja rakennuslautakunta päätti 4.6.2024 §22 asettaa ehdotusvaiheen aineiston nähtäville 30 vuorokaudeksi ja se oli nähtävillä 15.8.-13.9.2024 välisen ajan.

Asemakaavamuutoksella on tavoitteena mahdollistaa tontille useamman pientalon rakentaminen. Kaavaa valmistellaan tontin omistajan aloitteesta ja kaavaa suunnittelee maanomistajan nimeämä konsultti yhteistyössä kunnan asemakaavayksikön kanssa. Kaavamuutos on vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyminen asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnot ja muistutus sekä niihin laaditut vastineet esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on kokouksessaan mahdollisuus tutustua esitettyyn palautteeseen kokonaisuudessaan. Lausunnoissa Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ja Uudenmaan ELY-keskus ilmoittivat, että heillä ei ole huomautettavaa. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Muistutuksessa esitettiin huoli viereistä tonttia varjostavien rakennusmassojen korkeudesta sekä tontinkäytön ja pihojen tiivyydestä. Siinä toivottiin huomattavaa madallusta rakennusten harjakorkoon.

Muistutuksen takia kattojen harja- ja räystäskorkeuksia sekä varjostusvaikutuksia tarkasteltiin 3d-kaupunkietomallin avulla. Suunnitelmalla on vähäistä varjostusvaikutusta Ali-Tilkan tonttiin rajautuvalle puolelle ja Ali-Tilkan julkisivuihin ulottuvaa varjostusvaikutusta loka-helmikuussa iltatunteina ennen auringonlaskua. Oleellista on, että uudisrakennusten rakennusmassa ja katto ei kokonaisuudeltaan kilpaile Ali-Tilkan kanssa. Tarkastelun perusteella kaavamääräystä katon suurimmasta sallitusta harjakorosta täsmennettiin (+56.5 metriä merenpinnan yläpuolella, vähintään noin 2 metriä Ali-Tilkan kattoharjan alapuolella). Pihan suurin sallittu korkeusasema on kirjattu nykyistä vastaavaksi (Tontin korkeusasema saa olla enintään +48.5 metriä merenpinnan yläpuolella). Kaavamääräystä on tarkennettu rakennuksen korkeustietojen osalta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää keskustan kaupunkirakennetta alueelle soveltuvalla tavalla ja kolmen pienikokoisen omakotitalon ratkaisu nähdään kokonaisuudessaan tarkoituksenmukaiseksi. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon autopaikkojen sijoittuminen omalle tontille, lumen läjitykseen varattavat tilat ja tontin viherrakentaminen.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät edellytä asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Asemakaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu kolmen tontin kokonaisuus, jonne on mahdollista rakentaa omakotitaloja ja talousrakennuksia kytkettynä. Kaavassa mahdollistetaan ajotiet muutosalueen tonteille sekä naapurin tontille. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosaluku on kaksi (II) ja yhdelle tontille saa rakentaa 140m² asuinrakennuksen sekä 30m² talousrakennuksen, yhteensä alueelle saa rakentaa 420 m² + 90 m². Kaavaratkaisu mahdollistaa toteutuessaan alueelle 6–12 uutta asukasta.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyminen asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Maankäyttösopimus on tehty ja allekirjoitettu 11.11.2024.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä vuorovaikutusraportissa esitetyt vastineet saapuneeseen palautteeseen sekä päättää hyväksyä Tilkankuja 12 asemakaavamuutoksen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija
Uudenmaan ELY-keskus
Päätöstä pyytäneet