

# Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Rajamäen korttelin 1022 tontilla 4 (Tykkimäentie 5b)

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 24.11.2020 § 100  
1404/10.03.00.02/2020

Hakemus koskee yksikerroksisen pientalon rakentamista Rajamäen keskustaan korttelin 1022 tontille 4 (kiinteistötunnus 543-1-22-4). Poikkeamista haetaan rakennuksen kerrosluvusta, sitovasta rakennuslupa- ja vesikaton harjansuunnasta, kattokaltevuudesta ja katemateriaalista.

## Lähtökohdat

Tontti on pinta-alaltaan 616 m<sup>2</sup> ja se on rakentamaton. Se liittyy saman rakentajan toteuttamaan kokonaisuuteen viereisten tonttien rakennusten kanssa. Alue on osa Rajamäen tehdasyhdyskunnan, kirkon ja rautatieaseman valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009). Tontti rajautuu saman korttelin tontteihin 3 ja 5 sekä puistoalueen välityksellä asemakaavalla suojeltuihin Rajamäen tehdasyhdyskunnan vanhoihin asuinrakennuksiin, joissa toimii toistaiseksi päiväkotit. Puistoalueelle on kaavassa osoitettu leikkipaikka ja se on toteutunut lähinnä piha-alueena päiväkodin tarpeisiin. Tontti on poikkeamisen hakijan omistuksessa.

Viereiselle tontille 3 on myönnetty poikkeaminen mm. käyttötarkoitusta (erillispientalosta pienkerrostaloksi), asuntojen määrää, rakennusala sekä vesikattoa koskevista määräyksistä (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 16.8.2016 § 59). Saman korttelin tontille 2 on myönnetty poikkeaminen rakennuksen kerrosluvusta, sitovasta rakennuslupa- ja vesikaton kattokaltevuudesta ja katemateriaalista (asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 12.6.2018 § 55). Kyseisille tonteille on myös myönnetty poikkeamishakemusten mukaisesti rakennusluvut.

Alueella on voimassa vuonna 2005 hyväksytty asemakaava (1-103 Tykkitorinmäki). Kyseessä on rakennettua kulttuuriympäristöä säilyttävä asemakaava, joten siinä annettu yksityiskohtaisia määräyksiä myös uudisrakentamista koskien:

Alueen kaavamääräys on AO-10, erillispientalojen korttelialue. Rakennukseen voi sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Autosuoja ja varastotilat tulee sijoittaa rakennuksen ulkovaipan sisäpuolelle. Julkisivujen tulee olla vaaleaksi rapattuja, ne voivat sisältää myös puuosia. Kattomuodon tulee olla harjakatto tai yksilappeinen pulpettikatto. Materiaaliltaan katon tulee olla tiiltä ja väriykseltään tiilenpunainen. Rakennusten tulee kattomuodoltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään sekä arkkitehtuuriltaan olla yhteneväisiä kortteleissa 1019 ja 1022. Arkkitehtuurin tulee olla harkittua ja tasapainoista sekä mittakaavaltaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan ja miljööseen sopivaa. Yksityiset asuntopihat ja -terassit tulee suunnitella asuinrakennusten yhteyteen ja rajata selkeästi lähiympäristöstään. Korttelissa 1022 sijaitsevat vanhat puutarhat puineen ja koristepensaineen tulee kunnostaa ja säilyttää asukkaiden yhteisinä oleskelualueina.

Tontin rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten kerrosluku on sitova kaksi (II) ja kattokulma sitova 1:2. Rakennusala on myös sitova. Autopaikkoja tulee olla 2 ap/asunto. Rakennusten ympäristön tulee säilyttää alkuperäinen luonteensa, jossa rakennukset sijaitsevat vapaasti ympäröivässä luonnossa. Piha-alueet tulee säilyttää avoimina ja aitaamattomina. Korttelin rajojen aitaaminen on kielletty. Vanhat säilytettäväksi merkityt piharakennukset tulee säilyttää ja kunnostaa.

Kaavamääräysten lisäksi alueella tulee noudattaa rakennustapaohjeiden, sisätilojen kunnostusperiaatteet-oppaan ja puistometsän hoitosuunnitelman neuvoja.

## **Perustelut**

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

”Rakennuksen harjansuunta on pohjois–eteläsuunta kuten jo rakennetuissa taloissa saman korttelin tonteilla 2 ja 3. Suunta on todettu hyväksi.

Loiva pulpettikatto on yhtenevä tontin 2 ja 3 sekä koillispuolella olevien vanhojen rakennusten kanssa. Kattokaltevuus on liian loiva tiilikatteelle. Katteena on punainen konesaumapelti.

Rakennusalan ylitystä ei voida pitää merkittävänä.”

Alueen naapureina ovat Nurmijärven kunta sekä hakija. Kunta on kuullut lähialueen kiinteistönomistajia, joilla ei ollut huomauttamista rakennushankkeesta.

Kunta on pyytänyt lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Rakennusvalvonta puoltaa hakemusta eikä Uudenmaan ELY-keskuksella ollut huomautettavaa RKY:n osalta. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo puoltaa poikkeamista seuraavin huomioin:

”Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, että poikkeaminen rakennuksen harjansuunnan suhteen pohjois–eteläsuunnassa on puollettava seikka, ja toteutunut jo saman korttelin tonteilla 2 ja 3. Sen sijaan harjamuotona harjakatto on suositeltavampi ratkaisu, kuin esitetty loiva pulpettikatto. Näin uudisrakentaminen sopeutuu paremmin Rajamäen olevaan ympäristöön. Kerrosluvusta poikkeamiselle museo ei näe estettä.”

Asemakaavoitusyksikössä on tutkittu hakemusta ja todetaan seuraavaa:

Korttelin takaosassa sijaitsevan rakennuksen kerrosluvun poikkeamisen voidaan katsoa vaikuttavan taajamakuvaan vähemmän kuin kadun varressa sijaitsevien rakennusten kerrosluvun. Pienellä rakennusalan ylityksellä korttelin takaosassa ei ole merkittävää vaikutusta taajamakuvaan eikä viereisten tonttien tontinkäyttöön. Koska asemakaavan luonne on arvokasta ympäristöä säilyttävä, on tontin maaston korkeusasemien säilyminen mahdollisimman lähellä lähtötilannetta ympäristön kannalta tärkeää.

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo piti lausunnossaan harjakattoa suositeltavampana ratkaisuna, kuin hakijan hakemuksessaan esittämää loivaa pulpettikattoa. Asemakaavoitus toteaa esitetyn pulpettikaton olevan yhtenevä saman korttelin jo toteutuneiden rakennusten kanssa. Rakennusten yhtenäisen kattomuodon ja katemateriaalin voi katsoa antavan toteutettavalle kokonaisuudelle rauhallisen yhtenäisen ilmeen.

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

## **Esittelijä**

Tekninen johtaja

## **Esitys**

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on tutkinut asian ja katsoo, että esitystekstissä esitetyillä perusteilla hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuta haittaa kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta muitakaan MRL 171 §:ssä mainittuja haittoja. Poikkeamisen ehtona on, että rakentaminen toteutuu

liitepiirustusten mukaisesti ja että rakennuspaikan luonnollisia maaston korkeusasemia ei oleellisesti muuteta. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL 171 §:n nojalla myöntää poikkeamisen MRL 58.1 §:n säännöksistä.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen 2.12.2020. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

**Valmistelija**

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.