

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Kirkonkylässä, korttelin 335 tontin 4 alueella

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 01.09.2020 § 68
1074/10.03.00.02/2020

Poikkeamista haetaan Nurmijärven rakennusjärjestyksen 7.kohdan mukaisesta rakennuspaikkojen vähimmäispinta-alasta (700 m²).

Lähtökohdat

Hakemuksen kohteena on tilamuotoinen kiinteistö 543-402-9-68. Sen asemakaavan mukaisen tontin koko karttatarkastelun perusteella on 2094 m². Kiinteistö rajautuu Helsingintiehen, ja sen sisäänajo tapahtuu Ruohonkujalta. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1957 rakennettu yksiasuntoinen pientalo.

Alueen asemakaava 2-039 on hyväksytty 1976 ja kiinteistöä koskeva asemakaavamääräys on AOx: Rakennuspaikalle saa rakentaa 1/2I-kerroksisen enintään 2 asuntoa käsittävän rakennuksen. Autotalli-, talous- ym. aputilat on sijoitettava päärakennuksen yhteyteen. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 250 m². Pieni osa kiinteistöstä ulottuu Helsingintien tiealueelle ja sitä ei lasketa asemakaavan mukaiseen AOx-tonttiin.

Nurmijärven kunnan rakennusjärjestyksen 7. kohdan mukaan rakennuspaikan vähimmäispinta-ala on 700 m². Eli jos asemakaavan mukaisen tontin pinta-ala olisi 2100 m² voisi tontin jakaa kolmeksi tontiksi rakennusjärjestyksen mukaisesti. Nyt pinta-ala jää arviolta 6 m²:tä vajaaksi eli 0,3% vaaditusta pinta-alasta.

Hakemuksella haetaan poikkeamista rakennusjärjestyksen vähimmäispinta-alasta, jotta kiinteistölle voidaan muodostaa kolme AOx-tonttia. Kahden tontin kooksi esitetään 700 m² ja kolmannen 694 m². Rakennusoikeutta tonteille osoitetaan asemakaavan mukainen 250 k-m² / tontti, jolloin tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0.36$. Rakennukset on suunniteltu alustavasti paritaloiksi, jolloin asuntojen lukumääräksi muodostuu 6 kpl. Asuntojen autopaikat on sijoitettu rakennusten väleihin, 2 ap / asunto. Helsingintien melu on esitetty torjuttavaksi aitamaisella melusteellä.

Vanha rakennus on tarkoitus purkaa.

Perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista yhdyskuntarakenteen tiivistämisellä ja eheyttämällä Kirkonkylän keskusta-alueella. Kiinteistö sijaitsee keskustapalvelujen ja joukkoliikennereittien äärellä. Uusien asuntojen sijoittaminen keskeiselle paikalle olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen parantaa energiatehokkuutta ja minimoi ympäristökuormitusta. Suunniteltu tontinkäyttö ei ole ristiriidassa ympäristönsä kanssa eikä heikennä ympäristön asumisviihtyvyyttä. Tehokkaampi maankäyttö keskusta-alueella on myös Uudenmaan maakuntakaavan mukaista.

Rakennusvalvonta puoltaa hakemuksen hyväksymistä.

Hakija on kuullut yhtä lukuun ottamatta kaikki naapurit. Kunta kuuli yhden naapurin.

Yksi osallisista lausui kirjallisen huomautuksen hankkeen johdosta, jossa hän vastusti poikkeamista. Huomautus sekä siihen laadittu vastine ovat nähtävillä kokonaisuudessaan lautakunnan kokouksessa. Huomautus koski rakentamisen määrää ja laatua, liikenteen lisääntymistä Ruohonkujalla sekä rakentamisen ympäristövaikutuksia.

Huomautuksessa ei tuotu esiin sellaisia perusteluja, joilla olisi vaikutusta poikkeamispäätökseen.

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

Esittelijä

Tekninen johtaja

Eesitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on tutkinut asian ja katsoo, että 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.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL 171 §:n nojalla myöntää poikkeamisen MRL 58.1 § säännöksistä hakemuksen liitteenä olleiden suunnitelmien mukaisesti.

Ennen minkäänlaista rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen 9.9.2020. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Valmistelija

Hannes Häkkinen, vs. asemakaavapäällikkö, hannes.hakkinen@nurmijarvi.fi

Päätös

Eesitys hyväksyttiin.