

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös koskien Klaukkalan korttelin 3063 tonttia 2

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 02.03.2021 § 22
1879/10.03.00.02/2020

Poikkeamista haetaan asemakaavan mukaisesta rakennusala-

Lähtökohdat

Tontin pinta-ala on 2441 m².

Alueella on voimassa asemakaava Klaukkala, Ali-Tilkan alue, 3-324, vuodelta 2014. Asemakaavan mukaan alue on asuin- ja kerrostalojen korttelialuetta, AK, jolla sijaitsevien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on neljä, IV. Tontin rakennusoikeus on 1300 k-m².

Alue on jo pääosin rakentunut kerros- ja pientaloalueena. Korttelissa 3062, alueen vieressä, on jo toteutunut pienimittakaavaisempaa pientalorakentamista, kaavamerkinnältään AO (erillispientalojen) ja AP (asuin- ja kerrostalojen korttelialuetta). Alueella on todettu tarvetta edellyttää riittäviä rakennushankekohtaisia autopaikkoja.

Perustelut

Hakemuksen mukainen rakentaminen koskee kerrostaloa ja autokatosta. Alun perin hakemus koski myös piharakennusta, joka on sittemmin poistettu asemapiirroksista.

Rakentaminen halutaan toteuttaa asemakaavassa esitettyä matalampana rakennuksena, jolloin rakennusala ylittyy.

Asemakaavan mukainen kerrosluku ei ole sitova, joten rakennusoikeuden voi sijoittaa myös kerrosluvultaan matalampaan rakennukseen. Tästä aiheutuu kuitenkin se, että rakennuksen pohjapinta-ala on oltava asemakaavassa esitettyä rakennusala suurempi.

Asemakaavayksikössä on tutkittu hakemusta ja todettu seuraavaa:

Koska rakennettavan rakennuksen kerrosluku on matalampi kuin minkä asemakaava mahdollistaa, on myös rakennusalan rajasta tarkoituksenmukaista poiketa rakentamisen mahdollistamiseksi hakemuksessa esitetyn mukaisesti. Mittakaavaltaan rakennukset eivät myöskään poikkea ympäristöstään, vaan sijoittuvat kerrostalojen ja asuin- ja kerrostalojen väliselle alueelle. Rakennuksesta kuitenkin yli 50% sijoittuu hakijan ilmoituksen mukaan asemakaavan mukaiselle rakennusalueelle. Asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden, 1300 k-m²:n, sijoittuminen kaavan tarkoituksen mukaisesti kerroshuoneuteen IV (neljä) on kuitenkin kerroshuonekohtaisesti melko vähän.

Asemakaavoitus on kuitenkin edellyttänyt, että hakija tutkii, miten osoitetaan riittävät piha-alueet oleskeluun ja leikkiin, kun rakentamiseen osoitetaan asemakaavan rakennusala suurempi alue tontista. Hakija on päivittänyt hakemustaan tältä osin ja asemakaavoitus katsoo, että suunnitelma on kehittynyt tältä osin parempaan suuntaan. Kadun varteen sijoittuvien asuin- ja kerrostalojen porrashuoneista on oltava asemakaavan mukaan yhteys sekä kadulle, että pihalle, mikä on mahdollista ja tulee suunnitelmassa toteuttaa. Asemakaavaan liittyy sitova rakentamistapaohje, jota tulee muilla kuin poikkeamispäätöksessä esitetyn poikkeamisen osalta noudattaa.

Poikkeaminen ei myöskään lisää oleellisesti liikennemääriä, asukasmäärää, palvelutarvetta, yhdyskuntateknisen huollon verkoston laajentamispaineita tai aiheuta ylimääräistä paikoitustarvetta voimassa olevaan asemakaavan nähdessä.

Rakennukset eivät kuitenkaan saa heikentää näkyvyyttä viereisillä katualueilla tai niiden risteysalueilla. Lisäksi esitetyn tontinkäytön mukaisen rakentamisen aiheuttamat hulevesien määrän muutokset tulee huomioida ja rakennuspaikan luonnollisia maaston korkeusasemia ei tule oleellisesti muuttaa. Asuntokohtaisia autopaikkoja tulee lisäksi olla riittävästi, eli vähintään se, mitä asemakaavassa on edellytetty, eli 1 ap/75 k-m² ja vähintään 1/asunto, kuten hakemuksessa oli esitettykin. Tämän lisäksi tulee varautua yhteen vieraspaikkaan jokaista alkavaa tuhatta kerrosneliometriä kohti. Tätä perustellaan alueella hyvin haasteelliseksi todetulla paikoitusalueiden puutteella.

Nurmijärven kunta on kuullut alueen naapurit, eikä näillä ole ollut huomauttamista hakemuksen johdosta.

Asiasta on kuultu rakennusvalvontaa sekä kunnallistekniikan suunnittelua. Lisäksi esitetty rakentaminen saattaa aiheuttaa muutoksia yhdyskuntateknisiin asennuksiin, joten asiasta on kuultu myös Nurmijärven vesi -liikelaitosta ja Nurmijärven Sähkö Oy:tä sekä Sähköverkko Oy:tä. Näillä ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Edellisen perusteella poikkeamiseen suostumiselle voidaan katsoa olevan erityisiä syitä ja suostumista voidaan pitää perusteltuna. Poikkeamiselle on kuitenkin syytä asettaa esittelytekstissä esitetyt ehdot.

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 hakemuksen liitepiirustusten (erityisesti asemapiirros) mukaisesti ja piha-alueen laajuus vastaa esitettyä suunnitelmaa. Lisäksi autopaikkoja on oltava asemakaavan edellyttämä määrä 1 ap / 75 k-m² sekä vähintään 1 / asunto ja yksi vieras-/lisäpaikka jokaista alkavaa tuhatta kerrosneliometriä kohden. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL 171 §:n nojalla myöntää poikkeamisen MRL 58.1 §:n säännöksistä päätös- ja esittelytekstissä esitetyin ehdoin.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen 10.3.2021. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

