

# Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Nurmijärven Kirkonkylässä, korttelin 361 tontilla 11, 543-402-2-59

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.04.2021 § 31  
482/10.03.00.02/2021

Poikkeamista haetaan korttelin 361 kaavamääräyksestä AO1 (Rakennuspaikalle saa rakentaa 1-kerroksisen 1 asunnon käsittävän rakennuksen) sekä kaavan mukaisesta tonttijaosta.

## Lähtökohdat

Alueella on voimassa Kirkonkylän Koko kaavan muutos -asemakaava (2-004) vuodelta 1965. Asemakaavassa kiinteistö 543-402-2-59 on asuinrakennusten korttelialuetta AO1 (Rakennuspaikalle saa rakentaa 1-kerroksisen 1 asunnon käsittävän rakennuksen. Autotalli-, talous- ym. aputilat on sijoitettava päärakennuksen yhteyteen. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 250 m<sup>2</sup>). Kiinteistö on yksityisen omistuksessa. Tontin pinta-ala on 1632 neliometriä.

Poikkeamista haetaan kerrosluvusta sekä kaavan mukaisesta tonttijaosta.

Poikkeamislupaa hakee tontin tuleva omistaja, kiinteistön nykyisen omistajan valtakirjalla.

Kohdekiinteistön naapurissa on yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä, joille on rakennettu asuinrakennuksia. Tontti rajautuu idässä kunnan omistamaan metsäkaistaleeseen ja peltoaukeaan, jotka ovat asemaakaavan mukaista puistoaluetta.

## Perustelut

Alueen asemakaava on vuodelta 1965. Voimassa oleva kaavamääräys ei vastaa kunnan nykyisiä tavoitteita yhdyskuntarakenteen tiivistämisen osalta. Hakemuksessa on perusteltu, että mahdollistamalla rakentaminen kahteen kerrokseen, talo sopeutuu hyvin ympäristöönsä ja tontin rakennusoikeus tulee käytettyä tehokkaammin. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan ohjeellisen tonttijaon alueella tontti voidaan jakaa tietyin edellytyksin. Jaettavan tontin pinta-alan tulee olla vähintään 1400 m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 1632 m<sup>2</sup>, ja tontti on rakennusjärjestyksen mukaan mahdollista lohkoa kahteen osaan. Tontin lohkomisesta on esitetty alustava suunnitelma poikkeamishakemuksen liitteessä. Esitetty toteutus tiivistää Kirkonkylän yhdyskuntarakennetta.

Kiinteistö sijaitsee Hämeenlinnantien melualueella. Melumallinnuksen perusteella tontin nykyinen päivämelu jää alle 55 desibelin. Ennusteen mukaan Hämeenlinnantien suunnasta tuleva melu kuitenkin kasvaa tulevaisuudessa ja valtaosa tontista tulee olemaan 55 dB ylittävällä päivämelualueella. Tästä syystä rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa, etteivät sisätilojen päivämeluarvot ylitä 35 desibeliä (MRL 993/1992 § 2), eivätkä ulkona olevien oleskelualueiden päivämeluarvot ylitä 55 desibeliä (MRL 993/1992 § 3).

Hakija on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ollut asiaan huomautettavaa.

Rakennusvalvonta puoltaa hakemusta.

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 hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuta haittaa kaavan toteutumiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä aiheuta muitakaan MRL 171 §:ssä mainittuja haittoja. Rakentamisen yksityiskohdat määritellään tarkemmin rakennusluvassa.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL 171 §:n nojalla myöntää poikkeamisen MRL 58.1 §:n säännöksistä seuraavin ehdoin:

- 1) Poikkeamispäätös myönnetään poikkeamislupahakemuksessa esitettävän asemapiirroksen mukaiselle ratkaisulle.
- 2) Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa, että sisätilojen ja ulko-oleskelualueiden melutasot täyttävät voimassa olevat melumääräykset.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen 14.4.2021. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

**Valmistelija**

kaavasuunnittelija Juha Kanninen, juha.kanninen@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.