

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös koskien Klaukkalan korttelin 3572 tonttia 8 Päivärinteentiellä

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 06.04.2021 § 32
1878/10.03.00.02/2020

Hakemus koskee asemakaavan mukaisen tontin jakamista kahdeksi rakennuspaikaksi ja rakennusalojen ylittymistä Klaukkalan Toivolan alueella.

Lähtökohdat

Hakijan ilmoituksen mukaisesti kiinteistön pinta-ala lainhuutotodistuksen mukaan on 2064 m². Osa kiinteistöstä, hakijan ilmoituksen mukaan arviolta 108 m², on kuitenkin katualuetta. Tontilla sijaitsevat rakennukset ovat hakijan mukaan asuinkelvottomia, eivätkä palvele tarkoitustaan. Näin ollen ne tuldtisiin purkamaan uuden rakentamisen tieltä.

Alueella on voimassa asemakaava Klaukkala, Toivola, 3-202, vuodelta 1993. Asemakaavan mukaan alue on erillispientalojen korttelialuetta, AO2, jolle voi sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen ja jolla sijaitsevien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on ½ I. Kiinteistön asemankaavan mukaiselle tontille 8 sijoittuvan kiinteistön pinta-ala on arviolta noin 1960 m², jonka lisäksi tontilla on kunnan omistamaa maata noin 130 m² lähinnä katujen liittymän näkemäalueella. Asemakaavan mukaisen tontin rakennusoikeus kyseisen kiinteistön osalta on arviolta noin 490-495 k-m² tehokkuudella e=0.25. Tämä ja pinta-alat tarkentuvat, jos hakemuksen mukaiset tontit tullaan aikanaan muodostamaan. Alueella on ohjeellinen tonttijako ja tonttien muodostamisesta vastaa maanmittauslaitos.

Klaukkalan osayleiskaavassa alue on pientalovaltaista asuinalueetta, AP-1. Alueen kerrosalasta pääosa varataan erillispientaloja varten.

Alue on jo rakentunut pääosin pientaloalueena. Korttelissa 3570, alueen läheisyydessä, on jo toteutunut hieman tehokkaampaa pientalorakentamista, kaavamerkinnältään AP (asuinpientalojen korttelialue).

Kuuleminen ja lausunnot

Nurmijärven kunta kuuli alueen naapurit hakemuksen osalta. Poikkeamishakemuksesta esitettiin neljä mielipidettä.

- Esitetty rakentaminen on sopimattomana alueelle.
- Alueen tulisi säilyä jatkossakin yksittäisten erillistalojen muodostamana pientaloalueena.
- Kaksikerroksiset paritalot ovat alueelle sopimattomia (viereiset kiinteistöt ovat yksikerroksisia)
- Tontti on muodoltaan ja sijainniltaan sopimaton esitettyyn rakentamiseen.
- Esitetty rakentaminen heikentää liikenneturvallisuutta.
- Myös esitetty pysäköinti heikentää liikenneturvallisuutta.
- Esitetty rakentaminen edellyttää maastonmuotojen muokkaamista, joka aiheuttaa hulevesien valumista toiselle tontille.
- Alue tulee toteuttaa rakentamisen ja liittymien osalta asemakaavan mukaisesti.
- Tonttiliittymän muuttaminen Toivolantien puolelle, hakemuksessa esitetyllä tavalla, ei maastonmuotojen ja korkeuserojen puolesta ole toimiva, vaan aiheuttaa merkittävän luiskaamisen tarpeen ja vaikeuksia erityisesti talven liukkailla.
- Liittymiä ei tule lisätä.

- Liittymä/liittymät tulee siirtää Päivärinteentien puolelle liikenneturvallisuuden ja korkeusasemien takia.
- Rakennuspaikan jakamisen jälkeen kiinteistöt eivät muodosta sopusuhtaista kokonaisuutta.
- Esitetty rakentaminen palvelee vain rakentajan etua
- Nurmijärvellä on tilaa rakentamiselle muualla
- Voimassa olevan kaavan määräyksiä ei tule muuttaa.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua kokonaisuudessaan saapuneisiin huomautuksiin kokouksessaan 06.04.2021.

Asemakaavoituksen yksikössä on perehdytty saapuneeseen palautteeseen. Tämän jälkeen hakijaa on pyydetty tarkistamaan suunnitelmaa tontin korkeusasemia koskevien huomautusten johdosta ja hakijaa on edellytetty tutkimaan tonttien liittymäjärjestelyjen siirtämistä Päivärinteentien puolelle. Hakija on päivittänyt hakemustaan saadun palautteen pohjalta. Tämän jälkeen järjestettiin poikkeamisen osallisille uusi kuuleminen päivitetyn aineiston pohjalta. Myös tässä yhteydessä osallisilta saatiin neljä mielipidettä.

Palautteessa korostettiin edelleen poikkeamisen mukaisen rakentamisen

- Poikkeavuutta ympäristöstä
- Sopimattomuutta ympäristön rakentamiseen
- Liikenneturvallisuuden heikentymistä
- Riittävien näkemäalueiden heikentymistä risteysalueella
- Rakentamisen poikkeamista kaavamääräyksestä, jonka mukaan ”alueen rakentaminen tulee toteuttaa sopivina ryhminä yhtenäistä rakennustapaa noudattaen”.
- Rakentaminen tulee toteuttaa yksikerroksisena.
- Alueen sijainti ei ole niin keskeinen, että sitä tulee tiivistää asumisviihtyisyyden kustannuksella
- Päätöstä ei tule tehdä pelkästään taloudellisen hyödyn maksimointiin perustuen

Tiivistettynä osallisten palautteissa todettiin, että poikkeamista ei puolleta ja että rakentaminen tulee toteuttaa voimassa olevan asemakaavan mukaisesti.

Asiasta on kuultu rakennusvalvontaa sekä kunnallistekniikan suunnittelua. Lisäksi tonttien jakaminen 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. Asiasta on alustavasti keskusteltu myös maanmittauslaitoksen kanssa.

Perustelut

Asemakaavayksikössä on tutkittu hakemusta, päivitettyä hakemusta sekä saatua palautetta ja todetaan seuraavaa:

Asemakaavan mukaisen tontin laajuus mahdollistaa tontin jakamisen kahdeksi rakennuspaikaksi rakennusjärjestyksen mukaisesti, siten että pienempi muodostettava rakennuspaikka on pinta-alaltaan vähintään 700 m².

Koska muodostettavan kiinteistön rajat muuttuvat, on myös rakennusalan rajaa tarkoituksenmukaista tarkistaa rakentamisen mahdollistamiseksi hakemuksessa esitetyn mukaisesti. Lähistöllä on myös jo olemassa tehokkaampaa pientalorakentamista, joten hakemuksessa esitetty rakentaminen ei oleellisesti poikkea ympäristöstään.

Asemakaavoitus toteaa, että alue sijaitsee maakuntakaavan mukaisen tiivistettävän alueen reuna-alueella ja alueen pohjoispuolella, Koivusillantien toisella puolella, on jo toteutunut tehokkaampaa rakentamista. Klaukkalan keskustan moottoritien (Mt 3) puoleinen alue on vetovoimainen

nimenomaan hyvien liikenneyhteyksiensä osalta, sillä etäisyydet esimerkiksi pääkaupunkiin ovat lyhyet. Taajamarakenteen tiivistäminen hyvien liikenneyhteyksien ja olemassa olevan kunnallistekniikan äärellä on kunnan maankäytön tavoitteiden mukaista. Klaukkalassa on rakennusjärjestyksen nojalla mahdollista jakaa olemassa olevia tontteja siten, että muodostuvat tontit ovat kooltaan vähintään 700 m².

Alueen asemakaava on jo noin kolmekymmentä vuotta vanha, ja Klaukkalan maankäytön tavoitteet ovat tältä osin jo muuttuneet. Klaukkalan osayleiskaavassa on esitetty kunnan maankäytön tavoitteet ja siinä on osoitettu alueelle pientalovaltaista asuinrakentamista. Poikkeamisessa ei haeta muutosta kaavan mukaisesta kerrosluvusta. Poikkeamisessa ei myöskään haeta muutosta rakennusoikeuteen, eli rakentamisen määrään suhteessa tontin pinta-alaan. Poikkeamista haetaan ainoastaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesta tonttijaosta ja rakennusosalasta. Näin ollen rakentaminen ei voi muodostua oleellisesti asemakaavassa esitettyä korkeammaksi tai tehokkaammaksi.

Rakentaminen tulee kuitenkin aina pääsääntöisesti sovittaa olemassa olevaan ympäristöön ja luonnollisiin maastonmuotoihin. Se ei saa vaarantaa näkyvyyttä viereisellä katujen liittymäalueella, josta myös tonttikohtaisten ajoliittymien tulee sijaita riittävän kaukana. Alueen katuliittymä on ns. tasa-arvoinen liittymä, jolla nopeusrajoitus on 30 km tunnissa. Lisäksi tehostuvan tontinkäytön mukaisen rakentamisen aiheuttamat hulevesien määrän lisäykset tulee huomioida viivyttämällä hulevesiä tonttikohtaisesti esimerkiksi suosimalla vettä läpäiseviä pintoja piha-alueilla. Tämän lisäksi rakennuspaikan luonnollisia maaston korkeusasemia ei tule oleellisesti muuttaa, jotta rakentaminen sopeutuu olemassa oleviin maaston muotoihin eikä rakentaminen lisää hulevesien johtumista alueen muille tonteille. Asuntokohtaisia autopaikkoja tulee lisäksi olla riittävästi, vähintään 2 ap/asunto, kuten voimassa olevassa asemakaavassa on edellytetty.

Asemakaavoituksen yksikkö on liittänyt aineistoon liitteen 1. näkemäalueetarkastelun, joka perustuu voimassa olevaan näkemäalueita koskevaan valtakunnalliseen ohjeistukseen. Ajonopeudella 30 km/h tasa-arvoisessa risteyksessä tarvittava pysähtymisnäkemä (L_p) on 25 metriä. Esitetystä mitoituksessa, 30 metriä, on siis huomioitu palautteessa esiin tuotu maastollinen näkökohta.

Asemakaavoituksen yksikkö on myös laatinut liitteen 2. rakeisuustarkastelu, jossa vertaillaan alueen lähtötilannetta ja poikkeamishakemuksen mukaista tilannetta rakentamisen mittakaavan ja rakeisuuden osalta. Asemakaavoituksen yksikkö toteaa myös, että lähimmän uuden esitetyn liittymän etäisyys risteyksestä on noin 40 metriä, eli turvallinen etäisyys myös tämän osalta täyttyy.

Näiden pohjalta voidaan todeta, ettei esitetty rakentaminen tonttiliittymineen heikennä merkittävästi katuliittymien näkemäolosuhteita tai liikenneturvallisuutta, eikä poikkeaa rakentamisen mittakaavan osalta oleellisesti olemassa olevasta ympäristöstä. Alueella, kuten myös itse tontilla, jota poikkeaminen koskee nykytilanteessa, on myös monen suuntaisia katon harjoja. Näin ollen rakentamisen poikkeaminen olemassa olevasta rakennetusta ympäristöstä ja vaikutukset liikenneturvallisuuteen jäävät melko vähäiseksi.

Näkemäalueetarkastelun pohjalta asemakaavoitus toteaa, että koska kunnan omistama tontin kärkialue katujen risteyksessä on osoittautunut tehdyn tarkastelun pohjalta lähes kokonaan risteyksen näkemäalueeksi, tulee kyseinen alue tulevien asemakaavan muutosten yhteydessä todeta Päivärinteentien, Toivolantien ja Koivusillantien liittymien näkemäalueeksi ja osoittaa joko katualueeksi tai suojaviher- eli EV-alueeksi, eikä hakijaa näin ollen velvoiteta hankkimaan omistukseensa kyseistä puutuvaa palaa tontista 8. Tästä asiasta on informoitu maanmittauslaitosta.

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 päivitetyn liitepiirustuksen mukaisesti tonttiliittymien ja rakennusalan osalta. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL 171 §:n nojalla myöntää poikkeamisen MRL 58.1 §:n säännöksistä (koskien voimassa olevan asemakaavan mukaista tonttijakoa ja rakennusala) päätösesityksessä esitetyin ehdoin.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta purkulupa ja 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

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Esitys hyväksyttiin.