

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös, Klaukkalan korttelin 3762 tontilla 12

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 04.05.2021 § 42
614/10.03.00.02/2021

Poikkeamista haetaan asuntojen lukumäärästä, kerrosluvusta sekä rakennusala-

Lähtökohdat

Alueella on voimassa Klaukkalan AV-alueen asemakaava (3-262) vuodelta 2006. Asemakaavassa kiinteistö 543-3-762-12 on erillispientalojen korttelialuetta AO1 (Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Rakennusalan ulkopuolelle voidaan sijoittaa talousrakennuksia. Alueelle merkittyjen tonttien maaperän pilaantuneisuus tulee tarvittaessa selvittää ja tontit tulee tarvittaessa kunnostaa ennen niiden uudistamisrakentamista tai käyttöä piha-alueena. Tontti 12 tulee liittää yleiseen Lahnuksentien länsireunalla sijaitsevaan yleiseen vesihuoltoverkkoon tontilla 11 olevien tai sinne rakennettavien tonttiviljelmä- ja tonttivesijohtoputkien kautta ja tontti 10 tontilla 11 olevan tai sinne rakennettavan tonttivesijohtoputken kautta). Tonttitehokkuus on $e=0.20$ ja suurin sallittu kerroskorkeus $\frac{1}{2}$ kl. Tontin pinta-ala on 1935 neliometriä. Kiinteistö on yksityisen omistuksessa.

Poikkeamista haetaan kerrosluvusta, asuntojen lukumäärästä sekä kaavan mukaisesta rakennusala-

Poikkeamislupaa hakee tontin tuleva omistaja, kiinteistökaupan esisopimuksella.

Kohdekiinteistön naapurissa on yksityisessä omistuksessa olevia kiinteistöjä, joille on rakennettu asuinrakennuksia. Tontti rajautuu luoteessa Lahnuksentien teialueeseen. Tontin Lahnuksentien puoleiseen laitaan on voimassa olevan asemakaavan mukaan rakennettava meluste (Alueelle on rakennettava maisemaan sopiva meluaita tai muu estävä rakenne niin, että melutaso oleskeluun tarkoitettulla korttelialueella ei muu melu huomioon ottaen ylitä päivisin arvoa LAeq 35 dB eikä öisin arvoa LAeq 30 dB).

Perustelut

Rakennus sijoittuu kokonaan tontille osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Tontin itäosa on metsäinen ja jyrkkärinteinen. Sijoittamalla rakennus tontin länsiosaan, säilytetään tontin itäosissa olevaa puustoa. Rakennus voidaan luontevimmin sijoittaa tasaisempaan alarinteeseen kaakko-luode -orientaatiolla, mikä avaa rakennuksen eteläisiin ilmansuuntiin. Rakennusta porrastetaan rinteeseen huoneistokohtaisesti, jolloin se istuu ympäristöönsä hyvin. Esitetyllä sijoittelulla tontin pihatie vie mahdollisimman vähän pinta-alaa pihan muulta käytöltä.

Tontille on myönnetty poikkeamislupa asuntojen lukumäärästä vuonna 2014 ja vuonna 2018. Poikkeamisluvat ovat vanhentuneet. Hakemuksessa esitetty kaksiasuntainen asuinrakennus sopeutuu hyvin ympäristöönsä ja tontin rakennusoikeus tulee käytettyä tehokkaammin. Tontin pinta-ala on lähes 2000 neliometriä. Esitetty toteutus tiivistää Klaukkalan yhdyskuntarakennetta.

Rakennus on kaksikerroksinen molempien huoneistojen osalta. Kun rakennus sijoitetaan alarinteeseen, maantasokerroksen oleskelutilat sijoittuvat varsin alas suhteessa tontin korkeusasemiin. Tämän vuoksi huoneistojen oleskelutilat on perusteltua sijoittaa toiseen kerrokseen. Eteläpuolella olevan naapurin asuinrakennus peittäisi tontin eteläpuolen näkymiä, jos oleskelutilat sijoittuisivat maantasokerrokseen. Pohjoispuolisen naapurin asuinrakennus on ylempänä rinteessä, joten suunniteltu kaksikerroksinen rakennus ei häiritsevästi varjosta sitä.

Rakennuksen autokatos ja ulkovarastot sijoittuvat osin istutettavalle alueen osalle. Rakennuksen sijoittelulla minimoidaan tarve massanvaihoille sekä tukimuurien rakentamiselle. Rakennuksen siirtäminen lähemmäs tontin eteläosaa mahdollistaisi rakennuksen sijoittamisen istutettavan alueen osan ulkopuolelle. Tällöin rakennuksen lounaispuolella oleva aurinkoinen oleskelupiha pienentyisi kuitenkin oleellisesti.

Kiinteistö sijaitsee Lahnuksentien melualueella. Melumallinnuksen perusteella valtaosa tontista on 55 desibelin päivämelualueella. Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa, miten rakennettava maisemaan sopiva meluaita tai muu estävä rakenne toteutetaan niin, että melutaso oleskeluun tarkoitettulla korttelialueella ei muu melu huomioon ottaen ylitä päivisin arvoa LAeq 35 dB eikä öisin arvoa LAeq 30 dB.

Kunta 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

Yleiskaavapäällikkö

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 meluntorjunta toteutetaan voimassa olevan asemakaavan melumääräysten mukaisesti.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen 12.5.2021. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Valmistelija

kaavas suunnittelija Juha Kanniainen, juha.kanniainen@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.