

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan korttelin 3093 tontilla

1

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 04.05.2021 § 43
611/10.03.00.02/2021

Poikkeamista haetaan rakennuksen kerroslukua koskevasta asemakaavamerkinnästä r50%II ja sitovasta rakennusalasta.

Rakennuspaikka

Hakemuksen kohteena oleva tontti (kiinteistötunnus 543-3-93-1) on pinta-alaltaan 1040 m² ja se rajautuu saman korttelin tonttiin 2, katuun Rantarinne ja lähivirkistysalueeseen. Tontti viettää loivasti koilliseen. Tontti on poikkeamisen hakijan omistuksessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa 17.12.2014 hyväksytty ja 3.10.2016 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava 3-332 Järvimaan alue. Tonttia koskevat seuraavat kaavamääräykset:

AO-16 Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Kattomuodon tulee olla harjakatto tai pulpettikatto. Autosuojien ja muiden piharakennusten julkisivumateriaalien, värityksen ja kattomuodon tulee olla päärakennuksen mukainen.

Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on **r50%II** (Rakennuksen kellarikerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan.) ja rakennusoikeus on 350 k-m².

hule-3(1) Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla tai muulla alueella viivytyrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillisuunnitelman mukaan. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuutena on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

YLEISMÄÄRÄYS: Korkeaa sokkeliä tulee välttää. Voimakasta maaston muokkaamista tulee välttää. Ajoneuvon tulee voida kääntyä tontilla ennen katualueelle ajamista (ko. määräys ei koske korttelia 3090). Suurikokoisia tai varjostavia istutuksia tulee välttää. Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: (– –) AO-16 alueet: 2 ap/asunto

Rakennusten arkkitehtuuri: Julkisivun suurin sallittu korkeus on 8 metriä. Rakennusten vesikaton tulee olla harja- tai pulpettikatto. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. Rakennusten julkisivujen tulee olla yksinkertaisia ja rauhallisia. Ikkunoiden tai julkisivupintojen voimakasta jäsentelyä tulee välttää. Julkisivujen tulee olla peittomaalattua julkisivulaudoitusta ja rappausta. Julkisivujen värityksen tulee olla pääosin vaaleita taitettuja värejä. Vesikaton tulee olla konesaumattu peltikate, tiilikatto tai viherkatto. Katemateriaalin värin tulee olla tumma harmaa tai tiilen punainen. Ikkunoissa ja ovissa tulee käyttää valkoisen, harmaan ja kuultavan ruskean sävyjä. Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua rakennusten arkkitehtuuriin.

Hulevedet: Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla. Piharakentamisessa tulee käyttää pääosin vettä läpäiseviä pintoja.

Asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.

Haetut poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamista haetaan rakennuksen kerrosluvusta ja sitovasta rakennuslupasta tontin kaakkoisreunalla. Asemakaavan mukainen kerrosluku on r50%II, haetaan kerroslukua II. Hakijan mukaan tontilla ei ole korkeuseroa niin paljon, että kellariratkaisu olisi luonnollinen.

Rakennusalan ylitystä haetaan pihasaunan osalta tontin kaakkoisreunalla. Pihasauna sijoittuu kahden metrin etäisyydelle tonttien 1 ja 2 välisestä rajasta tontin 2 omistajien suostumuksella. Piha-alue saadaan hakijan mukaan paremmin käyttöön sijoittamalla piharakennus lähemmäs tontin rajaa.

Naapureiden kuuleminen ja lausunnot

Hakija on kuullut naapurit, joilla ei ole huomautettavaa kyseisestä rakennushankkeesta.

Asemakaavoitus on pyytänyt lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Rakennusvalvonta puoltaa poikkeamista.

Kunnallistekniikan suunnittelun lausunnossa todetaan:

”Hulevedet tulee käsitellä Nurmijärven rakennusjärjestyksen ja kaavamääräysten mukaisesti. Tontin omistaja vastaa hulevesien hallinnasta tontilla sekä riittävästä kaadoista tontilla. Hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa naapuritonteille, kadun käyttäjille ja rakenteille. Pihan korkeusaseman on oltava sellainen, että katualueelta ei tule hulevesiä pihalle.

Olisi suotavaa, ettei kadulle tarvitse peruuttaa ja auton voisi kääntää tontilla liikenneturvallisuuden näkökulmasta.

Asemapiirroksessa on esitetty korkotietoja. Huomioitavaa olisi, että poistuvat korkeusluvut merkittäisiin sulkeisiin ja poistuvat korkeuskäyrät esitettäisiin katkoviivoin.

Katualueella olevat rakenteet (mm. jakokaapit, valaisinpylväät ym.) tulee huomioida tonttia suunniteltaessa ja toteutettaessa.

Liitteenä on ote Järvimaan asemakaava-alueen rakennussuunnitelmasta tasauspiirustus Järvimaanranta, Rantarinne. Autopaikotusta ja ajoliittymää suunniteltaessa huomioitavaa on suunnitelmassa esitetyt päällystetyn kadun suunnitellut korot.”

Kunnallistekniikan suunnittelun lausunnon liite on liitetty kokousasian liiteaineistoon.

Päätöksen perustelut

Asemakaavayksikössä on tutkittu hakemusta ja todetaan seuraavaa:

Asuinrakennus on suunniteltu sijoitettavaksi tontin itänurkkaan, jossa maasto laskee loivasti kohti pohjoista. Maastonmuodot eivät tässä kohdin ole niin jyrkkiä, että kellarin rakentaminen olisi perusteltua.

Pihasaunan sijoittamiselle kahden metrin etäisyydelle tonttien 1 ja 2 välisestä rajasta on tontin 2 omistajien suostumus. Piha-alue saadaan hakijan mukaan näin paremmin käyttöön.

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

Haettu poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Se ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemapiirroksen mukaan rakennusala ylittyy hieman myös tontin länsireunassa, jonne on suunniteltu autokatos ja varasto. Tämän osalta asemakaavasta poikkeaminen jää käsiteltäväksi vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä, koska poikkeamishakemus koskee ainoastaan kerroslukua ja pihasaunan sijoittamista.

Rakennusten välinen etäisyys vaikuttaa pihasaunalta vaadittavaan palo-osastointiin. Palo-osastoinnin määräystenmukaisuus varmistetaan aina rakennuslupavaiheessa.

Esittelijä

Yleiskaavapäällikkö

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta on tutkinut asian ja katsoo, että esitystekstissä esitetyillä perusteilla hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuta haittaa kaavoitukselle, 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 §:n säännöksistä (koskien voimassa olevan asemakaavan mukaista kerroslukua ja rakennusalan rajaa tontin kaakkoispuolella) seuraavin ehdoin:

Poikkeamispäätös myönnetään poikkeamislupahakemuksessa esitetyn asemapiirroksen mukaiselle ratkaisulle (koskien pihasaunan ja asuinrakennuksen sijaintia) lukuun ottamatta rakennusalan ylitystä tontin länsipuolella, joka jää käsiteltäväksi vähäisenä poikkeamisena rakennusluvan yhteydessä.

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

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.