

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan korttelin 3181 tontilla 9

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 20.05.2021 § 52
776/10.03.00.02/2021

Poikkeamista haetaan asuinrakennusten lukumäärästä toisen erillisen asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille (MRL § 58).

Rakennuspaikka

Hakemuksen kohteena oleva Klaukkalan korttelin 3181 tontti 9 rajautuu saman korttelin tontteihin 4, 8, 10 ja 11 sekä katuun Louhitie. Tontti viettää loivasti lounaaseen. Asemakaavanmukaisen tontin pinta-ala on noin 1160 m². (Koko kiinteistö 543-403-7-416, joka käsittää myös osan Louhitien katualueesta, on pinta-alaltaan 1507 m².)

Tontin pohjoisosassa sijaitsee yhden asunnon talo, joka on hakijan mukaan valmistunut vapaa-ajanasunnoksi vuonna 1958 ja muutettu omakotitaloksi vuonna 1980. Tontti on poikkeamisen hakijan omistuksessa.

Asemakaava

Alueella on voimassa lääninhallituksen 2.10.1990 vahvistama ja 16.10.1990 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava *3-161 Haikala*. Tonttia koskevat seuraavat kaavamääräykset:

AO Erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen omakotitalon.

Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on $\frac{1}{2}$ (*Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.*) ja tontin tehokkuusluku on $e = 0,25$. Asemakaavassa on osoitettu ohjeellinen rakennuksen paikka.

Rakennukset tulee sopivina ryhminä rakentaa mittasuhteiltaan, kattomuodoltaan, materiaaleiltaan ja väreiltään yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Naapurirakennuspaikan rajalle tai 4 m sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin ikkunoita, joiden on oltava vähintään 160 cm huoneen lattian yläpuolella.

Jokaiselle rakennuspaikalle tai erikseen sille määrätyle pysäköintialueelle on osoitettava autopaikkoja vähintään seuraavasti: asuinhuoneistot: 1 ap / 60 kerros-m², kuitenkin vähintään 1.2 autopaikkaa asuntoa kohti (– –)

Rakennuspaikalla tulee säilyttää tai istuttaa puita niin, että niiden määrä on vähintään 1 rakennuspaikan pinta-alan 100 m² kohti.

Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä, autopaikkoina tai leikkikenttinä, on istutettava tai pidettävä hoidetussa kunnossa.

Leikki- ja oleskelutilat on ympäröitävä suojaistutuksilla.

Jokaiselle rakennuspaikalle tai erikseen sille määrätylle leikkikenttäalueelle on varattava leikkiin ja asukkaiden muuhun oleskeluun sopivaa yhtenäistä aluetta vähintään 10 % asuinhuoneistojen pinta-alasta.

Haetut poikkeamiset perusteluineen

Poikkeamista haetaan asuinrakennusten lukumäärästä toisen erillisen asuinrakennuksen rakentamiseksi tontille (MRL § 58). Suunniteltu rakennus on yksikerroksinen puuverhoiltu omakotitalo autokatoksella. Tontilla olemassa olevaa asuinrakennusta ei pureta.

Hakija on perustellut hakemustaan seuraavasti:

”Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen omakotitalon.

Perustelut toisen asuinrakennuksen rakentamiselle:

- Tontilla olemassa oleva rakennus on pienehkö ja kaavan tonttitehokkuuden määrittämää rakennusoikeutta on runsaasti jäljellä.*
- Toisen rakennuksen rakentaminen kyseessä olevalle suurelle tontille olisi järkevää kaava-alueen tiivistämisen näkökulmasta.*
- Olemassa oleva rakennus on rakennettu aikana, jolloin alue on ollut täysin erilainen ja tiivistäminen ei ole ollut tärkeää. Valmistunut v. 1958 vapaa-ajanasunnoksi ja muutettu omakotitaloksi v. 1980.*
- Olemassa oleva rakennus on vielä hyväkuntoinen, joten sen purkaminen ei ole järkevä eikä ekologinen ratkaisu.”*

Naapureiden kuuleminen ja lausunnot

Kunta on suorittanut naapurien kuulemisen. Naapureilla ei ollut huomautettavaa rakennushankkeesta.

Asemakaavoitus on pyytänyt lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Vesilaitoksella ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Rakennusvalvonta puoltaa poikkeamista.

Päätöksen perustelut

Asemakaavayksikössä on tutkittu hakemusta ja todetaan seuraavaa:

Asemakaavan mukaan rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksi- tai kaksiasuntoisen omakotitalon. Suunniteltu rakentaminen ei ylitä kaavan sallimaa asuntojen lukumäärää. Asemakaavan tonttitehokkuuden 0,25 mukaista rakennusoikeutta on vielä selvästi jäljellä. Toisen asunnon toteuttaminen nykyisen, säilyvän asuinrakennuksen yhteyteen on haastavaa.

Esitetty toteutus tiivistää Klaukkalan yhdyskuntarakennetta olemassa olevan katuverkoston ja kunnallistekniikan äärellä.

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.

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 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 asuinrakennusten lukumäärää) seuraavin ehdoin:

Poikkeamispäätös myönnetään poikkeamislupahakemuksessa esitetyn asemapiirroksen mukaiselle ratkaisulle (koskien asuinrakennuksen sijaintia).

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen 28.5.2021. 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.