

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Kirkonkylän korttelin 2488 tontilla 6

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 20.05.2021 § 53
778/10.03.00.02/2021

Poikkeamista haetaan rakennusalan ylittämisestä, kattomuodosta ja -materiaalista sekä julkisivujen materiaalia ja jäsentelyä koskevista määräyksistä.

Rakennuspaikka

Rakennuspaikka sijaitsee Kirkonkylällä osoitteessa Metsämiehenkuja 1. Tontti rajautuu Laidunkaareen sekä Vanhaan Hämeenlinnantiehen. Tontin pinta-ala on 3456 m². Rakennuspaikan puusto on poistettu, ja alue on sorapinnalla. Tontti on hakijan omistuksessa. Tontille on myönnetty rakennuslupa vuonna 2014. Lupa on ollut voimassa marraskuuhun 2019 saakka, rakentamista ei ole aloitettu.

Asemakaava

Alueella on voimassa vuonna 2009 voimaan tullut asemakaava nimeltään Kirkonkylä, Laidunalueen laajennus, II vaihe. Tontti on osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY), tontin rakennusoikeus on et=0.4 ja suurin sallittu kerrosluku II. Autopaikkoja on osoitettava vähintään seuraavasti: liike- ja toimistotilat 1 ap/50 k-m², teollisuus- ja varastotilat 1 ap/2 työpaikkaa + vieraspaikat.

Toimitilarakennusten korttelialueilla määrätään lisäksi myymälätilan määrästä, kattomuodosta ja -materiaalista, julkisivumateriaalista, -värityksestä ja -jäsennyksestä, ulkovarastoinnista, piha-alueen jäsentelystä ja istutuksista sekä puustosta. Lisäksi tontilla on alueen osa, jonka puusto tulee säilyttää ja hoitaa jatkuvasti uudistuvana siten, että sen maisemallinen merkitys säilyy.

Haetut poikkeamiset perusteluineen

Hakija on perustellut hakemustaan erillisellä, liiteaineistosta löytyvällä tekstillä. Alla perustelut tiivistetysti:

Halli ylittää rakennusalueen rajan Laidunkaaren puoleisella sivulla enimmillään noin 6,5 m. Katos ylittää rakennusalueen rajan Metsämiehenkujan varressa noin 5 metriä, katos sijoittuu 1 metrin päähän Metsämiehenkujasta. Hakijan mukaan rakennusalan ylittäminen on välttämätöntä tontin käytön näkökulmasta. Poikkeaminen mahdollistaa läpiajettavan rakennuksen, mikä on tarpeen tontin tehokkaan hyödyntämisen ja muuntojoustavuuden vuoksi.

Rakennukset rakennetaan pulpettikattoisena kaavamääräyksen harjakaton sijaan. Hakijan mukaan pulpettikatto on kustannustehokkaampi toteutustapa. Kattomuodon muutos ei heikennä kaupunkikuvaa erityisesti tärkeään Hämeenlinnantien suuntaan. Vesikatemateriaaliksi esitetään PVC-katetta pellin sijaan. Katemateriaalista poikkeaminen on välttämätöntä elementtirakenteisen kattorakenteen toteuttamiseksi kustannussyistä. Katemateriaali ei näy katutasolle, joten poikkeamisella ei ole kaupunkikuvallista vaikutusta.

Kaavan mukaan julkisivujen tulee olla puu- tai kivirakenteisia. Hankkeen pääjulkisivumateriaaliksi on esitetty peltiä. Hakija perustelee poikkeamista kustannustehokkuudella sekä

energiatehokkuudella. Rakennukseen tulee joka tapauksessa useita suuria peltipintaisia nosto-ovia, joten hakijan mukaan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta ympäristöön.

Naapureiden kuuleminen ja lausunnot

Hakija on kuullut naapurit, ja kuulemisessa on annettu seuraavat huomautukset:

- Rakennuksen koillispuolella on huomaitava palomääräykset
- Lumen läjityksessä tontin koillisrajalla tulee varmistaa, että lumi ja sulamisvedet hallitaan omalla tontilla.

Asemakaavoitus on pyytänyt lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Vesilaitoksella ja rakennusvalvonnalla ei ollut huomautettavaa hankkeesta. Kunnallistekniikka on antanut seuraavan lausunnon:

- Tontin omistaja vastaa hulevesien hallinnasta sekä riittävästä kaadoista tontilla. Hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa naapuritonteille, kadun käyttäjille ja rakenteille.
- Katoksen kattovedet pitää johtaa tontin järjestelmään eikä katualueelle.
- Tontille istutettava pensasaita ei saa aiheuttaa näkemäestettä tontin ajoliittymälle.
- Suunnitelmassa katos ylittää rakennusalueen rajan alueella, johon kaavassa on edellytetty puiden istuttamista.
- Kaikkien rakenteiden tulee sijaita tontin puolella.
- Katualueella olevat rakenteet (mm. jakokaapit, valaisinpylväät ym.) ja vesijohto, jätevesi- ja hulevesiviemäriolosuhteet tulee huomioida tonttia suunniteltaessa ja toteutettaessa.
- Lähellä tontin rajaa kulkee katuvalojen kaapeleita ja sähkölaitoksen maakaapeleita, jotka tulee huomioida kaivutöiden yhteydessä.

Päätöksen perustelut

Asemakaavoitus on tutkinut asiaa ja toteaa seuraavaa:

Tontti on ollut rakentamatta vuodesta 2009. Rakennuksen sijoittaminen rakennusalan ulkopuolelle mahdollistaa tontin paremman käytön ja koko rakennusoikeuden hyödyntämisen. Tontin toteutusmahdollisuuksien parantaminen edistää tiiviimpää yhdyskuntarakennetta sekä lisää olemassa olevan katuverkoston ja kunnallistekniikan käyttöastetta.

Kaavassa määrätty säilytettävä puusto on poistettu tontilta 2010-luvun alkupuolella. Täten rakentaminen säilytettävän puuston alueelle ei heikennä nykyistä tilannetta. Asemapiirroksessa on esitetty pensasaita sekä puuistutuksia Laidunkaaren ja mt 130:n vastaisille tontin rajoille.

Poikkeaminen rakennuksen materiaalia koskevista määräyksistä hakemuksen mukaisella suunnitelmalla ei vaikuta heikentävästi kaupunkikuvaan.

Naapurin kuulemisessa annetut huomautukset ratkaistaan rakennusluvan yhteydessä. Hakemuksessa on esitetty paloseinä rakennuksen koillispuolelle alle 4 metriä rajalta oleville osille. Tontin lumenläjitys ja pintavedet hoidetaan yleisen käytännön mukaisesti omalla tontilla. Kunnallistekniikan lausunto huomioidaan rakennuslupamenettelyssä sekä osin poikkeamispäätöksessä.

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 seuraavin ehdoin:

- Poikkeamispäätös myönnetään poikkeamislupahakemuksessa esitetyn liiteaineiston mukaiselle ratkaisulle.
- Piha-alue sekä autopaikoitus on rajattava Laidunkaaren ja mt 130:n vastaisilta sivuilta liitesuunnitelman mukaisesti istutuksin yhtenäisellä, vähintään yhden metrin korkuisella pensasaidalla sekä puustolla. Toteutuksessa on huomioitava tonttiliittymän näkemäalueet.
- Rakennusten ja katosten rakenteiden tulee sijaita tontin puolella.

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

Asemakaavapäällikkö Taneli Heikkilä, taneli.heikkila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.