

Poikkeamishakemus koskien Lepsämän korttelin 6171 tontteja 3 ja 12

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 24.08.2021 § 77
937/10.03.00.02/2021

Hakemus

Poikkeamista haetaan sivuasunnon koon rajoittamiseen. Kaavamääräyksissä sivuasunnon koko on rajoitettu 60 kem²:iin. Lisäksi haetaan poikkeamista kaavassa määritetyn rakennusalueen rajan ylitykseen rajapisteiden 8 ja 14 läheisyydessä poikkeamishakemuksen liitteenä olevan periaatepiirustuksen 21.5.2021 mukaisesti.

Hakija perustelee hakemusta seuraavasti: ”Sivuasunnon koon kasvattamista ja rakentamista tukee se, että rakennuspaikan lähistöllä (n. 400 m) sijaitsee Lepsämän päiväkotia ja koulu. Esitetyllä rakentamisella vastattaisiin lapsiperheiden asuintarpeisiin ja kysyntään. Samaan kortteliin ja viereiselle tontille on aikaisemmin rakennettu sivuasunnollisia asuinrakennuksia, ja sivuasunnot ovat suurempia kuin 60 kem.”

Lähtötilanne

Alueella on voimassa asemakaava 6-002, ”Lepsämä”, vuodelta 1994. Alueen kaavamääräys on AO3, erillispientalojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden, enintään kaksiasuntoisen asuinrakennuksen. Toinen asunnoista (sivuasunto) saa olla kooltaan enintään 60 k-m². Suurin sallittu kerrosluku on ½ l ja rakennusoikeus tonttitehokkuutena on e=0,25. Autopaikkoja on rakennettava 2 ap/asunto.

Olemassa olevalla tontilla on tällä hetkellä hakijan ilmoituksen mukaan purkukuntoinen omakotitalo. Nykyinen rakennus on tarkoitus purkaa ja rakentaa alueelle kaksi sivuasunnollista asuinrakennusta. Sivuasunto rakennettaisiin huoneistoalaltaan enintään 75m² suuruisena. Alkuperäinen tontti on ollut kooltaan 1 530m² ja tontti on (rakennusjärjestyksen perusteella) lohkottu siten, että kantakiinteistö on jakaantunut noin 775m² ja 775m² kokoisiksi tonteiksi.

Osallisten kuuleminen

Kunta on kuullut poikkeamisen osalliset ja palautetta on tullut runsaasti sekä kirjallisesti että suullisesti. Kirjallisia muistutuksia tuli 6 kpl.

Palautteen mukaan osalliset eivät hyväksy esitettyjä poikkeamia sellaisenaan tai ilman lisäselvityksiä tai suunnitelman kehittämistä. Osaltaan lisäselvitystarpeeseen on vastannut samanaikaisesti ajoittunut rakennuslupakäsittely ja siihen liittynyt osallisten kuuleminen tarkempine liitteineen. Osittain se on myös lisännyt palautetta itse poikkeamishakemukseen.

Eniten osalliset ovat tuoneet esille seuraavia heitä huolestuttavia näkökohtia:

- rakentamisen luonne alueella muuttuu oleellisesti poikkeamisen myötä
- rakentaminen poikkeaa alueen muusta rakentamisesta sen tehokkuuden osalta
- rakentamisen vaikutus alueen muiden asuntojen arvoon
- liikenteen lisäys kadulla asuntojen määrän kasvun myötä
- osoitetietojen mahdollinen muuttuminen muilla kiinteistöillä
- tontilla olevan puuston poistuminen rakentamisen tieltä, mikä vaikuttaa muiden olosuhteisiin (varjostus)
- olemassa olevan infran kestävyys
- uuden rakentamisen korkomaailma suhteessa ympäristöön

Lisäksi on kiinnitetty huomiota seuraaviin hakemuksen liitteenä olevasta asemapiirustuksesta sekä samanaikaisesti kuulemisvaiheessa olevasta rakennuslupahakemuksesta ilmeneviin käytännön asioihin ja yksityiskohtiin:

- uusien asuntojen autopaikkojen realistinen mahtuminen tontille
- esitetyn lumitilan vähäisyys
- maaston muokkauksen vaikutus hulevesien valumiseen tontilta ympäristöön tai toisille tonteille
- tehokkaan rakentamisen ja autopaikkojen vaikutus vapaisiin näkymiin muiden kiinteistöjen ikkunoista
- rakentamisen vaikutus olemassa oleviin maalämpökaivoihin
- Polvikallion katualueen ojien toimivuus
- mahdollisen louhinnan vaikutukset (naapurikiinteistöt huomioiden)
- hankkeen rivitalomaisuus
- pinta-alamuutoksen ilmoittaminen huoneistoalana kerrosalan sijaan

Lisäksi on tuotu esiin seuraavia päätöksenteon tasapuolisuuteen liittyviä näkökohtia:

- myös muilla alueen tonteilla tulee jatkossa olla samat mahdollisuudet kehittää kiinteistöjään saman periaatteen mukaan
- rakennusoikeudesta ei tule antaa muita suurempaa ylitystä (koska se johtaa liian tehokkaaseen rakentamiseen)
- kaavoitusarkkitehti ei toimittanut muistutuksen esittäjälle sähköpostilla pyydettyjä lisätietoja

Asiassa on kuultu myös Nurmijärven Vesi-liikelaitosta, Nurmijärven Sähkö Oy:tä ja Nurmijärven Sähköverkko Oy:tä sekä rakennusvalvontaa, eikä näillä ole ollut huomauttamaista hakemuksen johdosta.

Kunnallistekniikka toteaa lausunnossaan seuraavaa: ”Poikkeuslupahakemuksen liitteenä olevassa asemapiirustuksessa ei ole esitetty yhtään korkeuslukemaa. Rakennuksen alinta lattiakorkoa ei ole esitetty. Rakennus tulee toteuttaa riittävän korkealle katuun nähden.

Tontin suunnittelijalle on toimitettu liitoskohtalausunto, jossa on esitetty Polvikallion tarkemitatut katukorot. Ne tulee huomioida tontin suunnittelussa. Tontin suunnittelussa tulee huomioida maaston muodot, kuten pohjoisen rajan suunnasta tulevat pintavedet. Pohjoiselle rajalle tulee rakentaa rajaoja ja tontin ajoneuvoliittymään tulee toteuttaa rumpu.

Hulevedet tulee käsitellä Nurmijärven rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kadulla ei ole hulevesiviemäriä vaan hulevedet tulee johtaa kadun sivuosiin. Hulevedet eivät saa aiheuttaa haittaa naapuritonteille tai kadun käyttäjille ja rakenteille. Onko pihalla riittävästi kääntötilaa autoille? Autopaikat tulee toteuttaa siten, ettei kadulle tarvitse peruuttaa. Kaikki rakenteet ja istutukset täysikasvaisina tulee sijaita tontin puolella.”

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on kokouksessaan mahdollisuus tutustua saapuneeseen palautteeseen kokonaisuudessaan.

Hakijalle on annettu mahdollisuus laatia vastine saapuneeseen palautteeseen. Hakija on toimittanut vastineen, johon asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on kokouksessaan mahdollisuus tutustua.

Hakijaa on palautteen johdosta myös pyydetty toimittamaan täydennystä poikkeamishakemuksen liitteisiin siten, että voidaan tarkemmin arvioida osallisten esittämien näkökohtien huomioiminen, eli rakentamisen vaikutukset luonnollisten maastonmuotojen muokkaustarpeeseen, lumitilojen riittävyteen, rakennuksen korkeusasemaan ja pihajärjestelyjen toimivuuteen. Hakija on

täydentänyt hakemusta tältä osin. Osaltaan esitettyihin tarkennuspyyntöihin on sittemmin saadun palautteen perusteella tullut lisäselvyyttä rakennuslupahakemuksen liitteistä.

Perustelut

Hakija toteaa vastineessaan, että poikkeamista haetaan vain huoneistojen välisen pinta-alan suhteesta ja kohtuullisen vähäisestä rakennusalan ylityksestä. Muilta osin tehdään asemakaavan mukaista ja ympäristöön sopivaa rakentamista. Suunnittelun aikana on huomioitu osallisten esittämiä huomioita mm. rakennuksen ja lumen sijoittamisesta sekä lisätty liitteenä asema-, julkisivu- ja leikkauspiirustus, joista asia ilmenee. Rakennuslupasuunnitelmat tulevat osallisten nähtäville kuulemisen yhteydessä. Niissä on huomioitu hulevesien hallinta sekä yksityisyyttä suojaavat istutukset. Nykyinen ympäristö on huomioitu lähtökohtana hillitty ja yleisilmeeltään perinteinen rakentaminen. Rakentaminen pyritään hakijan mukaan toteuttamaan mahdollisimman vähäisin häiriöin ja huomioiden palaute mahdollisuuksien mukaan.

Asemakaavoitusyksikkö on tutkinut asiaa ja toteaa seuraavaa:

Kuten hakijan esittämässä vastineessa todetaan, hakemuksessa haetaan poikkeamista ainoastaan sivuasunnon koosta ja rakennusala-alueesta. Muilta osin rakennushanke on siis toteutettava asemakaavan mukaisesti, ellei rakennusvalvonta rakennuslupapäätöksessään erikseen myönnä vähäistä poikkeamista kaavan määräyksistä. Tämä on rakennustarkastajan päätösvallassa.

Poikkeamispäätöksellä ei siis näin ollen ole vaikutusta kokonaisrakennusoikeuteen, asuntojen määrään tai autopaikkojen tarpeeseen, sillä näistä ei ole nyt käsiteltävänä olevalla hakemuksella haettu poikkeamista. Näiden osalta esitetty rakentaminen (asunto ja sivuasunto) on jo mahdollista voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ilman poikkeamista kaikilla sellaisilla kiinteistöillä, joita sama korttelialuumerkintä (AO3) koskee. Myös viereisessä korttelissa 6250 ja 6251 on voimassa kaavamääräys AO2, joka mahdollistaa kaksiasuntoisen toteutuksen, ja jonka mukaisesti osa alueesta onkin toteutunut. Tontti on jo jaettu kahdeksi tontiksi voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti, eikä tämä näin ollen myöskään ole poikkeamiasia. Tontille voi voimassa olevan asemakaavan mukaan sijoittaa asunnon ja sivuasunnon, eli kaksi asuntoa. Poikkeamishakemuksen koskiessa kahta erillistä tonttia on hakemuksen mukaisten asuntojen asemakaavan mukainen enimmäismäärä siis neljä. Alueen osoitteet eivät kiinteistö- ja mittaustoimen mukaan muutu muiden kiinteistöjen osalta.

Rakennusvalvonta voi myöntää vähäisen poikkeamisen rakennusoikeudesta (käytännössä Nurmijärvellä alle 5 %) rakennuslupapäätöksen yhteydessä. Osallisilla on mahdollisuus kehittää kiinteistöjään voimassa olevan asemakaavan mukaisesti ja hakea poikkeamista tai rakennuslupaa saman periaatteen mukaan, kun nyt käsiteltävän poikkeamishakemuksen tapauksessa, olettaen, että kiinteistöjä koskee sama kaavamääräys. Kunnan kaavoitus- tai rakennuslupaviranomainen huomioi päätöksissään tasapuolisen kohtelun eri hakijoiden osalta hallintolainsäädännön mukaisesti. Jokainen lupapäätös on kuitenkin yksittäistapaus ja harkintavalta on kyseisistä asioista valmistelevilla ja päätöksenteosta vastaavilla viranomaisilla, rakennusvalvonnalla, asemakaavoituksella ja asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla. Alueen ympäristössä tehdyt vastaavat päätökset perusteluineen huomioidaan tässä harkinnassa.

Alueelle on jo toteutunut asemakaavan mukaisesti kaksiasuntoisia asuinrakennuksia, kuten hakemuksessa esitetään. Asemakaava on saanut lainvoiman ennen kuin rakennusjärjestystä on vähimmäistonttikoon (700 m²) osalta tarkistettu. Nurmijärven kunnan tavoite on tiivistää taajamarakennetta olemassa olevan yhdyskuntateknisen ja lähipalveluverkon varassa. Tämä on kestävä kehityksen tavoitteiden mukaista. Klaukkala ja Lepsämä ovat sijaintinsa vuoksi vetovoimaisia alueita uusien asukkaiden näkökulmasta. Myös Covid19-epidemia on lisännyt kysyntää perheasunnoista alueella. Yhdyskuntateknistä huoltoa on kuultu poikkeamisen johdosta lausuntopyynnöillä.

Asemakaavoitusyksikkö katsoo, että poikkeaminen sivuasunnon koosta tai rakennusalasta ei muuta oleellisesti toteutusta asemakaavan jo mahdollistamaan toteutukseen nähden. Sivuasunnon koolla ei näin ole oleellista vaikutusta rakentamisen kokonaismäärään tai autopaikka- tai lumitilatarpeeseen. Rakennusalan ylityksellä tai siitä aiheutuvalla maastonmuokkaustarpeella voi sen sijaan olla vaikutusta hulevesien hallintaan alueella. Asemakaavoitusyksikkö toteaaakin, että tähän on syytä kiinnittää huomiota rakennuslupapäätöksen yhteydessä kunnallistekniikan lausunnon mukaisesti.

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 hulevesien hallintaan ja riittäviin lumitiloihin sekä autojen käsittelyyn piha-alueilla kiinnitetään erityistä huomiota, eikä piharakenteita, istutuksia tai luiskauksia sijoiteta katualueille. Lisäksi sivuasunto voi olla kooltaan enintään 75 k-m².

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää MRL 171 §:n nojalla myöntää poikkeamisen MRL 58.1 §:n säännöksistä (koskien sivuasunnon enimmäiskokoa ja rakennusalan ylitystä liitteessä esitetyllä tavalla) päätösesityksessä esitetyin ehdoin.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on hakijan saatava rakennusvalvontaviranomaiselta purkulupa ja rakennuslupa.

Päätös asiasta annetaan julkipanon jälkeen 1.9.2021. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.