

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös kirkonkylän taajamassa tontilla 543-2-111-1

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 12.10.2021 § 92
1497/10.03.00.02/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Rakennuspaikka on pinta-alaltaan 3660 m²:n suuruinen tontti 543-2-111-1, joka sijaitsee Nurmijärven Kirkonkylän taajamassa osoitteessa Vehnäpellontie 15.

Rakennustoimenpide

V-kerroksisen asuinkerrostalon rakentaminen, yhteisöllistä senioriasumista.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan kerroslukua koskevasta määräyksestä (MRL 58.1 §). Asemakaavan mukainen suurin sallittu kerrosluku on IV.

Hakijan perustelut

Hankkeen toteuttaminen V-kerroksisena mahdollistaa kaavamääräyksen edellyttämien autopaikkojen sijoittamisen tontille. Alueella on myös muita V-kerroksisia rakennuksia, jolloin kerrosluku yhtenäistää kaupunkimaiseman.

Naapureiden kuuleminen

Naapureilla ei ole ollut huomautettava hankkeesta.

Lausunnot

Lausuntoja pyydettiin Nurmijärven sähköverkolta, jolla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Ratkaisun lähtökohdat

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 30.1.2013 hyväksytty asemakaava, joka on tullut voimaan 18.3.2013. Tontti sijaitsee asuinkerrostalojen korttelialueella (AK) ja tontin suurin sallittu kerrosluku on IV.

Rakennushankkeelle on myönnetty aiemmin poikkeaminen 3.9.2021 § 62. Poikkeaminen koski autopaikkojen lukumäärää ja yhtenäisen julkisivun pituutta. Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 24.9.2019 § 68. Rakennusluvasta poiketen hanke on tarkoitus toteuttaa V-kerroksisena IV-kerroksisen sijaan.

Vehnäpellontien varsi Kaurapellontiestä pohjoiseen on kaavoitettu kerrostalotonteiksi. Kaavan mukaan suurin sallittu kerrosluku on IV. Suurimmasta sallitusta kerrosluvusta on poikettu jo osassa toteutuneita kerrostalohankkeita. Poikkeamisten perusteena on ollut saada lisää tilaa autopaikkojen sijoittamiselle tontilla.

Poikkeaminen koskee kerroslukua. Hankkeen toteuttaminen V-kerroksisena IV-kerroksisen sijaan antaa mahdollisuuden autopaikkojen sijoittumiselle paremmin tontille jättäen tilaa myös oleskeluun hieman enemmän kuin IV-kerroksisen ratkaisu.

Ratkaisun perustelut

Kun otetaan huomioon, että hankkeen tueksi on erityinen syy ja alueelle on myönnetty vastaavia poikkeamisia ja autopaikkojen sijoittumiselle saadaan lisää tilaa tontilla, hankkeeseen suostuminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan kerroslukua koskevasta määräyksestä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityinen syy ja maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamat edellytykset. Hakemuksen mukainen rakentaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuta rakennetun ympäristö suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavan suurimmasta sallitusta kerrosluvusta hakemuksen mukaisesti.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätös annetaan julkipanon jälkeen 20.10.2021. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 §, 171 §, kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuvallalta kohta 8.

Valmistelija

yleiskaavapäällikkö Anita Pihala, anita.pihala@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.