

# Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa, Mäntysalossa, korttelissa 3186 tontti 4

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 02.11.2021 § 98  
1617/10.03.00.02/2021

## **Rakennuspaikka ja sijainti**

Pinta-alaltaan 1204 m<sup>2</sup>:n suuruinen tontti, joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Mäntysalon asemakaava-alueella.

## **Rakennustoimenpide**

251 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen yksiasuntoisen omakotitalon rakentaminen puoleentoista kerrokseen, I ½.

## **Rakentamisrajoitus**

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavassa osoitetusta suurinta sallittua kerroslukua koskevasta määräyksestä (MRL 58 §).

## **Hakijan perustelut**

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että alueelle on jo toteutunut vastaavanlaisia kohteita, joissa on poikettu sallitusta kerrosluvusta ja että hakemuksen mukainen rakentaminen soveltuu tontille hyvin.

## **Naapureiden kuuleminen**

Hakija on kuullut naapurit. Kaksi osallista on huomauttanut poikkeamisen johdosta. Yhden osallisen kuulemisessa esitetään, että toivotaan lisäselvitystä poikkeamiseen liittyen. Asemapiirroksessa mainitaan, että rakennusten tarkempi korkeusasema suhteessa maastoon arvioidaan rakennuspaikalla. Lisäksi eri lupahakemuksissa on esitetty erilaisia korkoja katualueelle. Huomautuksessa todetaan, että korkoihin liittyvät asiat on tärkeä selvittää, koska rakennettavan kohteen rakennusten korkeusasema suhteessa naapuritonttien rakennuksiin ei ole varma ja eikä haluta, että talo ja autotalli naapuritontilla jäävät ikään kuin monttuun esitettyjen korkojen vuoksi / niiden mahdollisten muutoksien vuoksi. Osallinen on pyytänyt rakentajaa olemaan yhteydessä näiden läpikäymiseksi. Myös toinen osallinen on viitannut omissa kuulemisissaan edellä esitettyyn huomautukseen. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta voi kokouksessaan tutustua saapuneeseen palautteeseen kokonaisuudessaan.

## **Lausunnot**

Kunnallistekniikan suunnittelulla tai rakennusvalvonnalla ei ole ollut huomautettavaa hakemuksen johdosta.

Hakija ei ole esittänyt vastinetta. Hakija on ilmoittanut olleensa yhteydessä huomautuksen esittäjään.

## **Ratkaisun lähtökohdat**

### ***Kaavoitustilanne***

Alueen asemakaava on vuodelta 2007, KLAUKKALA, Mäntysalo. Korttelin kaavamääräys on AO1, Erillispientalojen korttelialue. Rakennusoikeus on osoitettu tonttitehokkuusluvuna, joka on e=0.25. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku on I (yksi). Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asunnon. Päärakennuksen lisäksi voidaan rakentaa kerrosalaan sisältyen erillinen ulkorakennus. Jokaiselle rakennuspaikalle tai erikseen sille määrätylelle pysäköintialueelle on osoitettava autopaikkoja vähintään seuraavasti AO-alueet: 2 ap/asunto.

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

Tontin lähiympäristössä, samalla kadulla, on myönnetty poikkeamisia koskien suurinta sallittua kerroslukua.

Rakennuspaikka on rakentamaton. Alueen ympäristössä on eri aikakausina rakennettuja I- I ¾-kerroksisia omakotitaloja. Tontti rajautuu toiseen tonttiin, jolla on poikettu kerrosluvusta. Tontin toisella puolella, puistokaistaleen sekä kevyenliikenteen yhteyden erottamana, on korkojen osalta ympäristöönsä nähden hieman alemmas rakennettu yksikerroksinen omakotitalo.

Hakija on toimittanut lupahakemuksensa liitteeksi rakennuslupatasoiset pääpiirustukset rakennettavasta kohteesta. Asema- ja julkisivupiirustuksista käy ilmi rakennusten sekä piha-alueen korkomaailma.

### **Ratkaisun perustelut**

Alueelle on jo toteutettu rakentamista noin puoleentoista kerrokseen viereisellä tontilla ja lähiympäristössä. Näin esitetyn rakentamisen voidaan katsoa sopeutuvan kerroskorkeudeltaan korkeudeltaan jo toteutuneeseen rakennuskantaan.

Kun huomioidaan alueen luonnolliset maanpinnan korot, hakijan toimittamat liitepiirustukset (joista ilmenee rakennettavan kohteen liittyminen ympäristöönsä korkomaailmaan), kunnallistekniikan käytäntönään edellyttämät rakennusten vähimmäiskorot suhteessa katutasoon sekä kohteeseen perehtyneen rakennustarkastajan näkemys siitä, etteivät rakennukset sijoitu ympäristöönsä nähden poikkeavan korkealle, voidaan katsoa, että rakennus on suunniteltu luontevaan korkeusasemaan ympäristöönsä nähden.

Rakennuslupavaiheessa hankkeen suunnittelija määrittelee rakennuksen lopullisen koron, kun perehtyy tarkemmin rakennuspaikalla esitettyihin kulmapiste- ja korkomerkitöihin. Toimenpiteellä varmistetaan, että rakennus on oikeassa korossa suhteessa katuun ja vallitseviin luonnollisiin korkoihin sekä tontin rajojen liittymiskorkoihin. Vasta rakennuslupapäätöksellä veloitetaan noudattamaan hyväksytyjä lupapiirustuksia, joissa on esitetty rakennuksen korkeusasema sekä muokatun maaston liittyminen olemassa olevaan maastoon.

Nurmijärven kunnassa on siirrytty suunnittelutöissä sekä mittaus- ja kartoitustöissä käytettävä korkeustietojen korkeusjärjestelmä N60-korkeusjärjestelmästä N2000-korkeusjärjestelmään 16.12.2014. Maan kohoamisesta johtuen vanhan N60- korkeusjärjestelmän korkeuksiin on lisätty noin +0.25 metriä, jotta on päästy N2000- korkeusjärjestelmään. Kunnallistekniikka on toimittanut tarkistusmitatut korot rakentajalle liitoskohtalausnon mukana.

Kun otetaan huomioon, että hankkeen tueksi on erityinen syy ja alueelle on myönnetty vastaavia poikkeamisia ja tarvittaville pihatoiminnoille saadaan näin 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. Päätöstä voidaan perustella osittain myös muilla vastaavilla päätöksillä alueella.

### **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 ympäristön 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 10.11.2021. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

**Valmistelija**

Kaavoitusarkkitehti Katri Peltoniemi p. 040 317 4660, katri.peltoniemi@nurmijarvi.fi

**Päätös**

Esitys hyväksyttiin.