

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan korttelin 3091 tontilla 2

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 30.11.2021 § 108
1767/10.03.00.02/2021

Rakennuspaikka ja sijainti

Hakemuksen kohteena oleva tontti (kiinteistötunnus 543-3-91-2) on pinta-alaltaan 996 m² ja se rajautuu saman korttelin tontteihin 1, 3 ja 4, katuun Järvimaanranta sekä lähivirkistysalueeseen. Tontti viettää luoteeseen kohti rantaa. Tontti on poikkeamisen hakijan omistuksessa.

Rakennustoimenpide

Kaksikerroksisen omakotitalon rakentaminen, omakotitalon yhteydessä rinteeseen porrastaen autotalli ja autokatos.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan kerroslukua koskevasta merkinnästä r50%II ja kaavamääräyksestä *”Julkisivujen tulee olla peittomaalattua julkisivulaudoitusta ja rappausta”* (MRL 58.1 §).

Haetut poikkeamiset perusteluineen

Asemakaavan mukainen kerrosluku on r50%II, haetaan kerroslukua II. Hakijan mukaan tontin korkeuserot tontin eteläreunalla eivät mahdollista kellarikerroksen järkevää toteuttamista. Hakija toteaa lisäksi: *”Hulevesien hallinta edellyttää tontin eteläräjällä maaston muokkausta ojanteelle sekä rakennuksesta pois päin, mikä myös puoltaa rakentamista maanpinnan yläpuolelle.”*

Asemakaavan mukaan julkisivujen tulee olla peittomaalattua julkisivulaudoitusta tai rappausta. Peittomaalauksen sijasta rakennuksen julkisivu on suunniteltu kuultokäsittelyksi julkisivulaudoitukseksi. Hakija katsoo, että haetun poikkeamisen vaikutus alueen yhtenäisyyteen olisi vähäinen. Lisäksi perusteluna esitetään käytettäväksi suunnitellulla tuotteella saavutettava pidempi huoltoväli sekä peittomaalia parempi hengittävyys.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit, joilla ei ole huomautettavaa kyseisestä rakennushankkeesta.

Lausunnot

Asemakaavoitus on pyytänyt lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta. Kunnallistekniikan suunnittelussa ei ole huomautettavaa hakemuksesta. Rakennusvalvonta puoltaa poikkeamista ja toteaa lisäksi, että alueella on jo aiemmin poikettu kerroslukua koskevasta merkinnästä.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 17.12.2014 hyväksytty ja 3.10.2016 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava 3-332 *Järvimaan alue*. Tonttia koskevat seuraavat kaavamääräykset:

AO-16 *Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa rakentaa yhden asunnon. Kattomuodon tulee olla harjakatto tai pulpettikatto. Autosuojien ja muiden piharakennusten julkisivumateriaalien, värityksen ja kattomuodon tulee olla päärakennuksen mukainen.*

Asemakaavassa osoitettu kerrosluku on **r50%II** (Rakennuksen kellarikerroksessa saa enintään prosenttiluvun osoittaman määrän ylemmän kerroksen pinta-alasta käyttää kerrosalaan.) ja rakennusoikeus on 350 k-m².

hule-2 Alueen osa, jolle tulee tehdä ojanne hulevesien johtamiseksi alueelliseen sadevesijärjestelmään.

hule-3(1) Tontilta tulevat hulevedet tulee viivyttää tontilla tai muulla alueella viivytyrakentein ja johtaa purkupaikkaan viranomaisen hyväksymän erillissuunnitelman mukaan. Viivytyrakenteiden mitoitustilavuutena on suluissa mainittu kuutiometrimäärä jokaista sataa tontille rakennettujen kattojen ja muiden vettäläpäisemättömien pintojen neliömetrimäärää kohden. Viivytyrakenteiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

YLEISMÄÄRÄYS: Korkeaa sokkelia tulee välttää. Voimakasta maaston muokkaamista tulee välttää. Ajoneuvon tulee voida kääntyä tontilla ennen katualueelle ajamista (ko. määräys ei koske korttelia 3090). Suurikokoisia tai varjostavia istutuksia tulee välttää.

Rakennusten arkkitehtuuri: Julkisivun suurin sallittu korkeus on 8 metriä. Rakennusten vesikaton tulee olla harja- tai pulpettikatto. Rakennuksissa tulee olla avoräystäät. Rakennusten julkisivujen tulee olla yksinkertaisia ja rauhallisia. Ikkunoiden tai julkisivupintojen voimakasta jäsentelyä tulee välttää. Julkisivujen tulee olla peittomaalattua julkisivulaudoitusta ja rappausta. Julkisivujen värityksen tulee olla pääosin vaaleita taitettuja värejä. Vesikaton tulee olla konesaumattu peltikate, tiilikatto tai viherkatto. Katemateriaalin värin tulee olla tumma harmaa tai tiilen punainen. Ikkunoissa ja ovissa tulee käyttää valkoisen, harmaan ja kuultavan ruskean sävyjä. Aidan tulee materiaaleiltaan, korkeudeltaan ja muulta ulkoasultaan sopeutua rakennusten arkkitehtuuriin.

Hulevedet: Hulevesiä tulee mahdollisuuksien mukaan viivyttää tontilla. Piharakentamisessa tulee käyttää pääosin vettä läpäiseviä pintoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: (– –) AO-16 alueet: 2 ap/asunto

Asemakaavaa koskevat sitovat rakentamistapaohjeet.

Päätöksen perustelut

Asuinrakennus on suunniteltu sijoitettavaksi tontin kaakkoisreunaan. Maastonmuodot eivät tässä kohdin ole niin jyrkkiä, että kellarin rakentaminen olisi perusteltua. Edellisen perusteella kerrosluvusta poikkeamiseen suostumiselle voidaan katsoa olevan erityisiä syitä ja suostumista voidaan pitää perusteltuna.

Rakennusten arkkitehtuuria koskevilla kaavamääräyksillä ja asemakaavan yhteydessä hyväksytyllä sitovalla rakentamistapaohjeella on pyritty ohjaamaan laadukkaaseen ja yhtenäiseen rakentamistapaan. Kysymyksessä on varsin tuore asemakaava ja alue on vasta rakentumassa. Kaavamääräyksestä ”Julkisivujen tulee olla peittomaalattua julkisivulaudoitusta ja rappausta” poikkeamiselle ei ole erityistä maankäytöllistä perustetta.

Julkisivukäsittelystä poikkeamisen myöntäminen aiheuttaisi paineita hyväksyä muita vastaavia hankkeita. Kun otetaan huomioon maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun vaatimus lupamenettelyn yhteydessä, haettuun poikkeamiseen myöntymisen vaikutusta alueen yhtenäisyyteen ei siten voida pitää vähäisenä. Haettu poikkeaminen aiheuttaisi toteutuessaan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Sovelletut oikeusohjeet

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

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

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

Julkisivukäsittelyä koskevan poikkeamisen osalta asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei hakemuksen tueksi ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä eikä mainitun pykälän mukaisia edellytyksiä. Hakemuksen mukainen toteutus aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hankkeeseen suostuminen vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää

1. myöntää poikkeamisen asemakaavan kerrosluvusta hakemuksen mukaisesti.
2. MRL 171 §:n 2. momentin nojalla olla myöntämättä haettua poikkeamista kaavamääräyksestä ”Julkisivujen tulee olla peittomaalattua julkisivulaudoitusta ja rappausta”.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätöksen julkipanopäivä on 8.12.2021. Päätöksen antopäivä on 9.12.2021. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.