

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa korttelin 3083 tonteilla 9 ja 10

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 15
233/10.03.00.02/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan yhteensä 7291 m²:n suuruiset korttelin 3083 tontit 9 ja 10, jotka sijaitsevat Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, osoitteessa Pikimetsäntie 21–23.

Rakennustoimenpide

Haetaan poikkeamista vesikatteen profiilista jo toteutettuun kohteeseen.

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan määräyksestä sekä siihen liittyvästä rakentamistapaohjeesta koskien vesikaton katemateriaalia. Kaavamääräyksen ja rakentamistapaohjeiden mukaan katteen tulee olla konesaumattu peltikate tai poltettu kattotiili.

Hakijan perustelut

Hakijan aiemmat asiaa koskevat hakemukset on hylätty lautakunnassa 25.9.2018. Tämän jälkeen perustajaurakoitsijana toiminut Sisco Oyj on ajautunut konkurssiin. Urakoitsijalta jäi hoitamatta kokonaan hakijan rakennuksiin ja tontteihin kohdistuvat merkittävät rakennusaikaiset ja takuuaikaiset korjaukset. Hakija on joutunut ja joutuu teettämään nämä työt ulkopuolisilla urakoitsijoilla. Urakoitsijan antama rakennusaikainen vakuus ei tule missään tapauksessa riittämään kaikkien välttämättömien korjausten rahoittamiseen. Tämänhetkisen käsityksen mukaan kustannukset tulisivat kokonaan osakkaiden maksettavaksi eli niitä ei voitaisi osaksikaan kattaa vakuudesta saaduilla varoilla. Katteiden uusiminen maksaisi tuhansia euroja / huoneisto.

Mikäli kate jouduttaisiin uusimaan, hakija ja sen osakkaat joutuisivat kohtuuttomaan asemaan urakoitsijan tekemän ratkaisun johdosta. Osakkeenomistajathan eivät ole mitenkään voineet vaikuttaa katevalintaan eikä asiaan ole huoneistoja ostettaessa osattu kiinnittää mitään huomiota.

Rakennukset sijaitsevat siten, että niiden katemateriaali ei käytännössä näy tonttien ulkopuolelle eikä näkymä voi mitenkään häiritä ketään muita lähistöllä asuvia tai ohikulkevia. Poikkeamislupa ei siten haittaisi kaavoituksen toteuttamista eikä loukkaisi tontinomistajien tasapuolista kohtelua.

Katteen väri ei poikkea rakentamistapaohjeista, joten esteettisesti katteen toteutustavalla ei tästäkään syystä ole olennaista merkitystä. Aiemmassa päätöksessä on todettu, että *"Pikimetsän asemakaava-alueen AP-tontit ovat toteutuneet vesikatteen osalta lähes kokonaan asemakaavan ja rakentamistapaohjeen mukaan"*. Tämän perusteella lienee siis niin, että määräyksistä on ainakin joidenkin tonttien osalta aiemminkin poikettu.

Asemakaavamääräykset edellyttävät, että rakennusten kattoväriin tulee olla tonteittain yhtenäinen. Kaavassa ei siis ole määritelty katemateriaalia.

KHO:n ennakkoratkaisun 2008:12 mukaan sellaisella rakennustapaohjeella, jota ei ollut hyväksytty asemakaavan yhteydessä, ei ole välitöntä oikeudellista merkitystä sen arvioinnissa, onko

rakennushanke asemakaavan mukainen eikä ohje ole osa asemakaavaa. Mikäli rakentamishoje on hyväksytty kaavasta erillisenä, sen perusteella poikkeamishakemusta ei voi hylätä.

Hakijan näkemyksen mukaan kyseessä olisi edellä olevilla perusteilla vähäinen poikkeaminen rakennusluvasta. Poikkeamista voidaan arvioida myös tarkoituksenmukaisuusperusteella. Edellä esitetyt olosuhteet, ja hakijan tosiasialliset mahdollisuudet vaikuttaa katteen rakentamiseen, huomioon ottaen poikkeaminen olisi perusteltua myös tarkoituksenmukaisuussyistä.

Oikeuskäytännössä vähäistä suurempi poikkeaminen on ollut lähtökohtaisesti kaavan vastaisen materiaalin käyttämistä, rakennusten ulkonäön selvää muuttamista, rakennusalan ylitystä.

Poikkeaminen ei vaikeuttane kaavan toteuttamista, koska kyseinen kaava-alue on jo kokonaan toteutettu.

Hakija perustelee tätä hakemustaan myös aiemmassa hakemuksessa esitetyillä seikoilla ja sillä, että naapurit eivät ole aiemman hakemuksen yhteydessä vastustaneet sitä.

Naapureiden kuuleminen

Kunta on kuullut naapurit. Naapureilla ei ollut huomautettavaa hakemuksesta.

Lausunnot

Rakennusvalvonta ei puolla hakemusta. Rakennusvalvonnan lausunnossa todetaan, että Pikimetsän alueella kaikkien rakennusten katemateriaalin tulee olla tiili tai konesaumattu pelti. Alueen kaikkien muiden rakennusten katot on toteutettu asemakaavan mukaisesti, lukuun ottamatta roskakatoksia tai piharakennelmia.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua saapuneeseen lausuntoon kokonaisuudessaan.

Hakijan vastine

Hakija on ilmoittanut esittävänsä vastineenaan rakennusvalvonnan lausuntoon hakemuksen jättämisen yhteydessä ilmoitetut perustelut, joita on referoitu yllä kohdassa ”hakijan perustelut”.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua vastineeseen kokonaisuudessaan.

Ratkaisun lähtökohdat

Alueella on voimassa asemakaava *Pikimetsä* (tunnus 3-303), joka on hyväksytty 23.6.2010 ja kuulutettu lainvoimaiseksi 16.8.2010. Hakemuksen kohteena olevat tontit ovat asuinpientalojen korttelialuetta (AP). Tontteja koskee mm. seuraava AP-korttelialueen kaavamääräys:

”Rakennusten julkisivujen päämateriaalin, -värin ja kattovärin tulee olla tonteittain yhtenäinen.”

Tontteja koskevat lisäksi asemakaavan yleiset määräykset, joista seuraavat ovat olennaisia käsillä olevan hakemuksen kannalta:

”Alueen kaikkien rakennusten pääasiallisen kattomuodon tulee olla harja- tai pulpettikatto ja kattomateriaalin tiili tai konesaumattu pelti.”

”Kaavaan liittyy kolme erillistä AO- ja AP-alueita koskevaa rakentamistapaohjetta. Ohjeet ovat saatavilla Nurmijärven kunnan rakennusvalvonnasta ja asemakaavoituksesta.”

Toisin kuin hakemuksessa on esitetty, toteutettu ratkaisu ei ole ainoastaan rakentamistapaohjeen vaan vesikatteen profiilin osalta myös kaavamääräysten vastainen.

Pikimetsän asemakaava-alueen eteläisiä AP-alueita koskevan rakentamistapaohjeen mukaan *”katon tulee olla konesaumattu peltikate tai poltettu kattotiili. Värit: Tummanharmaa ja punainen.”*

Asiaa koskevat aikaisemmat hakemukset on hylätty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 25.9.2018 (§ 83–84). Lautakunta katsoi, ettei hakemuksen tueksi ollut erityisiä syitä ja että hakemuksen mukainen rakentaminen aiheuttaisi MRL 171 §:n tarkoittamaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja loukkaisi tontinomistajien tasapuolista kohtelua.

Ratkaisun perustelut

Asemakaavan mukaan Pikimetsän alueella kaikkien rakennusten katemateriaalin tulee olla tiili tai konesaumattu pelti. Rakennusvalvonta on todennut, että alueen kaikkien muiden rakennusten katot on toteutettu asemakaavan mukaisesti, lukuun ottamatta jätekatoksia tai piharakennelmia.

Voidaan katsoa, että mahdollisuus poiketa kaavamääräyksistä ja myönnetystä rakennusluvasta yhdessä kohteessa sillä perusteella, että edellytetty toteutus aiheuttaa haittoja kiinteistön omistajalle, ei ole tasapuolista muita alueen rakentajia kohtaan.

Samaa asiaa koskevat poikkeamishakemukset on hylätty asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnassa 25.9.2018 (§ 83–84). Olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisen käsittelyn jälkeen.

Edellisen perusteella voidaan katsoa, ettei poikkeamiseen suostumiselle ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa luonteeltaan maankäytöllistä erityistä syytä.

Sovelletut säännökset

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 määräyksestä sekä siihen liittyvästä rakentamistapaohjeesta koskien vesikaton katemateriaalia.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, ettei hakemuksen tueksi ole maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamaa erityistä syytä. Hankkeeseen suostuminen aiheuttaa haittaa kaavan toteuttamiselle ja vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se ei myönnä haettua poikkeamista asemakaavasta ja rakentamistapaohjeesta.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022.

Valmistelija

kaavoitusarkkitehti Essi Vento, essi.vento@nurmijarvi.fi

Käsittely

Mustonen esitti Heinon, Tarikan, Laitisen ja Virtasen kannattamana seuraavan muutosesityksen:

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että ilman poikkeamista hakijoille aiheutuu kohtuuton taloudellinen rasite. Poikkeamisen vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön, täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittaman erityisen syyn poikkeamiselle.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavasta ja rakentamistapaohjeesta.

Koska oli tehty päätösesityksestä poikkeava kannatettu muutos esitys, puheenjohtaja määräsi seuraavan äänestyksen:

jaa= pohjaesitys

ei= Mustosen muutosesitys

Äänestyksen tulos

jaa 1 ääntä: Viitala

ei 10 ääntä: Heino, Laitinen, Lehto, Lompolo, Mantila, Mustonen, Männistö, Tarikka, Virtanen, Malkamäki.

Päätös

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päätti äänin 1-10 hyväksyä Mustosen muutosesityksen.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan määräyksestä sekä siihen liittyvästä rakentamistapaohjeesta koskien vesikaton katemateriaalia.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että ilman poikkeamista hakijoille aiheutuu kohtuuton taloudellinen rasite. Poikkeamisen vähäinen vaikutus alueen muuhun maankäyttöön, täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittaman erityisen syyn poikkeamiselle.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää, että se myöntää haetun poikkeamisen asemakaavasta ja rakentamistapaohjeesta.

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätöksen julkipanopäivä on 16.3.2022. Päätöksen antopäivä on 17.3.2022. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Esittelijä ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen liitettäväksi päätökseen.

Esittelijän perustelu eriävä mielipide:

Maankäytölliset tai kaavalliset olosuhteet eivät ole muuttuneet poikkeamisen kohteena olevalla tontilla edellisen kielteisen poikkeamispäätöksen jälkeen, joten maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n tarkoittamia edellytyksiä haetun luvan myöntämiselle ei ole nykyään. Poikkeamisen edellytyksenä olevan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittaman erityisen syyn tulee liittyä maankäyttöön tai kaavoitukseen. Hakijatahon esittämä syy poikkeamiselle on taloudellinen, eikä se näin ollen ole maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama erityinen syy. Lisäksi alueella on ollut useita tiedusteluja mahdollisuudesta poiketa asemakaavan mukaisesta katemateriaalista. Näihin tiedusteluihin on vastauksena todettu, että kaava on varsin uusi eikä ole perusteltua poiketa katemateriaalia koskevasta asemakaavamääräyksestä, eikä poikkeamiselle ole ollut erityistä syytä.

Poikkeamiseen suostuminen vaarantaa näin ollen yhdenvertaisen kohtelun vaatimuksen lupakäsittelyssä.