

Rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa korttelin 3083 tonteilla 3, 11 ja 12

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 08.03.2022 § 16
234/10.03.00.02/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan yhteensä 10 902 m²:n suuruiset korttelin 3083 tontit 3, 11 ja 12, jotka sijaitsevat Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, osoitteessa Pikimetsäntie 15–19.

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

Kohteilla on rakennuslupa ja ne on toteutettu, mutta rakennusluvan mukaista lopputarkastusta ei ole pidetty. Kohteen rakentaja on toteuttanut vesikatteen kaavamääräyksistä osittain poikkeavalla katteella ilman viranomaisluvitusta.

Kohteen kaavamääräys kuuluu: *”Rakennusten julkisivujen päämateriaalin, -värin ja kattovärin tulee olla tonteittain yhtenäinen.”*

Alueen rakentamistapaohjeiden mukaan: *”Katon tulee olla konesaumattu peltikate tai poltettu kattotiili. Värit: Tumman harmaa ja punainen.”*

Hakija haluaa tuoda asiaan esille seuraavia näkökulmia:

- Hakijan mukaan katteen ominaisuudet ovat kaavamääräyksen vaatimusten mukaisia (yhtenäisyys, kattoväri).
- Katteen ominaisuudet ovat rakennustapaohjeiden vaatimusten mukaan oikein värin suhteen (tummanharmaa) ja materiaalin suhteen (peltikate) mutta ei materiaalin muotoilun suhteen (konesaumattu kate).
- Rakennuksiin asennettu kate on tyyppimerkinnältään LT-profiilipelti. Kyse on näin ollen pieniprofiilisesta katteesta, ei esim. rakenteeltaan korkeasta kantavasta profiilipelistä. Profiilin korkeus on 17 mm ja kunkin profiilin leveys on noin 30 mm. Konesaumapellin profiilin korkeus on tyyppistä riippuen noin 30 mm. Asennettu kate vaikuttaa varsin tasaiselta jo tavanomaiselta katseluetäisyydeltä, esim. kadulta, tarkasteltuna. Tumman värin ansiosta profiilin näkyvyys ei juurikaan vaihtelee edes valon suunnan muuttuessa.
- Teknisesti kate on asianmukaisesti asennettu ja täysin käyttökelpoinen.
- Ekologisesti ajateltuna katteen vaihtaminen on arveluttavaa. Irrotettavia peltejä ei juurikaan voida uusiokäyttää muuten kuin metallinkierrätykseen. Katteen vaihtaminen aiheuttaa asukkaille merkittävää haittaa ja taloyhtiölle riskejä vaatien purku- ja asennusvaiheessa suojauspihoille ja rakennuksille.
- Kate voidaan taloyhtiön näkemyksen mukaan vaihtaa konesaumakatoksi kun se on käyttöikänsä päässä, noin 20–30 vuoden kuluttua.

- Katteen merkitys kaupunkikuvallisesti on vähäinen. Katot ovat loivia harjakattoja, eikä esim. kaksikerroksisten talon katteita pääse juurikaan näkemään lähiympäristöstä. Kate on hakijan mukaan riittävän samankaltainen kuin kohteeseen on kaavoituksen ja ympäristösuunnittelun kannalta tarkoitettu sekä värityksen että ilmiäsuun suhteen.

Hakija esittää, että talojen katemateriaaliksi hyväksytään siihen asennettu peltikate edellä olevien syiden perusteella.

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

Hakijan mukaan on selvää, että kattoasia vaikuttaa eniten lähiympäristöönsä. Kukaan naapureista ei ole ottanut asiaan kantaa. Tämä on hyvin luontevaa, koska

- katteen ominaisuudet ovat kaavamääräyksen vaatimusten mukaisia (yhtenäisyys, kattoväri)
- katteen ominaisuudet ovat rakennustapaohjeiden vaatimusten mukaan oikein värin suhteen (tummanharmaa) ja materiaalin suhteen (peltikate)

Ainoa poikkeama kaavan ja rakennustapaohjeiden suhteen on materiaalin pinnan muoto (vaadittuna on konesaumattu kate, asennettuna matalaprofiilinen peltikate)

- asennettu kate vaikuttaa varsin tasaiselta jo tavanomaiselta katseluetäisyydeltä, esim. kadulta, tarkasteltuna
- tumman värin ansiosta profiilin näkyvyys ei juurikaan vaihtelee edes valon suunnan muuttuessa

Teknisesti kate on asianmukaisesti asennettu ja täysin käyttökelpoinen.

Ekologisesti ajateltuna katteen vaihtaminen on arveluttavaa. Irrotettavia peltejä ei juurikaan voida uusiokäyttää muuten kuin metallinkierrätykseen. Katteen vaihtaminen aiheuttaa asukkailla merkittävää haittaa ja taloyhtiölle riskejä vaatien purku- ja asennusvaiheessa suojauksia pihaille ja rakennuksille.

Kate voidaan taloyhtiön näkemyksen mukaan vaihtaa konesaumakatoksi kun se on käyttöikänsä päässä, noin 20–30 vuoden kuluttua.

Katteen merkitys kaupunkikuvallisesti on vähäinen. Katot ovat loivia harjakattoja, esim. kaksikerroksisten talon katteita ei juurikaan pääse näkemään lähiympäristöstä. Kate on riittävän samankaltainen kuin kohteeseen on kaavoituksen ja ympäristösuunnittelun kannalta tarkoitettu sekä värityksen että ilmiäsuun suhteen.

Taloyhtiö esittää edelleen, että talojen katemateriaaliksi hyväksytään siihen asennettu peltikate edellä olevan ja poikkeamisluvassa kerrottujen syiden perusteella.

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.”

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 (§ 82, § 85–86). 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 (§ 82, § 85–86). 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 hallintosäntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisovalta 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 vesikatton 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 vesikatton 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 nytkään. 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.