

Tilan 543-403-2-777 rakentamista koskeva poikkeamispäätös

Elinvoimalautakunta 02.03.2023 § 14
1700/10.03.00.02/2022

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 5000 m²:n suuruinen tila Pajula 543-403-2-777. Rakennuspaikka sijaitsee noin 3 km Klaukkalan taajamasta itään osoitteessa Savitorpankuja 13.

Rakennustoimenpide

Rakennustoimenpide käsittää yksiasuntoisen 100 k-m²:n suuruisen asuinrakennuksen ja 100 k-m²:n suuruisen talousrakennuksen rakentamisen. Rakennustoimenpiteen yhteydessä puretaan rakenteilla oleva asuinrakennus.

Rakentamisrajoitus

Haettu rakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan rakennusoikeudesta.

Hakijan perustelut

Hakija ei ole perustellut hakemustaan.

Naapureiden kuuleminen

Hankkeen johdosta on kuultu naapureita ja tilan 543-403-2-519 omistaja on lausunut, että sitoutuuko hankkeeseen ryhtyvä Savitorpankujan ylläpitoon?

Hakijan vastine

Vastineena naapurin mielipiteeseen hakija on todennut seuraavaa: *”Savitorpantie ja Savitorpankuja pidetään rakentamisen ajan kunnossa ja rakentamisen jälkeen tie laitetaan vastaavaan kuntoon kuin ennen aloitusta”*.

Kaavoitustilanne

Voimassa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee alueella, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset. Kaavassa osoitettujen keskusten, palvelukeskittymien ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeiden ulkopuolella tapahtuva asuin- ja työpaikkarakentamisen tulee ensisijaisesti sijoittua olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteyteen. Rakentamisen ohjauksessa tulee huomioida olemassa olevan infrastruktuurin mahdollisimman tehokas hyödyntäminen, palveluiden saavutettavuus ja kestävä liikunnan edellytykset. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on pyrittävä minimoimaan liikenteestä aiheutuvia melu-, värinä- ja päästöhaittoja. Alue on pohjavesialuetta.

Aluetta koskee myös valtuuston vuonna 2016 hyväksymä Klaukkalan oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maa- ja metsätalousvaltaisella alueella (M-4). Rakennuspaikka sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella (pv-3).

Alueella on voimassa vuonna 1962 rakennuskaavana hyväksytty asemakaava, jossa hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee maatalousalueella (M). Asemakaavassa ei ole osoitettu maatalousalueelle rakennusoikeutta.

Poikkeamispäätöksen lähtökohdat ja perustelut

Hakemuksen kohteena oleva rakennuspaikka sijaitsee Klaukkalan kyläkeskuksen länsipuolella lähellä Kalkerin asemakaavoitettua pientaloaluetta Savitorpankujan varrelle rakentuneessa

muutaman omakotitalon ryhmässä. Rakennuspaikalla sijaitsee omakotitalo ja talousrakennus. Vuonna 2016 tilalle on myönnetty poikkeamislupa toisen omakotitalon rakentamiseksi. Kyseisen omakotitalon rakentaminen on aloitettu, mutta hakijan mukaan kyseinen keskeneräinen rakennus on purkukuntoinen ja se on tarkoitus purkaa rakennustoimenpiteen yhteydessä. Tilalla olevien rakennusten eteläpuolella kulkee kunnan vesi- ja viemärijohdot, joihin tilalla oleva asuinrakennus on liittynyt. Rakennuspaikalla kasvaa nuorta metsää ja myös lähiympäristö on metsää.

Rakenteilla oleva asuinrakennus sijaitsee sivuasuntotyyppisesti olevan asuinrakennuksen kanssa samassa pihapiirissä. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaavoitetun alueen ulkopuolella voi tietyin edellytyksin rakentaa enintään 100 k-m²:n suuruisen sivuasunnon pääasunnon yhteyteen tai samaan pihapiiriin pääasunnon kanssa. Nyt hakemuksen kohteena oleva asuinrakennus on asemapiirroksen mukaan tarkoitus sijoittaa tilan pohjoisosaan noin 36 metrin etäisyydelle pääasunnosta.

Rakennuspaikka on kokonaisuudessaan hyvin tasainen ja tammikuun 2023 havaintojen perusteella aiottu rakentamisen paikka tilan pohjoisosassa oli veden valtaama. Oleva asuinrakennus sekä rakenteilla oleva purettava asuinrakennus sijaitsevat hieman korkeammalla ja näin ollen rakentamiseen paremmin soveltuvalla paikalla.

Kyseessä on rakenteilla olevan asuinrakennuksen purkaminen ja näin ollen ns. korvaava rakentaminen. Vastaavalle ns. sivuasunnolle on myönnetty poikkeaminen vuonna 2016, joten haetulle rakentamiselle on olemassa erityisiä syitä. Rakenteilla oleva ja purettavaksi aiottu asuinrakennuksen paikka on rakentamiseen sopivampi ja rakennusjärjestyksen ns. sivuasunnon määräykset täyttävä. Näin ollen voidaan katsoa, että hakemuksen mukaisen asuinrakennuksen rakentaminen rakenteilla olevan asuinrakennuksen paikalle ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Elinvoimalautakunta toteaa, että haettu rakentaminen edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan rakennusoikeutta koskevasta määräyksestä.

Elinvoimalautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityisiä syitä eikä haettu rakentaminen esittelytekstissä esitettyin perustein aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle; ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikeuta rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hakemukseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä. Elinvoimalautakunta päättää myöntää haetun poikkeamisen asemakaavan rakennusoikeudesta ehdolla, että

- Uusi asuinrakennus rakennetaan rakenteilla olevan ns. sivuasunnon paikalle.
- Asuinrakennus saa olla enintään 100 k-m².
- Asuinrakennusta ei saa laajentaa 100 k-m² suuremmaksi.
- Asuinrakennus tulee rakentaa olevan asuinrakennuksen yhteyteen siten, että asunnoilla on yhteinen vesihuolto, jätevesien käsittelyjärjestelmä, tieliittymä, sisäänkäyntipiha ja piha-alue.
- Uuden ja olevan asuinrakennuksen tulee muodostaa kokonaisuus, jota ei saa maanmittaustoimituksella erottaa itsenäisiksi tiloiksi.
- Asuinrakennus tulee suunnitella liikuntaesteettömäksi.
- Asuinrakennus saa olla enintään 1-kerroksinen.
- Asuinrakennukseen ei saa rakentaa kellarikerrosta.
- Asuinrakennuksen lattiapinnan ja katonharjan välinen korkeus saa olla enintään 5,5 m.

- Rakennukset sovitetaan julkisivuiltaan, materiaaliltaan, kattomuodoltaan ja väriykseltään rakennuspaikalla olevaan rakennuskantaan.

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.

Minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ei saa ryhtyä ennen rakennusluvan myöntämistä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 171 §, kunnan hallintosääntö 28 § elinvoimalautakunnan ratkaisulta kohta 4.

Valmistelija

Yleiskaavainsinööri Arja Junttila, arja.junttila@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.