

Kahden omakotitalon rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalan taajamassa, Järvimaan alueella, kiinteistöllä 543–3–96–4

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 28.02.2023 § 8
201/10.03.00.02/2023

Rakennuspaikka ja sijainti

Pinta-alaltaan 1192 m² suuruinen kiinteistö 543–3–96–4 sijaitsee Klaukkalan taajamassa, Järvimaan alueella, joka rajautuu asuinkortteliin 3013, lähivirkistysalueeseen sekä Järvimaankaaren katualueeseen.

Rakennuspaikka sijoittuu asemakaavan mukaiselle erillispientalojen korttelialueelle (AO-16), jossa tontille saa rakentaa yhden asunnon. Kattomuodon tulee olla harjakatto tai pulpettikatto. Auto-suojien ja muiden piharakennusten julkisivumateriaalien, värityksen ja kattomuodon tulee olla päärakennuksen mukainen. Rakennuspaikka kuuluu kaavan 3–332 alueeseen, joka on hyväksytty kunnanvaltuustossa 17.12.2014 ja tullut voimaan 3.10.2016.

Rakennustoimenpide

Kahden omakotitalon rakentaminen asemakaavan mukaiselle erillispientalojen korttelialueelle (AO-16).

Rakentamisrajoitus

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavasta (MRL 58 §). Alueen asemakaavassa erillispientalojen korttelialueelle (AO-16) sallitaan rakentaa yksi asunto.

Hakijan perustelut

Tarkoituksena on hakea poikkeamislupaa suuren rakennusoikeuden (417m²) johdosta. Tontille tullaan tekemään hallinnanjakosopimus sekä rakennetaan kaksi identtistä erillistaloa.

Tarkoituksena olisi kaavasta poiketen (AO-16) rakentaa kyseiselle tontille kaksi erillistaloa, jossa kummassakin yksi asunto. Muuten kaavasta ei tulla poikkeamaan rakennusten osalta.

Naapureiden kuuleminen

Hakija on kuullut naapurit. Naapureilla ei ole huomautettavaa kyseisestä hankkeesta.

Lausunnot

Asemakaavoitus on pyytänyt hakemuksesta lausunnot tarvittavilta viranomaistahoilta.

Rakennusvalvonta ei ole antanut lausuntoa hankkeesta.

Kunnallistekniikan suunnittelun antama lausunto:

Kaikki tontin rakenteet kuten luiskat, aidat ja istutukset ym. tulee toteuttaa oman tontin puolelle, eikä niitä saa sijoittaa kunnan maalle. Tontin suunnittelussa tulee huomioida nykyiset rakenteet katualueella.

Vesijohdon, jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin liitoskohta Nurmijärven Veden runkolinjaan on toteutettu valmiiksi Järvimaankaaren kääntöpaikalta. Hallinnanjakoalueita sovittaessa on tärkeää sopia putki- ja johtoreittien (kuten esim. vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri sekä sähkö- ja telekaapelit) sijainti kiinteistöllä. Jos reittejä joudutaan vetämään toisen hallinta-alueen kautta, on hyvä sopia reittien sijainti, leveys ja oikeudet suorittaa kunnossapito- ja korjaustöitä.

Kiinteistön liittäminen vesihuoltoverkkoon Nurmijärven Veden ohjeiden mukaisesti.

Rakennuslupahakemuksessa hulevesien hallinnasta tulee esittää suunnitelma asemakaavamääräysten mukaisesti. Hulevedet tulee käsitellä Nurmijärven rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Suunnittelussa huomioitava katualueen ja olemassa olevan ympäristön korot.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on mahdollisuus tutustua saapuneisiin lausuntoihin kokonaisuudessaan.

Kaavoitustilanne

Alueella on voimassa 17.12.2014 hyväksytty ja 3.10.2016 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava 3–332 Klaukkala, Järvimaanalue.

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 II ja rakennusoikeus on 430 k-m²**.

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

YLEISMÄÄRÄYS: Korkeaa sokkeliä 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.

Ratkaisun perustelut

Tontilla on suuri rakennusoikeus 430 m² ja tontin kokoon nähden siihen sopii hyvin kahden erillisen asunnon rakentaminen. Kun rakennukset toteutetaan hakemuksen liitteenä olleen asemapiirustuksen mukaisesti kaksikerroksisina, jää piha-alueelle vielä oleskelutilaa sekä pihatie- ja paikoitusaluetta. Lisäksi tämä kohde sopii ympäristöönsä, sillä naapuritonteille on rakennettu

kyseisten tonttien kaavamääräyksiä noudattaen kolmen erillistaloa. Tämän kohteen poikkeava rakentaminen ei vaikuta kaavan suunniteltuun toteutumiseen.

Kun huomioidaan hakemuksen kohteena olevan tontin rakennusoikeus suhteessa tontin pinta-alaan ja siihen, että aluetta voidaan edelleen käyttää sen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, hankkeen ei voida nähdä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeen vaikutusta maisemaan ei voida nähdä merkittäväksi, sillä poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoinkaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Edellä mainitut perustelut huomioiden poikkeamislupahakemuksen mukainen rakentaminen täyttää MRL 171 § mukaiset edellytykset poikkeamisen myöntämiselle.

Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Sovelletut säännökset

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 § ja 171 § sekä Nurmijärven kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisuvallalta kohta 8.

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta toteaa, että hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavasta.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityinen syy ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n sille asettamat edellytykset. Aluetta voidaan edelleen käyttää sen voimassa olevan asemakaavan mukaiseen käyttötarkoitukseen, hankkeen ei voida nähdä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke ei myöskään vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Hankkeen toteuttamisella ei voida nähdä olevan merkittävää vaikutusta maisemaan, eikä poikkeaminen myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavasta kahden erillispientalon rakentamiseksi hakemuksen mukaisesti kiinteistölle 543-3-96-4, joka sijaitsee Klaukkalan taajamassa, Järvimaan alueella.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Kaikki tontin rakenteet kuten luiskat, aidat ja istutukset ym. tulee toteuttaa oman tontin puolelle, eikä niitä saa sijoittaa kunnan maalle.
- 2) Tontin suunnittelussa tulee huomioida nykyiset rakenteet katualueella.
- 3) Huomioitavaa vesijohdon, jätevesiviemärin ja hulevesiviemärin liitoskohta Nurmijärven Veden runkolinjaan on toteutettu valmiiksi Järvimaankaaren kääntöpaikalta.
- 4) Hallinnanjakoa alueita sovittaessa on tärkeää sopia putki- ja johtoreittien (kuten esim. vesijohto, jätevesiviemäri ja hulevesiviemäri sekä sähkö- ja telekaapelit) sijainti kiinteistöllä. Jos reittejä joudutaan vetämään toisen hallinta-alueen kautta, on hyvä sopia reittien sijainti, leveys ja oikeudet suorittaa kunnossapito- ja korjaustöitä.
- 5) Kiinteistön liittäminen vesihuoltoverkostoon Nurmijärven Veden ohjeiden mukaisesti.

- 6) Rakennuslupahakemuksessa hulevesien hallinnasta tulee esittää suunnitelma asemakaavamääräysten mukaisesti. Hulevedet tulee käsitellä Nurmijärven rakennusjärjestyksen mukaisesti.
- 7) Suunnittelussa huomioitava katualueen ja olemassa olevan ympäristön korot.
- 8) Asuinrakennukset tulee toteuttaa kaksikerroksisina, hakemuksessa esitetyn asemapiirroksen mukaisesti

Ennen minkäänlaiseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä hakijan on saatava rakennusvalvontaviranomaiselta rakennuslupa.

Päätöksen julkipanopäivä on 9.3.2023. Päätöksen antopäivä on 10.3.2023.

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

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko@nurmijarvi.fi

Päätös

Esitys hyväksyttiin.