

Omakotitalon ja erillisen talousrakennuksen rakentamista koskeva poikkeamispäätös Rajamäen taajamassa, kiinteistöllä 543-402-51-58

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 02.05.2023 § 19
198/10.03.00.02/2023

Rakennuspaikka

Pinta-alaltaan 1750 m² suuruinen kiinteistö 543-402-51-58 Hiekkaoja, joka sijaitsee Rajamäen taajamassa (kortteli 1275, tontti 8), osoitteessa Isokalliontie 23. Kiinteistö on hakijan omistuksessa.

Hakemus

Poikkeamislupaa haetaan puolitoista- tai kaksikerroksisen omakotitalon ja erillisen talousrakennuksen rakentamiseksi. Nämä edellyttävät poikkeamista voimassa olevasta asemakaavasta 1-029.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että molemmat rakennukset tulisivat aiemmin sijainneiden, vastaavanlaisten rakennusten paikalle (rakennusten käyttötarkoitus, kerrosluvut). Poikkeamisten vaikutukset aiempaan tilanteeseen verrattuna olisivat pienet. Samassa korttelissa on jo toteutettu vastaavanlaisia rakennuksia.

Säännökset, josta poiketaan

Hanke edellyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista asemakaavan kerroslukua koskevasta merkinnästä I ja kaavamääräyksestä "AO Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue. Autotalli, talous- ym. aputilat on sijoitettava päärakennuksen yhteyteen." (MRL 58 §)

Haettu toimenpide on asemakaavan mukaista pientalorakentamista, mutta poikkeaa kaavamääräyksistä päärakennuksen kerrosluvun ja erillisen talousrakennuksen sijoittamisen osalta.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee Isokallion alueella, jossa on voimassa oleva 17.1.1980 hyväksytty ja 2.12.1980 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava, 1-029 Isokalliontien eteläpuoli. Tonttia koskevat seuraavat kaavamääräykset:

Omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialue, AO. Autotalli, talous- ym. aputilat on sijoitettava päärakennuksen yhteyteen.

Asemakaavassa suurin sallittu **kerrosluku I** ja **rakennusoikeus on e=0,25** (437,5 k-m²).

Yleismääräys: Naapurirakennuspaikan rajalle tai 4 m sitä lähemmäksi rakennettavan rakennuksen rajanpuoleiseen seinään ei saa tehdä muita aukkoja kuin ikkunoita, joiden on oltava vähintään 160 cm huoneen lattian yläpuolella.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat: AO alueet: 1 autopaikka / 60 huoneisto m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka huoneistoa kohti.

Muut alueet ja määräykset: Rakentamattomat korttelialueet, joita ei käytetä kulkuteinä, autopaikkoina tai leikkikenttinä, on istutettava tai pidettävä hoidetussa kunnossa. Kaavassa on liittymäkielto Isokalliontien puolelta.

Rakennuspaikalla on ollut noin 1900-luvun puolivälissä rakennettu asuinrakennus ja erillinen talusrakennus. Ne molemmat on purettu keväällä 2023. Rakennuspaikka on tasainen, puutarhassa on vanhoja puita ja nurmialuetta sekä vanha liittymä Isokalliontieltä. Kulku kiinteistölle tulee rakennushankkeen myötä olemaan voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Leenankujan puolelta ja vanha Isokalliontien liittymä suljetaan.

Lähiympäristössä on omakotitaloja. Idän puoleisella tontilla on v. 2007 rakennettu puolitoistakerroksinen omakotitalo, jossa autotalli on kiinni päärakennuksessa. Etelän puolella on 1950-luvulla rakennettu, puolitoistakerroksinen omakotitalo ja erillinen talusrakennus sekä yksikerroksinen v. 1988 valmistunut omakotitalo, jossa autokatos on kiinni rakennuksessa. Lännen puoleisella kiinteistöllä on vanha puolitoistakerroksinen asuinrakennus ja erillinen talusrakennus, jotka on rakennettu 1914 ja 1945.

Hakemuksen mukainen asuinrakennus on suunniteltu likimain vanhan rakennuksen paikalle ja harjasuunta on vanhan rakennuksen sekä viereisen, itäpuolella olevan rakennuksen mukainen.

Talusrakennus on suunnitelmassa asetettu vinoon päärakennukseen nähden ja kiinteistön länsirajan suuntaisesti, vanha purettu piharakennus oli pohjoiseteläsuuntainen.

Kiinteistön rajat eivät noudata asemakaavan tonttijakoa, mutta kaavassa tontin rajat ovat vain ohjeellisia. Hakemuksen mukainen rakennusten sijoittelu noudattaa kiinteistön rajoja ja tulevat rakennukset on suunniteltu palo- ja näkymääsioiden suhteen sopiville paikoille. Rakennusten etäisyys naapurikiinteistöjen rajoista 4 metriä.

Kiinteistöllä on mm. vanhoja omenapuita, jotka on hyvä säästää.

Kiinteistön eteläosassa kulkee yhdyskuntateknisiä johtoja, joille on muodostettu kuuden metrin levyinen rasite. Maanalaisten johtojen alueelle ei saa rakentaa. Hakemuksen asemapiirustuksessa tälle alueelle ei ole suunniteltu rakentamista.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on tiedottanut naapureita Lupa.fi sivuston kautta, yhtä naapuria on kuultu kunnan toimesta kirjeitse. Naapureilla ei ole huomautettavaa hakemuksen suhteen.

Lausuntoja pyydettiin kunnan toimesta rakennusvalvonnalta ja kunnallistekniikan yksiköltä. Lausunnon antajilla ei ollut huomautettavaa hakemuksen suhteen, mutta kunnallistekniikan yksikön vastauksessa todettiin, ettei hanke noudata asemakaavan mukaista tonttijakoa.

Päätöksen perustelut

Rakennuspaikalle on mahdollista rakentaa hakemuksen mukaisesti puolitoistakerroksinen omakotitalo sekä erillinen talusrakennus, jolloin piha-alueelle jää vielä oleskelu- ja leikkutilaa sekä pihatie- ja paikoitusaluetta. Suunniteltu rakentaminen tulee olemaan lähes samankaltaista, kuin mitä kiinteistöllä on aiemmin ollut ja se sopii mittakaavaltaan lähiympäristöönsä. Läheisille kiinteistöille on myönnetty vastaavia poikkeamisia. Puolitoistakerroksisena uusi rakennus ei vielä nouse liian korkeaksi suhteessa viereisen naapurin puolitoistakerroksiseen rakennukseen.

Edellisen perusteella poikkeamiseen myöntämiselle voidaan katsoa olevan erityisiä syitä ja sitä voidaan pitää perusteltuna.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuina ehdoin aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle taikka alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun taikka rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Haettu toimenpide ei

myöskään johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Sovelletut oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58.1 § ja 171 §

Maankäyttö- ja rakennusasetus 64 §

Nurmijärven kunnan hallintosääntö 30 § asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnan ratkaisulta kohta 8.

Valmistelija

Sanna Okko, kaavoitusarkkitehti, sanna.okko@nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Päätösesitys

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.

Kun huomioidaan hakemuksen kohteena olevan, ympäristöönsä sopeutuvan pientalon ja sen erillisen talousrakennuksen rakentaminen, hankkeen ei voida nähdä aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista tai vaikeuta rakennetun ympäristö suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeeseen suostuminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavasta pientalon ja erillisen talousrakennuksen rakentamiseksi hakemuksen mukaisesti kiinteistölle 543-402-51-58, joka sijaitsee Nurmijärven Rajamäen taajamassa, Isometsän pientaloalueella.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Päärakennus rakennetaan puolitoistakerroksisena, I 1/2
- 2) Kiinteistön eteläosassa kulkee yhdyskuntateknisiä johtoja, joille on muodostettu kuuden metrin levyinen rasite. Maanalaisten johtojen alueelle ei saa rakentaa.
- 3) Puuston kaatoa tulee pyrkiä minimoimaan.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennus- ja muut mahdollisesti vaadittavat luvat on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Päätöksen julkipanopäivä on 11.5.2023. Päätöksen antopäivä on 12.5.2023. Poikkeamispäätös on

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

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija

Uudenmaan ELY-keskus