

Omakotitalon rakentamista koskeva poikkeamispäätös Klaukkalassa, Järvimaan alueella...

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 29.08.2023 § 32
948/10.03.00.02/2023

Rakennuspaikka

Pinta-alaltaan 972 m² suuruinen kiinteistö [REDACTED], joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa ([REDACTED]), osoitteessa [REDACTED]. Kiinteistö on hakijan omistuksessa.

Hakemus

Haetaan poikkeamislupaa asemakaavan kerrosluvusta r50%II, kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiseksi.

Hakija perustelee hakemustaan sillä, että rakennettava hanke ei muuta alueen yleisilmettä muihin rakennuksiin verrattuna ja alueelle on myönnetty aikaisempia poikkeuksia olemassa olevaan kerroslukumerkintään r50%II. Rakennuksen julkisivukorkeus sekä julkisivu on kaavan mukainen, ja poikkeamisella vältetään suuret maanpintojen muokkaukset tontilla, joten tontin luontaiset kaltevuudet säilyisivät. Nyt olemassa oleva kaavamerkintä toisi tontille merkittäviä maanpintojen muokkauksia. Kaksikerroksinen ratkaisu rakennettaisiin sokkelia porrastaen olemassa olevan maanpinnan mukaisesti. Poikkeaminen ei tuo merkittäviä muutoksia rakennettuun ympäristöön.

Säännökset, josta poiketaan

Hanke edellyttää kerroslukua koskevan määräyksen osalta maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaista poikkeamista, koska se on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa ja siten vastoin maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momenttia.

Lähtötiedot

Rakennuspaikka sijaitsee Järvimaan alueella, jossa on voimassa 3.10.2016 lainvoimaiseksi kuulutettu asemakaava. Tonttia koskevat mm. seuraavat kaavamääräykset:

- 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.

- Rakennuksen kerrosluku r50%II

- Voimakasta maaston muokkaamista tulee välttää ja rakennus tulee sovittaa olemassa oleviin maaston muotoihin.

- Julkisivun suurin sallittu korkeus on 8 m

Järvimaan alueen asemakaavaan liittyy sitova rakennustapaohje.

Alueella on aiemmin myönnetty poikkeamia asemakaavan kerroslukumerkinnästä r50%II, jolloin on voinut rakentaa maaston muodoiltaan loiville tonteille kaksikerroksisia omakotitaloja, ilman kellaria.

Alueella on vuosina 2019–2023 rakennettuja omakotitaloja, mutta useita tontteja on vielä rakentamatta. Osa näistä jo rakennetuista omakotitaloista on kaksikerroksisia, osa yksikerroksisia. Muutamassa alueen kohteessa on poikettu kaavamääräyksen kellarin rakentamisesta maaston

muodoiltaan loivien tonttien takia, ja rakentaminen on toteutettu kaksikerroksena. Maaston muodoiltaan jyrkemmillä tonteilla on kaavan mukaisia kellarillisia omakotitaloja, mutta osassa niistä on myös yksikerroksisia ratkaisuja, ilman kellaria.

Osallisten kuuleminen ja lausunnot

Hakija on kuullut naapurit (7 kiinteistöä) joko tapaamalla heitä henkilökohtaisesti tai sähköisesti Lupa.fi sivuston kautta. Naapureilta saatiin kaksi huomautusta.

Palautteet:

Naapurin huomautuksissa esitetään, että rakennus rakennettaisiin alkuperäisen kaavamääräyksen mukaisesti r50%II, jotta määräykset olisivat tasapuoliset ja huomioitaisiin jo aiemmin määräyksen mukaan rakentaneet. Huomautuksissa sanotaan, että rakennuksesta tulee korkeampi kuin rakennustapaohjeissa on annettu ymmärtää. Niissä esitetään myös, että asuinrakennuksen ja autotallin paikkaa vaihdettaisiin, jotta näkymä naapurista järven suuntaan ei kaventuisi.

Hakijan vastine naapureiden huomautuksiin:

Rakennuksen julkisivupintojen korkeus ei ylitä 8 m. Julkisivupinnan korkeus mitataan kunkin julkisivun maanpinnasta vesikaton leikkauslinjaan seinän tasalla. Rakennusta ei ole käytännöllisyyden vuoksi järkevää sijoittaa autotallin paikalle. Rakennusten tulee myötäillä kaavan mukaan maaston muotoja ja suuria maanmuokkauksia tulee välttää.

Vetoamme siihen, että Järvimaan alueella on samalla kaavamääräyksellä (r50%II) olevia rakennushankkeita, joihin on myönnetty sama poikkeama.

Valmistelijan vastine huomautuksiin:

Hakemuksen omakotitalo muodostuu kaksikerroksiseksi, sillä maaston muodot ovat tontilla niin loivat, että kellarillisen, rinteeseen sovitettuna rakennuksen rakentaminen, ei tontille sovellu. Kellarillisen kohteen rakentaminen toisi tontille suuria maaston muokkauksia.

Asuinrakennus on sijoitettu tontille niin, että korkeampi osa on sijoitettu tontin alempaan osaan ja rakennuksen ensimmäinen kerros nousee porrastaen rinteeseen suuntaisesti. Kaavamääräyksissä on osoitettu julkisivun maksimikorkeudeksi 8 m, joka ei tässä ylity.

Myös sitovissa rakennustapaohjeissa annetaan mahdollisuus rakentaa omakotitalo maastoon porrastaen, jos rinteeseen kaltevuus ei ole riittävän suuri kellarikerrokselle. Ohjeissa tämän korttelin 3092 kohdalla mainitaan, että rakennuksen voidaan toteuttaa kahteen kerrokseen. Näissä ohjeissa muistutetaan, että julkisivun korkeuteen tulee kiinnittää huomiota.

Pyydetty lausunnot ja saadut lausunnot

Rakennusvalvonnalta on saatu lausunto. Siinä todetaan, että rakennusvalvonta puoltaa poikkeamista ja rakennus soveltuu maastoon kaksikerroksisena.

Päätöksen perustelut

Maastonmuodot eivät tontilla ole niin jyrkkiä, että kellarin rakentaminen olisi perusteltua. Kaksikerroksena rakennus täyttää kaavassa määrätyn 8 m julkisivun maksimikorkeuden. Sitovissa rakennustapaohjeissa mahdollistetaan rakentaminen kahteen kerrokseen, kun huomioidaan julkisivun korkeus sekä porrastaen maaston mukaan rakentaminen.

Edellisten perusteella kerrosluvusta poikkeamiseen suostumiselle voidaan katsoa olevan erityisiä syitä ja suostumista voidaan pitää perusteltuna.

Haettu toimenpide ei päätöksessä asetetuilla 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 §.

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

Valmistelija

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

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

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

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta katsoo, että hakemuksen tueksi on erityinen syy ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n sille asettamat edellytykset.

Kun huomioidaan, että hakemuksen kohteena oleva omakotitalo sopeutuu ympäristöön ja on rakennustapaohjeiden mukainen, asemakaavassa osoitetusta kerrosluvusta poikkeaminen ei aiheuta haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, ei vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista eikä johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutoin aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Kerrosluvusta poikkeaminen ei vaaranna maanomistajien tasapuolisen kohtelun periaatteen toteutumista lupakäsittelyssä.

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää myöntää poikkeamisen asemakaavasta kaksikerroksisen omakotitalon rakentamiseksi hakemuksen mukaisesti, kiinteistölle [REDACTED], joka sijaitsee Nurmijärven Klaukkalan taajamassa, Järvimaan alueelle sijoittuvalla pientaloalueella.

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- 1) Rakennus tulee rakentaa hakemuksen mukana olevan suunnitelman mukaisesti, huomioiden kaavamääräyksissä annettu julkisivun maksimikorkeus ja rinteeseen porrastaen rakentaminen.
- 2) Voimakasta maaston muokkausta tulee välttää.

Voimassaolo ja jatkotoimenpiteet

Ennen mahdolliseen rakennustoimenpiteeseen ryhtymistä on saatava rakennuslupa. Rakennuslupa on haettava kahden vuoden kuluessa poikkeamispäätöksen lainvoimaisuudesta lukien. Lupahakemukseen on liitettävä tämä päätös lainvoimaisuustodistuksineen.

Päätöksen julkipanopäivä on 11.9.2023. Päätöksen antopäivä on 12.9.2023. Poikkeamispäätös on voimassa päätöksen antamispäivästä lukien kaksi vuotta, jona aikana poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava, muutoin poikkeamispäätös raukeaa.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija

Muistutuksen jättäneet

Uudenmaan ELY-keskus