

3–352 Tilkankuja 12, asemakaavamuutos, hyväksyminen

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta 03.12.2024 § 45
826/10.02.03/2023

Asemakaavaa muutetaan Klaukkalassa, osoitteessa Tilkankuja 12, korttelissa 3058 ja tontilla 8. Tekninen johtaja päätti 16.1.2024 §4 kaavan vireilletulosta ja luonnoksen nähtäville asettamisesta. Asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos olivat nähtävillä 8.2. – 8.3.2024. Asemakaava- ja rakennuslautakunta päätti 4.6.2024 §22 asettaa ehdotusvaiheen aineiston nähtäville 30 vuorokaudeksi ja se oli nähtävillä 15.8.-13.9.2024 välisen ajan.

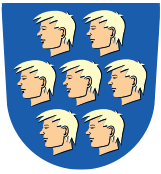
Asemakaavamuutoksella on tavoitteena mahdollistaa tontille useamman pientalon rakentaminen. Kaavaa valmistellaan tontin omistajan aloitteesta ja kaavaa suunnittelee maanomistajan nimeämä konsultti yhteistyössä kunnan asemakaavayksikön kanssa. Kaavamuutos on vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Nähtävilläoloaikana ehdotuksesta saatiin kolme lausuntoa ja yksi muistutus. Lausunnot ja muistutus sekä niihin laaditut vastineet esitetään vuorovaikutusraportissa, joka on kaava-aineiston liitteenä. Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunnalla on kokouksessaan mahdollisuus tutustua esitettyyn palautteeseen kokonaisuudessaan. Lausunnoissa Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ja Uudenmaan ELY-keskus ilmoittivat, että heillä ei ole huomautettavaa. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei se anna lausuntoa. Muistutuksessa esitettiin huoli viereistä tonttia varjostavien rakennusmassojen korkeudesta sekä tontinkäytön ja pihojen tiiviydestä. Siinä toivottiin huomattavaa madallusta rakennusten harjakorkoon.

Muistutuksen takia kattojen harja- ja räystäskorkeuksia sekä varjostusvaikutuksia tarkasteltiin 3d-kaupunkitietomallin avulla. Suunnitelmalla on vähäistä varjostusvaikutusta Ali-Tilkan tonttiin rajautuvalle puolelle ja Ali-Tilkan julkisivuihin ulottuvaa varjostusvaikutusta loka-helmikuussa iltatunteina ennen auringonlaskua. Oleellista on, että uudisrakennusten rakennusmassa ja katto ei kokonaisuudeltaan kilpaile Ali-Tilkan kanssa. Tarkastelun perusteella kaavamääräystä katon suurimmasta sallitusta harjakorosta täsmennettiin (+56.5 metriä merenpinnan yläpuolella, vähintään noin 2 metriä Ali-Tilkan kattoharjan alapuolella). Pihan suurin sallittu korkeusasema on kirjattu nykyistä vastaavaksi (Tontin korkeusasema saa olla enintään +48.5 metriä merenpinnan yläpuolella). Kaavamääräystä on tarkennettu rakennuksen korkeustietojen osalta. Kaavamuutoksen tavoitteena on tiivistää keskustan kaupunkirakennetta alueelle soveltuvalla tavalla ja kolmen pienikokoisen omakotitalon ratkaisu nähdään kokonaisuudessaan tarkoituksenmukaiseksi. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon autopaikkojen sijoittuminen omalle tontille, lumen läjitykseen varattavat tilat ja tontin viherrakentaminen.

Kaava-aineistoon tehdyt muutokset ovat vähäisiä ja luonteeltaan teknisiä tarkistuksia. Tarkistukset eivät edellytä asemakaavan asettamista uudelleen nähtäville.

Asemakaavamuutoksen myötä alueelle muodostuu kolmen tontin kokonaisuus, jonne on mahdollista rakentaa omakotitaloja ja talousrakennuksia kytkettynä. Kaavassa mahdollistetaan



ajotiet muutosalueen tonteille sekä naapurin tontille. Asuinrakennusten suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja yhdelle tontille saa rakentaa 140m² asuinrakennuksen sekä 30m² talousrakennuksen, yhteensä alueelle saa rakentaa 420 m² + 90 m². Kaavaratkaisu mahdollistaa toteutuessaan alueelle 6–12 uutta asukasta.

Asemakaavamuutos on vaikutuksiltaan vähäistä merkittävämpi ja sen hyväksyy asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta.

Maankäyttösopimus on tehty ja allekirjoitettu 11.11.2024.

Valmistelija

Kaavoitusarkkitehti Sanna Okko, sanna.okko(at)nurmijarvi.fi

Esittelijä

Tekninen johtaja

Esitys

Asemakaavoitus- ja rakennuslautakunta päättää hyväksyä vuorovaikutusraportissa esitetyt vastineet saapuneeseen palautteeseen sekä päättää hyväksyä Tilkankuja 12 asemakaavamuutoksen.

Päätös

Esitys hyväksyttiin.

Jakelu

Hakija
Uudenmaan ELY-keskus
Päätöstä pyytäneet

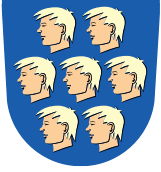
Liitteet

Numero	Otsikko
Liite1	3-352 Tilkankuja 12, kaavakartta 3.12.2024
Liite2	3-352 Tilkankuja 12, kaavaselostus liitteineen 3.12.2024
Liite3	3-352 Tilkankuja 12, havainnekuva 3.12.2024
Liite4	3-352 Tilkankuja 12, vuorovaikutusraportti 3.12.2024

Otteen oikeaksi todistaa

Nurmijärvellä 11.12.2024

Mari Hanski
kaavavalmistelija



Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 45

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta kunnallisvalituksella.

Valitusoikeus

Päätökseen saa hakea muutosta:

- se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen)
- kunnan jäsen, lukuun ottamatta vaikutukseltaan vähäisiä muutoksia, joissa valitusoikeus on vain asianosaisilla. Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla. (Valitusoikeuden rajoittaminen ei koske MRL 73 §:n mukaisia ranta-asemakaavoja)
- viranomaisen toimialaansa kuuluvissa asioissa
- maakunnan liitto ja kunta, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia
- rekisteröity paikallinen tai alueellinen yhteisö toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan.

Valituksen toimittaminen viranomaiselle

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista.

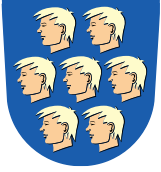
Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Kaavan tai rakennusjärjestyksen hyväksymistä koskevan päätöksen katsotaan tulleen asianosaisten tietoon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusajaksi. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valitusviranomaisen



Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle.

Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi
Puhelinnumero: 0295642069

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa
<https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava

1. päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);
2. miltä osin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
3. vaatimusten perustelut;
4. mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

1. Valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
2. Selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
3. Asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan, kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.