

Rakennuslupa 22-0460-A / Jolkby

Rakennus- ja ympäristölautakunta 25.10.2022 § 147
1119/10.03.00.02/2022

Valmistelija

Johtava rakennustarkastaja Daniel Grönroos,
etunimi.sukunimi@kirkkonummi.fi

Asia

Rakennuslupa

Kaavatilanne

Asemakaava 3351 (Juhlakallio) / AK Asuinkerrostalojen korttelialue

Hakija

Kirkkonummen Vuokra-asunnot Oy

Toimenpide

Kahden puurunkoisten asuinkerrostalon sekä maalämpöjärjestelmän rakentaminen

Lisäselvitys

Rakennukset toteutetaan puutilaelementtirakentamisen tekniikalla. Rakennuksissa on kussakin yksi porrashuone ja yhteensä 41 asuntoa sekä maantasossa yhteiskäyttötila. Lisäksi rakennuksen kellarikerrokseen toteutetaan asumista palvelevia aputiloja. Talo A:ssa on neljä ja Talossa B kolme asuinkerrosta ja betonirakenteinen kellarikerros. A-talon kellarikerrokseen rakennetaan molempia rakennuksia palveleva väestönsuoja

Kerrosala

3477 m²

Kokonaisala

4035 m²

Tilavuus

13820 m³

Poikkeus

1. Poikkeaminen:

Asemakaavan mukainen pyörä- ja jätekatoksille osoitettu enintään 50k-m2 rakennusoikeus on sijoitettu rakennusmassoihin.

Perustelu:

Sijoittamalla pyöräsäilytys osaksi rakennusmassoja vapautuu piha-alueelta tilaa laajemmin ulko-oleskeluun ja samalla mahdollistetaan pyörä- ja liikuntavälineiden säilytyksen sijoittuminen molempien rakennusten sisäänkäyntien yhteyteen ja vuoden ympäri lämpimään tilaan.

2. Poikkeaminen:

A-talon 1.kerroksen yhteiskäyttötila on laskettu asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Perustelu:

Yhteiskäyttötilan toteuttaminen parantaa merkittävästi asumisen laatua ja

viihtyisyyttä sekä vahvistaa asukkaiden välistä yhteisöllisyyttä. Poikkeama on merkitykseltään vähäinen eikä sillä ole vaikutusta kaavan kaupunkikuvallisten tavoitteiden täyttymiseen

3. Poikkeaminen:

Porrashuoneiden 15m² ylittävä osa voidaan laskea kussakin kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Perustelu:

Porrashuoneet toteutetaan suunnitelmien mukaisesti ikkunallisina ja luonnonvaloisina.

4. Poikkeaminen:

Rakennusalan ylitys.

Perustelu:

Kumpikin rakennus jakautuu kolmeen eri suuntaiseen rakennusosaan ja niiden keskelle jäävään porrashuoneeseen. Suunnitelman mukainen ratkaisu mahdollistaa rakennusten sijoittumisen hienovaraisesti ympäröivään metsäluontoon. Valitun rakennusmuodon avulla kukin asunto avautuu vähintään kahteen ilmansuuntaan. Lisäksi rakennusalan rajan ylitys mahdollistaa asunnoista avoimet näkymät, sekä muodostaa suojaisan yhteispihan kiinteistön lounaisnurkkaan. Muutoksella ei ole vaikutusta naapurikiinteistöjen asemakaavan mukaiseen toteuttamiseen.

5. Poikkeaminen:

Ajoradan sijoittuminen osittain asemakaavassa puuston osalta säilytettäväksi osoitetulle osa-alueelle.

Perustelu:

Kiinteistön alueella maastonmuotojen korkeuserot ovat suuret. Tonttitien, jolta asemakaavan mukaisesti ajoliittymä tulee järjestää ja asemakaavassa korkeammalle sijoittuvan rakennusalan maanpintojen korkoero on noin 9 metriä. Rakennusten sisäänkäynneille johtavan ajoradan toteuttaminen sille asetettuja maksimikaltevuuksia noudattaen sekä tontin koko ja asemakaava huomioiden johtaa tilanteeseen, jossa ajorata tulee ulottaa osittain puuston osalta säilytettäväksi osoitetulle osa-alueelle.

6. Poikkeaminen:

Pysäköintipaikkojen sijoittuminen vähäisissä määrin asuinrakennuksen rakennusalalle.

Perustelu:

Asemakaavamääräyksen mukaisen autopaikkavaatimuksen täyttämiseksi osa autopaikoista tulee sijoittaa asuinrakennuksen rakennusalalle. Muutoksella ei ole vaikutusta rakennuksen sijoittumiselle asemakaavan mukaiseen sijaintiin.

Esittelijä

Johtava rakennustarkastaja Grönroos Daniel

Päätösehdotus

Esittelijä ehdottaa, että lupa myönnetään.

Päätös

Rakennus- ja ympäristölautakunta päätti päätösehdotuksen mukaisesti.