

Asia	Poikkeamispäätös MRL 58 § Poikkeamispäätös Rakennusjärjestys 14 §
Rakennuspaikka	SARVVIK, 257-473-0001-0111 Sarvikinrinne 17, 02390 Sarvik
Kiinteistön nimi	K2217T9
Pinta-ala	1913 m <sup>2</sup>
Kaavatilanne	Asemakaava 3143
Rakennettu kerrosala	767 m <sup>2</sup>
Hakija	Asunto Oy Kirkkonummen Sarvikinrinne 17 Aleksanterinaktu 17, 00100 HELSINKI
Toimenpide	Entisen navetan muutos asuinrakennukseksi (viiden huoneiston rivitalo) 937 k-m <sup>2</sup> , II + parvet Autokatoksen (5 ap) rakentaminen Kahden ajoneuvoliittymän rakentaminen
Poikkeus	MRL 58 § (asemakaavan rakennusrajoitus, rakennusoikeus) RakJ 14 § (tontille saa rakentaa yhden ajoneuvoliittymän)
Lisäselvitys Kaavoitus	Sarvikinkallio, asemakaavan muutos (kv. 2013), Asuinpientalojen korttelialue AP Kerroskorkeus II Rakennusoikeus 900 + yht 135 Rakennuksen alimman kerroksen ulkoseinärakenteet on säilytettävä. Golfkentän suuntaan avautuvan julkisivun (itäinen seinärakenne) alimman kerroksen aukotus saa olla enintään 20 % julkisivun pinta-alasta mukailen olemassa olevaa aukotusta. Rakennuksen alimman kerroksen seinärakenteiden yläpuolisen osan saa korvata uudella puuverhotulla rakenteella ja sitä saa korottaa, mikäli rakennuksen alkuperäinen kattomuoto säilytetään. Alueelliselta maakuntamuseolta on pyydyttävä lausunto ennen rakennusluvan myöntämistä. (sr-2)  Rakennusluvassa (navetan muutos paritaloksi) 14-260-D on rakennuspaikalle jo myönnetty kaksi tieliittymää, joista toinen on kevyen liikenteen väylän kohdalla.
Hakijan perustelut	Hankkeelle on myönnetty rakennuslupa 14-260-D (Navetan muutos asuinrakennukseksi), jonka voimassaoloaika päättyy 26.11.2023. Rakennukselle ollaan nyt hakemassa uutta rakennuslupaa.  Hankkeeseen ryhtyvä on hakemassa uutta rakennuslupaa, koska alkuperäinen lupa ja jatkoaika umpeutuu. Vanhan navetan kivijalan päälle rakennettu rakennus on ollut keskeneräinen ja pysähdyksissä useamman vuoden. Asuinrakennus halutaan rakentaa loppuun nyt haettavalla uudella rakennusluvalla. Suunnitelmia on päivitetty asuinrakennuksen osalta sekä tontille halutaan rakentaa autokatos, tontin pohjoispuolelle. Autokatoksen liittymää siirretään aikaisemmasta suunnitelmasta poiketen. Tontille ajon määrä muuttuu ja sille haetaan poikkeamaa. Myös asuinrakennuksen RO kasvaa hieman. Asuinrakennuksen toisen kerroksen parvella sijaitsevan alakerran kylpyhuoneen yläpuolinen tyhjä tila toivotaan toteutettavaksi varastotilaksi tai vaatehuoneeksi. RO- laskelmat esitetty asemapiirustuksessa.  Autokatos sijoitetaan 0,5m etäisyydelle tontin kaakkoisrajasta golf-kentän puolella. Tontin pohjois-puolen osa laskee/viittää alaspäin kevyen liikenteen vieressä, koillisen suuntaan. Asemakaavassa tontille ajo on mahdollista Sarvikinrinne- tien päätyvän tien päädyssä, mutta tien

korkeusasema on hyvin korkealla suhteessa matalampaan tontin osaan. Tontin maan pintaa jouduttaisiin nostamaan korkeammalle noin 2,0merriä. Näin ollen tontille rakennettavan autokatoksen sokkeli olisi noin kahden metrin (2m) korkea jotta ajo tontille olisi tien korossa. Tämä vaatisi suhteettoman korkeita tukimuureja tontin piha-alueen ympärille.

Nyt haettavalla poikkeushakemuksella halutaan parantaa tontille ja autokatokseen johtavaa ajoa (tontin pohjoispuolella) kevyen liikenteen kautta alempaan korkeusasemaan, jotta autokatosta ja pihaa ei tarvitse nostaa liian korkeaan tasoon. Asemapiirustuksessa esitetty autokatoksen edessä oleva maantaso on korossa +13,60. Sarvvikinrinne päättyvän kadun kulmassa alkavan kevyen liikenteen väylän korko on +15,35. Tontille ajoon hyödynnetään kevyen liikenteen väylää. Asemakaavamerkintöjen mukaan tontille ajo ei ole tuosta kohdasta poikkeaminen. Asemakaava mahdollistaa kevyen liikenteen väylän hyödyntämistä tontille ajoon.

Asemakaavassa liittymän sijoittelussa / liittymän paikasta ei haeta poikkeamista, mutta liittymien määrästä kyllä. Kyse ei ole asemakaavapoikkeamisesta, vaan ainoastaan rakennusjärjestyspoikkeaminen. Kuntatekniikka ilmeisesti vielä vaatii hakemaan erikseen sijoitusluvan toiselle liittymälle? Tässä yhteydessä haetaan poikkeaminen liittymien määrästä (RakJ 14 §).

RO ylittyy, koska Asuinrakennuksen toisen kerroksen parvella sijaitsevan alakerran kylpyhuoneen yläpuolinen tyhjä tila toteutetaan varastotilaksi / vaatehuoneeksi. Tila olisi muuten tyhjä ja käyttämätön tila alakerran kylpyhuoneen yläpuolella, jonne tulisi joka tapauksessa järjestää tuuletus ja tilaan tulisi päästä huoltoluukun kautta. Katsoimme järkevämmäksi vaihtoehdoksi hyödyntää tila asuinkäyttöön (varasto/vaatehuone). RO ylitys ja laskelma on esitetty Asemapiirroksessa.

#### Lausunnot

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm

Naapureiden kuuleminen (poikkeuslupa)  
16.10.2023

Kunta on kuullut naapurit 27.9.2023 postitetuilla kirjeillä. Naapureilla ei ole huomautettavaa.

Lausunnon antaja  
Lausuntopvm

Kunnallistekniikkapalvelut  
17.10.2023

Kunnossapitopalvelut hyväksyy liittymän siirron. Liittymälle tulee hakea erikseen sijoituslupaa. Kunta tulee vaatimaan, että rakentaja päällystää ajoon käytettävän kevyenliikenteenväylän osuuden. Ennen liittymän käyttöön ottoa tulee olla sijoituslupa haettuna ja myönnettynä.

#### Liitteet

Naapurin kuuleminen	3
Valtakirja	1
Lausunto	1
Ote alueen peruskartasta	2
Ote asemakaavasta	1
Ote kiinteistörekisteristä	1
Todistus hallintaoikeudesta	2
Asemapiirros	2
Pohjapiirustus	1
Hakemus vireille tullessa	1
Hakemus taustajärjestelmään siirrettäessä	1

Valmistelija

Arja Sihvola

Päätösehdotus

Rakennus- ja ympäristölautakunta päättää myöntää MRL 171 §:n nojalla poikkeamisen. Rakennusluvan hakemiselle on erityiset edellytykset.

Ehdot:

- 1) Rakennusluvasta on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.
- 2) Suojeltavaan graniittimuuriin tehtävät aukot on sahattava muuria säästävästi.
- 3) Julkisivun graniitin, tiilen ja oviaukkojen liitoskohdasta on esitettävä tarkempi detaljipiirustus. Liitoskohdat on dokumentoitava valokuvin.
- 4) Ennen loppukatselmusta on Lupapisteeseen toimitettava lyhyt rakennushistoriallinen selvitys.
- 5) Liittymälle tulee hakea erikseen sijoituslupa. Rakentajan tulee päällystää ajoon käytettävän kevyenliikenteenväylän osuus. Ennen liittymän käyttöönottoa tulee sijoituslupa olla haettuna ja myönnettynä.

Päätösehdotuksen perustelut

Kyseessä on poikkeaminen Sarvikinkallion asemakaavan muutoksen Asuinpientalojen korttelialueella (AP), rakennusoikeudesta sekä poikkeaminen rakennusjärjestyksen määräyksistä koskien ajoneuvoliittymien määrää.

Rakennushanke on alun perin saanut rakennusluvan vuonna 2014, sille on haettu muutoslupa, ja rakennustyö on välillä ollut pysähdyksissä. Nyt kohteessa on uudet toimijat, ja hankkeelle haetaan uutta rakennuslupaa sekä samalla muutamia poikkeamisia.

Rakennusoikeudesta poikkeaminen liittyy rakennuksen sisällä oleviin parviin, eikä hanke näy ulospäin.

Kahdelle ajoneuvoliittymälle on jo alkuperäisessä rakennusluvassa vuonna 2014 myönnetty lupa. Tämän jälkeen rakennusjärjestykseen on lisätty määräys, jolla rajoitetaan ajoneuvoliittymien määrä yhteen rakennuspaikkaa kohden. Lisäksi kun ottaa huomioon rakennuspaikan muodon sekä rakennuspaikan koillisosaan kaavassa määrätyn p-alueen sijoittumisen, on perusteltua myöntää poikkeaminen toisellekin ajoneuvoliittymälle.

Ottaen huomioon se, että kyseessä on suojelukohde (sr), poikkeamisen myöntämiselle on erityiset perustelut.

Edellä mainitut seikat huomioon ottaen hanke ei aiheuta MRL 171 §:ssä tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.