

**Alueelliset poikkeusluvut Taruma korttelit 144 ja 150**

113/10.03.00/2020

Kuntakehityslautakunta 13.05.2020 § 43

Tarumantie 6 korttelin 150 tontin 3 asemakaavamääräyksistä haetaan poikkeuslupaa seuraaviin muutoksiin:

- Julkisivumateriaali tiili => puu.
- Kerrosluku lu2/3 => II.
- Autokatos ulottuu 0,5 m asuinrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle.

Rakennustapaohjeista haetaan muutoksia:

- Rakennustapaohjeen julkisivuväri oranssinruskea => vaaleanharmaa
- Kattokaltevuus 1:1,5 => 1:2
  - Katemateriaali betonitiili/tiili => sileä peltikate

Korttelin 150 on asemakaavassa vahvistunut 10.12.2012 ja määrätty:

AO-4 *Asuinpientalojen korttelialue.*

*Pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää tiiltä.*

Poikkeamiset asemakaavamääräyksistä

- 1) Kortteli 150 on rakentamaton. Asemakaavaa laadittaessa pyrittiin kortteleittain yhtenäiseen rakentamistapaan jolloin pääasiallinen julkisivumateriaali määrättiin arvioiden vaihtelevaa kysyntää silloisen rakentamisen perusteella. Asemakaavan vahvistumisen 2012 jälkeen kysyntä on voimakkaasti painottunut pientalojen osalta puurakentamiseen. ja Viressä kortteli 148 on rakennettu puusta. Em. perusteella tulisi koko kortteliin määrittää uudeksi pääasialliseksi julkisivumateriaaliksi puu.
- 2) Kortteli 150 on pohjoisessa ja peltovyöhykkeen reunassa suojaten Tarumaa tuulilta. Kerrosluvut II ja lu2/3 ovat hyvin lähellä toisiaan eikä estettä tälle muutokselle ole erityisesti kun huomioidaan samanaikainen kattokaltevuuden loiventaminen 1:1,5 => 1:2 Rakennuslupavaiheessa tulee tarkistaa, että korttelin rakennusten harjojen korkeuden ovat lähellä toisiaan.
- 3) Autokatos ulottuminen 0,5 m asuinrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle on muutoksena vähäinen ja kuuluu rakennusluvan käsittelyyn.

Poikkeamiset rakennustapaohjeista

- 4) Rakennustapaohjeen julkisivuväri oranssinruskea => vaaleanharmaa muutos tulee tehdä samalla koko kortteliin, asemakaavan laatija ei näe estettä muutokselle.
- 5) Kattokaltevuus 1:1,5 => 1:2 sopii toteutettavaksi yhdessä kerroslukumuutoksen kanssa.
- 6) Katemateriaali betonitiili/tiili => sileä peltikate ei ole estettä kun se toteutetaan yhtenäisenä koko kortteliin.

Alueelliset poikkeusluvut Taruman kortteliin 144

Korttelin 144 tonteille 1 - 3 on pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi määrätty tiili. Kuten korttelissa 150 on myös korttelissa 144 perusteltua vaihtaa materiaaliksi puu ja sallia kerroslukuina I – II huomioiden kuitenkin, että koko korttelin osassa noudatetaan yhtenäistä muotokieltä. Rakennustapaohjeiden muutoksista mm. väreistä päätetään rakennusluvassa.

Korttelin 144 tonteille 4 - 6 on pääasiallisesti julkisivumateriaaliksi määrätty rappaus. Rakentamisen trendien muutos ja tarve toteuttaa Taruma kokonaisuutena mahdollisimman lyhyessä jaksossa on peruste muuttaa julkisivumateriaaliksi ensisijaisesti rinneratkaisu huomioiden hirsi ja toisena vaihtoehtona puu, sekä sallia kerroslukuina I – II huomioiden kuitenkin, että koko korttelin osassa noudatetaan yhtenäistä muotokieltä. Rakennustapaohjeiden muutoksista mm. väreistä päätetään rakennusluvassa.

Naapurien kuulemisessa ei ilmennyt huomautettavaa.

Kaavan laatijan lausunto

Kaavan laatija puoltaa alueellisen poikkeusluvun myöntämistä asemakaavan määräyksistä kortteliin 150 siten, että julkisivumateriaaliksi vaihdetaan puu, kerroslukuna sallitaan sekä lu2/3 että II kuitenkin noudattaen yhtenäistä rakentamisen tapaa ja toteaa että muilta osin hakemuksessa esitetyt seikat päätetään rakennusluvassa.

Kaavan laatija puoltaa alueellisen poikkeusluvun myöntämistä asemakaavan määräyksistä kortteliin 144 siten, että tonttien 1 – 3 julkisivumateriaaliksi vaihdetaan puu, kerroslukuna sallitaan sekä I - II kuitenkin noudattaen yhtenäistä rakentamisen tapaa ja toteaa että muilta osin hakemuksessa esitetyt seikat päätetään rakennusluvassa.

Poikkeusluvun perusteet täyttyvät MRL 171§ ja 58§:

- 1) Asemakaava on tehty jo 10 v sitten ja pientalojen rakentaminen on sen jälkeen painottunut puuhun.
- 2) Taruman alue tulisi rakentaa nopeasti valmiiksi jolloin tonttien rakentamiseen miljöö on perusteltua päivittää nykytrendien mukaiseksi.
- 3) Hyökännummen uusi koulu tarvitsee lisää oppilaita ja uusia asukkaita.

Erityisenä perusteena on, että nopea Taruman yhtenäinen toteuttaminen mahdollistaa viihtyisän valmiin alueen muodostumisen uuden koulun lähi-alueelle.

(valmistelija asemakaavains. Tapio Sillfors p. 040 3145454)

Vs. kuntakehitysjohdajan päätösesitys

Kuntakehityslautakunta myöntää Tarumantie 6 poikkeusluvun sekä lisäksi muutetaan samalla koko kortteliin 150 julkisivujen pääasiallisesti materiaaliksi puu ja kerroskorkeudeksi II MRL 181§ ja 58§ mukaisesti.

Kuntakehityslautakunta päättää lisäksi alueellisesta poikkeusluvasta kortteliin 144 muuttaen julkisivumateriaaleiksi tonteille 1 - 3 puun ja tonteille 4 - 6 hirren/puun sekä kerrosluvuiksi koko kortteliin I - II. II MRL

181§ ja 58§ mukaisesti.

Kortteleiden 150 ja 144 alueellisten poikkeuslupien perusteina ovat:

- 1) Asemakaava on tehty jo 10 v sitten ja pientalojen rakentaminen on sen jälkeen painottunut puuhun.
- 2) Taruman alue tulisi rakentaa nopeasti valmiiksi jolloin tonttien miljöön on perusteltua päivittää nykytrendien mukaiseksi.
- 3) Hyökännummen uusi koulu tarvitsee lisää oppilaita ja uusia asukkaita.

Nämä poikkeusluvut ovat voimassa 2 vuotta, jonka aikana tulee hakea rakennusluvut.

Käsittely: Asemakaavainsinööri Tapio Sillforsia kuultiin asiantuntijana asiassa.

Päätös: Hyväksyttiin esityksen mukaan.

- Liite 1. Taruman asemakaava vahvistunut 10.12.2012
- Liite 2. Selostus 206 Taruma asemakaava 2012-02-15
- Liite 3. Voimassa olevat poikkeusluvut 206 Taruma asemakaava 2020-01-30

Pöytäkirjanotteen oikeaksi todistaa

Mäntsälä 19.5.2020

Tarja Airio  
pöytäkirjanpitäjä

Jakelu

Erkkilä Teemu ja Elina  
Ely-keskus Uusimaa

**VALITUSOSOITUS**

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

**Valitusoikeus** Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen).

**Valitusaika** Valitusaika on 30 päivää päätöksen antopäivästä..

Tämä päätös on virallisesti julkipantu nähtäväksi: 18.5.2020  
Päätöksen antopäivä on julkipanoa seuraava päivä.

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

Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä.

**Valitusviranomainen**

Valitus tehdään Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus  
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki  
puh. 029 56 42000, faksi 029 56 42079  
sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi

**Valituksen muoto ja sisältö**

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta. Valituksessa, joka on osoitettava valitusviranomaiselle, on ilmoitettava:

1. päätös, johon haetaan muutosta,
2. miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi,
3. perusteet, joilla muutosta vaaditaan

Valituksessa on ilmoitettava valittajan nimi ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai, jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituksessa on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero ja muut tarvittavat yhteystiedot. Jos valitusviranomaisen päätös voidaan antaa tiedoksi sähköisenä viestinä, yhteystietona pyydetään ilmoittamaan myös sähköpostiosoite.

Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valitus. Sähköistä asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse täydentää allekirjoituksella, jos asiakirjassa on tiedot lähettäjältä ei asiakirjan alkuperäisyyttä tai eheyttä ole syytä epäillä.

Valitukseen on liitettävä

- päätös, johon haetaan muutosta, alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- todistus siitä, minä päivänä päätös on annettu tiedoksi tai muu selvitys valitusajan alkamisesta
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

**Oikeudenkäyntimaksu**

Tuomioistuinmaksulain (11.12.2015/1455) nojalla muutoksenhakijalta peritään oikeudessa kulloinkin voimassa oleva oikeudenkäyntimaksu.

**Pöytäkirjan nähtäväksi asettamispäivämäärä:** 19.5.2020

**Tiedoksianto asianosaiselle**

Lähetetty tiedoksi

sähköpostilla, pvm./ tiedoksiantaja: 19.5.2020 / Tarja Airio  
postitse, pvm./ tiedoksiantaja: