

Ansökan om bygglov 22-0460-A / Jolkby

Byggnads- och miljönämnden 25.10.2022 § 147
1119/10.03.00.02/2022

Beredare

Ledande byggnadsinspektör Daniel Grönroos,
fornamn.efternamn@kirkkonummi.fi

Ärende

Bygglov

Planläggningssituation

Detaljplan 3351 (Festberget) AK Kvartersområde för flervåningshus

Sökande

Kyrkslätts Hyresbostäder Ab

Åtgärd

Byggande av två flervåningshus med trästomme och ett jordvärmesystem

Tilläggsutredning

Byggnaderna uppförs med en byggnadsteknik med volymelement av trä. I var och en byggnad finns ett trapphus och sammanlagt 41 bostäder samt gemensamma utrymmen på markplan. Dessutom byggs i byggnadens källarvåning hjälputrymmen som tjänar boendet. Hus A har fyra och hus B tre bostadvåningar och en källarvåning i betong. I A-husets källarvåning byggs ett skyddsrum som betjänar båda byggnaderna.

Våningsyta

3477 m²

Totalyta

4035 m²

Volym

13820 m³

Undantag

1. Undantag:

Den detaljplansenliga byggrätten på 50 v-m² som anvisats för täckta cykelplatser och avfallsskjul har placerats i byggnadsmassorna.

Motivering:

Genom att placera cykelförvaringen i byggnadsmassorna frigörs mer utrymme på gårdsområdet för utevistelse och samtidigt möjliggörs förvaring av cykel- och idrottsredskap intill båda byggnadernas ingångar i ett utrymme som är varmt året runt.

2. Undantag:

Det gemensamma utrymmet i A-husets första våning har beräknats utöver den byggrätt som anvisats i detaljplanekartan.

Motivering:

Byggandet av det gemensamma utrymmet förbättrar avsevärt boendets kvalitet och trivsamt samt förstärker gemenskapen mellan invånarna.

Undantaget är av ringa betydelse och den påverkar inte uppnåendet av målsättningar för stadsbilden.

3. Undantag:

Utöver byggrätten som anges på detaljplanekartan får man i trapphusen på varje våning bygga den del som överskrider 15 m².

Motivering:

Trapphusen förses enligt planerna med fönster och naturlig belysning.

4. Undantag:

Överskridning av byggyta.

Motivering:

Båda byggnaderna fördelas i byggdelar i tre olika riktningar och med ett trapphus emellan dessa. Den planerliga lösningen möjliggör att byggnaderna placeras finkänsligt med hänsyn till den omkringliggande skogsmiljön. Med stöd av den valda byggnadsformen har varje lägenhet utsikt i minst två väderstreck. Därtill möjliggör överskridandet av byggytan öppna vyer från lägenheterna samt skapar en skyddad gemensam gård i fastighetens sydvästra hörn. Ändringen har inga verkningar för genomförandet av grannfastigheterna enligt detaljplanen.

5. Undantag:

Körbanans placering delvis på det delområde som i detaljplanen anvisats som område vars trädbestånd ska bevaras.

Motivering:

På fastighetens område är det stora höjdskillnader mellan terrängformerna. Höjdskillnaden mellan tomtvägen, varifrån köranslutningen enligt detaljplanen ska ordnas, och den högsta markytan för byggyta i detaljplanen är ca nio meter. Byggandet av körbanan som leder till byggnadernas ingångar enligt de fastställda maximala lutningarna samt med hänsyn till tomtens storlek och detaljplanen leder till en situationen där man blir tvungen att delvis placera körbana på det området som anvisats som delområdet där trädbeståndet ska bevaras.

6. Undantag:

Placerandet av parkeringsplatser på bostadsbyggnadens byggyta i liten mån.

Motivering:

För uppfyllandet av det detaljplansenliga bilplatskravet ska en del av bilplatserna placeras på bostadsbyggnadens byggyta. Ändringen har inga verkningar för placerandet av byggnaden enligt detaljplanen.

Föredragande

Ledande byggnadsinspektör Daniel Grönroos

Beslutsförslag

Föredraganden föreslår att lovet beviljas.

Beslut

Byggnads- och miljönämnden beslutade i enlighet med beslutsförslaget.