

Yhdyskuntalautakunta
Kaupunginhallitus

§ 60
§ 145

02.06.2015
10.06.2015

Poikkeamishakemus, 1-5-7, Gresantie 22

240/10.03.00/2015

YLK 02.06.2015 § 60

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh.(09)5056204
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hakemuksen sisältö

Kiinteistön omistajat hakevat 1. kaupunginosan korttelissa 5 sijaitsevalle tontille 7 (Gresantie 22) poikkeamispäätöstä asemakaavassa määrätystä asuntojen keskimääräisestä suuruudesta, rakennuksen enimmäisleveydestä ja alimman kerroksen huonekorkeudesta. Rakennukseen suunnitellaan n. 15–18 asuntoa, joiden keskikooksi muodostuu noin 36–43 m² (myöhemmin varmistuvan asuntojakauman mukaan) asemakaavan edellyttäessä yli 70 m²:n keskipinta-alaa. Suunniteltu rakennus on asuinkerrosalaan kuuluvilta tiloiltaan rakennusalan sisällä, mutta leveämpi kuin asemakaava sallii. Alimman kerroksen tilojen huonekorkeudeksi on esitetty 2,8 m asemakaavan salliessa 2,1 m korkeat tilat. Tilat eivät sisällä kerrosalaa. Hakemukseen liitetty asemapiirustus ja leikkauskuvat ovat **liitteenä 1**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaista tonttia koskeva asemakaava on vahvistettu 29.1.1965 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1490 m². Asemakaavassa tontti on osoitettu asutokerrostalojen korttelialueeksi.

Tontille saa rakentaa enintään kaksikerroksisen ja enintään 12,5 metrin levyisen vain asumiseen tarkoitettua rakennusta. Kerrosmäärän lisäksi saa alimmaksi rakentaa enintään 2,1 m korkeita taloustiloja ja autotalleja talon omaan käyttöön. Asuntojen keskimääräisen suuruuden tulee olla vähintään 70 m². Tontilla on jokaista asuinhuoneistoa kohti varattava 10 m² yhtäjaksoista piha-aluetta leikkiä ja asukkaiden ulko-oleskelua varten. Pysäköintipaikkoja on varattava 1 paikka kutakin asuinhuoneistoa kohti. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla on vuonna 1956 valmistunut asuinrakennus ja talousrakennus, jotka on esitetty purettavaksi. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m².

Hakemuksen perustelut

Hakijat ovat perustelleet poikkeamista asuntojen keskimääräisestä suuruudesta väestötieteellisillä syillä. Asumiseen liittyvät toiveet ja tavoitteet ovat muuttuneet varsinkin keskusta-alueilla asemakaavan vahvistumisvuoden jälkeen. Tontti sijaitsee hyvien kulkuyhteyksien varrella ja suunniteltuja pie-

nempiä asuntoja voidaan tarjota paljon kysytyille yhden hengen talouksille ja pientalouksille.

Hakemuksen mukaan poikkeamien rakennuksen runkoleveydestä mahdollistaa luontevan sisäisen kulun pienimmille asuinnoille. Runkosyvyyden kasvattamisella ei ole vaikutusta rakennuksen hahmoon kaupunkikuvassa.

Poikkeamista alimman kerroksen huonekorkeudesta on perusteltu taloteknisillä syillä. Rakennus on upotettu osittain maastoon, jolloin Gresantien puolelta alin kerros on pääosin maanalainen ja pihan puolelta maan tasossa. Hakemuksen mukaan suunnitelmassa käytetään nykyrakentamiselle tavanomaisia kerroskorkeuksia, jotka mahdollistavat talotekniikan sijoittelun. Rakennuksen kaupunkikuvallinen hahmo on kaksikerroksinen.

Erityiset syyt ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen MRL:ssä säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

Hakemuksessa esitettyjä väestötieteellisiä, teknisiä ja kaupunkikuvallisia perusteluja voidaan asuntojen keskipinta-alan ja runkoleveyden osalta pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Hanke huomioi maaston ja sovitettu rakennettuun ympäristöön.

MRL:n 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunki on kuullut tontin naapureita, jolloin hakemuksesta on jätetty kaksi kirjallista mielipidettä. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeamisesta jätetyssä mielipiteessä naapuri toivoo, että tontti säilytettäisiin mahdollisimman vehreänä. Perusteluina esitetään, että Kauniaisten puutarhakaupunkimaisuus alkaa kadota kaupungin keskustasta, joka mielipiteen mukaan alkaa olla ahdas ja liian täyteen rakennettu. Lisäksi esitetään, että liian suuri osa tontista varataan autopaikoille, jolloin tontista tulee ahdas ja asukkaiden sekä vieraiden pysäköinti aiheuttaa lisää pysäköinti-ongelmia Gresantielle. Toisessa mielipiteessä naapuri toteaa, että jos alimman kerroksen huonekorkeutta korotetaan eikä se vaikuta rakennuksen kokonaiskorkeuteen, he eivät vastusta poikkeamisluvan myöntämistä.

Haettu rakentaminen on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa asuntojen keskimääräisen suuruuden, rakennuksen enimmäisleveyden ja alimman kerroksen huonekorkeuden osalta. Kauniaisten täydennysrakentuminen

keskittyy ensisijaisesti asemien vaikutuspiiriin, joissa palvelut ovat lähellä ja liikenne tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen. Keskusta-alueen täydentämisellä hyödynnetään tehokkaasti olemassa olevaa kunnallistekniikkaa. Kauniaisten puutarhakaupunkimaisuutta vaalitaan edelleen etenkin huvila ja pientaloalueilla, joissa alueelle luonteenomainen vehreys pyritään säilyttämään. Väestötieteelliset syyt puoltavat poikkeamista asuntojen keskimääräisestä suuruudesta.

Kaavan vaatimusta voidaan tässä tapauksessa pitää epätarkoituksenmukaisena, koska tontin rakennusoikeus on kerrostaloasumiseen pieni ja kohde sijaitsee keskusta-alueella, jossa on pulaa etenkin pienistä asunnoista.

Kaavan edellyttämät autopaikat on toteutettavissa tontilla ja autoilla on kääntymismahdollisuus omalla tontilla. Lisäksi tontille jää riittävästi tilaa kaavan mukaisten leikki- ja oleskelualueiden toteuttamiselle. Liikenneturvallisuuden kannalta tilanne ei muutu oleellisesti asuntojen määrän lisäntyessä.

Poikkeamista rakennuksen enimmäisleveydestä voidaan pitää vähäisenä. Suunniteltu rakennus sijoittuu asemakaavassa osoitetun rakennusalan sisään, jonka leveys on 15 m. Hanke on sovitettu ympäristöön ja suunnitelmat laadittu muutoin kaavan tarkoitusta noudattaen.

Edellä mainituin perusteluin poikkeamista asuntojen keskimääräisestä suuruudesta ja rakennuksen enimmäisleveydestä voidaan pitää perusteltuina, eikä niiden voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle.

Hakemukseen liitettyssä alustavassa leikkauskuvassa alimmaksi on esitetty 2,8 metriä korkeita tiloja. Vaikka teknisesti alinta kerrosta ei lueta kerrosalaan, muodostaisi se vastoin asemakaavan tarkoitusta kerrosalaan verrattavaa tilaa. Kauniaisissa on noudatettu asemakaavan mukaisia rakennusoikeuksia maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi. Poikkeamiseen suostuminen johtaisi siihen, että myös muille maanomistajille olisi myönnettävä vastaava poikkeaminen asemakaavasta mikä taas johtaisi hallitsemattoman rakentamisen huomattavaan lisäykseen asemakaava-alueella. Poikkeamisen myöntäminen vaikeuttaisi kaavoitusta ja kaavan toteuttamista ja aiheuttaisi siten haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle, joten MRL 172 § mukaiset poikkeamisluvan erityiset edellytykset eivät tältä osalta täyty.

Hankkeen käynnistämiseksi ja toimielinten lomakauden vuoksi ehdotetaan, että kaupunginhallitus tarkistaa asian kokouksessa.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa KH:lle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siten, asemakaavassa esitetystä asuntojen keskimääräisestä suuruudesta sallitaan poikettavan ja että asemakaavassa esitetyn rakennuksen enimmäisleveyden sallitaan ylittävän hakemuksessa esitetyn mukaisesti.

Hanketta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin

vähäisenä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Näin ollen poikkeaminen ei ole vastoin MRL 172 §:ä.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen. Hanke huomioi maaston ja ympäröivät rakennukset ja on paikalle soveltuva.

Lisäksi lautakunta ehdottaa KH:lle, että KH ei myönnä poikkeamista asemakaavasta saada rakentaa alimmaksi yli 2,1 metriä korkeita tiloja asemakaavassa esitetyn kerrosmäärän lisäksi, koska poikkeamisen myöntäminen vaikeuttaisi kaavoitusta ja kaavan toteuttamista ja aiheuttaisi siten haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä näin ollen MRL 172 §:n mukaiset poikkeamisluvan erityiset edellytykset tältä osalta täyty.

Edelleen lautakunta ehdottaa KH:lle, että poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Aikataulusyistä lautakunta ehdottaa, että KH tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

Päätös:

KH 10.06.2015 § 145

KJ:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että asemakaavassa esitetystä asuntojen keskimääräisestä suuruudesta sallitaan poikettavan ja että asemakaavassa esitetyn rakennuksen enimmäisleveyden sallitaan ylittävän, kummatkin hakemuksessa esitetyn mukaisesti.

Hankkeen suunnitelmat on edellä mainituilta osin laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen. Hanke huomioi maaston ja ympäröivät rakennukset ja on paikalle soveltuva.

Hanketta voidaan hyväksyttäviltä osin pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Näin ollen poikkeaminen ei ole vastoin MRL 172 §:ä.

Sen sijaan KH päättää, ettei myönnetä poikkeamista asemakaavasta saada rakentaa alimmaksi yli 2,1 metriä korkeita tiloja asemakaavassa esitetyn kerrosmäärän lisäksi. Vaikka teknisesti alinta kerrosta ei lueta kerrosalaan, muodostaisi se vastoin asemakaavan tarkoitusta kerrosalaan verrattavaa tilaa. Kauniaisissa on noudatettu asemakaavan mukaisia rakennusoikeuksia maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi. Poikkeamiseen suostuminen johtaisi siihen, että myös muille maanomistajille

olisi myönnettävä vastaava poikkeaminen asemakaavasta mikä taas johtaisi hallitsemattoman rakentamisen huomattavaan lisäykseen asemakaava-alueella. Poikkeamisen myöntäminen vaikeuttaisi kaavoitusta ja kaavan toteuttamista ja aiheuttaisi siten haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle, joten MRL 172 § mukaiset poikkeamisluvan erityiset edellytykset eivät tältä osalta täyty.

Lisäksi KH päättää, että poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

KH päättää tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

.....

Puheenjohtajan lisäys päätösehdotukseen hyväksyttiin yksimielisesti päätökseksi tulleella tavalla.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi KH kehotti hakijoita kiinnittämään erityistä huomiota pihasuunniteluun ja istuttamaan tontille riittävän määrän puita ja pensaita tontin vehreyden säilyttämiseksi.

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa.