

KAUNIAISTEN KAUPUNKI
KAUPUNGINHALLITUS 10.6.2015

POIKKEAMISPÄÄTÖS

Annettu julkipanon jälkeen 17.6.2015
Dnro 240/10.03.00/15

HAKIJA PKS Hankekehitys Oy

KAUPUNGINOSA 1

KOHDE 1-5-7 (Gresantie 22)

HAKEMUS

Haetaan 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 asuntokaudan 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.

RAKENTAMISRAJOITUS JOHON ON HAETTU POIKKEUSTA

Suunnitelma poikkeaa voimassa olevan asemakaavan määräyksistä.

KAUPUNGINHALLITUKSEN PÄÄTÖS

Kaupunginhallitus on 10.6.2015 päättänyt 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 kaupunginhallitus ei myönnä 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 §:n mukaiset poikkeamisluvan erityiset edellytykset eivät tältä osalta täyty.

Hakijaa kehoitetaan kiinnittämään erityistä huomiota pihasuunnitteluun ja istuttamaan tontille riittävän määrän puita ja pensaita tontin vehreyden säilyttämiseksi.

SOVELLETUT OIKEUSOHJEET

Maankäyttö- ja rakennuslaki 58 § 1 momentti, 171 § ja 172 §.

VOIMASSAOLO

Poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Kaupunginhallituksen puolesta:



Torsten Widén
Kaupunginjohtaja



Lena Filipsson-Korento
Kaupunginlakimies

JAKELU:

PKS Hankekehitys Oy / Pook Arkkitehtitoimisto Oy, Pentti Raiski
Asunto Oy Laaksotie 9 - Bostads Ab Dalvägen 9
Asunto Oy Cagus Bostads Ab

TIEDOKSI:

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Rakennustarkastaja
Maankäyttöyksikkö

LIITE:

Valitusosoitus



Tähän päätökseen voidaan hakea muutosta kirjallisella valituksella

Valitusoikeus	Valitusoikeus poikkeamispäätöksestä on: 1) viereisen tai vastapäätä olevan alueen omistajalla ja haltijalla; 2) sellaisen kiinteistön omistajalla ja haltijalla, jonka rakentamiseen tai muuhun käyttämiseen päätös voi olennaisesti vaikuttaa; 3) sillä, jonka asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin hanke saattaa huomattavasti vaikuttaa; 4) sillä, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa; 5) kunnalla ja naapurikunnalla, jonka maankäytön suunnitteluun päätös vaikuttaa; 6) toimialueellaan sellaisella rekisteröidyllä yhdistyksellä, jonka tarkoituksena on luonnon- tai ympäristönsuojelun tai kulttuuriarvojen suojelun edistäminen taikka elinympäristön laatuun muutoin vaikuttaminen; 7) alueellisella ympäristökeskuksella; sekä 8) muulla viranomaisella toimialaansa kuuluvissa asioissa.
Valitusviranomainen ja valitusaika	Valitusviranomainen, osoite ja postiosoite Helsingin hallinto-oikeus Radanrakentajantie 5 00520 HELSINKI Puhelin: 029 564 2000 Faksi: 029 564 2079 Asiakaspalvelu on avoinna ma - pe 8.00 - 16.15 Sähköposti helsinki.hao(at)oikeus.fi Valitusaika luetaan päätöksen antopäivästä tätä päivää kuitenkin lukuun ottamatta.
Valituskirjelmä	Valituskirjelmässä on ilmoitettava – päätös, johon haetaan muutosta – miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi – muutosvaatimuksen perusteet Valituskirjelmässä on ilmoitettava valittajan nimi, ammatti ja kotikunta. Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmään on ilmoitettava myös tämän nimi, ammatti kotikunta ja postiosoite. Lisäksi on ilmoitettava postiosoite ja puhelinnumero, johon asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa. Valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen on allekirjoitettava valituskirjelmä. Valituskirjelmään on liitettävä päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä. Valituskirjelmään on liitettävä asiakirjat, joihin valittaja vetoaa valituksen tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle. Asiamiehen on liitettävä valtakirja sen mukaan kuin hallintolainkäyttölain 21 §:ssä säädetään.
Valitusasiakirjojen toimittaminen	Valitusasiakirjat on toimitettava valitusviranomaiselle ennen valitusajan päättymistä. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joulukuun juhannusaatto tai arkilauantai, saa valitusasiakirjat toimittaa valitusviranomaiselle ensimmäisenä sen jälkeisenä arkipäivänä. Omalla vastuulla valitusasiakirjat voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen viraston aukioloajan päättymistä.
Lisätietoja	Tuomioistuinten ja eräiden oikeushallintoviranomaisten suoritteista perittävistä maksuista annetun lain (701/1993) nojalla muutoksenhakijalta peritään pääsääntöisesti oikeudenkäyntimaksu hallinto-oikeudessa.