

Yhdyskuntalautakunta
Kaupunginhallitus

§ 34
§ 68

04.04.2017
19.04.2017

Akatemiantie 3, asuinrakennuksen kaavalliset suojeluedellytykset ja purkamisluvan jatkokäsittely
(Akatemiantie 3-5)

377/10.03.00/2016

YLK 04.04.2017 § 34

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Rakennuslautakunta on jättänyt 25.1.2017 pöydälle purkulupahakemuksen, joka koskee asuinrakennuksen sekä asuin-/autotalirakennuksen purkamista osoitteessa Akatemiantie 3-5. Rakennuslautakunta on edellyttänyt, että ennen asian käsittelyn jatkamista maanomistajan tulee teettää rakennuksista ulkopuolisen asiantuntijan laatima kuntotutkimusraportti. Lisäksi rakennustarkastaja on esittänyt asian viemistä tiedoksi kaupunginhallitukselle, jotta on mahdollista kuulla sen kanta ko. rakennuksen kaavallisesta suojelutarpeesta.

Tontin nykytilanne

Hakemuksen mukaisen tontin (7-922-3) asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 5122 m². Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m². Lisäksi saa rakentaa yksikerroksisen ja enintään 75 m² talousrakennuksen talonmiehenasuntoineen. Alimmaisiksi saa rakentaa enintään 2.1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Alueen asemakaava ei ota kantaa rakennustapaan tai kulttuurihistoriaan. Kortteli 922 on toteutunut asemakaavan mukaisesti. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen mukaiset yksikerroksiset asuinrakennukset (päärakennus ja talonmiehenasunto) ovat valmistuneet vuonna 1966 ja niiden kerrosala on yhteensä 526 k-m². Tontilla sijaitseva päärakennus on huomioitu Kauniaisien rakennusinventoinnissa 2005 ja sitä on kuvailtu seuraavasti: ”Edustava omakotitalo 1960-luvulta. Rakennus suunniteltiin alun perin kaksikerroksiseksi, mutta rakennuttajan mielestä korkeus olisi ollut pohjoisen puolella liikaa; talo on jyrkän rinteiden reunalla ja pohjoispuolella rakennus olisi näyttänyt kolmikerroksisena. Niinpä suunnitelmia muutettiin ilmeisen onnistuneeseen suuntaan. Kohteen pihan on suunnitellut maisema-arkkitehti Maj-Lis Rosenbröijer ja se on säilynyt rakennuksen kanssa alkuperäisessä asussaan. Kohteella on arkkitehtoninen ja ympäristöllinen arvo.” Samassa korttelissa on ollut nyt puheena olevan rakennuksen lisäksi toinenkin rakennusinventoinnissa huomioitu rakennus, mutta sille on myönnetty purkulupa keväällä 2016.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on todennut purkulupaa koskevassa

lausunnossaan (**oheismateriaali**), että rakennus- ja ympäristökokonaisuudessa on huomattavia rakennustaiteellisia arvoja ja huomauttaa, että kohteen arkkitehtoninen sekä ympäristöllinen arvo korostuu nyt, kun 1960-luvun arkkitehtuuri on tullut osaksi rakennussuojelukeskustelua. Maakuntamuseo ei puolla rakennuksen purkamista, koska purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella (MRL 118 §). Maakuntamuseo katsoo, että rakennusten purkaminen ja samalla laadukkaan rakennus- ja puutarhasommitelman tuhoutuminen merkitsisi rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus tai muiden arvojen hävittämistä (MRL 139 §).

Maankäyttöpäällikkö on puoltanut kaavoittajan lausunnossaan (**oheismateriaali**) inventoidun rakennuksen purkamista. Perusteluna kannalleen kaavoittaja on todennut rakennuksen olevan aikakaudelle tyypillinen ”edustustalo” ja että sen ympäristöllinen arvo perustuu myös suurelta osin tontin väljyyteen. Maankäyttöyksikkö on tutkinut jo aiemmin rakennusinventoinnissa huomioituja rakennuksia ja niiden suojelutarpeita kaavallisen harkinnan näkökulmasta. Tämän selvityksen perusteella ko. rakennuksen ei ole katsottu olevan kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti niin arvokas, että kaavallinen suojelukynnys ylittyisi.

Kohde ei sisälly valtuuston 13.12.2004 hyväksymän Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) arvokkaiden rakennusten listaan.

Rakennuksen tekninen kunto ja saneerauskustannukset

Omistaja on teettänyt Contro Oy:llä rakennuksesta kuntoselvityksen (oheismateriaali, jaetaan vain luottamushenkilöille), johon on sisältynyt 10 kohdan rakenneavaukset ja 6 mikrobimateriaalinäytettä (valmistuvat kokoukseen mennessä). Selvityksen perusteella rakennus on tekniikaltaan, rakenteiltaan sekä sisätiloiltaan ja sisäpinnoiltaan lähes alkuperäisessä kunnossa. Rakennuksen saattaminen nykyasumisvaatimusten tasolle edellyttää rakennuksen perusteellista saneerausta, jolloin kustannuksista muodostuu erittäin suuret. Selvitykseen liittyvän kustannusarvion mukaan saneerauksen hinta nousee yli 1,5 miljoonaan euroon.

Kuntoselvityksen on laatinut ammattilainen ja se on laadittu asianmukaisesti eikä sen tulosten luotettavuutta ole syytä epäillä. Vaikka esitetyt rakennuksen saneerauskustannukset toteutuisivat vain osittain, ne ovat maanomistajan kannalta kohtuuttomat. Näin ollen rakennuksen purkamiselle on olemassa tekniset ja taloudelliset perusteet.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunnossa viitataan asemakaavan vanhentuneisuuteen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 60 §n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointimenettelyn käynnistäminen edellyttää, että ko. asemakaava on oltava merkittävältä osin toteuttamatta ja uuden rakennuksen tulee olla sellainen, että sillä on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. MRL 60 §:n 2 momentissa tarkoitettua asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia (ns. erityinen ar-

viointi) koskevaa säädöstä ei siten sovelleta purkamislupien yhteydessä. Tulkinta on vahvistettu Kuntaliitosta. Näin ollen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointitarvetta ei voida käyttää purkamisluvan myöntämisen esteenä.

Kunta voi kuitenkin niin halutessaan päättää, että ko. asemakaava on vanhentunut, jolloin alueelle ei voi myöntää rakennuslupaa ennen asemakaavan muuttamista. Koska kyseessä on jo toteutunut alue, kaavaa ei lähtökohtaisesti voi tulkita vanhentuneeksi MRL:n tarkoittamalla tavalla. Mikäli asemakaava katsottaisiin tästäkin huolimatta vanhentuneeksi, tulisi Kauniaisten asemakaavat maanomistajan yhdenvertaisen kohtelun nimissä myös muilla alueilla arvioida samoilla perusteilla. Tällöin valtaosa pientaloalueiden asemakaavoista tulisi todeta vanhentuneiksi.

Rakennuksen suojeleminen, suojeleminen vaadittavat edellytykset ja siitä aiheutuvat velvollisuudet

Kunta voi MRL 57 § 2. momentin mukaisesti suojella asemakaavalla rakennuksen pihapiireineen mm. kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia, joka edellyttää käytännössä, että maanomistaja suostuu suojelemaan. Kunta voi suojella rakennuksen myös MRL 57 § 3. momentin mukaan rakennusperinnön suojelemiseksi annetun lain mukaisesti ilman maanomistajan suostumustakin. Tällöin kunta tulee kuitenkin korvausvelvolliseksi, ellei kyseessä ole valtakunnallisesti merkittävä kohde. Kunnalle voidaan myöntää suojelusta maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista. Valtion talousarviossa suojelemaan varatut määrärahat kattavat kuitenkin vain murto-osan haetuista rahoitustarpeista eli avustuksen saaminen on hyvin epävarmaa.

Tässä tapauksessa maanomistaja on hakenut purkulupaa rakennuksille, jolloin vapaaehtoisuuteen perustuva suojeleminen ei tule kyseeseen. Asiasta on keskusteltu maanomistajan kanssa useaan otteeseen, eikä maanomistaja näe suojeleminen vartenotettavana vaihtoehtona. Koska kyseessä ei ole valtakunnallisesti merkittävä kohde, korvausvastuu mahdollisesta ns. kaavallisesta pakkosuojeleminen kohdistuu kunnalle.

Kauniaisten asemakaavoissa olevat suojelumääräykset ovat perustuneet toistaiseksi poikkeuksesta vapaaehtoisuuteen. Viime vuosina Kauniaisissa on yksityisten maanomistajien alueita koskevissa ns. suojelukaavoissa annettu kompensationsuojelumerkinnästä yhteen uuteen asuntoon oikeutavaa rakennusoikeutta n. 120 k-m². Myös muiden kuntien rakennussuojelua koskevissa asemakaavan muutoksissa käytetään yleisesti rakennusoikeuskompensatiota.

Tässä tapauksessa lisärakennusoikeuden sijoittaminen on kuitenkin erittäin hankalaa, koska rakennuksen arvot perustuvat pitkälti tontin väljyyteen sekä rakennukseen liittyvään puutarhaan (ks. museoviranomaisen lausunto), joka menetettäisiin lisärakentamisella. Lisäksi lisärakentaminen sulkisi näkymät Akatemiantien suuntaan, jolloin suojeltu rakennus jäisi katveeseen. Tällöin suojeleminen haettava hyöty jäisi yleisen edun kannalta erittäin vähäiseksi. Tämän lisäksi on huomioitava, että mikäli ko. rakennusta ei saa purkaa, maanomistaja ei voi toteuttaa kokonaisuudessaan edes nykyisen asemakaavan mahdollistamaa rakennusoikeutta. Tällöin maanomistajan

haitta suojelutapauksessa olisi vielä merkittävämpi ja aiheutuva haitta kohtuuton. Korkein hallinto-oikeus on antanut tämänkaltaisesta tapauksesta päätöksen (KHO 1.3.2007 t 478), jota voidaan pitää ennakkotapauksena siitä, että kohtuuton suojelumääräys asemakaavassa ei ole lainmukainen.

Toistaiseksi asiassa esitetyt suojeluarvot ovat liittyneet lähinnä ko. rakennuksen edustaman aikakauden arkkitehtuuriin. Rakennus yhdessä pihapiirin miljööön kanssa on onnistunut suunnittelukokonaisuus, mutta niillä ei kuitenkaan voida katsoa olevan niin merkittäviä kulttuurihistoriallisia tai ympäristöllisiä erityisarvoja, että niiden suojelu asemakaavalla ilman omistajan myötävaikutusta olisi oikein mitoitettu tai kohtuullinen toimenpide. Mikäli alueelle laadittaisiin asemakaavan muutos, ei kaavoittaja virkansa puolesta esittäisi rakennussuojelua.

Kauniaisissa on tällä hetkellä 255 yksi- tai kaksiasuntoista 1960- ja 1970-luvulla rakennettua asuinrakennusta, jolloin ko. aikakauden voidaan katsoa edustavan merkittävää osaa kaupungin rakennuskannasta. Kauniaisien rakennusinventoinnissa on huomioitu yhteensä 22 erillis- tai paritaloa, jotka on rakennettu 1960- ja 1970-luvulla. Näistä yksi on purettu ja yhdelle on myönnetty jo aiemmin purkulupa. Mikäli ko. rakennus suojeltaisiin sen edustaman aikakauden (ja sen edustuksellisen arkkitehtuurin) perusteella, tulisi yhdenvertaisen kohtelun perusteella merkittävä määrä saman aikakauden asuinrakennuksia ottaa samaan kaavaharkintaan. Lisäksi sama harkinta tulisi ulottaa myös myöhempien aikojen rakennuksiin, koska kauniaislaiset asuinrakennukset ovat useimmiten yksilöllisesti suunniteltuja sekä laadukkaasti toteutettuja edustaen laajasti aikakauttaan ja jopa sen parhaimmistoa. Tällainen selvitys/tarkastelu on erittäin laaja ja paljon aikaa vievä, jolloin sen valmistumisen odottaminen ennen purkulupapäätöksen antamista on maanomistajalle niin ikään kohtuutonta, eikä sitä siksi esitetä hyvä hallintotapa huomioiden laadittavaksi tässä yhteydessä. Sen sijaan rakennusinventoinnin päivittäminen tullee ajankohtaiseksi lähivuosina.

Edellä kirjoitetun perusteella kaavoittaja ei suosittelen ko. rakennuksen suojelua asemakaavalla. Asuinrakennusta ei voida pitää niin merkittävänä kohteena, joka tulisi kulttuurihistoriallisten arvojen tai erityisten ympäristöarvojen mukaan suojella MRL 57§:n 3. momentin perusteella. Voimassa olevaa asemakaavaa ei myöskään voida todeta vanhentuneeksi, koska MRL:n mukaista ajanmukaisuuden arviointia ei sovelleta purkamislupien yhteydessä. Näin ollen esitetään, että ko. rakennusten purkaminen mahdollistetaan myöntämällä rakennuksille haettu purkulupa.

YTJ:

Lautakunta merkitsee asiasta laaditun selvityksen tiedoksi ja esittää edelleen, että KH merkitsee selvityksen tiedoksi. Lisäksi lautakunta esittää, että KH toteaa, että asuinrakennusta osoitteessa Akatemiantie 3-5 ei ole syytä suojella asemakaavalla.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 19.04.2017 § 68

KJ:

KH merkitsee asiasta laaditun selvityksen tiedoksi sekä toteaa, että

asuinrakennusta osoitteessa Akatemiantie 3-5 ei ole syytä suojella asemakaavalla.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.