

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 76
§ 180

15.08.2017
04.09.2017

Poikkeamishakemus, 235-2-120-4, Kirkkotie 12

522/10.03.00/2014

YLVK 15.08.2017 § 76

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hakemuksen sisältö

Asunto Oy Kauniaisten Kirkkotie 10 hakee omistamalleen 2. kaupungin osan korttelissa 120 sijaitsevalle tontille 4 (Kirkkotie 12) poikkeamispäätöstä noin 116 m² yhdistetyn auto- ja jätekatoksen rakentamiseksi asemakaavassa merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Hakemukseen liitetty asemapiirustus ja havainnekuvat sekä perustelut ovat asian **liitteenä 1**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaista tonttia koskeva asemakaava on vahvistettu 18.02.1971 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 3809 m². Asemakaavassa tontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi. Rakennuksiin ei saa sijoittaa kokonaan tai pääasiallisesti maanpinnan yläpuolella olevaa kellarikerrosta. Pihaoleskelu- ja leikki-tilaa on rakennettava vähintään 10 m² asuntoa kohti. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti .

Tontille on osoitettu rakennusala viisiasuntoiselle (5), enintään kaksikerroksiselle (II) ja 1000 k-m²:n suuruiselle yhteen kytketylle asuinrakennukselle. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla on vuonna rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan vuonna 1980 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on 1142 k-m².

Hakemuksen perustelut

Hakija on perustellut rakennuksen sijoittamista rakennusalan ulkopuolelle piha-alueen toiminnallisuuden ja turvallisuuden sekä lähialueen ympäristöarvojen parantamisella. Perustelujen mukaan autokatos jäsentää laajaa piha-aluetta alueen maisemallisia ominaispiirteitä kunnioittaen. Suunnitelma sopeutetaan nykyiseen maisemaan hienovaraisesti maastoa myötäillen.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetyistä tai sen no-

jalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Hakemuksessa esitettyjä kaupunkikuvallisia perusteluja rakennuksen sijoittamisesta rakennusalan ulkopuolelle voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Hanke huomioi maaston ja ympäröivät rakennukset. Hanke toteuttaa eheää kaupunkikuvaa ja luo viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä, eikä se katoksena lisää tontin rakennusoikeutta.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos luvan myöntämisen lain 171 §:n 2 momentissa säädetyt poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät ja jos lisäksi on olemassa pykälän 1 momentissa tarkoitettu erityinen syy.

MRL:n 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista; tai
4. johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunki on kuullut tontin naapureita eikä hankkeesta ole ollut huomautettavaa. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Vaikka voimassa olevassa asemakaavassa ei ole osoitettu rakennusala autokatokselle, voidaan hanketta pitää tässä tapauksessa perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista sen verran vähäisenä, ettei rakentamisen voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle eikä alueiden käytön muulle järjestämiselle. Hanke on sovitettu ympäristöön, huomioi maaston sekä ympäröivät rakennukset ja on paikalle soveltuva. Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen.

Maastokäynnin perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa auto- ja jätekatos hakemuksen mukaisesti. Rakennus sijoittuu pääosin nykyisten autopaikkojen ja jätekatoksen paikalle, jolloin avoin pihalue ei pienene oleellisesti, eikä autokatoksen toteutus heikennä alueelle luonteenomaista vehreyttä. Autokatoksen ei voida katsoa myöskään muuttavan oleellisesti ympäröivien asuntojen näkymiä. Rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka kaupunkiolloissa ei olisi hyväksyttävää.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa KH:lle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siten, että autokatos voidaan sijoittaa asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen ja hanke huomioi ympäristön ja on paikalle soveltuva. Poikkeaminen on perusteltu ja

edesauttaa kaupunkikuvan parantamista ja viihtyisän elinympäristön luomista.

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. MRL 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos luvan myöntämiselle on kyseisessä momentissa mainittuja esteitä. Tässä tapauksessa MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset ovat olemassa eikä näin ollen poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

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

.....

Puheenjohtaja esitti, että yhdyskuntavaliokunta esittäisi KH:lle, että se ei myöntäisi edellä esitettyä poikkeamishakemusta kapunkikuvallisista syistä. Jäsen Björk kannatti esitystä.

Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat puheenjohtajan esitystä hakemuksen hylkäämisestä äänestävät EI ja ne jotka ovat alkuperäisen pohjaehdotuksen kannalla äänestävät JAA. Puheenjohtaja totesi äänestystuloksen 3 - 6 (Berg, Björk, Jääskeläinen) sekä totesi pohjaehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 04.09.2017 § 180

Aiemmin esiin tuodun lisäksi todettakoon, että alueella voimassa oleva asemakaava on 1970-luvun alusta, jolloin autokatoksille ei ole osoitettu erillisiä rakennusaloja. Nykyään auton säilytyspaikat osoitetaan pääsääntöisesti myös asemakaavoissa. Kauniaisissa edellytetään ensisijaisesti kaupunkikuvallista syistä autojen sijoittamista ns. rakenteelliseen pysäköintilaitokseen tms. Pientaloissa autokatoksella tai -tallilla pyritään samaan lopputulokseen, jonka lisäksi sitä pidetään myös laadukkaamman rakentamisen tunnusmerkkinä. Ennen kaikkea auton sijoittaminen autosuojaan rauhoittaa kaupunkikuvaa, jota voidaan ko. hankkeen sijoittuessa keskustaluueelle pitää erityisen tärkeänä. Kyseisellä suurella tontilla päärakennus on sijoitettu tontin reunaan, jolloin avointa piha-aluetta on säilynyt runsaasti. Tontilla on istutettua piha-aluettakin huomattavan paljon, vaikka tontin sisäiset ja päällystetyt kulkuväylät vievät merkittävän osan vapaasta tilasta. Nyt esitetty ratkaisu ei vähentäisi istutettua tontinosaa, mutta erottaisi vastaavasti sen selkeämmin kulkuteistä yms. Hankkeen suunnitelmat on tehty olemassa rakennuskanta huomioiden ja kaupunkikuvalliseen lopputulokseen panostaen. Ko. tontin autopaikat kattamalla tontin kaupunkikuvallinen ilme paranee ilman, että tontin väljyys kärsii. Lisäksi keskustaluueella autopaikkojen kattamista voidaan pitää Kauniaisten kaupunkikuvallisten tavoitteiden mukaisena.

KJ:

KH päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että autokatos voidaan sijoittaa asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen ja hanke huomioi ympäristön ja on paikalle soveltuva. Poikkeaminen on perusteltu ja edesauttaa kaupunkikuvan parantamista ja viihtyisän elinympäristön luomista.

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. MRL 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos luvan myöntämiselle on kyseisessä momentissa mainittuja esteitä. Tässä tapauksessa MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset ovat olemassa eikä näin ollen poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

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

Jäsen Johanssonin ehdotus asian palauttamisesta valmisteluun, jotta selvitetäisiin tarkentavia perusteita poikkeamishakemuksen myöntämiseen, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia palautettiin valmisteluun, jotta selvitetäisiin tarkentavia perusteita poikkeamishakemuksen myöntämiseen.