

Poikkeamishakemus, 235-5-78-2, Bredantie 56/Bredanportti 8

304/10.03.00/2017

YLV 28.11.2017 § 128

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hakemuksen sisältö

A-Kruunu Oy hakee valtakirjalla kaupungin omistamalle 5. kaupunginosan korttelissa 78 sijaitsevalle tontille 2 (Bredantie 56/Bredanportti 8) poikkeamispäätöstä rakennusalan ylitykseen tontin itäosissa ja rakennusoikeuden ylitykseen. Rakennusoikeuden ylitys johtuu 1. kerroksen tilan käyttämisestä asuntoihin liittyviin työtiloihin asemakaavan salliessa niitä päivittäistavaramyymäläkäyttöön. Liiketilavarauksen paikalle on esitetty asuntoihin liittyviä työtiloja. Tontin kokonaisrakennusoikeudesta ei ole haettu poikkeamista. Hakemukseen kirjattu poikkeaminen jätekatoksen sijoittamisesta rakennusalan ulkopuolelle ei edellytä rakennusjärjestyksen mukaisesti esitettynä poikkeamista asemakaavasta.

Hakemukseen liitetty asemapiirustus ja perustelut ovat asian **liitteenä 1**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaista tonttia koskeva asemakaava on hyväksytty 17.9.2012 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 3727 m². Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 3000 k-m² ja lisärakennusoikeutta päivittäistavaramyymälälle 400 k-m² sekä yhteis- ja varastotiloille 150 k-m².

Tontille on osoitettu rakennusalat kahdesta viiteen (II–V) kerroksisille rakennuksille. Itäisimmälle rakennusosalalle saa sijoittaa päivittäistavaramyymälän katutasoon rakennusoikeuden lisäksi. Tontin länsi ja itäosiin on osoitettu pysäköimispaikat. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista kaupunkikuvallisilla ja kaavan toteuttamista edistävillä perusteluilla sekä olosuhteiden muutoksilla.

Perustelujen mukaan suunnitelmassa esitetyt maantason työtilat avataan kadun suuntaan suurilla lasipinnoilla, jotta asemakaavan kaupunkikuvallinen tavoite julkisluonteisesta katutasokerroksesta toteutuu. Rakennusalojen ylityksiä on perusteltu pistetaloratkaisulla, jossa viisikerroksisen osan porrashuone palvelee samalla kolmikerroksisen osan luhtikäytäviä. Luhtikäytävät toteutetaan parvekkeiden kanssa samankaltaisilla detaljeilla ja mitoituksella, jotta saavutetaan rakennukselle yhtenäinen ulkoasu. Parvekkeet toteutetaan suunnitelmalle luonteenomaisena nauhaparvekeratkaisu-

na. Perustelujen mukaan kaavassa määritelty viisikerroksisen rakennusosan rakennusala on tällöin liian kapea esitetylle ratkaisulle. Ratkaisu on perusteltu toimivan pohjakaavion takia. Kaavan voimaantulon jälkeen lakia kauppojen aukioloajoista on muutettu, eikä pinta-aloihin sidottujen aukioloaikarajoitusten poistamisen jälkeen tämän kokoluokan myymälätiloille ole enää ollut kysyntää.

Hanke on kaupunginhallituksen 3.5.2017 (§ 81) tekemään myyntipäätökseen sisältyvien suunnitelmien mukainen.

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

Hakemuksessa esitettyjä perusteluita asemakaavan toteutumisen edistämiseksi, kaavan tavoitteiden ja kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistämiseksi sekä perusteluita olosuhteiden muutoksissa voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen.

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, jolloin hankkeesta on jätetty yksi kirjallinen mielipide. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Hankkeesta jätetyssä mielipiteessä vastustetaan ehdotettua rakennusalan ylitystä tontin itäosissa siksi, että iso kokonaisuus sijoittuu muutenkin niin näkyville suoraan mielipiteen jättäjien tontilta katsottuna. Mielipiteessä toivotaan, että suunnitelmat voitaisiin tehdä siten, että ylityksiä ei tarvitsisi tehdä.

Suunniteltujen rakennusten seinälinjat sijaitsevat lyhimmillään 30,7 m etäisyydellä mielipiteen jättäjien asuinrakennuksesta. Parvekkeista johtuva poikkeaminen tähän suuntaan on 0,75 m. Bredanportin puolella rakennuksen seinälinja parvekkeineen siirtyy 2,45 m idemmäs, jolloin poikkeaminen vaikuttaa mielipiteen jättäjien osalta näkymään vähäisästi. Poikkeamisen ei voida kuitenkaan katsoa aiheuttavan kohtuutonta näkö- tai varjostusvaiku-

tusta naapuritonttien asuinrakennuksille eikä sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka kaupunkioiloissa ei olisi hyväksyttävää.

Tontin kokonaisrakennusoikeus asemakaavan sallimat yhteis- ja varastotilojen sekä päivittäistavaramyymälätilojen kerrosalat mukaan luettuna on 3450 k-m². Esitetyssä suunnitelmassa kerrosalaa on käytetty 3232 k-m², josta 105 k-m² on käytetty asuintoihin liittyviin työtiloihin 1. kerroksessa. Poikkeaminen rakennusoikeuden osalta koskee siten vain asemakaavassa sallitun päivittäistavaramyymälän kerrosalan käyttämistä asuintoihin liittyviin työtiloihin. Maantason tilat avataan kadun suuntaan suurilla lasipinnoilla, jotta asemakaavan kaupunkikuvallinen tavoite julkisluonteisesta katutaso-kerroksesta toteutuu. Poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti perusteltu ja edesauttaa asemakaavan toteutumista.

Pääosa rakennusalan ylityksestä on Bredanportin puolella, jossa ylitys on 1,65 m. Pihan puolella lännessä rakennusala ylittyy 0,35 metrillä. 3-kerroksisen osan pääty ylittää rajan itäpäädyssä 2 m matkalla 0,22 metrillä. Parvekkeet ylittävät rakennusalueen rajaa osittain enemmän kuin rakennusjärjestyksen sallimat 1,2 metriä. Ylimääräinen ylitys on 5-kerroksisessa osassa itäisivulla 2,45 m, länsisivulla 1,15 m ja pohjois- ja eteläisivuilla 0,75 m. Lisäksi 2-kerroksisen osan parvekkeissa on pihan puolella 0,45 m ylimääräistä ylitystä 9,5 m matkalla. **Liitteeseen 1** sisältyy kaavio esitetyistä ylityksistä.

Rakennusalojen ylityksiä voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, ettei rakentamisen voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Ylityksillä mahdollistetaan kaupunkikuvallisesti korkeatasoinen ja yhtenäinen rakentaminen. Luhtikäytävät toteutetaan parvekkeiden kanssa samankaltaisilla detaljeilla ja mitoituksella, jotta saadaan rakennukselle yhtenäinen ulkoasu. Parvekkeet toteutetaan suunnitelmalle luonteenomaisena nauhaparvekeratkaisuna.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen. Poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti perusteltu ja edesauttaa asemakaavan toteutumista. Rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka kaupunkioiloissa 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 rakennus voidaan osittain sijoittaa asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle ja päivittäistavaramyymälälle tarkoitettua lisärakennusoikeutta voidaan käyttää asuintoihin liittyviin työtiloihin rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen. Poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti perusteltu ja edesauttaa asemakaavan toteutumista.

Hanketta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle.

tukselle, 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.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.