

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 8  
§ 28

16.01.2018  
05.03.2018

Asuinrakennuksen kaavalliset suojeluedellytykset ja purkamisluvan edellytykset (Dosentintie 17)

10/10.02.03/2018

YLVK 16.01.2018 § 8

Lisätiedot:

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

Maanomistaja harkitsee asuinrakennuksen purkamista osoitteessa Dosentintie 17. Rakennustarkastaja on esittänyt asian saattamista tiedoksi kaupunginhallitukselle, jotta sen on mahdollista ottaa kantaa ko. rakennuksen kaavallisesta suojelutarpeesta.

#### Tontin nykytilanne

Kohdetontin (3-382-7) asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1773 m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m<sup>2</sup>. Alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2.1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Alueen asemakaava ei ota kantaa rakennustapaan tai kulttuurihistoriaan. Kortteli 382 sekä lähialueet ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen mukaisen kaksikerroksinen, puurunkoinen, asuinrakennus on valmistunut vuonna 1922 ja sen kerrosala on omistajan ilmoituksen mukaan 134 k-m<sup>2</sup> (tarkistusmitattu). Rakennus on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa 2005 ja sitä on kuvailtu seuraavasti: ”Villa Kotten suunnitteli ja rakensi saksalainen rakennusteknikko Kotte. Alun perin huvila tehtiin kahden asunnon taloksi, mutta asunnot yhdistettiin vuonna 1947. Huvila on ajalleen tyyppillistä arkkitehtuuria. Rakennus on hyvässä kunnossa ja se on säilynyt tyylilleen uskollisena. Rakennuspaikka on erinomainen ja sillä on luonnollista viehättävyyttä. Kohde on Kauniaisten vanhempaa rakennuskantaa ja sillä on niin arkkitehtoninen, ympäristöllinen kuin paikallis-historiallinen arvo.” Samassa korttelissa on kolme muutakin rakennusinventoinnissa huomioitua rakennusta, joista yksi (Villa Ornäs) on suojeltu asemakaavalla vuonna 2010. Todettakoon, että Villa Ornäs on yksi Kauniaisten rakennustaiteellisesti arvokkaimmista rakennuksista.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on todennut lausunnossaan (oheismateriaali), että rakennus on säännöllisen huoltamisen ja jatkuvan asumisen ansiosta hyväkuntoinen. Se edustaa Kauniaisten rakennustaiteellista kukoistusaikaa (1906-37) sekä Kauniaisten huvilakaupungin säilyneitä rakennuksia. Vaikka rakennusta ei ole arvotettu korkeimpaan suojeluluokkaan, on sen kulttuurihistoriallinen, kaupunkikuvallinen ja maisemallinen arvo merkittävä. Keski-Uudenmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa. Lausunnon mukaan voimassa oleva asemakaava-

va on rakennussuojelun kannalta vanhentunut. Mahdollisen kaavamuutoksen yhteydessä maakuntamuseo esittäisi rakennukselle suojelua.

Maankäyttöyksikkö on arvioinut kaikkia rakennusinventointikohteita kokonaisuutena tavoitteena määritellä ne rakennukset, jotka tulisi ehdottomasti saattaa asemakaavalla suojelun piiriin. Ko. rakennus ei lukeudu tähän joukkoon. Kohde ei sisälly myöskään valtuuston 13.12.2004 hyväksymän Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) arvokkaiden rakennusten listaan.

### Rakennuksen tekninen kunto ja saneerauskustannukset

Omistaja on teettänyt **oheismateriaalina** olevan (jaetaan vain YLKVn ja KHn jäsenille) Raksystems Insinööritoimisto Oy:llä rakennuksesta kuntotarkastuksen, joka perustuu aistinvaraisiin havaintoihin eikä sisällä rakennavauksia tms. tarkempia tutkimuksia. Näin ollen mahdollisia puurungon lahovaurioita, muita rakenteiden sisäisiä vaurioita tai niissä piileviä riskejä ei ole voitu kartoittaa pintarakenteita rikkomatta.

Tarkastuksen perusteella ei ilmennyt rakennuksen säilymisen kannalta erityisiä riskirakenteita tai muita mittavia ja välittömästi toimenpiteitä vaativia korjaustarpeita, jotka eivät olisi normaaleja rakennuksen kunnossapitoon liittyviä tehtäviä rakennuksen ikä ja käytössä olevat tekniset järjestelmät huomioiden. Todettakoon kuitenkin, että rakennuksen saattaminen teknisine järjestelmineen nykyasumisvaatimusten tasolle edellyttää rakennuksen kokonaisvaltaista ja mittavaa saneerausta, joka tarkoittaa taloudellisesti erittäin merkittäviä investointeja. Selvitykseen ei liittynyt kustannusarviota vaadittavista toimenpiteistä, mutta niiden voidaan varovaisesti arvioidenkin katsoa muodostavan useiden satojentuhansien kustannukset.

Mikäli esitetyt rakennuksen saneerauskustannukset toteutuisivat edes osittainkin, ovat ne maanomistajan kannalta kohtuuttomat etenkin, jos rakennuksen säilyttäminen ei ole maanomistajan intressinä. 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 arviointi) 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 asemakaava-

van muuttamista. Koska kyseessä on jo toteutunut alue, kaavaa ei lähtökohtaisesti tulisi 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 tulee hakemaan purkulupaa rakennukselle, jolloin vapaaehtoisuuteen perustuva suojeleminen ei tule kyseeseen. Lisäksi asiasta on keskusteltu maanomistajan kanssa, 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 poikkeuksetta vapaaehtoisuuteen. Viime vuosina Kauniaisissa on yksityisten maanomistajien alueita koskevissa ns. suojeleminen kaavoissa annettu kompensationsuojelumerkinnästä yhteen uuteen asuntoon oikeutavaa rakennusoikeutta n. 120 k-m<sup>2</sup>. Myös muiden kuntien rakennussuojelua koskevissa asemakaavan muutoksissa käytetään yleisesti rakennusoikeuskompensationsuojelua.

Tässä tapauksessa lisärakennusoikeuden sijoittaminen on erittäin haastavaa, koska jo voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käyttämättä 566 k-m<sup>2</sup>. Mikäli tontille sijoitettaisiin lisäksi ns. kompensationsuojelumerkinnästä, olisi kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen erittäin vaikeaa rakennusoikeuden määrän aiheuttaman tiivyyden vuoksi. Lisäksi muu rakentaminen sulkisi näkymiä Dosentintien suuntaan, jolloin suojeleminen rakennus jäisi katveeseen tai vähintään uudisrakentamisen hahmottamaksi. Näin ollen suojeleminen haettava hyöty jäisi yleisen edun kannalta erittäin vähäiseksi. Mikäli voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden toteuttaminenkin evättäisiin maanomistajalta, olisi haitta vielä merkittävämpi ja suojeleminen aiheutuva rasite kohtuuton. Korkein hallinto-oikeus on antanut tämänkaltaisesta tapauksesta päätöksen (KHO 1.3.2007 t 478), jota voidaan pitää ennakkotapauksena siitä, että kohtuuton suojeleminen määräys asemakaavassa ei ole lainmukainen.

Keski-Uudenmaan maankuntamuseon korostamat suojeluarvot perustuvat keskeisesti rakennuksen edustamaan rakennustaiteellisesti rikkaaseen aikakauteen Kauniaisten rakennushistoriassa. Todettakoon, että ko. rakennus ei edusta aikansa rakennustaiteellista parhaimmista, jonka museokin toteaa lausunnossaan. Näin ollen rakennuksella ei 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 95 yksi- tai kaksiasuntoista Kauniaisten ns. toisen rakennusvaiheen aikana (1906-1937) rakennettua asuinrakennusta, jolloin ko. aikakauden voidaan katsoa edustavan huomattavaa osaa kaupungin rakennuskannasta. Kauniaisten rakennusinventoinnissa on huomioitu yhteensä 85 erillis- tai paritaloa, jotka on rakennettu em. aikakauteen. Näistä neljä on jo aiemmin purettu. Mikäli ko. rakennus suojeltaisiin sen edustaman aikakauden perusteella, tulisi yhdenvertaisen kohtelun perusteella merkittävä määrä saman aikakauden asuinrakennuksia ottaa samaan kaavaharkintaan. Lisäksi sama harkinta tulisi ulottaa myös muiden aikakausien rakennuksiin, koska kauniaislaiset asuinrakennukset ovat useimmiten yksilöllisesti suunniteltuja sekä laadukkaasti toteutettuja edustaen laajasti aikakauttaan ja jopa niiden parhaimmista. Tällainen selvitys/tarkastelu on erittäin laaja ja paljon aikaa vievä, jolloin sen valmistumisen odottaminen ennen mahdollisen 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 suosittele 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. rakennuksen purkamiselle ei ole kaavallista estettä, mikäli rakennukselle haetaan purkulupa.

YTJ:

Valiokunta merkitsee asiasta laaditun selvityksen tiedoksi ja esittää edelleen, että KH merkitsee selvityksen tiedoksi. Lisäksi valiokunta esittää, että KH toteaa, että asuinrakennusta osoitteessa Dosentintie 17 ei ole syytä suojella asemakaavalla.

-----

Puheenjohtaja esitti päätösehdotusta muutettavan seuraavasti:

Valiokunta merkitsee asiasta laaditun selvityksen tiedoksi ja esittää edelleen, että KH merkitsee selvityksen tiedoksi ja toteaa että asuinrakennuksen suojelemista osoitteessa Dosentintie 17 asemakaavallisilla keinoin (esim. rakennusoikeutta lisäämällä) on selvitettävä. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Lisäksi jäsen Sederholm esitti päätösehdotukseen lisättävän maininta, että maanomistajan kanssa tulee käydä vuoropuhelua suojelun mahdollistamiseksi. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Valiokunta merkitsi asiasta laaditun selvityksen tiedoksi ja esittää edelleen, että KH merkitsee selvityksen tiedoksi ja toteaa että asuinrakennuksen suojelemista osoitteessa Dosentintie 17 asemakaavallisoin keinoin esim. rakennusoikeutta lisäämällä on selvitettävä.

KH 05.03.2018 § 28

Maankäyttöyksikkö on neuvotellut maanomistajan kanssa kohteen vapaaehtoisesta suojelusta ja asemakaavallisesta kompensatiosta. Neuvotteluissa on todettu yhteisesti, että voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta ei ole mahdollista toteuttaa tontille siten, että saavutettaisiin sekä suojelun että yleisen kaupunkikuvan ja viihtyvyyden kannalta hyvää lopputulosta. Näin ollen lisärakennusoikeuden käyttö kompensaatina ei tule kysymykseen.

Toisena vaihtoehtona vapaaehtoisen suojelun mahdollistamiseksi asemakaavallisen kompensaaion avulla on tutkittu kahden uuden asunnon toteuttamismahdollisuutta. Tällöin voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeutta tulisi kuitenkin vähentää tavoiteltavien kulttuurihistoriallisten arvojen sekä ympäristöön soveltuvan ja viihtyisän kaupunkikuvan säilyttämiseksi. Alustavien tontinkäyttösuunnitelmien perusteella suojeltavan rakennuksen lisäksi alueelle olisi mahdollista sijoittaa ainakin teoriassa kaksi asuinrakennusta, joiden rakennusoikeus olisi yhteensä enintään 400 k-m<sup>2</sup>. Tällöinkin ns. etutontin rakentamisen määrä olisi kaupunkikuvallisesti merkittävä huomioiden käytettävissä oleva rakentamiskelpoinen alue, joka on enintään 350 m<sup>2</sup>. Tämä aiheuttaisi luonnollisesti haittaa myös ns. takatontille jäävälle rakennukselle pihapiireineen heikentäen sen suojelulla tavoiteltavia kulttuurihistoriallisia arvoja.

Käytyjen neuvottelujen ja edellä mainittujen tarkastelujen jälkeen maanomistaja on vahvistanut, että ei tule suostumaan vapaaehtoiseen suojeluun, koska se aiheuttaisi maanomistajalle kohtuuttomia velvoitteita sekä taloudellisia menetyksiä.

Edellä kirjoitetun perusteella kaavoittaja ei suosittele 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. Lisäksi suojelu heikentäisi merkittävästi tontin muuta käytettävyyttä ja voimassa olevan asemakaavan toteuttamista, jolloin sen vaikutus olisi maanomistajalle kohtuutonta. Voimassa olevaa asemakaavaa ei myöskään voida todeta vanhentuneeksi, koska MRL:n mukaista ajanmukaisuuden arviointia ei sovelleta purkamislupien yhteydessä. Näin ollen esitetään, että ko. rakennuksen purkamiselle ei ole asemakaavallista estettä.

KJ:

KH merkitsee asiasta laaditun selvityksen tiedoksi. Lisäksi KH toteaa, että asuinrakennusta osoitteessa Dosentintie 17 ei ole syytä suojella asemakaavalla ilman maanomistajan suostumusta.

Mikäli maanomistaja kuitenkin myöhemmin suostuu vapaaehtoiseen suoje-  
luun, voidaan tontin asemakaavaa muuttaa siten, että tontille on mahdollis-  
ta toteuttaa suojeltavan rakennuksen lisäksi kaksi asuinrakennusta. Ra-  
kennusoikeus näiden rakennusten osalta ei saa kuitenkaan ylittää yhteen-  
sä 400 k-m<sup>2</sup>:ä. Lisäksi suojeltavalle rakennukselle voidaan osoittaa talous-  
rakennusoikeutta autosuojalle ja varastotiloille. Tässä tapauksessa asema-  
kaavan muutoksen laatimiskuluista vastaa maanomistaja.

.....

Keskustelun aikana puheenjohtaja Rehn-Kivi ehdotti jäsen Pesosen kan-  
nattamana, että asia palautetaan valmisteluun seuraavien asioiden tarkis-  
tamista varten:

- kaavoitushistoria selvitettävä
- laaditaan lista rakennuksista, joille on haettu purkamislupaa

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia palautettiin valmisteluun yllä mainituin perustein.