

Poikkeamishakemus, 235-3-324-10, Puutarhatie 1

903/10.03.00/2014

YLKV 10.09.2019 § 88

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Toimivalta

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön 18 §:n 7. kohdan mukaan kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, milloin asian ratkaiseminen ei lain tai hallintosäännön perusteella kuulu muulle viranomaiselle. Kaupunginhallitus on (25.02.2019 § 28) delegoinut poikkeamistoimivallan asuntojen erilleen rakentamisen osalta yhdyskuntavaliokunnalle.

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee omistamalleen 3. kaupunginosan korttelissa 324 sijaitsevalle tontille 10 (Puutarhatie 1) poikkeamispäätöstä asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä.

Kiinteistölle on myönnetty aiemmin vastaavanlainen poikkeaminen (maankäyttöpäällikön päätös 21.10.2016 § 69), jonka voimassaolo on umpeutunut.

Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 2197 m². Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m². Lisäksi alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontin kokonaisrakennusoikeus on 700 k-m² ja sallittu peittoala 350 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1926 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 120 k-m² ja peittoala 90 m². Lisäksi tontilla sijaitsee 72 k-m²:n talousrakennus ja maakellari. Rakennukset on esitetty hakemuksessa purettaviksi.

Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä esitetään, että erilleen rakentaminen sopii olemassa olevan rakennuskannan mittakaavaan paremmin kuin yksi iso massa.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen MRL:ssa säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

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.

Poikkeamispäätöstä haetaan, jotta tontille asemakaavassa osoitetut asunnot voitaisiin sijoittaa erilleen. Hanke on suunniteltu siten, että se noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa asuntojen erilleen rakentamista lukuun ottamatta. Rakennustarkastaja ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle. Kaupunki on kuullut tontin naapureita, eikä hankkeesta ole ollut huomautettavaa.

Hakemuksen perusteeksi esitettyjä kaupunkikuvallisia syitä voidaan pitää lain edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta eikä tässä tapauksessa ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät asuntojen yhteen kytkemistä. Lisäksi asemakaavan laatimisen jälkeen olosuhteet ovat muuttuneet. Kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymän maankäytön yleissuunnitelman mukaan asemakaavoissa määriteltyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä. Asuinrakennusten erilleen sijoittamisella rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi ja luo mittakaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä.

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. Suunnittelun hankkeen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lisäksi on huomioitava, että hankkeelle on myönnetty aiemmin saman sisältöinen poikkeamispäätös. Tontin olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisen päätöksen jälkeen, jolloin poikkeamisen edellytykset ovat edelleen olemassa. Näin ollen hyvän hallintotavan mukaisesti ei ole perusteltua muut-

taa kaupungin aiemmin ottamaa myönteistä kantaa asiaan.

Maastokäynnin perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa asuinrakennukset erilleen, siten että asemakaavan edellyttämä kuuden metrin etäisyys naapuritontin rajasta toteutuu ja uusille asuinrakennuksille voidaan osoittaa tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet ja piha-alueet. Alueen lähiympäristöön on toteutunut useita erillistaloja kaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Erilleen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka kaupunkiolloissa ei olisi hyväksyttävää. Käsiteltävällä poikkeamisella ei oteta kantaa olemassa olevan rakennuksen purkamiseen. Purkuluvasta päättää rakennusvaliokunta.

YTJ:

Valiokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri rakennukseen.

Asuinrakennusten erilleen sijoittamisella rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi ja luo mittakaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä. Tässä tapauksessa ei ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät asuntojen yhteen kytkemistä. Lisäksi asemakaavan laatimisen jälkeen olosuhteet ovat muuttuneet. Maankäytön yleissuunnitelman 2004 (Masu 2) mukaan asemakaavoissa määriteltyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä.

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. Suunnittelun hankkeen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Näin ollen MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

Lisäksi valiokunta päättää, että poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.