

Poikkeamishakemus, 235-7-103-28, Akatemiankuja 8

384/10.03.00/2019

YLKV 03.12.2019 § 128

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.

Hakemuksen sisältö

Maanomistajat hakevat 22.10.2019 päivätyllä hakemuksella omistamalleen 7. kaupunginosan korttelissa 103 sijaitsevalle tontille 28 (Akatemiankuja 8) poikkeamista asemakaavasta. Poikkeamista haetaan rakennusalan ylittämiseksi tontin lounais-, luoteis- ja koillisreunalla. Hakemus jaetaan oheismateriaalina valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**. Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä 1**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 15.3.1990 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 2 134 m². Asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m² enintään kahdelle asunnolle kahteen kerrokseen (2 II 400). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla sijaitsee kaksi asuinrakennusta sekä talousrakennus. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan asuinrakennukset ovat valmistuneet vuonna 1920 ja 1968 ja niiden kerrosalat ovat 164 k-m² ja 150 k-m². Talousrakennuksen pohjapinta-ala on noin 50 m². Rakennukset on esitetty hakemuksessa purettaviksi.

Hakemuksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista muuttuneilla olosuhteilla ja kaupunkikuvallisilla syillä.

Perustelujen mukaan asemakaavassa osoitettu rakennusruutu on piirretty olemassa olevien rakennusten rajoja noudattaen. Hakijan mukaan olosuhteet ovat muuttuneet, vanhat rakennukset ovat purkukuntoisia ja ne tullaan purkamaan uusien rakennusten tieltä. Uudisrakentamisessa esitetyt raken-

nusruudun ylitykset noudattavat kaavan henkeä, eivätkä uudet rakennukset tule viittä metriä lähemmäs naapuritonttien rajoja. Hakijan mukaan tällöin noudatetaan samaa periaatetta kuin mitä muun ympäristön osalta on noudatettu.

Lisäksi hakija esittää, että rakennusalan ylityksellä uudisrakennukset saadaan sijoitettua tontille väljemmin, jolloin vihreitä alueita tulee tontille tasaisemmin. Rakennusruudun ylitysten kohdalla ei ole hakijan mukaan puita tai muuten arvokasta viheraluetta.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

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

MRL:n mukaan poikkeaminen voidaan myöntää vain, jos sen myöntämiselle lain 171 §:n 2 momentissa säädetyt 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.

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

Hakemuksen mukaisella tontilla rakennusalan rajaus noudattaa länsinurkan sekä koillisreunan osalta kaavan laatimishetkellä alueella olleiden rakennusten sijaintia. Lisäksi rakennusalan lounaisraja noudattaa alueella kaavan laatimishetkellä olleen kiinteistöjaotuksen rajaa. Rakennusalojen sijoittelusta on voimassa olevan asemakaavan kaavaselostuksessa mainittu seuraavaa: "Luonnonympäristön säilyminen on turvattu laajoilla virkistysaluevarauksilla ja rakennusaloja rajaamalla siten, että osia kortteleista ja tonteista voidaan jättää luonnontilaan." Tällä kirjauksella tarkoitettaneen kuitenkin samaan kaavamuutosalueeseen sisältyviä korttelissa 104 sijaitsevaa A-1-korttelialuetta (rakentamaton korttelialue osoitteessa Asematie 44–46) ja korttelia 89 (Työväen Akatemian tontti osoitteessa Vanha Turuntie 12–14), joiden osalta on kaavassa rajattu laajoja alueita rakentamisen ulkopuolelle. Todettakoon, että viereisillä pientalotonteilla rakennusalojen rajat perustuvat tasaisiin etäisyyksiin tonttien rajoista. Lisäksi maastokäynnin perusteella voidaan todeta, että tontille asemakaavassa osoitettu rakennusalan rajaus ei perustu tontin luonto-olosuhteisiin. Edellä esitetyn perusteella voidaan todeta, että rakennusalan rajaus hakemuksen mukaisella tontilla on perustunut asemakaavan laatimishetken kiinteistöjaotukseen sekä rakennusten sijaintiin, eikä luonnonympäristön säilyttämiseen liittyviin seikkoihin.

Hakemuksessa esitetyt perustelut kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistämiseksi voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Lisäksi olosuhteiden voidaan katsoa muuttuneen asemakaavan hyväksymisen jälkeen, jota voidaan myös pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu asemakaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Haettu poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti perusteltu. Rakennusalan ylitys mahdollistaa rakennusten väljemmän sijoittelun tontilla, mikä osaltaan luo viihtyisää ja sopuista ympäristöä.

Maastokäynnin, esitettyjen suunnitelmien ja perusteluiden perusteella hakemuksen mukaista rakennusalan ylitystä voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, ettei rakentamisen voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Suunnitellun 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. Rakennusalan ylityksellä mahdollistetaan tontin käytön kannalta tarkoituksenmukainen rakentaminen, jonka ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa naapuritonteille.

Käsiteltävällä poikkeamisella ei oteta kantaa olemassa olevien rakennusten purkamiseen ja tarkempaan rakennussuunnitteluun. Näistä päättää rakennusvaliokunta.

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 rakennukset voidaan sijoittaa hakemuksen mukaisesti osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti perusteltu.

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. Suunnitellun 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 ehdottaa KH:lle, että poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaava rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.