

Poikkeamishakemus, 235-1-10-10, Leantie 8

521/10.03.00/2014

YLKV 31.03.2020 § 39

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 (25.2.2019 § 28) delegoinut poikkeamistoimivallan asuntojen erilleen rakentamisen osalta yhdyskuntavaliokunnalle.

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee 3.3.2020 päivätyllä hakemuksella omistamalleen 1. kaupunginosan korttelissa 10 sijaitsevalle tontille 10 (Leantie 8) poikkeamispäätöstä asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Hakemus jaetaan oheismateriaalina valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Hakemukseen liitetty alustava asemapiirros on **liitteenä 1**.

Kiinteistölle on myönnetty aiemmin vastaavanlainen poikkeaminen (maankäyttöpäällikön päätös 23.4.2018 § 30), jonka voimassaolo umpeutuu 25.4.2020.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 822 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. Tontti on rakentamaton.

Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä hakemuksessa vedotaan

maanomistajien tasavertaiseen kohteluun, sillä ympäristöön on toteutunut useita erillistaloja kaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Lisäksi hakemuksessa esitetään, että tontti soveltuu muodoltaan hyvin erilleen rakentamiseen. Edelleen esitetään, että erilleen rakentamalla rakennusoi-keus jakautuu pienemmiksi massoiksi, mikä keventää aluetta maisemalli- sesti.

Kannanotot ja naapureiden kuuleminen

Kaupunki on kuullut tontin naapureita, eikä hankkeesta ole ollut huomau- tettavaa. Rakennustarkastaja ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen MRL:ssä säädettyistä tai sen nojal- la annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännösis- tä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

MRL:n mukaan poikkeamispäätös voidaan myöntää vain, jos sen myöntä- miselle lain 171 §:n 2 momentissa säädetyt oikeudelliset edellytykset täyt- tyvät 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 käy- tön 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.

Päätösesityksen perustelut

Poikkeamispäätöstä haetaan, jotta tontille asemakaavassa osoitetut asun- not voitaisiin sijoittaa erilleen. Hanke on suunniteltu siten, että se noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa asuntojen erilleen rakentamista lukuun ottamatta.

Maastokäynnin ja esitetyn alustavan asemapiirroksen perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa asuinrakennukset erilleen si- ten, että asemakaavan edellyttämä kuuden metrin etäisyys naapuritontin rajasta toteutuu ja uusille asuinrakennuksille voidaan osoittaa tarkoituksen- mukaiset 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 kaupunkioiloissa ei olisi hyväksyttävää.

Hakemuksen perusteeksi esitettyjä kaupunkikuvallisia syitä voidaan pitää lain edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta eikä tässä ta- pauksessa ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät asuntojen yhteen kyt- kemistä. Lisäksi asemakaavan laatimisen jälkeen olosuhteet ovat muuttu-

neet. Kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymän maankäytön yleis-suunnitelman mukaan asemakaavoissa määriteltyä paritaloasuntojen kyt-kemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä. Asuinrakennusten erilleen si-joittamisella rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi ja luo mitta-kaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä.

Hanketta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoi-tukselle, 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 rakenta-miseen 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 on huomioitava, että hankkeelle on myönnetty aiemmin saman si-sältöinen poikkeamispäätös. Tontin olosuhteet eivät ole muuttuneet edelli-sen päätöksen jälkeen, jolloin poikkeamisen edellytykset ovat edelleen ole-massa. Näin ollen hyvän hallintotavan mukaisesti ei ole perusteltua muut-taa kaupungin aiemmin ottamaa myönteistä kantaa asiaan.

YTJ:

Valiokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojal-la ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asema-kaavasta siten, että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri raken-nukseen.

Lisäksi valiokunta päättää, että poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuot-ta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haet-tava.

Tämä päätös annetaan MRL 198 §:n mukaisesti julkipanon jälkeen. Julki-panoilmoitus julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla. Muutoksenhakuaika al-kaa päätöksen antopäivästä. Päätöksen antopäivä ilmenee julkipanoilmoi-tuksesta ja muutoksenhakuohjeesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.