

Yhdyskuntalautakunta  
Kaupunginhallitus

§ 58  
§ 121

07.06.2016  
15.06.2016

Poikkeamishakemus, 235-5-75-2, Mikael Lybeckin tie 7

366/10.03.00/2015

YLK 07.06.2016 § 58

**Lisätiedot:**

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 09 5056 204  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

**Hakemuksen sisältö**

Kiinteistön omistajat hakevat 5. kaupunginosan korttelissa 75 sijaitsevalle tontille 2 (Mikael Lybeckin tie 7) poikkeamispäätöstä 28 m<sup>2</sup> katetun terassin muuttamiseen osaksi lämmintä olohuonetilaa ulkoseinän oikaisulla. Suunnitelma poikkeaa asemakaavassa määrätystä suurimmasta sallitusta päärakennuksen pohjapinta-alasta ja tontin peittoalasta. Hakemukseen liitetty havainnekuva ja pohjapiirros ovat **liitteenä 1**.

**Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta**

Hakemuksen mukaista tonttia koskeva asemakaava on vahvistettu 24.3.1965 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1168 m<sup>2</sup>. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 450 k-m<sup>2</sup> (400 k-m<sup>2</sup> päärakennus + 50 k-m<sup>2</sup> talousrakennus).

Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään kaksikerroksisen yhden asunnon käsittävän päärakennuksen sekä kaltevalla maalla sen alle autotallin ja taloustiloja omaa käyttöä varten yhteiseltä alalta enintään puolet yläpuolella olevan kerroksen kerrosalasta. Tämän lisäksi tontille saa rakentaa yhden erillisen tai asuinrakennukseen kiinni rakennetun enintään 50 m<sup>2</sup> suuruisen ja 3,5 m korkean talousrakennuksen. Päärakennus saa enintään käsittää 1/10 tontin pinta-alasta, vähintään kuitenkin 200 m<sup>2</sup>.

Tämä tarkoittaa sitä, että päärakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Siten asuin- ja talousrakennusten yhteen laskettu pohjapinta-ala (ns. peittoala) saa peittää tontista enintään 250 m<sup>2</sup>. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla on vuonna 1973 valmistunut yksikerroksinen asuinrakennus ja autokatos. Asuinrakennuksen kerrosala rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan on 264 k-m<sup>2</sup> ja peittoala 264 m<sup>2</sup>. Tontilla on yhteensä 186 k-m<sup>2</sup> käytämätöntä rakennusoikeutta. Asemakaavassa määrätty päärakennuksen suurin sallittu pohjapinta-ala on ylitetty 64 m<sup>2</sup>:llä ja tontin peittoala 14 m<sup>2</sup>:llä. Nyt haettu poikkeaminen lisäisi kerrosalaa edelleen 28 k-m<sup>2</sup>:llä, jolloin rakennusten peittoala tontilla ylittyisi 42 m<sup>2</sup>:llä (ylitys n. 17 %). Asemakaavan sallima suurin sallittu päärakennuksen pohjapinta-ala 200 m<sup>2</sup> ylittyisi 92 m<sup>2</sup>:llä.

**Hakemuksen perustelut**

Hakijat ovat perustelleet poikkeamista ekologisilla ja teknisillä syillä. Hakemuksen mukaan jäljellä olevan rakennusoikeuden käyttäminen toisen kerroksen rakentamiseen ei ole nykyisellä kantavalla rakenteella mahdollista ilman kohtuuttomia kustannuksia. Hakijoiden mukaan muutos lyhentää ulkoseinää 7,9 m, mikä parantaa rakennuksen energiatehokkuutta merkittävästi. Terrassin lasittaminen toimenpideluvalla olisi mahdollista, joten siihen verrattuna poikkeaminen ei muuttaisi rakennuksen julkisivua. Muutos poistaisi sisätilojen sokkeloisuutta ja parantaisi esteettömyyttä ja käytettävyyttä. Hakemuksen mukaan muutoksella ennakoidaan mahdollisuutta pitkäaikaiseen asumiseen edistämällä tilojen toimivuutta sekä soveltuvuutta erilaisiin ja muuttuviin asumistarpeisiin. Hakemuksen perustelut ovat asian **liitteenä 2**.

### Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

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.

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

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.

Kauniaisissa on laajoilla alueilla vielä voimassa asemakaavoja, joissa on käytetty peittoala käsitettä. Nämä asemakaavat kattavat yli 450 tonttia Kauniaisten reilusta 1000 tontista. Rakennuksen peittoala on siten keskeinen suunnitteluperiaate Kauniaisten maankäytössä ja se on muodostanut pohjan kauniaislaiselle rakeisuudelle. Mikäli hankkeeseen suostuttaisiin, tulisi muillakin kaava-alueilla suostua vastaavaan poikkeamisiin. Ottaen huomioon poikkeamisen suuruuden (peittoalan ylitys n. 17 %), tarkoittaisi tämä poikkeamista asemakaavan keskeisestä suunnitteluperiaatteesta. Tämä voisi johtaa suunnittelemattoman (kaavoittamattoman) rakentamisen huomattavaan lisäykseen asemakaava-alueilla. Kauniaisissa on noudatettu asemakaavan mukaisia rakennusoikeuksia maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi. Poikkeamisen myöntäminen vaikeuttaisi kaavan toteuttamista ja aiheuttaisi siten haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle, joten MRL 171 §:n 2 momentin mukaiset poikkeamisluvan edellytykset eivät täyty.

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.

Energiatehokkuuden ja esteettömän ympäristön edistämistä koskevia perusteluja voidaan pitää MRL 171 §:n 1 momentin edellyttäminä erityisinä syinä poiketa asemakaavasta. Hakemuksessa ei kuitenkaan ole esitetty sellaisia erityisiä syitä, joista muodostuisi sillä tavoin ainutlaatuinen syy, minkä perusteella voitaisiin myöntää poikkeaminen ilman, että päätöksestä muodostuisi ennakkotapaus. Hakijaan liittyvät henkilökohtaiset syyt eivät ole laissa tarkoitettuja erityisiä syitä. Tässä tapauksessa erityisten syiden tarkempi selvittäminen ei ole kuitenkaan tarpeen, koska poikkeamisen myöntäminen on jo estynyt vailla oikeudellisia edellytyksiä. Oikeuskäytännön mukaan asian enempi selvittäminen ei ole tarpeen, jos luvan myöntäminen estyy kumman tahansa syyn perusteella (KHO:2002:32 vuosikirjaratkaisu).

YTJ:

Lautakunta ehdottaa KH:lle, ettei KH myönnä poikkeamista asemakaavasta määrätystä suurimmasta sallitusta päärakennuksen pohjapinta-alasta ja tontin peittoalasta. Hanke tarkoittaisi poikkeamista Kauniaisten maankäytön suunnittelun keskeisestä suunnitteluperiaatteesta, mikä voisi johtaa suunnittelemattoman rakentamisen huomattavaan lisäykseen asemakaava-alueella. Lisäksi hanke on maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastainen. Hanke aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 2 momentin tarkoittamalla tavalla haittaa kaavan toteuttamiselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä näin ollen lain mukaiset poikkeamisluvan edellytykset täyty. Koska oikeudellisia edellytyksiä poikkeamiseen ei ole, MRL:n 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityisen syyn tarkempi selvittäminen ei ole tarpeen.

.....

Jäsen Antskog-Karstinen esitti, että lautakunta ehdottaisi KH:lle että se myöntäisi poikkeaman asemakaavasta hakemuksen mukaisesti. Pj Eklund kannatti ehdotusta.

Suoritetussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" jäsen Antskog-Karstisen vastaehdotusta kannattavat äänestivät "ei", jäsen Anstkog-Karstisen ehdotus voitti äänin 5 -3 (Tupamäki, Rekiranta, Nystén), yhden (1) jäsenen äänestäessä tyhjää (Limnell).

Päätös:

Lautakunta ehdottaa KH:lle, että KH myöntää poikkeamisen 5. kaupunginosan korttelissa 75 sijaitsevalle tontille 2 (Mikael Lybeckin tie 7) 28 m<sup>2</sup> katetun terassin muuttamiseen osaksi lämmintä olohuonetilaa ulkoseinän oikaisulla.

KH 15.06.2016 § 121

Yhdyskuntalautakunta on esittänyt, että KH myöntää poikkeamisen 28 m<sup>2</sup> katetun terassin muuttamiseen osaksi lämmintä olohuonetilaa ulkoseinän oikaisulla.

Kuten esittelytekstissä on tuotu esiin, rakennuksen peittoala on keskeinen suunnitteluperiaate Kauniaisten maankäytössä ja se on muodostanut poh-

jan kauniaislaiselle rakeisuudelle. Mikäli hankkeeseen suostuttaisiin, tulisi muillakin kaava-alueilla suostua vastaavanlaisiin poikkeamisiin. Ottaen huomioon poikkeamisen suuruuden (peittoalan ylitys n. 17 %), tarkoittaisi tämä poikkeamista asemakaavan keskeisestä suunnitteluperiaatteesta. Tämä voisi johtaa suunnittelemattoman (kaavoittamattoman) rakentamisen huomattavaan lisäykseen asemakaava-alueilla. Kauniaisissa on noudatettu asemakaavan mukaisia rakennusoikeuksia maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi. Em. syistä johtuen poikkeamisen myöntäminen vaikeuttaisi kaavan toteuttamista ja aiheuttaisi siten haittaa alueiden käytön muulle järjestämiselle, joten MRL 171 §:n 2 momentin mukaiset poikkeamisluvan edellytykset eivät täyty.

Koska MRL:n 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos se aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle ehdotetaan KH:lle, ettei hakemukseen suostuta.

Mikäli KH haluaa päättää asian yhdyskuntalautakunnan esityksen mukaisesti, on muistettava, että hallintolain 45 §:n mukaan päätös on aina perusteltava ja perusteluissa on ilmoitettava, mitkä seikat ja selvitykset ovat vaikuttaneet ratkaisuun sekä mainittava sovelletut säännökset, mitä siis yhdyskuntalautakunnan esityksestä puuttuu. Asiassa ei ole myöskään vielä otettu kantaa siihen, täyttyykö asiassa MRL 171.1 §:n mukainen vaatimus erityisistä syistä poikkeamiselle, mistä siis on myös lausuttava mahdollisen myönteisen päätöksen yhteydessä.

KJ:

KH päättää, ettei se myönnä poikkeamista asemakaavasta määrätystä suurimmasta sallitusta päärakennuksen pohjapinta-alasta ja tontin peittoalasta. Hanke tarkoittaisi poikkeamista Kauniaisten maankäytön suunnittelun keskeisestä suunnitteluperiaatteesta, mikä voisi johtaa suunnittelemattoman rakentamisen huomattavaan lisäykseen asemakaava-alueella. Lisäksi hanke on maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastainen. Hanke aiheuttaa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 2 momentin tarkoittamalla tavalla haittaa kaavan toteuttamiselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle eikä näin ollen lain mukaiset poikkeamisluvan edellytykset täyty. Koska oikeudellisia edellytyksiä poikkeamiseen ei ole, MRL:n 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityisen syyn tarkempi selvittäminen ei ole tarpeen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.