

Poikkeamishakemus, 235-5-502-1, Ullanmäentie 10

342/10.03.00/2016

YLK 29.11.2016 § 108

Lisätiedot:

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

### Hakemuksen sisältö

Kiinteistön omistajat hakevat 5. kaupunginosan korttelissa 502 sijaitsevalle tontille 1 (Ullanmäentie 10) poikkeamispäätöstä asemakaavan mukaisesta autopaikkamääräyksestä. Hakijat ovat esittäneet, että autopaikat toteutetaan määräyksen 1 autopaikka/85 k-m<sup>2</sup> mukaisesti koko rakennusoikeuden sekä kaavan mukaisten käyttötarkoitusten osalta. Muilta osin asemakaavasta ei haeta poikkeamisia.

### Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaista tonttia koskeva asemakaava on hyväksytty 17.9.2012 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 6842 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jossa on rakennusalat neljä-, viisi- ja seitsemänkerroksisille (IV, V ja VII) asuinrakennuksille. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 11000 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi saa rakentaa yhteis- ja varastotiloja 5 % korttelialueen rakennusoikeudesta. Kortteliin 502 tulee rakentaa työ-, harraste- ja/tai liiketilaa vähintään 300 k-m<sup>2</sup>.

Tontille on sallittua rakentaa pihakannen tai rakennusten alle pysäköintitiloja yhteen tasoon. Pysäköintitilat voidaan rakentaa kaavassa korttelialueelle osoitetun kerrosalan lisäksi. Pihakannen alaisten tilojen julkisivut tulee toteuttaa saman korttelin laatutasoa vastaavasti ja ne tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin. Katutasoon tulee sijoittaa työ- harraste- ja liiketiloja. Katujulkisivuosuuksien aukotukseen, käsittelyyn ja materiaaleihin tulee kiinnittää erityistä huomiota umpinaisuuden estämiseksi.

Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/85 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1 ap/asunto. Autopaikoista 10 % tulee varata vieraspysäköintiä varten. Liike- ja työtiloille on varattava autopaikkoja vähintään 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta eikä yhteis- ja varastotiloille osoitettua lisärakennusoikeutta.

Hankkeen laajuustiedot huomioiden asemakaavan mukaisia autopaikkoja tulisi toteuttaa asumisen osalta 182 kpl ja liike- ja työtilojen osalta 13 kpl eli yhteensä 195 kpl.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

### Hakemuksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista tarkoituksenmukaisilla pysäköintijärjestelyillä, asuntotuotannon edistämällä ja liikenteellisillä syillä. Pääkaupunkiseudulla hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella on tarvetta pinta-alaltaan pienille asunnoille. Tontti sijaitsee Koivuhovin aseman välittömässä läheisyydessä, joka mahdollistaa tehokkaan julkisen liikenteen käytön. Hakemuksen mukaan näin sijoittuneiden alueiden kohdalla 1 autopaikka/85 k-m<sup>2</sup> on asuntojakaumaan nähden riittävä etenkin kun kohde on suunnattu pienille ja autottomille talouksille. Kohteeseen on suunniteltu 182 asuntoa, joiden keskipinta-ala on 47 m<sup>2</sup>. Asunnoista 64 % on pinta-alaltaan alle 50 m<sup>2</sup>:n suuruisia. Asumisen yhteyteen on lisäksi suunniteltu toteutettavan 630 k-m<sup>2</sup> suuruinen yksityinen päiväkoti.

Hakemuksessa tontille on esitetty toteutettavaksi 129 autopaikkaa, joka täyttää asemakaavan normin 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>. Autopaikoista 107 kpl on sijoitettu pysäköintihalliin ja 22 kpl piha-alueelle. Hakemus, asemapiirros ja asuntojakauma ovat asian **liitteenä 1**.

#### 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.

Kaupunki 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.

Kauniaisten asemakaavoissa on vielä kyseessä olevan asemakaavan laatimisaikana (2007–2012) edellytetty asuntokohtaisia autopaikkoja myös AK-kortteleissa kohteen fyysisestä sijainnista välittämättä. Tällä hetkellä Kauniaisten täydennysrakentaminen keskittyy ensisijaisesti asemien ja pääkatujen vaikutuspiireihin, joissa liikenne tukeutuu vahvasti joukkoliikenteeseen ja jonka vuoksi nykyisin laadittavissa asemakaavoissa pysäköintinormi on AK-kortteleissa kerrosalaperusteinen.

Kauniaisten muuttunut käytäntö, seudulliset pysäköintinormit sekä asuntojen keskikoko ja asuntojakauma huomioiden kaavan autopaikkavaatimusta voidaan tässä tapauksessa pitää liian tiukkana. Tontti sijaitsee alle 300 m etäisyydellä Koivuhovin asemasta ja tontille suunnitellaan paljon pieniä asuntoja. Hakemuksen mukaisesti autopaikkoja toteutuisi edelleen 0,7 ap/asunto, kun esimerkiksi Espoon pysäköinnin periaatteiden mukaan autopaikkoja mitoitetaan vastaavassa tapauksessa vähintään 0,5 ap/asunto. Helsingissä, Espoossa ja Vantaalla pysäköintinormi alle 300 m etäisyydellä

juna-asemasta sijaitsevalla kerrostalotontilla vaihtelee välillä 1 ap/95–140 k-m<sup>2</sup>, jolloin nyt esitetyn poikkeamisen jälkeenkin autopaikkamäärät ylittävät seudullisen tason.

Asuntojen pysäköintipaikat toteutetaan pääsääntöisesti rakenteellisena. Päiväkodin työntekijöiden ja saattoliikenteen autopaikat ovat sekä käytännön että liikenneturvallisuuden kannalta järkevintä sijoittaa piha-alueelle, jolloin päiväkodin paikkoja on myös mahdollista käyttää iltaisin vieraspaikkoina. Tontille jää silti riittävästi tilaa kaavan mukaisten leikki- ja oleskelu-alueiden toteuttamiselle. Poikkeamisharkintaa tehtäessä hankkeen autopaikkatarvetta on arvioitu kokonaisuutena, jolloin myös päiväkodin paikkojen osalta voidaan soveltaa asuntojen kanssa samaa vaatimusta ilman, että siitä aiheutuu muita haittoja alueiden käytölle.

Edellä mainituin perusteluin poikkeamista autopaikkamääräyksestä voidaan pitää perusteltuna, eikä sen voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. MRL 171 §:n 2 momentin mukaisia esteitä poikkeamisluvan myöntämiselle ei ole.

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.

Tarkoituksenmukaista pysäköintijärjestelyä, asuntotuotannon edistämistä ja liikenteellisiä syitä voidaan pitää MRL 171 §:n 1 momentin edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa KH:lle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siten, että asemakaavassa edellytetyt autopaikat toteutetaan 1 autopaikka/85 k-m<sup>2</sup> mukaisesti koko rakennusoikeuden sekä kaavan mukaisten käyttötarkoitusten osalta.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen. Hanke sijoittuu Koivuhovin aseman välittömään läheisyyteen, on paikalle soveltuva sekä täyttää asuntojakauma ja laajuustiedot huomioiden riittävässä määrin sille asetettavat autopaikkojen määrää koskevat vaatimukset. Poikkeaminen on toiminnallisesti perusteltu ja edesauttaa asemakaavan toteutumista.

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. MRL 171 §:n 2 momentin mukaan poikkeamista ei saa myöntää, jos luvan myöntämiselle on kyseisessä momentissa mainittuja esteitä. Tässä tapauksessa MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset ovat olemassa eikä näin ollen poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

Lisäksi lautakunta ehdottaa KH:lle, että poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

.....

Jäsen Limnell ehdotti, jäsen Fellmanin kannattamana, ettei esitettyyn poikkeamishakemukseen suostuta perusteella, että päätösehdotuksen mukainen autopaikoitusmitoitus on riittämätön tulevien asukkaiden tarpeeseen nähden.

Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen päätösehdotuksen (pohjaehdotus) kannalla äänestävät "jaa" ja jäsen Limnellin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Pohjaehdotus voitti äänin 7- 2 (Limnell, Fellman).

Koska puheenvuoropyyntöjä ei enää esitetty, puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.