

**Helsingin hallinto-oikeus**  
Radanrakentajantie 5  
00520 HELSINKI  
Puhelin 029 56 42000  
Faksi 029 56 42079  
Sähköposti helsinki.hao@oikeus.fi

**Päätös**

1 (7)

16/1010/5

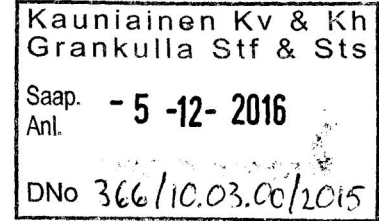
Antopäivä 1.12.2016

Diaarinumero  
07736/16/4111

**Asia**

Poikkeamispäätöstä koskeva valitus

**Valittajat**



**Päätös, josta valitetaan**

### **Kauniaisten kaupunginhallitus 15.6.2016 § 121**

ovat hakeneet poikkeamislupaa 28 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen katetun terassin muuttamiseen osaksi lämmintä olohuonetilaa ulkoseinän oikaisulla 264 k-m<sup>2</sup>:n suuruisessa omakotitalossa Kauniaisissa 1 168 m<sup>2</sup>:n suuruisella kiinteistöllä 235-5-75-2.

*Kaupunginhallitus* ei ole myöntänyt poikkeamista asemakaavassa määrätystä suurimmasta sallitusta päärakennuksen pohjapinta-alasta ja tontin peittoalasta. Päätöksen perustelujen mukaan 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 171 §:n 2 momentin tarkoittamalla tavalla haittaa kaavan toteuttamiselle sekä alueiden käytön muulle järjestämiselle eivätkä näin ollen lain mukaiset poikkeamisluvan edellytykset täyty. Koska oikeudellisia edellytyksiä poikkeamiseen ei ole, lain 171 §:n 1 momentissa tarkoitettu erityisen syyn tarkempi selvittäminen ei ole tarpeen.

### **Valituksessa esitetyt vaatimukset**

Kaupunginhallituksen päätös on kumottava ja poikkeamispäätös on myönnettävä hakijoiden esittämin perustein.

Perusteina valitukselle on esitetty muun ohella, että Kauniaisten rakennustarkastus ja yhdyskuntalautakunta puoltavat poikkeamisluvan myöntämistä. Naapurit ja lain edellyttämien rajanaapurien lisäksi lähinaapurit ovat suostuneet poikkeamislupaun. Hekään eivät ole nähneet esityksessä omaa etuaan loukattavan.

Poikkeamishakemus koskee sisäänvedetyn, lasikatollisen pation ottamista huonetilaksi seinän oikaisulla. Seinän oikaisu olisi hakemuksen mukaan lasiseinä, mikä olisi mahdollista rakentaa myös ilman poikkeamis- ja rakennuslupaa, jos katettu tila jätettäisiin puolilämpimäksi ja sisäänvedettyä ulkoseinää ei purettaisi. Rakennuksen ulkoasuun tehty hakemus ei luvalliseen pation lasitukseen verrattuna toisi muutosta. Päätöksen esittelymateriaalissa kaupunki katsoo, että päärakennuksen sallittu pohjapinta-ala ylittyisi 92 m<sup>2</sup>:llä. Laskelmassa päärakennuksen pinta-alaan on tällöin laskettu vuonna 1999 luvan mukaisesti asuinrakennukseen kiinni rakennetut talousrakennustilat. Ne sisältävät omalla sisäänkäynnillä varaston ja askartelutilat, joissa on pesu-, mankelointi- ja

kuivausvarustus ja työtasot. Kaupungin rakennusvalvonnan tiedostossa kyseiset tilat on ennen poikkeamishakemusta laskettu oikein talousrakennustiloiksi. Asemakaavan mukainen päärakennuksen pohjapinta-ala ylittyisi 61 m<sup>2</sup>:llä, eikä 92 m<sup>2</sup>:llä. Ulkoseinän oikaisulla tavoitellaan esteetöntä asumista ja energiatehokkuutta maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti.

Kaupungin mukaan rakennuksen peittoala on keskeinen suunnitteluperiaate Kauniaisten maankäytössä. Kaupungin pöytäkirjaotteen mukaan ”Kauniaisissa on laajoilla alueilla vielä voimassa asemakaavoja, joissa on käytetty peittoala käsitettä. Nämä asemakaavat kattavat yli 450 tonttia Kauniaisten reilusta 1 000 tontista.” Kaupungin ilmoituksen mukaan hakemuksen kohteena olevan tontin mukainen peittoalarajaus on voimassa yhteensä 35 tontilla. Tällaisia asemakaavoja on kolme 173 asemakaavasta. 1960-luvun jälkeen vastaavalla peittoalarajoitteella olevia kaavoja ei ole laadittu. Päinvastoin, osa peittoalarajoitteen alaisista tonteista on vapautettu siitä uudella kaavalla, kuten hakijakohteen naapurissa, kadun toisella puolella oleva kiinteistö Mikael Lybeckin tie 4 (AO-6). Sen kaava AK 144 on vahvistettu 16.12.1994. Vastaavia peittoalavapautuksia on tehty lähinaapurustossa useita 1960-luvun jälkeen.

Peittoalaa ei mainita sanallakaan asemakaavoitusta ohjaavassa *Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva* -ohjelmassa vuodelta 2015. Myöskään kaupungin rakennusjärjestys vuodelta 2013 ei tunne peittoalakäsitettä. Peittoala ei voi olla keskeinen suunnitteluperiaate, koska se koskee selvästi alle puolta asemakaavoista ja hakemuksen kohteena olevan tontin peittoalamääräyksen mukainen määräys koskee vain 3,5 prosenttia Kauniaisten tonteista. Vastaavia kaavoja ei ole laadittu 1960-luvun jälkeen. Tältä osin kaupungin perustelu on katteeton.

Kaupunki katsoo, että mikäli hankkeeseen suostuttaisiin, tulisi muillakin kaava-alueilla suostua vastaaviin poikkeamisiin. Väite on vailla perustetta. Peittoalarajoite koskee vähemmistöä kaupungin asemakaavoista ja hakijaa koskeva rajoitus 3,5 prosenttia tonteista. Kaupungin kanta merkitsisi sitä, että poikkeamisluvalla muutettaisiin muka voimassa olevia asemakaavoja. Kaupunki on jättänyt huomioimatta, että poikkeamisluvalla on oltava maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset erityiset syyt, kuten hakija on esittänyt.

Kaupunki ilmoittaa, että Kauniaisissa on noudatettu asemakaavan mukaisia rakennusoikeuksia maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi. Kaupungin esittämät perustelut ovat kestävämmät. Jos Kauniaisissa noudatettaisiin ilman poikkeamia asemakaavan mukaisia rakennusoikeuksia, Kauniaisten olisi erityistapaus kuntakentässä. Hallituksen esityksen HE 148/2015 vp mukaan kunnissa on käsitelty maankäyttö- ja rakennuslain voimaantulosta 1.1.2000 vuoden 2014 loppuun noin 40 500 poikkeamisasiaa. Näistä kielteisiä on ollut noin 5 %. Jos kaupungin ilmaisema kielteisyys asemakaavasta poikkeamiseen olisi Kauniaisten noudattama linja, se olisi ristiriidassa maankäyttö- ja rakennuslain poikkeamisoikeuksia koskevien lainmääräysten kanssa.

Kaupungin noudattama poikkeamispäätöskäytäntö on suurella osalla asemakaavoitetuista tonteista toinen. Hakijan naapurustossa on alue, jolle on vahvistettu 12.11.1964 asemakaava AK 33. Kyseiselle alueelle myönnetään rutiininaomaisesti asemakaavasta poikkeavia lupia, jopa niin, että tonttien myyntiä mainostetaan poikkeamispäätöslupauksella.

Väite, että poikkeamisluvan myöntäminen vaikeuttaisi kaavan toteuttamista ja aiheuttaisi siten haittaa alueiden muulle järjestämiselle on perustelematon ja kestävä. Alueella on asemakaava, jonka toteuttamista lain mukaan haettu ja erityisesti perusteltu poikkeamisratkaisu ei voi vaikeuttaa. Hakemus on tehty ja perusteltu tapauskohtaisesti, eikä se kohteen erityispiirteistä ja perusteista johtuen voi aiheuttaa haittaa olemassa olevan kaavan toteuttamiselle. Yhtä kestävä on väite poikkeamishankkeen haitasta alueiden muulle järjestämiselle. *Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva* -ohjelmassa on lueteltu kunnan maankäytön kehityskohteet vuosille 2015–2020. Hakijan tontti tai sen lähialue ei kuulu mihinkään näistä alueista.

Hakija on hakemuksessaan osoittanut kohteen erityispiirteet ja lain mukaiset perusteet. Jo niiden perusteella poikkeaminen on mahdollista myöntää ilman, että siitä muodostuu ennakkotapaus. Kaupunginhallituksen päätös on maanomistajien tasapuolisen kohtelun vastainen. Hankkeessa ei ylitetä asemakaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta.

### Asian käsittely ja selvittäminen

**Kaupunginhallitus** on antanut lausunnon. Kauniainen on Helsingin jälkeen Suomen toiseksi tiheimmin asuttu kaupunki. Kaupunkirakenne on tiivis ja viheralueita on rakennustontteihin ja rakennusoikeuteen nähden vähän. Kauniaisten maankäyttö ja olemassa oleva kaupunkirakenne perustuvat pientaloalueiden osalta huvilakaupunki-ideologiaan, jossa tonttikohtaiset suuret rakennusoikeudet on sijoitettu tonteilla tiiviisti mahdollistaen suurehkot puutarhaimaiset pihat. Tällä tonttien vehreydellä on kompensoitu yleisten viheralueiden niukkuutta. Peittoalamääräyksellä on voitu varmistaa huvilakaupunki-ideologian kannalta keskeinen tonttien vehreys ohjaamalla suurien pientalojen rakentaminen kahteen kerrokseen mahdollistaen kuitenkin samalla pienempien pientalojen yksikerroksisuus. Tästä syystä kerroslukua ei ole peittoalamääräyksen sisältävissä asemakaavoissa esitetty määräävänä. Kauniaisten maankäytön suunnittelulle keskeistä peittoalamääräystä on käytetty suurimmassa osassa vanhoista kaavoista, joita on edelleen voimassa noin puolella Kauniaisten pientalotonteista (455 tonttia). Näiden rinnasteisessa asemassa olevien tonttien peittoalasta ei ole myönnetty poikkeamisia aiemmin.

Kauniaisissa on laadittu eri aikoina asemakaavan muutoksia, joissa osassa peittoalamääräyksistä on luovuttu. Kaavamuutosten yhteydessä on kuitenkin mahdollista järjestää asemakaavan sisältöä ja rakennustapaa poikkeamispäätöstä laajemmin siten, että kaupungin maankäytön keskeiset periaatteet tulevat turvattua ja säilyvät asemakaavamääräysten mahdollistamin ohjauksin.

Valituksenalaisen hankkeen salliminen synnyttäisi ennakkopäätöksen peittoalalähtöisestä poikkeamisesta koko kaupungissa. Tämä aiheuttaisi kaupunkirakenteen epätoivotun muutoksen, kun rakennusten pohjapinta-alat ja rakennusten massat kasvaisivat ja pihojen vehreys vähenisi oleellisesti. Käytännössä peittoalamääräyksestä luopuminen vaikuttaisi suoraan katosten ja parvekkeiden sekä kysymyksessä olevan kohteen mukaisten ns. atriumpihojen liittämiseen huoneistoihin sekä loisi välillisesti paineen myös rakennusoikeuksien ylitysten sallimiselle.

Asemakaavassa käsitellään päärakennuksen peittoalaa, johon taloustilat tässä tapauksessa sisältyvät. Poikkeaminen lisää kerrosalaa 28 k-m<sup>2</sup>:llä, jolloin

rakennusten peittoala tontilla ylittyisi yhteensä 42 m<sup>2</sup> (ylitys n. 17 %) ja asemakaavan sallima suurin sallittu päärakennuksen pohjapinta-ala 200 m<sup>2</sup> ylittyisi 92 m<sup>2</sup>:llä.

ovat antaneet vastaselityksen.

## Hallinto-oikeuden ratkaisu

Hallinto-oikeus hylkää valituksen.

## Perustelut

### Sovellettavat oikeusohjeet

Maankäyttö- ja rakennuslain 58 §:n 1 momentin mukaan rakennusta ei saa rakentaa vastoin asemakaavaa (*rakentamisrajoitus*).

Maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä hakemuksesta myöntää poikkeamisen tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Poikkeamista ei pykälän 2 momentin mukaan kuitenkaan 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.

### Asiassa saatu selvitys

Rakennushankkeessa on kysymys 28 k-m<sup>2</sup>:n suuruisen katetun terassin muuttamisesta osaksi lämmintä olohuonetilaa ulkoseinän oikaisulla 264 k-m<sup>2</sup>:n suuruisessa yksikerroksisessa omakotitalossa Kauniaisissa 1 168 m<sup>2</sup>:n suuruisella kiinteistöllä 235-5-75-2. Vuonna 1973 valmistuneen omakotitalon lisäksi tontilla on autokatos.

Alueella on voimassa 24.3.1965 vahvistettu asemakaava 36. Asemakaavassa rakennuspaikkana oleva tontti on osoitettu yksihuoneistoisten asuinrakennusten korttelialueeksi (Ao). Asemakaavamääräysten mukaan kirjaimilla Ao merkityllä korttelialueella saa kullekin tontille rakentaa vain yhden enintään kaksikerroksisen yhden asunnon käsittävän päärakennuksen. Tämän lisäksi saa tontille 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>.

### Poikkeamisen tarve

Kaupunginhallitus on katsonut rakennushankkeen edellyttävän poikkeamista asemakaavassa määrätystä suurimmasta sallitusta päärakennuksen pohjapinta-alasta ja tontin peittoalasta.

Asemakaavamääräyksen perusteella päärakennuksen pohjapinta-ala saa nyt kysymyksessä olevalla 1 168 m<sup>2</sup>:n suuruisella tontilla olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsevan päärakennuksen pohjapinta-ala on tällä hetkellä 264 m<sup>2</sup> ja haetun pohjapinta-alaltaan 28 m<sup>2</sup>:n suuruisen laajennuksen toteuttamisen jälkeen päärakennuksen pohjapinta-ala olisi 292 m<sup>2</sup>. Rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää siten poikkeamista asemakaavamääräyksestä, joka koskee suurinta sallittua päärakennuksen pohjapinta-alaa.

Hallinto-oikeus toteaa, ettei alueella voimassa olevaan asemakaavaan sisälly määräystä tontin enimmäispeittoalasta. Sen sijaan asemakaavassa määrätään erikseen talousrakennuksen enimmäiskoosta ja päärakennuksen suurimmasta sallitusta pohjapinta-alasta. Siten hallinto-oikeus katsoo, että rakennushankkeen toteuttaminen edellyttää poikkeamista vain asemakaavamääräyksestä, joka koskee suurinta sallittua päärakennuksen pohjapinta-alaa eli, kuten kaupunki sitä myös nimittää, peittoalaa.

Valituksen mukaan asuinrakennukseen on vuonna 1999 rakennettu kiinni talousrakennustilat, jotka sisältävät omalla sisäänkäynnillään varaston ja askartelutilat, joissa on pesu-, mankelointi- ja kuivausvarustus ja työtasot. Hakemuksen liitteenä olevassa pohjapiirustuksessa nämä asuinrakennuksen rungon sisällä sijaitsevat tilat on merkitty varastoksi ja askarteluhuoneeksi. Kaupunginhallitus on valituksesta antamassaan lausunnossa todennut näiltä osin, että asemakaavassa käsitellään päärakennuksen peittoalaa, johon taloustilat tässä tapauksessa sisältyvät. Hallinto-oikeus toteaa, että asemakaava mahdollistaa erillisen tai päärakennukseen kiinni rakennetun talousrakennuksen toteuttamisen. Kaavamääräyksen sanamuoto, jossa lopuksi määrätään päärakennuksen suurimmasta sallitusta pohjapinta-alasta, puoltaa kaupunginhallituksen tulkintaa, jonka mukaan päärakennukseen kiinnirakennettu talousrakennus lasketaan mukaan päärakennuksen pohjapinta-alaan. Koska mahdolliset talousrakennustilat on tässä tapauksessa rakennettu osaksi päärakennusta, varaston ja askarteluhuoneen pinta-ala on huomioitava myös osana päärakennuksen pohjapinta-alaa. Asiaa ei ole arvioitava toisin myöskään sen valittajien esittämän seikan johdosta, että varastolla ja askarteluhuoneella on oma erillinen sisäänkäyntinsä.

### **Johtopäätökset**

Asiassa saadun selvityksen mukaan Kauniaisissa on 1 001 kiinteistörekisteriin tonttina rekisteröityä kiinteistöä, joista 455:llä on voimassa jonkinlainen peittoalaa koskeva asemakaavamääräys. Valituksenalaisen kaupunginhallituksen päätöksen perustelujen mukaan hanke tarkoittaisi poikkeamista Kauniaisten maankäytön suunnittelun keskeisestä suunnitteluperiaatteesta. Valituksessa esitetään, ettei peittoalaa voida pitää Kauniaisissa keskeisenä suunnitteluperiaatteena. Hallinto-oikeus toteaa, ettei asiassa ole ratkaisevaa merkitystä sillä, voidaanko peittoalaa pitää keskeisenä suunnitteluperiaatteena koko kaupungin maankäytössä. Peittoalamääräysten yleisyys asemakaavoissa huomioon ottaen on kuitenkin joka tapauksessa katsottava, että peittoalaa koskevilla kaavamääräyksillä on Kauniaisten maankäytön suunnittelussa olennainen merkitys.

Hallinto-oikeus toteaa, ettei alueella voimassa olevan asemakaavan Ao-korttelialueilla ole osoitettu tonteille rakennusaloja eikä rakennusoikeuden määrää kerrosneliömetreinä. Rakennusoikeus määrittyä asuinrakennuksen osalta

päärakennuksen suurimman sallitun pohjapinta-alan ja kerrosluvun perusteella siten, että kun nyt kysymyksessä olevalle tontille saa asemakaavan mukaan rakentaa pohjapinta-alaltaan enintään 200 m<sup>2</sup>:n suuruisen enintään kaksikerroksisen päärakennuksen, tontilla on kaupungin mukaan päärakennuksen rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m<sup>2</sup>. Kaavaratkaisusta seuraa, että päärakennuksen enimmäispohjapinta-ala on kyseisessä asemakaavassa keskeinen rakentamisen mitoituksen väline.

Hallinto-oikeus toteaa, etteivät viranomaisten puoltavat lausunnot tai naapurien puoltavat kannanotot yksin luo hakijalle oikeutta myönteiseen poikkeamispäätökseen. Tontilla sijaitsevan omakotitalon pohjapinta-ala on jo ennen suunniteltua laajennusta 264 m<sup>2</sup> eli merkittävästi suurempi kuin asemakaavan sallima enimmäispohjapinta-ala. Hankkeen toteuttamisen seurauksena poikkeama asemakaavasta olisi yhteensä 46 prosentin suuruinen. Jos poikkeaminen hyväksytään, maanomistajien yhdenvertainen kohtelu lähtökohtaisesti edellyttää, että vastaava poikkeaminen pohjapinta-alarajoituksesta on myönnettävä muillekin sitä hakeville. Näillä perusteilla hallinto-oikeus katsoo, että hakemuksen hyväksyminen aiheuttaisi maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 2 momentissa tarkoitettua haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle ja alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisen oikeudelliset edellytykset eivät ole täyttyneet. Kaupunginhallituksen päätöksen lopputulosta ei ole syytä muuttaa.

Sovelletut oikeusohjeet

Perusteluissa mainitut

### **Muutoksenhaku**

Maankäyttö- ja rakennuslain 190 §:n 3 momentin mukaan tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla vain, jos korkein hallinto-oikeus myöntää valitusluvan.

Valitusosoitus on liitteenä (HLL valituslupa julkipanon jälkeen).

### **Hallinto-oikeuden kokoonpano**

Asian ovat ratkaisseet hallinto-oikeuden jäsenet  
Markku Setälä ja Jukka Reinikainen (t).

Esittelijä      Juho Kalliokoski

**Jakelu ja oikeudenkäyntimaksu**

Päätös

Oikeudenkäyntimaksu 250 euroa  
(tiedote oikeudenkäyntimaksusta)

Jäljennös maksutta

Kauniaisten kaupunginhallitus

Tiedoksi tilastollista seurantaa varten (EV 248/1998 vp - HE 101(1998 vp):  
- ympäristöministeriö

**Jäljennöksen oikeaksi todistaa  
lainkäyttösihteeri**