

Asuinrakennuksen kaavalliset suojeluedellytykset ja purkamisluvan edellytykset (Dosentintie 17)

10/10.02.03/2018

YLV 16.01.2018 § 8

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maanomistaja harkitsee asuinrakennuksen purkamista osoitteessa Dosentintie 17. Rakennustarkastaja on esittänyt asian saattamista tiedoksi kaupunginhallitukselle, jotta sen on mahdollista ottaa kantaa ko. rakennuksen kaavallisesta suojelutarpeesta.

Tontin nykytilanne

Kohdetontin (3-382-7) asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1773 m². Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m². Alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2.1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Alueen asemakaava ei ota kantaa rakennustapaan tai kulttuurihistoriaan. Kortteli 382 sekä lähialueet ovat toteutuneet asemakaavan mukaisesti. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen mukaisen kaksikerroksinen, puurunkoinen, asuinrakennus on valmistunut vuonna 1922 ja sen kerrosala on omistajan ilmoituksen mukaan 134 k-m² (tarkistusmitattu). Rakennus on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa 2005 ja sitä on kuvailtu seuraavasti: ”Villa Kotten suunnitteli ja rakensi saksalainen rakennusteknikko Kotte. Alun perin huvila tehtiin kahden asunnon taloksi, mutta asunnot yhdistettiin vuonna 1947. Huvila on ajalleen tyypillistä arkkitehtuuria. Rakennus on hyvässä kunnossa ja se on säilynyt tyylilleen uskollisena. Rakennuspaikka on erinomainen ja sillä on luonnollista viehättävyyttä. Kohde on Kauniaisten vanhempaa rakennuskantaa ja sillä on niin arkkitehtoninen, ympäristöllinen kuin paikallishistoriallinen arvo.” Samassa korttelissa on kolme muutakin rakennusinventoinnissa huomioitua rakennusta, joista yksi (Villa Ornäs) on suojeltu asemakaavalla vuonna 2010. Todettakoon, että Villa Ornäs on yksi Kauniaisten rakennustaiteellisesti arvokkaimmista rakennuksista.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on todennut lausunnossaan (oheismateriaali), että rakennus on säännöllisen huoltamisen ja jatkuvan asumisen ansiosta hyväkuntoinen. Se edustaa Kauniaisten rakennustaiteellista kukoistusaikaa (1906-37) sekä Kauniaisten huvilakaupungin säilyneitä rakennuksia. Vaikka rakennusta ei ole arvotettu korkeimpaan suojeluluokkaan, on sen kulttuurihistoriallinen, kaupunkikuvallinen ja maisemallinen arvo merkittävä. Keski-Uudenmaan maakuntamuseon näkemyksen mukaan rakennusta ei saa purkaa. Lausunnon mukaan voimassa oleva asemakaava on rakennussuojelun kannalta vanhentunut. Mahdollisen kaavamuutoksen yhteydessä maakuntamuseo esittäisi rakennukselle suojelua.

Maankäyttöyksikkö on arvioinut kaikkia rakennusinventointikohteita kokonaisuutena tavoitteena määritellä ne rakennukset, jotka tulisi ehdottomasti saattaa asemakaavalla suojelun piiriin. Ko. rakennus ei lukeudu tähän joukkoon. Kohde ei sisälly myöskään valtuuston 13.12.2004 hyväksymän Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) arvokkaiden rakennusten listaan.

Rakennuksen tekninen kunto ja saneerauskustannukset

Omistaja on teettänyt **oheismateriaalina** olevan (jaetaan vain YLKVn ja KHn jäsenille) Raksystems Insinööritoimisto Oy:llä rakennuksesta kuntotarkastuksen, joka perustuu aistinvaraisiin havaintoihin eikä sisällä rakennearauksia tms. tarkempia tutkimuksia. Näin ollen mahdollisia puurungon lahoaurioita, muita rakenteiden sisäisiä vaurioita tai niissä piileviä riskejä ei ole voitu kartoittaa pintarakenteita rikkomatta.

Tarkastuksen perusteella ei ilmennyt rakennuksen säilymisen kannalta erityisiä riskirakenteita tai muita mittavia ja välittömästi toimenpiteitä vaativia korjaustarpeita, jotka eivät olisi normaaleja rakennuksen kunnossapitoon liittyviä tehtäviä rakennuksen ikä ja käytössä olevat tekniset järjestelmät huomioiden. Todettakoon kuitenkin, että rakennuksen saattaminen teknisine järjestelmineen nykyasumisvaatimusten tasolle edellyttää rakennuksen kokonaisvaltaista ja mittavaa saneerausta, joka tarkoittaa taloudellisesti erittäin merkittäviä investointeja. Selvitykseen ei liittynyt kustannusarviota vaadittavista toimenpiteistä, mutta niiden voidaan varovaisesti arvioidenkin katsoa muodostavan useiden satojentuhansien kustannukset.

Mikäli esitetyt rakennuksen saneerauskustannukset toteutuisivat edes osittainkin, ovat ne maanomistajan kannalta kohtuuttomat etenkin, jos rakennuksen säilyttäminen ei ole maanomistajan intressinä. Näin ollen rakennuksen purkamiselle on olemassa tekniset ja taloudelliset perusteet.

Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointi

Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunnossa viitataan asemakaavan vanhentuneisuuteen. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 60 §:n mukaan kunnan tulee seurata asemakaavojen ajanmukaisuutta ja tarvittaessa ryhtyä toimenpiteisiin vanhentuneiden asemakaavojen uudistamiseksi. Asemakaavan ajanmukaisuuden arviointimenettelyn käynnistäminen edellyttää, että ko. asemakaava on oltava merkittävältä osin toteuttamatta ja uuden rakennuksen tulee olla sellainen, että sillä on alueiden käytön tai ympäristökuvan kannalta olennaista merkitystä. MRL 60 §:n 2 momentissa tarkoitettua asemakaavan ajanmukaisuuden arviointia (ns. erityinen arviointi) koskevaa säädöstä ei siten sovelleta purkamislupien yhteydessä. Tulkinta on vahvistettu Kuntaliitosta. Näin ollen asemakaavan ajanmukaisuuden arviointitarvetta ei voida käyttää purkamisluvan myöntämisen esteenä.

Kunta voi kuitenkin niin halutessaan päättää, että ko. asemakaava on vanhentunut, jolloin alueelle ei voi myöntää rakennuslupaa ennen asemakaavan muuttamista. Koska kyseessä on jo toteutunut alue, kaavaa ei lähtökohtaisesti tulisi tulkita vanhentuneeksi MRL:n tarkoittamalla tavalla. Mikäli

asemakaava katsottaisiin tästäkin huolimatta vanhentuneeksi, tulisi Kauniaisten asemakaavat maanomistajan yhdenvertaisen kohtelun nimissä myös muilla alueilla arvioida samoilla perusteilla. Tällöin valtaosa pientalo-alueiden asemakaavoista tulisi todeta vanhentuneiksi.

Rakennuksen suojelu, suojelulta vaadittavat edellytykset ja siitä aiheutuvat velvollisuudet

Kunta voi MRL 57 § 2. momentin mukaisesti suojella asemakaavalla rakennuksen pihapiireineen mm. kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia, joka edellyttää käytännössä, että maanomistaja suostuu suojeluun. Kunta voi suojella rakennuksen myös MRL 57§ 3. momentin mukaan rakennusperinnön suojelemiseksi annetun lain mukaisesti ilman maanomistajan suostumustakin. Tällöin kunta tulee kuitenkin korvausvelvolliseksi, ellei kyseessä ole valtakunnallisesti merkittävä kohde. Kunnalle voidaan myöntää suojelusta maksamiinsa korvauksiin avustusta valtion varoista. Valtion talousarviossa suojeluun varatut määrärahat kattavat kuitenkin vain murto-osan haetuista rahoitustarpeista eli avustuksen saaminen on hyvin epävarmaa.

Tässä tapauksessa maanomistaja tulee hakemaan purkulupaa rakennukselle, jolloin vapaaehtoisuuteen perustuva suojelu ei tule kyseeseen. Lisäksi asiasta on keskusteltu maanomistajan kanssa, eikä maanomistaja näe suojelua vartenotettavana vaihtoehtona. Koska kyseessä ei ole valtakunnallisesti merkittävä kohde, korvausvastuu mahdollisesta ns. kaavallisesta pakkosuojelusta kohdistuu kunnalle.

Kauniaisten asemakaavoissa olevat suojelumääräykset ovat perustuneet toistaiseksi poikkeuksetta vapaaehtoisuuteen. Viime vuosina Kauniaisissa on yksityisten maanomistajien alueita koskevissa ns. suojelukaavoissa annettu kompensationsuojelumerkinnästä yhteen uuteen asuntoon oikeutavaa rakennusoikeutta n. 120 k-m². Myös muiden kuntien rakennussuojelua koskevissa asemakaavan muutoksissa käytetään yleisesti rakennusoikeuskompensatiota.

Tässä tapauksessa lisärakennusoikeuden sijoittaminen on erittäin haastavaa, koska jo voimassa olevan asemakaavan mukaista rakennusoikeutta on käyttämättä 566 k-m². Mikäli tontille sijoitettaisiin lisäksi ns. kompensatorakennusoikeutta, olisi kulttuurihistoriallisten arvojen turvaaminen erittäin vaikeaa rakennusoikeuden määrän aiheuttaman tiivyyden vuoksi. Lisäksi muu rakentaminen sulkisi näkymiä Dosentintien suuntaan, jolloin suojeltu rakennus jäisi katveeseen tai vähintään uudisrakentamisen ahdistamaksi. Näin ollen suojelulla haettava hyöty jäisi yleisen edun kannalta erittäin vähäiseksi. Mikäli voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeuden toteuttaminenkin evättäisiin maanomistajalta, olisi haitta vielä merkittävämpi ja suojelusta aiheutuva rasite kohtuuton. Korkein hallinto-oikeus on antanut tämänkaltaisesta tapauksesta päätöksen (KHO 1.3.2007 t 478), jota voidaan pitää ennakkotapauksena siitä, että kohtuuton suojelumääräys asemakaavassa ei ole lainmukainen.

Keski-Uudenmaan maankuntamuseon korostamat suojeluarvot perustuvat keskeisesti rakennuksen edustamaan rakennustaiteellisesti rikkaaseen ai-

kakauteen Kauniaisten rakennushistoriassa. Todettakoon, että ko. rakennus ei edusta aikansa rakennustaiteellista parhaimmistoa, jonka museokin toteaa lausunnossaan. Näin ollen rakennuksella ei voida katsoa olevan niin merkittäviä kulttuurihistoriallisia tai ympäristöllisiä erityisarvoja, että niiden suojelu asemakaavalla ilman omistajan myötävaikutusta olisi oikein mitoitettu tai kohtuullinen toimenpide. Mikäli alueelle laadittaisiin asemakaavan muutos, ei kaavoittaja virkansa puolesta esittäisi rakennussuojelua.

Kauniaisissa on tällä hetkellä 95 yksi- tai kaksiasuntoista Kauniaisten ns. toisen rakennusvaiheen aikana (1906-1937) rakennettua asuinrakennusta, jolloin ko. aikakauden voidaan katsoa edustavan huomattavaa osaa kaupungin rakennuskannasta. Kauniaisten rakennusinventoinnissa on huomioitu yhteensä 85 erillis- tai paritaloa, jotka on rakennettu em. aikakauteen. Näistä neljä on jo aiemmin purettu. Mikäli ko. rakennus suojeltaisiin sen edustaman aikakauden perusteella, tulisi yhdenvertaisen kohtelun perusteella merkittävä määrä saman aikakauden asuinrakennuksia ottaa samaan kaavaharkintaan. Lisäksi sama harkinta tulisi ulottaa myös muiden aikakausien rakennuksiin, koska kauniaislaiset asuinrakennukset ovat useimmiten yksilöllisesti suunniteltuja sekä laadukkaasti toteutettuja edustuen laajasti aikakauttaan ja jopa niiden parhaimmistoa. Tällainen selvitys/tarkastelu on erittäin laaja ja paljon aikaa vievä, jolloin sen valmistumisen odottaminen ennen mahdollisen purkulupapäätöksen antamista on maanomistajalle niin ikään kohtuutonta, eikä sitä siksi esitetä hyvä hallintotapa huomioiden laadittavaksi tässä yhteydessä. Sen sijaan rakennusinventoinnin päivittäminen tullee ajankohtaiseksi lähivuosina.

Edellä kirjoitetun perusteella kaavoittaja ei suosittele ko. rakennuksen suojelua asemakaavalla. Asuinrakennusta ei voida pitää niin merkittävänä kohteena, joka tulisi kulttuurihistoriallisten arvojen tai erityisten ympäristöarvojen mukaan suojella MRL 57§:n 3. momentin perusteella. Voimassa olevaa asemakaavaa ei myöskään voida todeta vanhentuneeksi, koska MRL:n mukaista ajanmukaisuuden arviointia ei sovelleta purkamislupien yhteydessä. Näin ollen esitetään, että ko. rakennuksen purkamiselle ei ole kaavallista estettä, mikäli rakennukselle haetaan purkulupa.

YTJ:

Valiokunta merkitsee asiasta laaditun selvityksen tiedoksi ja esittää edelleen, että KH merkitsee selvityksen tiedoksi. Lisäksi valiokunta esittää, että KH toteaa, että asuinrakennusta osoitteessa Dosentintie 17 ei ole syytä suojella asemakaavalla.

Puheenjohtaja esitti päätösehdotusta muutettavan seuraavasti:

Valiokunta merkitsee asiasta laaditun selvityksen tiedoksi ja esittää edelleen, että KH merkitsee selvityksen tiedoksi ja toteaa että asuinrakennuksen suojelemista osoitteessa Dosentintie 17 asemakaavallisin keinoin (esim. rakennusoikeutta lisäämällä) on selvitettävä. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Lisäksi jäsen Sederholm esitti päätösehdotukseen lisättävän maininta, että maanomistajan kanssa tulee käydä vuoropuhelua suojelun mahdollistami-

seksi. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Valiokunta merkitsi asiasta laaditun selvityksen tiedoksi ja esittää edelleen, että KH merkitsee selvityksen tiedoksi ja toteaa että asuinrakennuksen suojelemista osoitteessa Dosentintie 17 asemakaavallisin keinoin esim. rakennusoikeutta lisäämällä on selvitettävä.