

Poikkeamishakemus, 235-3-326-1, Martankuja 5a

257/10.03.00/2017

YLKV 21.08.2018 § 69

Lisätiedot:

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

Hakemuksen sisältö

Maanomistajat hakevat omistamalleen 3. kaupunginosan korttelissa 326 sijaitsevalle tontille 1 (Martankuja 5a) poikkeamispäätöstä rakennusalan ylittämiseksi tontin pohjoisrajalla.

Hakemukseen liitetty asemapiirros ja perustelut ovat **liitteenä 1**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen rakentamattoman tontin asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1439 m². Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 288 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**.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen 2014 mukaan tontti on osa liito-oravien ydinaluetta, jolta on tehty papanahavainoja. Pesäpuuta tontilla ei ole. Liito-oravien liikkumiselle suotuisa puustoinen kulkuyhteys kulkee tontin pohjoispuolen asemakaavan mukaisen viheralueen kautta.

Maankäyttöpäällikkö on myöntänyt 25.9.2017 poikkeamisen asemakaavamääräyksistä siten, että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri rakennukseen ehdolla, että tontilla oleva liito-oravien liikkumiselle suotuisa puusto huomioidaan rakentamisen suunnittelussa ja sitä tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää, jotta rakentamisella ei hävitetä tai heikennetä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä.

Hakija on teettänyt Ympäristösuunnittelu Enviro Oy:llä 8.6.2018 päivätyn selvityksen rakennus- ja puuston harvennussuunnitelmien vaikutuksista liito-oravan elinolosuhteisiin (**oheismateriaali**, jaetaan vain luottamushenkilöille). Selvityksen mukaan rakentaminen ei heikennä liito-oravan elinalueita olennaisesti eikä harvennus heikennä liito-oravan kulkuyhteyksiä tai vaikuta liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoihin.

Hakemuksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista tontin ominaispiirteiden säilyttämisellä ja tontin käytettävyyden parantamisella sekä kaupunkikuvallisilla syillä. Perus-

telujen mukaan tontin suunnittelussa on tavoiteltu pienimittakaavaista toteutusratkaisua tontin ominaispiirteiden ja olosuhteiden säilyttämiseksi kuitenkin siten, että poikkeamisesta ei aiheutuisi naapureille haittaa. Suunnitelman mukainen toteutus ei myöskään vaikuta katunäkymän tai rakennuspaikan vehreyteen, joka on asemakaavan ja huvilakaupungin tavoite.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

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.

Hakemuksessa esitettyjä perusteluja kaupunkikuvallisten tavoitteiden edistämisestä voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Hankkeen suunnitelmat on laadittu asemakaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) mukaan poikkeamislupa voidaan myöntää vain, jos luvan myöntämisen lain 171 §:n 2 momentissa säädetty poikkeamisen oikeudelliset edellytykset täyttyvät 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 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.

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

Maastokäynnin, esitettyjen suunnitelmien ja perusteluiden perusteella rakennusalan ylitystä voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, ettei rakentamisen voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakennusalan ylityksellä mahdollistetaan tontin käytön kannalta tarkoituksenmukainen ja kaupunkikuvallisesti selkeä rakentaminen, eikä siitä aiheudu naapureille haittaa. Katunäkymä säilyy vehreänä ja suunnitelman mittakaava sopeutuu ympäristöön. Hankkeen toteuttaminen ei myöskään laaditun selvityksen mukaan vaaranna liito-oravan elinolosuhteita.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta noudattaen. Poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti perusteltu ja edesauttaa asemakaavan toteutumista. Rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa naapuritonteille.

Valiokunta ehdottaa KH:lle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siten, että rakennus voidaan sijoittaa osittain asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti perusteltu sekä edesauttaa asemakaavan toteutumista huvilakaupungin tavoitteita kunnioittaen.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.