

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 119  
§ 204

05.11.2019  
18.11.2019

Poikkeamishakemus, 235-3-372-7, Klostretinkuja 3

320/10.03.00/2019

YLKV 05.11.2019 § 119

**Lisätiedot:**

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

**Toimivalta**

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön 18 §:n 7. kohdan mukaan kaupunginhallitus myöntää poikkeamisen maankäyttö- ja rakennuslaissa säädettyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista, milloin asian ratkaiseminen ei lain tai hallintosäännön perusteella kuulu muulle viranomaiselle.

**Hakemuksen sisältö**

Maanomistajat hakevat omistamalleen 3. kaupunginosan korttelissa 372 sijaitsevalle tontille 7 (Klostretinkuja 3) poikkeamista asemakaavasta autokatos- ja erillisen varastorakennuksen rakentamiseksi asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Hakemuksessa on esitetty seuraavat pinta-alatiedot: Autokatos, pohjapinta-ala 41 m<sup>2</sup>. Varastorakennus, pohjapinta-ala 21 m<sup>2</sup> ja kerrosala 16,5 m<sup>2</sup>. Autokatos on hakemuksessa esitetty sijoitettavaksi tontin länsireunaan lähelle Klostretinkujan katualueetta. Erillinen varastorakennus on esitetty sijoitettavaksi suunnitellun päärakennuksen itäpuolelle pääosin rakennusalan ulkopuolelle.

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

**Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta**

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on hyväksytty 15.12.2014 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 2 180 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 240 k-m<sup>2</sup> enintään kaksiasuntoiselle ja kaksikerroksiselle asuinrakennukselle (2 II 240).

Tontti on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Kauniaisten huvilakaupunkia (RKY 2009). Asemakaavassa on annettu seuraavia yleisiä määräyksiä kulttuuriympäristön säilyttämiseen liittyen: Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Alueen uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen sopeutuu mahdollisimman hyvin ympäristöön. Uusien rakennusten ja rakennelmien koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja

väriytyksen on sopeuduttava asemakaava-alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä sekä rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava Keski-Uudenmaan maakuntamuseota.

Hakemuksen kohteena olevan tontin osalta on annettu tarkentavia määräyksiä rakentamisen muotoon, arkkitehtuuriin ja sijaintiin liittyen. Tontille saa rakentaa yhden asuinrakennuksen. Rakennuksen muodon tulee olla yksimassainen. Uudisrakentamisen tulee arkkitehtuuriltaan, kattomuodoiltaan ja sijainniltaan olla alisteinen Klostretin arkkitehtuurille ja sopeutua siihen.

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

Kaupunki on myynyt hakemuksen mukaisen tontin tarjousten perusteella hyväksytyyn tarjoukseen tehneille tontin nykyisille omistajille. Tarjous siihen sisältyvine suunnitelmineen hyväksyttiin lukuun ottamatta suunnitelmissa esitettyjä varastorakennusta, autokatosta ja ajotien asfalttipinnoitetta (KH 01.10.2018 § 147). Tuolloin esitetyissä suunnitelmissa varastorakennus ja katos oli sijoitettu yhtenä massana tontin sisäänajon yhteyteen.

#### Hakemuksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista alueen rakennetun kulttuurimaiseman vaalimisella sekä naapurikiinteistön käyttöarvon parantamisella.

Perustelujen mukaan esitetty suunnitteluratkaisu, jossa autokatos sijoitetaan tontin sisäänajon yhteyteen ja varastorakennus tontin suunnitellun päärakennuksen itäpuolelle, toteuttaa asemakaavan kulttuurihistoriallisia ja kaupunkikuvallisia tavoitteita paremmin kuin katoksen ja varaston sijoittaminen kaavassa osoitetulle rakennusalueelle tiiviisti asuinrakennuksen viereen.

Hakija on tutkinut varastorakennuksen sijoittamista vaihtoehtoisesti myös tontin sisäänajon yhteyteen. Sisäänajon yhteydessä oleva vaahtera on tontille haetun puiden kaatoa koskevan maisematyöluvan (ympäristöpäällikön päätös 14.6.2019 § 12) yhteydessä todettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi eikä sen kaatamiselle ole annettu lupaa. Kun varastorakennus sijoitetaan erilleen katoksesta, voidaan katoksen rakenteet sijoittaa etäämmälle säilytettävästä puusta. Näin ollen hakija on todennut, että puun säilymisen varmistamiseksi varastorakennusta ei ole tarkoituksenmukaista toteuttaa katoksen yhteyteen tontin sisäänajon läheisyyteen, vaan se on esitetty erillisenä päärakennuksen itäpuolelle. Lisäksi varastorakennuksen sijainti tontin itäosassa liittyy sen Klostretin talusrakennusten piiriin muodostaen samalla rajauksen pohjoispuolella sijaitsevan tontin yksityiseen piha-alueeseen.

#### 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 no-

jalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan poikkeamispäätös voidaan myöntää vain, jos sen myöntämiselle lain 171 §:n 2 momentissa säädettyt 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.

Poikkeamishakemuksessa esitetystä rakentamisesta on pyydetty maakuntamuseon kannanotto. Museo suhtautuu myönteisesti erillisen varastorakennuksen ja autokatoksen rakentamiseen ja pitää suunniteltua varastorakennuksen paikkaa sopivana kulttuuriympäristön säilymisen näkökulmasta, eikä sillä ole huomautettavaa haetusta poikkeamisesta. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle. Hakija on kuullut tontin naapureita, jolloin hakemuksesta on jätetty kaksi kirjallista muistutusta. Oheismateriaali jaetaan valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranettiin**.

Toisen muistutuksen mukaan varastorakennuksen sijoittaminen poikkeamishakemuksessa esitettyyn paikkaan poistaa kaavan vastaisesti Klostretin ja Lill-Gahmbergan (osoitteessa Kavallintie 18b sijaitsevalla tontilla 235-3-372-3 oleva suojeltu rakennus) välisen näkyvyyden. Lisäksi muistutuksen jättäjän mukaan esitetty varastorakennus on paikkaan nähden liian suuri. Toisessa muistutuksessa puolletaan poikkeuslupaa, mutta esitetään toive, että varaston lopullisessa sijainnissa ja korkeudessa huomioitaisiin Klostretin ja Lill-Gahmbergan välinen historiallinen yhteys ja miljöön niin, että varastorakennus mahdollisimman vähäisesti sijoittuisi niiden väliin.

Voimassa olevassa asemakaavassa korttelin 372 tontin 7 rakennusala on määritetty tontilla olleen, nyt jo puretun rakennuksen perusteella siten, että rakennusala mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen, mutta samalla mahdollistaa korvaavan rakennuksen sijoittamisen kauemmas Klostretista. Asemakaavoituksen yhteydessä erillisten talousrakennusten sijoittaminen on jäänyt kyseessä olevalle tontille huomioimatta, vaikka se olisi ollut tarkoituksenmukaista kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen rakeisuus ja rakennustapa huomioiden. Vastaavasti Klostretin tontilla talousrakennusten sijoittaminen on huomioitu. Näin ollen Klostretin ja Lill-Gahmbergan välisen alueen jääminen rakentamisesta vapaaksi ei ole johtunut kulttuurihistoriallisten arvojen turvaamistarpeesta, kuten jätetyssä muistutuksessa on esitetty.

Erillisinä rakennusalan ulkopuolelle toteutettavien talousrakennuksen ja autokatoksen voidaan katsoa sopivan paremmin alueen kulttuurihistorialliseen ympäristöön kuin niiden sijoittaminen rakennusosalalle, jolloin ne sijoittuisivat ympäröivän alueen toteutustavasta poiketen tiiviisti asuinrakennuk-

sen yhteyteen. Lisäksi erillisen talousrakennuksen sijoittaminen esitetyle sijainnille muodostaa luontevan rajauksen yhdessä Klostretin tontin kanssa muodostuvalle pihapiirille.

Poikkeamishakemuksessa varastorakennuksen pohjapinta-alaksi on esitetty 21 m<sup>2</sup> ja se on sijoitettu Klostretin ja Lill-Gahmbergan väliin. Etäisyys esitetystä varastorakennuksesta Lill-Gahmbergaan on noin 31 metriä ja Klostretiin noin 26 metriä. Ottaen huomioon esitetyn varastorakennuksen maltillinen koko ja suurehkot etäisyydet suojeltuihin rakennuksiin, voidaan perustellusti katsoa, ettei esitetty rakentaminen peitä näkymiä suojeltujen rakennusten välillä siten, että se heikentäisi alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Hankkeen tarkempi suunnittelu ajoittuu rakennuslupavaiheeseen, jossa ratkaistaan mm. toisessa mielipiteessä esiin tulleet näkökohta esitetyn rakentamisen korkeudesta.

Hakemuksessa esitettyjä perusteluja kaupunkikuvallisten ja kulttuuriympäristöllisten tavoitteiden edistämiseksi voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Lisäksi kaavan laatimisen jälkeen kaavassa esiin tulleet puutteet liittyen talousrakennusten sijoitteluun voidaan rinnastaa kaavan hyväksymisen jälkeen muuttuneisiin olosuhteisiin, jota voidaan myös pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä. Hankkeen suunnitelmat on laadittu asemakaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Haettu poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti perusteltu ja edesauttaa asemakaavan toteutumista rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä kunnioittaen.

Maastokäynnin, esitettyjen suunnitelmien ja perusteluiden perusteella hakemuksen mukaista rakennusalan ulkopuolelle sijoituvaa rakentamista voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, ettei rakentamisen voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Suunnitellun hankkeen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Rakennusalan ylityksellä mahdollistetaan tontin käytön kannalta tarkoituksenmukainen, kulttuuriympäristön ominaispiirteet huomioonottava ja kaupunkikuvallisesti selkeä rakentaminen, jonka ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa naapuritonteille.

YTJ:

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 autokatos ja varastorakennus voidaan sijoittaa hakemuksen mukaisesti asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti perusteltu ja edesauttaa asemakaavan toteutumista rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä 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. Suunnitellun hankkeen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Näin ollen MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä 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.

-----

Puheenjohtaja ehdotti, jäsen Lamberg-Allardtin kannattamana päätösehdotusta täydennettävän seuraavasti:

Samalla kun valiokunta ehdottaa Kh:lle että se MRL 1871 §:n 1 momentin nojalla myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siten, että autokatos ja varastorakennus voidaan sijoittaa asemakaavassa osoitetun rakennusruudun ulkopuolelle valiokunta edellyttää ettei varastorakennus korkeuden ja laajuuden osalta saa peittää Klostretin ja Lill-Gahmbergan välistä visuaalista näköyhteyttä.

Ehdotus ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, joten puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat puheenjohtajan esitystä päätösestykseen täydentämisestä äänestävät "ei".

Suoritettussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" puheenjohtajan ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", saatiin tasatulos 3–3, (Berg, Lamberg-Allardt, Sederholm), (Wahlstedt, Laakio, Eväsöja), kolmen (3) jäsenen äänestäessä tyhjää (Jääskeläinen, von Essen, Björk). Puheenjohtajan äänen ratkaistessa todettiin että päätösesitystä täydennetään puheenjohtajan esittämällä tavalla.

Päätös:

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 autokatos ja varastorakennus voidaan sijoittaa hakemuksen mukaisesti asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle *kuitenkin sillä edellytyksellä, ettei varastorakennus korkeuden ja laajuuden osalta saa peittää Klostretin ja Lill-Gahmbergan välistä visuaalista näköyhteyttä.*

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti perusteltu ja edesauttaa asemakaavan toteutumista rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä 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. Suunnitellun hankkeen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Näin ollen MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä 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.

KH 18.11.2019 § 204

Yhdyskuntavaliokunta esitti KH:lle poikkeamishakemuksessa rakennusalan ulkopuolelle esitettyjen autokatoksen ja varastorakennuksen sijaintien hyväksymistä, mutta samalla asetti lisäehdoksi, että varastorakennus ei saa korkeuden ja laajuuden osalta peittää Klostretin ja Lill-Gahmbergan välistä visuaalista näköyhteyttä.

Poikkeamispäätös on luonteeltaan periaatelupa. Rakentamisen tarkempi suunnittelu kuuluu rakennuslupavaiheeseen, jolloin ratkaistaan muun muassa rakentamisen sopeutuminen muuhun rakennettuun ympäristöön myös korkeuden ja rakennustavan osalta (MRL 135 §). Poikkeamispäätös sille asetettuine ehtoineen ohjaa rakennuslupa-asiaa asemakaavan tavalla. Poikkeamiselle asetettujen ehtojen tulisi siten olla niin yksiselitteisiä, että ne eivät mahdollista keskenään ristiriitaisia tulkintamahdollisuuksia.

Käsiteltävässä poikkeamishakemuksessa on esitetty asemapiirrostaalla varastorakennuksen suunniteltu sijainti ja laajuus. Esitetyllä sijainnillaan varastorakennus sijoittuu Klostretin ja Lill-Gahmbergan väliin. Tällöin varastorakennuksen esitetty sijainti on tulkittavissa myös asetetun ehdon vastaiseksi. Näin ollen lisätyn ehdon sisältävään päätösesitykseen sisältyy ristiriitaa.

Asiaa käsiteltäessä on myös olennaista huomioida, että kulttuurihistoriallisia arvoja valvova viranomainen, Keski-Uudenmaan maakuntamuseo, on katsonut kannanotossaan, että hakemuksessa esitetty varaston sijoittaminen ei vaaranna alueen kulttuurihistoriallisia arvoja. Tällöin nyt esitetylle ehdolle ei ole maankäytöllisistä syistä tai kulttuurihistoriallisista arvoista johtuvaa perustetta. Varastorakennuksen sovittaminen rakennettuun kulttuuriympäristöön voidaan varmistaa rakennuslupaharkinnassa.

Edellä mainituin perustein esitetään, että kaupunginhallitus päättäisi myöntää haetun poikkeamisen yhdyskuntavaliokunnan esityksestä poiketen alkuperäisen esityksen mukaisesti.

KJ:

KH päättää, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että autokatos ja varastorakennus voidaan sijoittaa hake-

muksen mukaisesti asemakaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti perusteltu ja edesauttaa asemakaavan toteutumista rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteitä 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. Suunnitellun hankkeen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Näin ollen MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

Lisäksi KH päättää, että poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.