

Poikkeamishakemus, 235-8-107-16, Vanha Turuntie 34

372/10.03.00/2019

YLKV 14.01.2020 § 6

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. Kaupunginhallitus on (25.2.2019 § 28) delegoinut poikkeamistoimivallan asuntojen erilleen rakentamisen osalta yhdyskuntavaliokunnalle.

### Hakemuksen sisältö

Maanomistajat hakevat 25.10.2019 päivätyllä hakemuksella omistamalleen 8. kaupunginosan korttelissa 107 sijaitsevalle tontille 16 (Vanha Turuntie 34) poikkeamispäätöstä asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Hakemus jaetaan valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Hakemukseen liitetty alustava asemapiirros on **liitteenä 1**.

Kiinteistölle on myönnetty aiemmin vastaavanlainen poikkeaminen (maankäyttöpäällikön päätös 24.10.2013 § 47), jonka voimassaolo on umpeutunut.

### Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 2 045 m<sup>2</sup>. Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m<sup>2</sup>. Lisäksi alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontin kokonaisrakennusoikeus on 700 k-m<sup>2</sup> ja sallittu peittoala 350 m<sup>2</sup>. Tontilla sijaitsee vuonna 1960 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 115 k-m<sup>2</sup> ja peittoala 79 m<sup>2</sup>. Rakennus on esitetty hakemuksessa purettavaksi.

### Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä esitetään, että tontin rakennusoikeus sopisi paremmin jaettavaksi kahteen erillistaloon, sillä yhteen rakennukseen rakennettaessa rakennusmassa saattaisi olla häiritsevän suuri.

#### Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen MRL:ssä säädetyistä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

MRL:n mukaan poikkeamispäätös voidaan myöntää vain, jos sen myöntämiselle lain 171 §:n 2 momentissa säädetyt 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.

Poikkeamispäätöstä haetaan, jotta tontille asemakaavassa osoitetut asunnot voitaisiin sijoittaa erilleen. Hanke on suunniteltu siten, että se noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa asuntojen erilleen rakentamista lukuun ottamatta. Rakennustarkastaja ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle. Kaupunki on kuullut tontin naapureita, jolloin hakemuksesta on jätetty yksi muistutus (jaetaan valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**).

Poikkeamisesta jätetyssä muistutuksessa vastustetaan poikkeamisen myöntämistä. Muistutuksen jättäjä olisi valmis puoltamaan haettua poikkeamista, mikäli vastaava lupa myönnettäisiin myös hänen omistamalleen tontille.

Poikkeamista haetaan ainoastaan erilleen rakentamiseen, jolloin päätöksessä tutkitaan, että tontille mahtuu toteuttamaan kaksi erillistä asuinrakennusta ilman että siitä aiheutuu kohtuutonta haittaa naapureille tai tontin käytölle. Asemakaava edellyttää, että rakennukset on sijoitettava vähintään 6 metrin päähän naapuritontin rajasta. Muutoin voimassa oleva asemakaava ei rajoita rakentamisen sijoittelua. Maastokäynnin ja esitetyn asemapiirroksen perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa asuinrakennukset erilleen, mikäli tontilla oleva asuinrakennus puretaan. Tällöin asemakaavan edellyttämä kuuden metrin etäisyys naapuritontin rajasta toteutuu ja uusille asuinrakennuksille voidaan osoittaa tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet ja piha-alueet. Alueen lähiympäristöön on toteutunut useita erillistaloja kaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Erilleen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan sellaista merkittävää haittaa

naapuritonteille, joka kaupunkioiloissa ei olisi hyväksyttävää.

Muistutuksessa esitettyyn liittyen todettakoon, että kiinteistön omistajan on mahdollista hakea poikkeamista omistamalleen kiinteistölle. Poikkeamisen menettelyssä tutkitaan tapauskohtaisesti hakemuksessa esitetyt erityiset syyt ja perustelut sekä poikkeamisen oikeudelliset edellytykset ja muut mahdolliset hakemuksen kannalta olennaiset seikat, joiden perusteella kaupunki tekee päätöksensä asiassa.

Hakemuksen perusteeksi esitettyjä kaupunkikuvallisia syitä voidaan pitää lain edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta eikä tässä tapauksessa ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät asuntojen yhteen kytkemistä. Lisäksi asemakaavan laatimisen jälkeen olosuhteet ovat muuttuneet. Kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymän maankäytön yleissuunnitelman mukaan asemakaavoissa määriteltyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä. Asuinrakennusten erilleen sijoittamisella rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi ja luo mitta-kaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä.

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 on huomioitava, että hankkeelle on myönnetty aiemmin saman sisältöinen poikkeamispäätös. Tontin olosuhteet eivät ole muuttuneet edellisen päätöksen jälkeen, jolloin poikkeamisen edellytykset ovat edelleen olemassa. Näin ollen hyvän hallintotavan mukaisesti ei ole perusteltua muuttaa kaupungin aiemmin ottamaa myönteistä kantaa asiaan.

Olemassa oleva rakennus on sijoitettu tontille siten, että tontilla ei ole riittävästi tilaa toteuttaa toista erillistä taloa, mikäli rakennusta ei pureta. Näin ollen nykytilanteessa poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Tästä syystä poikkeaminen esitetään myönnettäväksi ehdolla, että tontilla olevalle rakennukselle myönnetään purkulupa ja että rakennus puretaan. Käsiteltävällä poikkeamisella ei oteta kantaa olemassa olevan rakennuksen purkamiseen. Purkuluvasta päättää rakennusvaliokunta.

YTJ:

Valiokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri rakennukseen ehdolla, että tontilla olevalle rakennukselle myönnetään purkulupa ja että rakennus puretaan.

Asuinrakennusten erilleen sijoittamisella rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi ja luo mittakaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä. Tässä tapauksessa ei ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät asunto-

jen yhteen kytkemistä. Lisäksi asemakaavan laatimisen jälkeen olosuhteet ovat muuttuneet. Maankäytön yleissuunnitelman 2004 (Masu 2) mukaan asemakaavoissa määriteltyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä.

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 päättää, että poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Tämä päätös annetaan kaupungin ilmoitustaululla erikseen ilmoitettavan julkipanon jälkeen. Päätöksen antopäivä ilmenee muutoksenhakuohjeesta. Muutoksenhaku-aika alkaa päätöksen antopäivästä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.