

Poikkeamishakemus, 235-8-1083-15, Akatemiantie 31

250/10.03.00/2017

YLV 11.02.2020 § 17

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 säädetystä 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

Maanomistaja hakee 12.12.2019 päivätyllä hakemuksella omistamalleen 8. kaupunginosan korttelissa 1083 sijaitsevalle tontille 15 (Akatemiantie 31) poikkeamispäätöstä asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Hakemus jaetaan oheismateriaalina valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

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

Kiinteistölle on myönnetty aiemmin vastaavanlainen poikkeaminen (maankäyttöpäällikön päätös 26.9.2017 § 65), jonka voimassaolo on umpeutunut.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 6.11.1973 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 3 021 m². Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen. Lisäksi tontille saa rakentaa yhden talous- ja autotallirakennuksen. Asemakaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on enintään 600 k-m². Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla sijaitsee vuonna 1970 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 543 k-m². Rakennus on esitetty hakemuksessa purettavaksi.

Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä esitetään, että erilleen ra-

kentamalla rakennusoikeus jakautuu pienemmiksi massoiksi, mikä keven-tää aluetta maisemallisesti. Lisäksi vedotaan tasapuoliseen kohteluun, sillä myös naapurikiinteistölle on myönnetty vastaavanlainen erilleen rakenta-mista koskeva poikkeaminen.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen MRL:ssa säädetystä tai sen nojal-la annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksis-tä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista.

MRL:n mukaan poikkeamispäätös voidaan myöntää vain, jos sen myöntä-miselle lain 171 §:n 2 momentissa säädetyt oikeudelliset edellytykset täyt-tyvät 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 käy-tön 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 asun-not 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, eikä hankkeesta ole ollut huomau-tettavaa.

Maastokäynnin ja esitetyn alustavan asemapiirroksen perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa asuinrakennukset asema-kaavassa osoitetulle rakennusalueelle siten, että uusille asuinrakennuksille voidaan osoittaa tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet ja piha-alueet. Alueen lähiympäristöön on toteutunut useita erillistaloja kaavan edellyttäessä nii-den yhteen kytkemistä. Erilleen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka kaupunkioiloissa ei olisi hyväksyttävää.

Hakemuksen perusteeksi esitettyjä kaupunkikuvallisia syitä voidaan pitää lain edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta eikä tässä ta-pauksessa ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät asuntojen yhteen kyt-kemistä. Lisäksi asemakaavan laatimisen jälkeen olosuhteet ovat muuttu-neet. Kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymän maankäytön yleis-suunnitelman mukaan asemakaavoissa määriteltyä paritaloasuntojen kyt-kemistä ei pidetä ehdottomana määräyksenä. Asuinrakennusten erilleen si-jottamisella 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 rakennuksen kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 543 k-m². Rakennusoikeuden ollessa 600 k-m² tontille ei ole mahdollista sijoittaa toista erillistä taloa, mikäli olemassa olevaa rakennusta tai osaa siitä ei pureta. Näin ollen nykytilanteessa poikkeamisen edellytykset eivät täyty. Rakennus on esitetty hakemuksessa purettavaksi. Edellä mainituista syistä johtuen 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 asuntojen 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 MRL:n 198 §:n mukaisesti julkipanon jälkeen. Julkipanoilmoitus julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla. Muutoksenhaku aika alkaa päätöksen antopäivästä. Päätöksen antopäivä ilmenee julkipanoilmoituksesta ja muutoksenhakuohjeesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.