

Poikkeamishakemus, 235-5-147-2, Urheilutie 17/Kasavuorentie 6

155/10.03.00/2020

YLKV 02.06.2020 § 65

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851  
maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
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

Kauniaisten kaupunki hakee 8.5.2020 päivätyllä hakemuksella omistamalleen 5. kaupunginosan korttelissa 147 sijaitsevalle tontille 2 (Urheilutie 17/Kasavuorentie 6) poikkeamista asemakaavasta päiväkotirakennuksen toteuttamista varten. Suunnitellun rakentamisen kerrosala on noin 1 200 k-m<sup>2</sup>.

Suunniteltu hanke poikkeaa asemakaavasta käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden määrän sekä kaavassa osoitetun rakennusalan osalta. Lisäksi esitetty rakentaminen ulottuu katos-/varistorakennuksen osalta osittain tontin ulkopuolelle kaupungin omistamalle puistoalueelle (235-5-9903-800). Hakemus jaetaan oheismateriaalina valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä 1**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 1.3.1996 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 3 474 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa tontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-7). Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta enintään viidelle asunnolle yhteensä 695 k-m<sup>2</sup> enintään kahteen kerrokseen (5 ½ I–II 695). Hakemuksen mukaisen puistoalueen (235-5-9903-800) asemakaava on vahvistettu 21.10.1970 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 4 862 m<sup>2</sup>. Asemakaavassa alue on osoitettu puistoalueeksi (P). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla sijaitsee vuonna 1967 valmistunut myymälärakennus, joka on toiminut tilapäisenä päiväkotina vuodesta 1996 vuoteen 2015 saakka, jonka

jälkeen rakennusta on hyödynnetty mm. varastotilana. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 386 k-m<sup>2</sup>. Rakennus on esitetty hakemuksessa purettavaksi. Rakennus on luetteloitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa. Inventoinnin mukaan Elannon kauppana toiminut rakennus on linjakas ja harvinainen aikakautensa myymälärakennus, jolla on arkkitehtoninen ja paikallishistoriallinen arvo. Suunnitellusta hankkeesta on käyty keskustelua museoviranomaisen kanssa ja rakennuksesta on tarkoitus laatia rakennushistoriallinen selvitys purkulupavaiheessa.

Kaupunki on päättänyt asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä alueelle (KH 29.1.2018 § 5). Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mm. muuttaa tontin käyttötarkoitus yleisten rakennusten korttelialueeksi sekä liittää osa viereisestä puistoalueesta korttelialueeseen.

Kaupungin tavoitteena on luovuttaa tontti yksityisen päiväkotitoiminnan toteuttamiseen (KH 20.11.2017 § 254). Luovutus toteutetaan kaksivaiheisessa menettelyssä siten, että ensimmäisessä vaiheessa kaupunki myöntää suunnitteluvarauksen poikkeamispäätöksen hakemista varten ja toisessa vaiheessa vuokraa alueen suunnitteluvarauksen saajalle, mikäli poikkeaminen myönnetään.

#### Hakemuksen perustelut

Asemakaavassa poikkeamisen erityisenä syynä esitetään, että toteuttamalla päiväkotialueelle parannetaan kaupungin varhaiskasvatuksen palvelutasoa. Perustelujen mukaan paikka on kaupunkirakenteellisesti ja logistisesti päiväkotirakentamiseen soveltuva; esitetyn rakentamisen lisäksi samassa korttelissa on jo kaksi varhaiskasvatuksen yksikköä ja toteutuessaan päiväkotialue täydentää alueen olemassa olevia varhaiskasvatus- ja koulutoimintoja. Lisäksi todetaan, että haettu poikkeaminen on alueella käynnistetyin asemakaavan muutoksen tavoitteiden mukainen.

Asemakaavassa osoitetusta kokonaisrakennusoikeudesta poikkeamista perustellaan varhaiskasvatuksen ennustetun kasvavan palvelutarpeen huomioimisella ja alueen maankäytöllisen potentiaalın tehokkaalla hyödyntämisellä. Lisäksi esitetään, että kaavassa sallittua suurempi rakentamisen määrä on kaupunkikuvallisesti tasapainoisemmassa suhteessa kadun vastapuolella sijaitsevaan rivitaloon.

Kaavassa olevan rakennusalan ylittämistä ja rakentamisen ulottamista puistoalueelle perustellaan päiväkotiratkaisun toiminnallisuuteen liittyvillä seikoilla. Perustelujen mukaan viihtyisän ja toimivan päiväkotiratkaisun kannalta on tarkoituksenmukaista laajentaa toimintoja rakennusalan ja tontin ulkopuolelle. Päärakennus ylittää rakennusalan vain vähäisesti ja puistoalue säilyttää ominaispiirteensä.

Liikenteellisesti hanke sijoittuu optimaalisesti alueellisen kokoojakadun (Kasavuorentie) varteen, muiden opetusrakennusten yhteyteen. Hakemuksessa esitetyn liikenteen arvion mukaan suunnitellun hankkeen liikennetuotos on 335 ajoneuvoa/vrk, aamuruuhkan (klo 8–9) aikaan 132 ajoneuvoa/tunti ja iltaruuhkan (16–17) aikaan 135 ajoneuvoa/tunti.

#### Kannanotot ja naapureiden kuuleminen

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

### Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n 1 momentin mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetyistä tai sen no-jalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista tai muista rajoituksista.

MRL:n mukaan poikkeaminen 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.

### Päätösesityksen perustelut

Hakemuksessa esitettyjä kaupungin palvelutason parantamiseen, tontin tarkoituksenmukaiseen rakentamiseen ja käyttöön sekä kaupunkikuvan parantamiseen liittyviä syitä voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttäminä erityisinä syinä poiketa asemakaavasta.

Hakemuksen mukainen alue sijaitsee keskeisellä ja helposti saavutettavalla paikalla, jolloin se soveltuu ominaisuuksiensa puolesta erinomaisesti varhaiskasvatusyksikön toteuttamiseen. Esitetyn rakennusoikeuden määrän mukainen toteutus vastaa ennustetun palvelutarpeen kasvuun sekä mahdollistaa ympäristöön sopeutuvan rakennuksen. Lisäksi ennestään rakennetun alueen maankäyttöinen potentiaali tulee hyödynnettyä tehokkaasti, mikä on kestävän maankäytön suunnittelun periaatteiden mukaista. Esitetty rakentamisen määrä on myös kaupunkikuvallisesti tasapainoisemmassa suhteessa kadun vastapuolella sijaitsevaan rivitaloon nähden, kuin mitä kaavan salliman rakennusoikeuden puitteissa olisi toteutettavissa. Rakennusalan ylitys sekä rakentamisen ulottaminen osittain puistoalueelle mahdollistavat toimintojen tarkoituksenmukaisemman sijoittelun alueella, mikä osaltaan luo toiminnallisesti parempaa ympäristöä. Esitetty rakentaminen ei kuitenkaan muuta puistoalueen ominaispiirteitä; puiston osa, jolle talousrakennus ja päiväkodin leikkiapiha ovat asemapiirroksessa esitetty, on toiminut myös alueella aikaisemmin olleen päiväkodin aidattuna leikkialueena.

Suunnitellun hankkeen laskennallinen liikennetuotos on nykytilanteeseen verrattuna 335 ajoneuvoa/vrk, aamuruuhkan aikaan 132 ajoneuvoa/tunti ja iltaruuhkan aikaan 135 ajoneuvoa/tunti. Rakentaminen sijoittuu muiden opetusrakennusten läheisyyteen alueellisen kokoojakadun varteen, paikal-

le jossa on aikaisemmin toiminut päiväkotit. Aiemmin alueella olleeseen päiväkotitoimintaan verrattuna laskennallisen liikennetuotoksen kasvu on 221 ajoneuvoa/vrk. Alueelta on Kasavuorentien kautta hyvät yhteydet kaupungin muille pää- ja kokoojakaduille, jolloin liikenne ei ohjautu haitallisesti asuntokaduille. Pysäköinnille sekä saatto- ja huoltoliikenteelle on osoitettavissa turvalliset ja tarkoituksenmukaiset tilavaraukset tontilla. Näin ollen liikennetuotoksen kasvusta ei aiheudu merkittävää haittaa lähialueen kaduille eikä hankkeella heikennetä oleellisesti lähialueen katuverkon toimivuutta.

Edellä esitetty huomioon ottaen haettua asemakaavasta poikkeamista voidaan pitää perusteltuna. Poikkeamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Rakentamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Suunnittelun 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. Esitetyllä toteutustavalla mahdollistetaan tontin käytön kannalta tarkoituksenmukainen rakentaminen, jonka ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa naapuritonteille. Lisäksi hankkeen suunnitelmat on laadittu vireillä olevan asemakaavan muutoksen tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen.

Suunniteltu rakentaminen sijoittuu puustoisin kulkukan edustalle rajautuen idässä puistoalueeseen. Samassa korttelissa sijaitsevien päiväkotirakennusten julkisivut ovat pääosin puuta. Myös kadun vastapuolella sijaitsevan rivitalon julkisivu on keskeisiltä osin puuta. Rakennuksen sijainti puustoisin ja vehreän alueen edustalla ja lähiympäristön rakennuskanta huomioon ottaen esitetään, että kaupunkikuvallisesti harmonisemman lopputuloksen aikaansaamiseksi suunniteltu rakentaminen on toteutettava siten, että rakennusten julkisivumateriaali on pääosin puuta.

Suunnitellun rakentamisen toteuttaminen edellyttää tontilla olevan rakennuksen purkamista. 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 tai tarkempaan rakennussuunnitteluun. Näistä päättää rakennusvaliokunta.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa KH:lle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siinä osoitetun käyttötarkoituksen, rakennusoikeuden ja rakennusalan osalta seuraavasti:

- Poikkeamisella mahdollistetaan kooltaan n. 1 200 k-m<sup>2</sup> suuruisen varhaiskasvatuksen yksikön toteuttaminen tontille.
- Rakentaminen sijoittuu asemapiirroksessa osoitetulla tavalla osittain rakennusalan ulkopuolelle sekä viereiselle puistoalueelle

(235-5-9903-800).

Poikkeaminen myönnetään seuraavin ehdoin:

- Tontilla olemassa olevalle rakennukselle myönnetään purkulupa ja rakennus puretaan.
- Toteutettavien rakennusten pääjulkisivumateriaali on oltava puuta.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.