

Poikkeamishakemus, 235-3-33-9, Puutarhatie 4

217/10.03.00/2020

YLV 25.08.2020 § 77

Lisätiedot:

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

Toimivalta

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön 21 §:n mukaan yhdyskuntavaliokunta päättää maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetun poikkeamisen myöntämisestä siltä osin, kun se koskee asuntojen rakentamista eri rakennuksiin.

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee 10.6.2020 päivätyllä hakemuksella omistamalleen 3. kaupunginosan korttelissa 33 sijaitsevalle tontille 9 (Puutarhatie 4) poikkeamispäätöstä asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Hakemus jaetaan oheismateriaalina valiokunnan jäsenille luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä 1**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin asemakaava on vahvistettu 12.11.1964 ja sen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 754 m². Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa kaksikerroksisen ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 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**.

Tontin kokonaisrakennusoikeus on 700 k-m² ja sallittu peittoala 350 m². Tontilla sijaitsee vuonna 1980 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 223 m² ja peittoala 124 m².

Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä hakemuksessa esitetään, että kaksi erillistä rakennusmassaa ovat kaupunkikuvallisesti parempi ratkaisu kuin yksi iso rakennusmassa. Lisäksi todetaan, että tontilla on jäljellä runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Kannanotot ja naapureiden kuuleminen

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

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.

Päätösesityksen perustelut

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.

Maastokäynnin ja esitetyn asemapiirroksen perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa asuinrakennukset erilleen siten, että 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 kaupunkioissa ei olisi hyväksyttävää.

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.

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.

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

Päätös annetaan MRL 198 §:n mukaisesti julkipanon jälkeen. Julkipanoilmoitus julkaistaan kaupungin ilmoitustaululla. Muutoksenhaku-aika alkaa päätöksen antopäivästä. Päätöksen antopäivä ilmenee julkipanoilmoituksesta ja muutoksenhakuohjeesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.