

Lisätiedot:

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

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee 2. kaupunginosan korttelissa 14 sijaitsevalle tontille 13 (Yhtiöntie 22) poikkeamispäätöstä 60 k-m² autotallin sijoittamiseksi asemakaavassa osoitetun talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Hakemus jaetaan oheismateriaalina luottamushenkilöiden **extranetissä**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 11 740 m². Alueen asemakaava on hyväksytty 16.3.2009. Asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusala suojellulle rakennukselle ja sille rakennusoikeutta 690 k-m². Suojellun rakennuksen lisäksi tontille on osoitettu kolme talousrakennuksen rakennusala, kaksi tontin pohjoisosaan ja yksi tontin eteläosaan. Pohjoisosassa sijaitseville rakennusaloille on osoitettu rakennusoikeutta 40 k-m² ja 60 k-m² ja eteläosassa sijaitsevalle rakennusosalalle 60 k-m². Tonttia koskevat seuraavat määräykset: Alue on rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas. Alueella sijaitsevat, alueen arvon kannalta merkittävät rakennukset ja rakennelmat tulee säilyttää. Alueella sijaitseva, maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää ja edistää sen uusiutumista. Alueelle saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Autopaikat tulee sopeuttaa alueen maisemakokonaisuuteen. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla sijaitsee suojeltu huvilarakennus (Villa Wulff). Kauniaisten rakennusinventoinnin 2005 mukaan rakennus on valmistunut vuonna 1916. Inventoinnissa todetaan mm., että rakennuksella on vahva arkkitehtoninen ja ympäristöllinen arvo. Asuinrakennuksen lisäksi tontilla sijaitsee kaksi talousrakennusta kaavassa niille osoitetuilla rakennusaloilla.

Hakemuksen perustelut

Hakija esittää perusteluina, että päärakennuksen pohjoispuoleinen tonttiosuus viettää koko matkalta kohti asemakaavassa osoitettua talousrakennuksen rakennuspaikkaa. Autotallin toteuttaminen alarinteessä siten, että hulevesien pääsy rakennukseen olisi estettävissä kaikissa tilanteissa on rakennusteknisesti haastavaa. Edelleen hakija esittää, että poikkeamishakemuksessa esitetty sijainti muodostaa olemassa olevan talousrakennuksen sekä ulkopysäköinnin kanssa yhteisen pihapiirin eikä laajenna pysäköinti- ja autoliikennettä tontin eteläreunalle. Lisäksi esitetty sijainti on tasaisella tonttiosuudella sekä asemakaavassa osoitettua rakennuspaikkaa kauempana tontinrajasta, jolloin rakentamisen vaikutus naapureihin on vähäisempi. Asemakaavassa osoitettuun paikkaan toteutettuna rakennuksen pohjoisjulkisivu nousisi korkeaksi rinteeseen

takia. Edelleen hakemuksessa todetaan, että esitetty sijainti on tutkittu siten, että kaupunkikuvallisesti arvokkaat isot männyt säilyvät.

Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä**.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeamisen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta ja muusta rajoituksesta.

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.

Kannanotot ja naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut tontin naapureita poikkeamishakemukseen liittyen, jolloin hakemuksesta jätettiin yksi muistutus (jaetaan oheismateriaalina luottamushenkilöiden **extranetissä**). Jätetyssä muistutuksessa todetaan, että asemakaavan tarkoituksena on säilyttää maisemakokonaisuutena arvokas alue, mistä syystä talousrakennuksen rakennusala on sijoitettu tontin pohjoisosaan. Edelleen todetaan, että nyt suunniteltu talousrakennus on sijoitettu kulttuuriarvokkaan tontin korkeimmalle kohdalle, jolloin se peittää etelän suunnasta päärakennuksen näkymää eikä siten ole sopeutettu alueen maisemakokonaisuuteen ollen ristiriidassa asemakaavan kanssa. Muistutuksessa tuodaan esiin, että eteläisen naapuritontin länsiosaan on määrätty istutettava alue, jotta näkymät Villa Wulffin talosta etelään eivät peittyisi. Lisäksi naapuritonteille ei ole saanut rakentaa aitoja tai istuttaa tiheitä pensasaitoja. Muistutuksessa todetaan, että naapuritontin talot on suunniteltu avautumaan pohjoiseen Villa Wulffin tontin puistomaiselle alueelle. Muistutuksen mukaan suunniteltu rakentaminen peittäisi ratkaisevasti tätä puistonäkymää, lisäksi sillä olisi merkittäviä vaikutuksia alueen maisemakokonaisuuteen eikä sitä tulisi näin ollen hyväksyä. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Päätöksen perustelut

Voimassa olevassa asemakaavassa hakemuksen mukaiselle tontille on osoitettu kolme talousrakennuksen rakennusala, kaksi tontin pohjoisosaan ja yksi tontin eteläosaan. Kaksi rakennusaloista on osoitettu toteavina jo olemassa olleille talousrakennuksille, kolmas rakennusaloista on osoitettu tontin pohjoisreunalle 4 metrin etäisyydelle tontin rajasta ja noin 36 metrin etäisyydelle suojellusta päärakennuksesta. Rakennusalan sijaintia ei ole perusteltu tarkemmin kaavassa. Poikkeamishakemuksessa esitetty rakentaminen sijoittuu tasaiselle tontin

osuudelle päärakennuksen eteläpuolelle noin 10,5 metrin etäisyydelle tontin rajasta ja noin 20 metrin etäisyydelle suojellusta päärakennuksesta.

Villa Wulffin tontin eteläpuolella on puustoa ja muuta kasvillisuutta ja lehdettömänäkin aikana suojellusta rakennuksesta vain yläosa näkyy kevyesti etelästä Kauppalantien suunnasta katsottuna. Esitetty rakentaminen ei vaikuta tähän näkymään olennaisesti. Todettakoon, että muistutuksessa mainittu eteläisen naapuritontin, tontti nro 10, länsilaidalla oleva istutettavan alueen osa ei ko. tonttia koskevan kaavaselostuksen mukaan palvele näkymien säilyttämistä etelään, vaan on osoitettu suojavyöhykkeeksi länsipuolella olevaa tonttia 9 vastaan.

Esitetyn rakentamisen etäisyys eteläisen naapuritontin rajasta on noin 10,5 metriä ja etäisyys lähimpään naapuritontin rakennukseen on noin 15,5 metriä. Näin ollen rakentamisesta ei aiheudu varjostusvaikutusta naapuritontille eikä se rajoita naapuritontin rakentamista. Suunniteltu autotallirakennus ei myöskään sijoitu suoraan naapuritontin rakennusten eteen eikä sen voida rakentamisen koko ja etäisyys huomioiden katsoa oleellisesti peittävän näkymiä naapurirakennuksista. Edellä esitetyn perusteella voidaan katsoa, että rakentamisesta ei aiheudu sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka ei kaupunkioissa olisi hyväksyttävää.

Maastokäynnin ja hakemukseen liitetyn asemapiirroksen perusteella esitettyä autotallirakennuksen sijaintia voidaan pitää asemakaavassa osoitettua sijaintia toiminnallisesti ja maisemallisesti suotuisampana paikkana. Esitetty rakentaminen sijoittuu rakennuksen käytön kannalta paremmalle paikalle. Paikka sijaitsee tasaisella osalla tonttia, kun taas asemakaavan mukaisessa sijainnissa maasto laskee useamman metrin päärakennukselta talousrakennuksen rakennusalalle ja edelleen pohjoisen naapuritontin rakennuksia kohti. Hakemuksessa esitetty sijainti on tasapainoinen suhteessa tontin suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön ja muodostaa olemassa olevan talousrakennuksen ja ulkopysäköinnin kanssa luontevan rajauksen suojellun rakennuksen pihapiirille. Sijainnissa on myös huomioitu tontilla olevien isojen mäntyjen säilymisedellytykset sijoittamalla rakentaminen yli 5 metrin etäisyydelle puiden rungoista.

Hakemuksessa esitettyjä kaupunkikuvaan ja tontin toiminnallisuuteen liittyviä perusteluja voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttäminä erityisinä syinä poiketa asemakaavasta rakentamisen sijoittelun osalta.

Edellä esitetty huomioiden haettua asemakaavasta poikkeamista voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisenä, että sen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamisella ei vaikeuteta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Hankkeen suunnitelmat on laadittu asemakaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Haettu poikkeaminen toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltu. Rakennusalan ulkopuolelle sijoittuva rakentaminen mahdollistaa tontin käytön kannalta tarkoituksenmukaisen rakentamisen, jonka ei voida katsoa aiheuttavan merkittävää haittaa naapuritonteille.

Näin ollen MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa KH:lle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siten, että autotallirakennus voidaan sijoittaa hakemuksen mukaisesti asemakaavassa osoitetun talousrakennuksen rakennusalan ulkopuolelle. Maisemallisesti merkittävän puuston suojaamiseen on kiinnitettävä erityistä huomioita rakentamisvaiheessa.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemapiirros, Yhtiöntie 22

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Yhtiöntie 22
Poikkeamishakemus, Yhtiöntie 22 (Extranet)
Naapurin muistutus poikkeamishakemukseen, Yhtiöntie 22 (Extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus