



Poikkeamishakemus, 8-108-4, Pujottelukuja 3

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee 8. kaupunginosan korttelissa 108 sijaitsevalle tontille 4 (Pujottelukuja 3) poikkeamispäätöstä asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 560 m². Alueen asemakaava on vahvistettu 12.11.1964. Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, peittoalaltaan enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Lisäksi alimmaisiksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **liitteenä 1**.

Tontilla sijaitsee asuinrakennus ja talousrakennus. Molemmat rakennukset on esitetty hakemuksessa purettavaksi. Rakennuksille on myönnetty purkamislupa 27.1.2022 ja rakennukset on purettu tontilta. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 624 k-m² ja sallittu peittoala 312 m².

Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä hakemuksessa esitetään, että tontilla ja sitä reunustavalla puistoalueella olevien pienipiirteisten kalliomuotojen eteen saadaan kaupunkikuvallisesti ja mittakaavallisesti parempi ratkaisu jakamalla rakennusoikeus kahteen erillismassaan, jotka voidaan asettaa maaston mukaisesti omiin luontaisiin korkeusasemiinsa. Edelleen todetaan, että tontin rakennusoikeus mahdollistaa kahden erillispientalon toteuttamisen ja että kahden erillispientalon ratkaisussa rakennusoikeus saadaan käytettyä kokonaan.

Hakemukseen liitetty alustava asemapiirros on **liitteenä 2**.

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 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

Tontin naapureita on kuultu poikkeamishakemukseen liittyen, jolloin siitä jätettiin yksi muistutus, jossa vastustetaan kahden erilliskorkeuden toteuttamista. Muistutuksessa todetaan, että muistutuksen jättäjän tontilla sijaitsee kansallisesti arvokkaaksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi yhdessä Kaunialan pääkorkeuden kanssa osoitettu vanha huvilarakennus ja että poikkeamishakemuksen mukainen rakentaminen rikkoo arvokasta maisemakuvaa. Edelleen todetaan, että esitetty rakentaminen aiheuttaisi merkittävää haittaa ja arvonalennusta niille naapuritontin asunnoille, joiden keskeiset piha-alueet sijaitsevat asuntojen eteläpuolella, mutta pujottelurinteen profiilia seuraten esitettyjä uudiskorkeuksia alempana. Muistutuksessa esitetään, että naapuritontin uudiskorkeus on toteutettu noudattaen voimassa olevaa asemakaavaa ja siihen liittyviä rakennusohjeita, joiden tarkoituksena on ollut kansallisesti merkittävän ympäristön suojeleminen, ja että alueen välittömän lähiympäristön tulisi myös noudattaa samoja suojelupyrkimyksiä. Lisäksi muistutuksessa todetaan, että hakemuksen mukainen tontti on suhteellisen pieni ja haasteellinen sen pinnanmuodostuksen takia ja näin ollen vaikeasti hyödynnettävissä. Edelleen muistutuksessa esitetään, että suunnitelmissa ei ole esitetty riittäviä piha-aluevarauksia mm. viihtyisyys ja lumitila huomioiden. Lisäksi esitetään, että pääsy taloille autolla vaatii erityisjärjestelyjä ja että tuleva rakentaminen tulee vaatimaan lähes kaiken olemassa olevan puuston poistamista.

Rakennusvalvonnalta on pyydetty kannanottoa poikkeamishakemukseen liittyen. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Päätöksen perustelut

Naapuritontilla, osoitteessa Pujottelukuja 4, olevan huvilan alue ei sisälly vuonna 2009 hyväksytyyn valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen inventointilistaukseen (RKY 2009). Huvilan alue on kuulunut yhdessä Kaunialan vanhan pääkorkeuden kanssa aiempaan valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt -luetteloon (RKY 1993). Huvilarakennus sisältyy kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymän maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) arvokkaiden rakennusten listaan ja osa naapuritontista on osoitettu MASU 2:ssa valtakunnallisesti merkittävänä kulttuurihistoriallisena ympäristönä. Huvila on mainittu myös Kauniaisten rakennusinventoinnissa 2005.

Rakennusinventoinnissa kohteesta todetaan mm. seuraavaa: *Rakennettu n. 1912 Bad Grankullan lääkärille kansallisromanttiseen tyyliin. Laajennettu ja kunnostettu useita kertoja, jolloin on menetetty osa rakennuksen*



arkkitehtonisesta arvosta. Villan viereen on rakennettu 1980-luvun lopulla uudisrakennus, joka on osaltaan turmellut pihapiiriä. Kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Huvilarakennusta tai sen ympäristöä ei ole suojeltu alueella voimassa olevassa asemakaavassa.

Poikkeamispäätöstä haetaan ainoastaan erilleen rakentamiseen, jolloin päätöksessä tutkitaan, että tontille mahtuu toteuttamaan kaksi erillistä asuinrakennusta ilman, että siitä aiheutuu kohtuutonta haittaa naapureille ja tontin käytölle. Asemakaava edellyttää, että rakennukset on sijoitettava vähintään kuuden metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Muutoin voimassa oleva kaava ei rajoita rakentamisen sijoittelua.

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 on mahdollista osoittaa tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet ja piha-alueet. Hakemukseen liitetyssä asemapiirroksessa ajoyhteys on esitetty toteutettavaksi molemmille suunnitelluille rakennuksille yhden Pujottelukujalta tulevan liittymän kautta. Tarkempi suunnittelu ajoittuu rakennuslupavaiheeseen, jossa ratkaistaan mm. rakentamisen lopullinen sijainti ja rakentamisen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön mm. korkeuden ja rakennustavan osalta sekä määritellään rakentamistöiden vaatimat puidenkaadot ja säilytettävien puiden suojauksen periaatteet.

Alueen lähiympäristöön on toteutunut useita erillistaloja kaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Massoitteeltaan nyt suunniteltu rakentaminen ei poikkea ympäröivästä rakennuskannasta. Esitetty rakentaminen noudattaa voimassa olevaa asemakaavaa asuntojen erilleen rakentamista lukuun ottamatta. Erilleen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka kaupunkioiloissa ei olisi hyväksyttävää. Hakemuksen mukaisen tontin rakentaminen jää yli 32 metrin etäisyydelle naapuritontin vanhasta huvilarakennuksesta eikä edellä esitetyn perusteella ole nähtävissä millä tavoin erilleen rakentaminen heikentäisi naapuritontin huvilan kulttuurihistoriallisia arvoja asemakaavan mukaiseen yhden rakennusmassan toteutusratkaisuun verrattuna.

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 mittakaavaltaan viihtyisää ja sopusuhtaista ympäristöä.

Hakemusta 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



vaikuteta 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.

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

Päätös:

Myönnän maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen eritysten syiden perusteella luvan poiketa asemakaavasta siten, että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri rakennukseen.

Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta päätöksen antamispäivästä, 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.

Minna Penttinen
Maankäyttöpäällikkö

Tämä päätös on allekirjoitettu sähköisesti

Jakelu:

Hakija
Muistutuksen jättäjä
Uudenmaan ELY-keskus
Johtava rakennustarkastaja
Yhdyskuntatoimen johtaja
Yhdyskuntavaliokunta, puheenjohtaja

AK 33
Vahvistettu/
Fastställt
12.11.1964

MERKKIEN SELITYS

TECKENFÖRKLARING

| | | |
|---|------------|--|
| Kvartersområde för radhus | AR | Rivitalojen korttelialuetta |
| Kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter | AO | Enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialuetta |
| Kvartersområde för bostadshus med högst två lägenheter och för trädgårdsbyggnader | AV | Enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen ja kasvitarhakennusten korttelialuetta |
| Kvartersområde för förenade affärs- och bostadshus i flere våningar | ALK | Yhdistettyjen liike- ja asuinkerrostalojen korttelialue |
| Kvartersområde för butiikshus med högst två bostadslägenheter | AL | Enintään kaksiasuntoisten myymälätalojen korttelialuetta |
| Kvartersområde för servicestationer eller garager för motorfordon | AM | Moottoriajoneuvojen huoltoasemien ja autotalliin korttelialue |
| Kvartersområde för allmänna byggnader | Y | Yleisten rakennusten korttelialue |
| Kvartersområde för kommunal-tekniska byggnader och inrättningar | YT | Kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialue |
| Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader | T | Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue |
| Parkområde | P | Puistoalue |
| Idrottsområde | U | Urheilualue |
| Trafikområde för väg- och gatutrafik med skyddsområde | Ti | Tie- ja katuliikenteen liikennealueita suoja-alueineen |
| Parkeringsområde | P | Pysäköintialue |
| Järnvägsområde | R | Rautatiealue |
| Naturskyddsområde | E | Luonnonsuojelualue |
| Begravningsområde | H | Hautausmaa-alue |
| Vattenområde | V | Vesialue |
| Simstrand | UV | Uimaranta |
| Del av järnvägsområde under vilken en gata får dragas | ma | Rautatiealueen osa, jonka alitse saa johtaa kadun |

| | | |
|---|-----------|--|
| Linje 3 m utanför det planeområde fastställesens avser | | 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee |
| Gräns mellan delar av område, för vilka olika planbestämmelser äro gällande | | Eri asema- ja rakennuslainsäätöjen alaisten alueen osien välinen raja |
| Köpingsdelsgräns | | Kauppalanosan raja |
| Gräns för kvarter, del av kvarter och område | | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja |
| Instruktiv gräns för gatue- eller trafikområde, som reserverats för fordonstrafik | | Ajoneuvoliikenteelle varatun katu- tai liikennealueen ohjeellinen raja |
| Underjordiskt område för avlopps- och vattenledning | | Maanalainen alue viemäri- ja vesijohtoa varten |
| Underjordiskt område för allmän skyddsrum och område för dess utgångar | | Maanalainen alue yleistä väestön-suojaa varten ja alue sen uloskäynnille |
| Köpingsdelsnummer | | Kauppalanosan numero |
| Kvartersnummer | | Korttelinnumero |
| Tomtnummer | | Tontinnumero |
| Gatunamn | | ABCDEF Kadunnimi |
| Öppen plats | | Aukio |
| För allmän gångtrafik reserverat gatuumråde | | Yleiselle jalankululle varattu katualue |
| Del av tomt, som bör planteras eller hållas i parkmassigt skick | | Tontin osa, joka on istutettava tai pidettävä puistomaisessa kunnossa |
| Område, som bör hållas fritt för allmän avloppsledning | | Yleistä viemärijohtoa varten vapaana pidettävä alue |
| Byggnadsyta med bokstavs-beteckningar | | Rakennusala kirjainmerkintöineen |
| Kvartersområde för bostadshus i flere våningar | AK | Korttelialuetta kerrostaloja varten asuintarkoituksiin |

A S E M A K A A V A M Ä Ä R Ä Y K S I Ä

S T A D S P L A N E B E S T Ä M M E L S E R

- 1 §. Roomalainen numero rakennusallalla tai numeropari ilmeise noudatettavan tai vaihtoehtoisen kerrosluvun. Tämän kerrosnumäärin lisäksi saa alimmaisesti rakentaa enintään 2,1 m. korkeita huoneitiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja.
- 2 §. Kirjaimella lk merkityllä rakennusallalla saa enintään 1/3 kerrosalasta käyttää myymälä- ja liiketarkoituksiin. Rakennuksen leveys saa, paitsi myymäläkerroksessa, olla enintään 12,5 m.
- 3 §. Kirjaimella k merkityllä rakennusaloilla saa rakentaa vain asuinhuoneistoja, ja tulee niiden keskimääräisen suuruuden olla vähintään 70 m². Rakennus saa enintään olla 12,5 m leveä.
- 4 §. Kirjaimella l merkityllä rakennusallalla saa asuntoja rakentaa vain rakennuksen sijoitettuun liikkeeseen kiinnitetyle henkilöistölle. Rakennuksen leveys saa enintään olla 12 m.
- 5 §. Kirjaimella r merkityllä rakennusallalla saa rakentaa enintään niin monta rivitaloasuntoa, kuin rakennusalan pituutta on kokonaisia kymmenmetrejä. Asuntojen suuruus ei saa olla alle 75 m², ja tulee kullakin asunnolla olla kohdallaan sen omaan käyttöön varattu tontinosa. Rakennus saa enintään olla puoli- tai kerroksinen ja 10,5 m leveä.
- 6 §. Kirjaimella t merkityllä rakennusallalla saa rakentaa vain tontin omaan käyttöön tarpeellisia taloustiloja ja autotalleja sekä talonmiehen asunnon. Rakennus saa olla vain yksikerroksinen.
- 7 §. Rakennusalan pituudesta on rakennettava ainakin 9/10 ellei järjestysoikeus myönnä poikkeusta rakennusasetuksessa säädettyjen autopaikkojen mahduttamiseksi tontille.
- 8 §. Kirjaimella a merkityllä korttelialueella saa kullekin tontille rakentaa vain yhden enintään kaksi asuinhuoneet käsittävään ja enintään kaksikerroksiseen päärakennukseen sellaisiin allaoleviin 2,1 m korkuisiin tiloihin, kuin edellä 1 §:ssä on mainittu, sekä 3000 m² suuremmilla tonteilla lisäksi yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehenasuntoineen. Päärakennus saa enintään olla 350 m² ja talousrakennus 75 m² pinta-alaltaan; kuitenkin ei tontista saa rakentaa enempää kuin 1/5.
- 9 §. Kirjaimella av merkityllä korttelialueella saa kullekin tontille rakentaa sellaisia rakennuksia kuin edellä 8 §:ssä on mainittu, sekä kasvitarhakennuksia.
- 10 §. Kirjaimella am merkityllä korttelialueella saa kullekin tontille rakentaa autojen huoltorakennuksia ja autotalleja sekä yhden asuinhuoneiston tontilla tarvittavalle henkilökunnalle. Rakennukset saavat enintään olla kaksikerroksisia, asunon kohdalla vain yksikerroksisia, ja saavat ne peittää enintään puolet tontin alasta.
- 11 §. Kirjaimella y merkityllä korttelialueella saa rakentaa rakennuksia yleisluonteiseen käyttöön, ja saa kerrosala tonteilla, joiden suurus on 2000 m² olla 1000 m² joiden suurus on 40000 m² olla 5500 m²
 " " " 5000 " " 2000 " " " 50000 " " 6100 " "
 " " " 10000 " " 3000 " " " 60000 " " 6600 " "
 " " " 20000 " " 4000 " " " 70000 " " 7000 " "
 " " " 30000 " " 4800 " " " " " " "
 Milloin tontin suuruus osuu tässä mainittujen pinta-alalukujen välille, saadaan suurin sallittu kerrosalämäärä laskeksi interpoloimalla. Jos tontti on pienempi kuin 2.000 m², saa kerrosala olla puolet tontin pinta-alasta, ja jos tontin suuruus ylittää 70.000 m², saa kerrosala vastata tontin pinta-alan kymmenettä osaa. Rakennus saa enintään olla kolmikerroksinen sellaisiin allaoleviin enintään 2,1 m korkuisiin tiloihin, kuin edellä 1 §:ssä on mainittu. Alueelle saa myös rakentaa asuntoja laitoksen henkilökunnalle.
- 12 §. Kirjaimella t merkityllä korttelialueella saa rakentaa teollisuus- ja varastokäyttöön tarkoitettuja rakennuksia enintään kaksikerroksisiksi sellaisiin allaoleviin 2,1 m korkeiin tiloihin, kuin edellä 1 §:ssä on mainittu. Järjestysoikeus voi myöntää vähintään korkeamman rakennusalan rakentamisen, mikäli koneisto tai työn laatu sitä edellyttää. Järjestysoikeus voi myös sallia yhden asunon rakentamisen tontille sellaiselle henkilölle, jonka läsnäolo tontilla on aivan välttämätön. Asunto on joko sijoitettava täysin erilliseen rakennukseen tai tehdas- ja varastotiloista kokonaan tulenkäytävästi eristettynä niiden vierelle. Tontista saa enintään puolet rakentaa.
- 13 §. Tonteilla, joille ei ole vahvistettu rakennusallaa, on rakennukset sijoitettava vähintään 6 m päähän naapuritontin rajasta ja korkeamman rakennuksen kaksinkertaisesti korkeutta vastaavalle matkalle toisesta rakennuksesta samalla tontilla, vähintään kuitenkin 8 m etäisyydelle. Teollisuus- ja varastotonteilla tulee etäisyyden naapurin rajasta kuitenkin olla vähintään 8 m. Järjestysoikeus saa myöntää vähäisiä poikkeuksia rakennusten keskinäisestä etäisyydestä, mikäli erityisiä syitä siihen on.
- 14 §. Kirjaimella el merkityllä luonnonsuojelualueella ei kiviä, kalliota ja maapintaa saa muuttaa tai turmella eikä puuta ja muuta kasvillisuutta katkoa tai vahingoittaa, ei myöskään luonnon eläimistöä ja sen pesiä kajo- ta, hävittää eikä hätyytellä. Järjestysoikeus voi vahvistaa erityisiä järjestysääntöjä tällaiselle alueelle.
- 15 §. Järjestysoikeudella on oikeus myöntää poikkeuksia yllä 1 ja 8 pykälissä mainitusta määräyksestä, joka koskee rakennuksen alimmaisen kerroksen 2,1 m suurista enimmäiskorkeutta, jos p.o. tilojen käyttö, esim. pannuhuoneita, väestönsuojaa y.m. varten, sitä vaatii.

- 1 §. Romersk nummer eller nummerpar å byggnadsytan anger det bestämda eller det alternativa antalet våningar, som bör uppföras. Förutom detta våningsantal får i byggnadens nedersta del inrymmas högst 2,1 m. höga utrymmen för husets eget behov, t.ex. för ekonomitrymmen och garage.
- 2 §. Å med bokstäverna lk betecknad byggnadsyta får högst 1/3 av våningsarealen för butiker och affärsändamål. Byggnadens bredd får förutom i butiks våningen vara högst 12,5 m.
- 3 §. Å med bokstaven k betecknad byggnadsyta får endast bostadslägenheter uppföras och bör deras medelstorlek vara minst 70 m². Byggnadens bredd får vara högst 12,5 m.
- 4 §. Å med bokstaven l betecknad byggnadsyta får bostäder uppföras endast för personal som är anknuten till affärsrörelsen i samma byggnad. Byggnadens bredd får högst vara 12 m.
- 5 §. Å med bokstaven r betecknad byggnadsyta får högst så många radhuslägenheter uppföras, som byggnadsytans längd inrymmar hela tiometrar. Lägenheternas storlek får inte understiga 75 m², och bör till varje lägenhet höra en för densamma reserverad invid lägenheten liggande tomt del. Byggnaden får högst byggas i en och en halv våning, och får den vara högst 10,5 m bred.
- 6 §. Å med bokstaven t betecknad byggnadsyta får endast för tomtens eget behov nödiga ekonomi- och garagetrymmen samt gårdsarbetsbostad uppföras. Byggnaden får uppföras endast i en våning.
- 7 §. Av byggnadsytans längd bör minst 9/10 bebyggas, om inte ordningsrätten medger avvikelse för beredande av utrymme för i byggnadsförordningen föresatta bilplatser å tomt.
- 8 §. Å med bokstäverna ao betecknad kvartersmark får å varje tomt uppföras endast en huvudbyggnad med högst två bostadslägenheter i högst två våningar och under dem högst 2,1 m höga liknade utrymmen, som omnämnts i § 1 här ovan, samt å tomter större än 3000 m² dessutom en envänting ekonomibyggnad med gårdsarbetsbostad. Huvudbyggnaden får omfatta högst 350 m² byggnadsyta och ekonomibyggnaden 75 m²; dock får av tomt inte mera än 1/5 bebyggas.
- 9 §. Å med bokstäverna av betecknad kvartersmark får å varje tomt uppföras sådana byggnader, som ovan i § 8 omnämnts, samt byggnader för trädgårdsodling.
- 10 §. Å med bokstäverna am betecknad kvartersmark får å varje tomt uppföras byggnader för bilservice och garagen samt en bostadslägenhet för å tomten behövlig personal. Byggnaderna får högst byggas i två våningar, bostadsdelen endast i en våning och får de täcka högst hälften av tomt ytan.
- 11 §. Å med bokstaven y betecknad kvartersmark får byggnader avsedda att användas för verksamhet av allmän karaktär uppföras, och får våningsytan å tomter, vars storlek är 2000 m² utgåra 1000 m² vars storlek är 40000 m² utgåra 5500 m²
 " " " 5000 " " 2000 " " " 50000 " " 6100 " "
 " " " 10000 " " 3000 " " " 60000 " " 6600 " "
 " " " 20000 " " 4000 " " " 70000 " " 7000 " "
 " " " 30000 " " 4800 " " " " " " "
 Om tomtens storlek faller mellan de här anförda yttinnehållstalen, räknas den maximalt tillåtna våningsytan med tillhjälp av interpolering. Är tomt mindre än 2.000 m², får våningsytan utgåra hälften av tomtens areal, och om tomtens storlek överskrider 70.000 m², får våningsytan utgåra en tiondedel av tomtens yttinnehåll. Byggnaden får bestå av högst tre våningar och under dem sådana högst 2,1 m höga utrymmen, som omnämnts i § 1 här ovan. På området får också bostäder uppföras för inrättningens personal.
- 12 §. Å med bokstaven t betecknad kvartersmark får byggnader avsedda för industri- och lagerändamål i tväns våningar uppföras med sådana underliggande 2,1 m höga utrymmen som omnämnts i § 1 här ovan. Ordningsrätten åger medge, att någon mindre del av byggnaden uppföres högre, ifall maskineriet eller arbetets art sådant fördrar. Ordningsrätten får också tillåta byggnad av en bostad å tomt för en sådan person, vars närvaro å tomt är absolut nödvändig. Bostaden bör antingen förläggas i en särskild byggnad eller i en från fabriks- och lagerutrymmena helt avskild och brandskyddad del på sidan om densamma. Av tomten får högst hälften bebyggas.
- 13 §. På tomter, för vilka byggnadsytan inte fastställts, bör byggnaderna förläggas på minst 6 m avstånd från granntomtens gräns och på ett avstånd motsvarande den högre byggnadens dubbla höjd från annan byggnad på samma tomt, dock minst på 8 meters avstånd. På industri- och lagertomter bör avståndet från grannens gräns dock vara minst 8 m. Ordningsrätten får medgiva mindre avvikelser från byggnadernas inbördes avstånd, ifall speciella skäl därtill föreligger.
- 14 §. Å det med bokstäverna el betecknade naturskyddsområdet får stenar, berg och markyta inte ändras eller skadas inte heller får träd och annan växtlighet brytas eller skadas lika litet som naturens djurvärld och dess bonvärdar, förstöras eller ofredas. Ordningsrätten kan fastställa speciella ordningsregler för dessa områden.
- 15 §. Från ovan i 1 och 8 paragraferna nämnda bestämmelse om en maximal våningshöjd i byggnadens nedersta del av 2,1 m kan ordningsrätten medgiva avvikelse för utrymmen som på grund av sin användning så fördrar t.ex. för pannrum och skyddsrum m.m.



Asemapiirros 1:500

ASUINRAKENNUS A 312 KEM² (POHJAPINTA-ALA 156 M²)
 ASUINRAKENNUS B 312 KEM² (POHJAPINTA-ALA 156 M²)

OLEVA ASUINRAKENNUS JA OLEVA AUTOTALLI PURETAAN.

SUUNNITELMAT ON LAADITTU TASOKOORDINAATISTON ETRS-GK25
 JA KORKEUSJÄRJESTELMÄN N2000 MUKAAN

TUNNUS LKM MUUTOS PIIRT. PVM

| | | | |
|--|----------------------|------------------|---|
| Kaupunginosa/kylä 8 | Kortteli/tila 108 | Tontti/Rn:o 4 | Viranomaisten arkistointimerkintöjä varten |
| Rakennustoimenpide UUDISRAKENNUS | | | Piirustuslaji POIKKEAMINEN Juoks. nro 1/1 |
| Rakennuskohteen nimi ja osoite OK-TALOT PUJOTTELUKUJA 3 Pujottelukuja 3 02700 Kauniainen | | | Piirustuksen sisältö ASEMAPIIRUSTUS Mittakaavat 1:500 |
| arkm.fi ARKKITEHTITOIMISTO PET MICHAEL OY PET MICHAEL, ARKKITEHTI SAFA KOMEETANKUJA 1 B 02210 ESPOO PUH 09 - 804 3373 GSM 0400 - 474 041 | | | ESPOO 28.02.2022 Piir. n:o 1 Piirtäjä Anssi Michael Suun.ala ARK Yhdyshenkilö Pet Michael Työn:o 1814 |
| E-MAIL pet.michael@arkm.fi www.arkm.fi | | | |