

Oikaisuvaatimus maankäyttöpäällikön päätökseen 12.5.2022 § 30 (Poikkeamishakemus, 8-108-4, Pujottelukuja 3)

YLKV 07.06.2022 § 60

228/10.03.00.02/2022

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### Muutoksenhaun kohteena oleva päätös

Maankäyttöpäällikkö on päätöksellään 12.5.2022 § 30 myöntänyt kiinteistölle 8-108-4 (os. Pujottelukuja 3) luvan poiketa asemakaavasta siten että asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen eri rakennukseen. Päätös **liitteenä**.

#### Oikaisuvaatimus

Naapurikiinteistön omistajan edustaja on määrääjassa jättänyt päätöksestä oikaisuvaatimuksen, jossa vaaditaan poikkeamispäätöksen kumoamista. Oikaisuvaatimus jaetaan oheismateriaalina luottamushenkilöiden **Extranetissä**.

Oikaisuvaatimuksessa todetaan, että Pujottelukuja 3:n tontin pinta-ala on suhteellisen pieni ja pinnanmuodostukseltaan haasteellinen. Oikaisuvaatimuksen mukaan on hyvin haasteellista toteuttaa rakennusoikeuden mukainen pinta-ala kahdessa erillISRakennuksessa siten, että kaupunki- ja maisemakuva säilyisi. Lisäksi esitetään, että rakentaminen tulisi merkitsemään laajaa luontoarvojen tuhoamista vaatien myös lähes kaiken puuston kaatamista tontilta, erityisesti tontin pohjois- ja länsirajalta. Oikaisuvaatimuksessa esitetään, että Pujottelukuja 3:n rakentamisessa tulisi huomioida erityisesti Bad Grankullan ja Pujottelukuja 4:n huvilan ympäristökokonaisuus. Edelleen todetaan, että poikkeamispäätöksen perusteluissa olisi esitetty virheellisiä tietoja Pujottelukuja 4:n osalta mm. alueen suojelustatuksen ja vanhan huvilan kunnan osalta. Oikaisuvaatimuksen mukaan poikkeamishakemuksessa esitetty rakentaminen aiheuttaisi naapurikiinteistöjen haltijoilla kohtuutonta haittaa ja arvonalennusta. Lisäksi oikaisuvaatimuksen mukaan se, että erilleen rakentamiseen on aiemmin myönnetty poikkeamisia, ei ole hallinnollisesti pätevä perustelu poikkeamisen myöntämiselle ja että kaupungin tehtävänä on viihtyisän asuinympäristön toteuttaminen kaikille sen asukkaille.

#### Vastineet oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin ja päätösesityksen perustelut

Oikaisuvaatimuksessa ei yksilöidä tai perustella, millä tavalla erilleen rakentaminen aiheuttaisi lähinaapurille merkittävää haittaa yhden rakennusmassan toteutusratkaisuun verrattuna tai millä tavalla se aiheuttaisi luontoarvojen tuhoutumista, kaupunki- tai maisemakuvan heikkenemistä tai suojellusten arvojen vaarantumista.

Poikkeamispäätöstä on haettu asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Asemakaavasta ei ole haettu poikkeamista muilta osin. Hakemuksessa esitetty rakentaminen sijoittuu tontilla asemakaavassa sille osoitetulle alueelle ja jää yli 32 metrin etäisyydelle naapuritontin vanhasta huvilarakennuksesta ja noin 28

metrin etäisyydelle naapuritontilla olevasta toisesta asuinrakennuksesta. Todettakoon, että naapuritontin huvilarakennus ja samalla tontilla sijaitseva uudempi asuinrakennus sijaitsevat noin 8,5 metrin etäisyydellä toisistaan.

Kuten todettu, poikkeamista asemakaavasta on haettu asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon. Maastokäynnin ja hakemukseen liitetyn asemapiirroksen perusteella voidaan todeta, että hakemuksen mukaisella 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. Tarkempi suunnittelu ajoittuu rakennuslupavaiheeseen, jossa ratkaistaan mm. rakentamisen lopullinen sijoittuminen tontilla ja sopeutuminen rakennettuun ympäristöön mm. korkeuden ja rakennustavan osalta. Puiden kaatamisen osalta Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 128 §:n mukaan puiden kaataminen ja siihen verrattava toimenpide asemakaava-alueella vaatii maisematyöluvan. Lupaa ei kuitenkaan tarvita mm. asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin. Rakennusluvan yhteydessä tarkastellaan rakentamisen ja rakentamistöiden vaatimat puidenkaadot ja säilytettävien puiden suojauksen periaatteet. Edellä kirjoitettu huomioiden ei ole perustellusti todettavissa, millä tavoin erilleen rakentaminen heikentäisi alueen luonto-, maisema- tai kaupunkikuvallisia arvoja tai aiheuttaisi naapurikiinteistölle merkittävää haittaa asemakaavan mukaiseen yhden rakennusmassan toteutusratkaisuun verrattuna.

Oikaisuvaatimuksen mukaan poikkeamispäätöksen perusteluissa olisi esitetty virheellisiä tietoja Pujottelukuja 4:n tontin osalta mm. alueen suojelustatuksen ja vanhan huvilan kunnan osalta. Oikaisuvaatimuksessa ei yksilöidä miltä osin päätöstekstissä esitetyt tiedot olisivat virheellisiä. Poikkeamispäätöksen perusteluissa on selostettu naapuritontin nykytilaa voimassa olevan asemakaavan ja muun suunnittelutilanteen ja olemassa olevien rakennusinventointitietojen osalta vastineena poikkeamishakemuksesta jätettyyn muistutukseen. Poikkeamispäätöksessä ja sen perusteluissa ei ole tätä tarkemmin selvitetty tai otettu kantaa naapuritontin rakennusten kuntoon tai alkuperäisyys-/entisöintiasteeseen, sillä näillä seikoilla ei ole arvioitu olevan suoranaisesti merkitystä käsiteltävään poikkeamispäätökseen. Poikkeamispäätöksessä on naapuritontin osalta todettu seuraavaa. 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 päärakennuksen 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.

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.

Poikkeamispäätöstä on haettu asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 560 m<sup>2</sup>. 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 alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 624 k-m<sup>2</sup> ja sallittu peittoala 312 m<sup>2</sup>.

Hakemuksen perusteluina on esitetty mm. 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.

Asemakaava edellyttää, että rakennukset on sijoitettava vähintään kuuden metrin etäisyydelle naapuritontin rajasta. Muutoin voimassa oleva kaava ei rajoita rakentamisen sijoittelua. Maastokäynnin ja hakemukseen liitetyn 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. 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.

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 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.

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

Edellä selostetun perusteella esitetään, että oikaisuvaatimuksessa ei ole esitetty sellaisia seikkoja, että päätöksen kumoamiselle olisi perusteita.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää edellä mainituin perustein hylätä oikaisuvaatimuksen koskien maankäyttöpäällikön viranhaltijapäätöstä 12.5.2022 § 30.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Maankäyttöpäällikön päätös 12.5.2022 § 30 (Poikkeamishakemus, 8-108-4, Pujottelukuja 3)

Oheismateriaali:

Oikaisuvaatimus maankäyttöpäällikön päätökseen 12.5.2022 § 30 (Extranet)

Jakelu:

Oikaisuvaatimuksen tekijä  
Poikkeamispäätöksen hakija  
Uudenmaan ELY-keskus  
Johtava rakennustarkastaja