

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hakemuksen sisältö

GrIFK Fotboll rf hakee 1.7.2022 päivätyllä hakemuksella 8. kaupunginosan urheiluja virkistyspalvelujen alueella jalkapallokentällä sijaitsevalle tilapäiselle ylipainehallille (osoite Vanha Turuntie 42) poikkeamislupaa. Hakijalle on myönnetty aiemmin poikkeaminen tilapäisen ylipainehallin sijoittamiselle (KH 17.5.2017 § 112). Edellä mainitun poikkeamispäätöksen pohjalta ylipainehallille on myönnetty rakennuslupa tilapäisenä rakennuksena viiden vuoden määräajaksi (RAkVK 5.6.2017 § 33, lupatunnus 2017-32 ja rakennustarkastaja 21.6.2017, lupatunnus 2017-44).

Hakija esittää, että uutta rakennuslupaa tullaan hakemaan olemassa olevan hallin paikallaan pysyttämiseksi määräaikaisena 26.6.2032 asti. Esitetty hanke poikkeaa asemakaavasta rakennusoikeuden osalta. Ylipainehallin kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 7 354 m². Uutta rakentamista ei tule.

Alueen suunnittelutilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaista aluetta koskeva asemakaava on vahvistettu 15.2.1985. Asemakaavassa alue on osoitettu urheilua ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU). Jalkapallokenttä on osoitettu merkinnällä ohjeellinen pallokenttä (jp). VU-alueen suurin sallittu rakennusoikeus on 4000 k-m². Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **liitteenä 1**.

Alueella sijaitsevat vuonna 1986 valmistunut jäähalli ja henkilökunnan asunto sekä laskettelurinteen huolto-/kahvilarakennus ja teknisiä talusrakennuksia.

Ylipainehalli on sijoitettu ohjeelliselle jalkapallokentälle (jp) varatulle alueelle, jolle ei ole osoitettu rakennusoikeutta. Kaavan mukainen rakennusoikeus ylipainehalliin mukaan laskettuna ylittyy.

Alueella on vireillä asemakaavan muutos (Ak 214, Vanha Turuntie 42, Jäähallin alue), jonka tavoitteena on mahdollistaa toisen jäähallin rakentaminen alueelle. Tavoitteiksi on uuden jäähallin lisäksi asetettu myös poikkeamisluvalla rakentuneelle jalkapallohallille rakennusoikeuden toteaminen kaavaan. Lisäksi kaavassa tarkastellaan urheilutoimintoja tukevien tilojen sijoittamista alueelle. Kaavaluonnos oli nähtävillä 8.11.2016–8.12.2016. Luonnosvaiheen kaava-asiakirjat ovat nähtävillä kaupungin internetsivuilla osoitteessa www.kauniainen.fi/ak214.

GrIFK Fotboll rf:n ja kaupungin välillä on solmittu ko. maa-alueesta maanvuokrasopimus 15 vuodeksi, vuokra-aika loppuu 26.6.2032. Vuokra-alue on sopimuksella luovutettu käytettäväksi ylipainehallia ja tekonurmikenttää varten.

Hakemuksen perustelut

Hakija on perustellut poikkeamista ylipainehallin käytön tarpeellisuudella, harrastajamäärän kasvulla ja Kauniaisten kaupunkikuvan parantamisella. Lisäksi hakija toteaa jalkapallon harrastamisen talviaikaan mahdolliseksi ilman ylipainehallia, koska kaupunki ei pidä keskuskenttää talvisin auki. Hakemukseen liitetty asemapiirros **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.

Alkuperäinen myönnetty poikkeamis- ja rakennuslupa on koskenut MRL 176 §:n mukaista tilapäistä rakennusta ja siten rakennuslupa oli myönnetty viideksi vuodeksi. Tilapäinen rakennus on itsessään poikkeus ja sitä rajoittaa viiden vuoden enimmäisaika (MRL 176 §). Koska viiden vuoden määräaika on umpeutunut ja on ilmeistä, että rakennus on tarkoitettu pysyvän paikallaan jatkossa, ei kyseessä ole enää tilapäinen rakennus. Näin ollen hallin paikallaan pysyttäminen määräajan umpeutumisen jälkeen on edellyttänyt uutta rakennuslupaa ja uutta poikkeamispäätöstä siltä osin, kun hanke ei ole voimassa olevan asemakaavan mukainen.

Ylipainehalli mahdollistaa ympärivuotiset säästä riippumattomat harjoitus- ja peliolosuhteet ja näin ollen parantaa jalkapalloilun harjoitteluolosuhteita, sekä päiväkotien ja koulujen liikuntaharrastusmahdollisuuksia. Ylipainehallin pysyttämisen jatkuvuuden myötä harjoitteluolosuhteet jalkapalloilulle parantuvat oleellisesti. Eri väestöryhmien tarpeita tyydyttävän toimintaympäristöjen edistämistä ja palvelutason parantamista voidaan pitää MRL 171 §:n 1 momentin edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta.

Hakemuksessa esitettyjä alueen toiminnallisuuteen ja palvelutason parantamiseen liittyviä syitä voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta.

Ylipainehalli hyödyntää olemassa olevaa urheilutoimintoihin keskittyntä aluetta sijoittuen vanhalle jalkapallokentälle jäähallin ja pujottelurinteen väliin. Alueen sijainti on maankäytöllisesti ja logistisesti hyvä. Urheilutoimintojen keskittäminen samalle alueelle on maankäytöllisesti perusteltua.

Vireillä olevan asemakaavamuutoksen yhteydessä on alueelle laadittu liikenteellinen selvitys, jossa on selvitetty alueen liikenteellistä toimivuutta uuden

suunnitellun jäähallin sekä nykyisten jää- ja jalkapallohallien pysäköinti- ja saattoliikenteen osalta.

Liikenne-ennusteen perusteella alueelle suunniteltu 200 autopaikan määrä on keskimääräisen tilanteen mukaan riittävä. Liikennejärjestelyistä tehtyjen tarkastelujen perusteella alueelle olisi mahdollista toteuttaa uusia pysäköintipaikkoja ja parantaa nykyisten alueiden kulkuyhteyksiä halleille. Pysäköintialueen laajennuksesta on tehty kaksi vaihtoehtoista luonnosta.

Poikkeamisen on pääsääntöisesti johdettava parempaan tulokseen esimerkiksi kaupunkikuvan, ympäristön, turvallisuuden, palvelutason ja rakennuksen käytön kannalta kuin mihin päästäisiin säännösten mukaisella rakentamisella. Tässä tapauksessa luvan myöntäminen poikkeamiselle varmistaa tulevaisuudessakin liikuntapalvelujen tason ja edistää ympärivuotista harrastamista. Urheilutoimintojen keskittäminen yhteen paikkaan on maankäytöllisesti perusteltua. Ylipainehalli sijaitsee helposti saavutettavalla paikalla, johon urheilupalvelut ovat jo keskittyneet sekä kaavoituksen myötä myös liikenteelliset olosuhteet paranevat. Väliaikaisesta luonteestaan huolimatta ylipainehalli sovitautuu osaksi merkittävää ja aktiivista urheilualuetta vahvistaen sen omaleimaisuutta ja myönteistä julkikuvaa.

Edellä esitetty huomioon ottaen haettua asemakaavasta poikkeamista voidaan pitää perusteltuna. Poikkeamiselle on esitetty erityisiä syitä. 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. Suunnitellun hankkeen ei voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Edellä mainitun perusteella MRL 171 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä poikkeaminen ole vastoin MRL 171 §:n 2 momenttia.

Kannanotot ja naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut tontin naapureita ja poikkeamisesta ei ole jätetty muistutuksia. Uudenmaan Ely-keskus on todennut, ettei uutta lausuntopyyntöä tarvitse heiltä pyytää. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntäisi luvan poiketa asemakaavasta siten, että ylipainehallin pystyttämistä urheilu- ja virkistyspalvelualueen ohjeelliselle pallokentälle voidaan jatkaa ilman kaavassa sille määrättyä rakennusoikeutta.

Lisäksi valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet: Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (liite 1)
Asemapiirros (liite 2)

Jakelu:

KH 13.03.2023 § 51

508/10.03.00.02/2022

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että se maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että ylipainehallin pystyttämistä urheilu- ja virkistyspalvelualueen ohjeelliselle pallokentälle voidaan jatkaa ilman kaavassa sille määrättyä rakennusoikeutta.

Lisäksi kaupunginhallitus päättää, että poikkeamispäätös on voimassa yhden vuoden, jonka kuluessa poikkeamispäätöstä vastaavaa rakennuslupaa on haettava.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (liite 1)
Asemapiirros (liite 2)

Jakelu:

Hakija
Uudenmaan ELY-keskus
Rakennusvalvonta