

Kauniaisten kaupunki
Kaupunginhallitus
Kauniaistentie 10
02700 Kauniainen

- Asia Maanomistajalle laissa säädetty korvaus rakennusperinnön suojelemisesta
Maankäyttösopimus Ak 206
- Viite Maankäyttöyksikön neuvottelut mm. 12.10.2023 ja 12.2.2024
Sr-1 suojelun merkityksellinen/vähäistä suurempi haitta maanomistajalle
Maankäyttö- ja rakennuslaki 5.2.1999/132 - Alueidenkäyttölaki 1.1.2025
Rakennusperintölaki (498/2010 – 1085/2020)
- CC Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen

1. Taustaa

Asemakaavan muutos on tullut 31.7.2012 vireille maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Hanke keskeytyi mutta aktivoitui uudestaan syksyllä 2016. Viitesuunnitelman laatiminen aloitettiin 23.1.2019 pidettävällä aloituskokouksella kaupungintalolla. Hakemus vireillä olevan asemakaavan muutoksen päivytykseksi toimitettiin kaupunginhallitukselle 15.9.2021. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli hakemuksen mm. 27.10.2021 ja päätti sittemmin kokouksessaan 13.12.2022 hyväksyä hakemuksen. Kaupunginhallitus päätti 16.1.2023 kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta 16.2.2023.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) historiallinen huvila Villa Bensow on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi rakennukseksi. Jugendhuvila Villa Bensow on valmistunut vuonna 1908 ja laajennettu vuonna 1912. Rakennus on osa Kauniaisten huvilakaupungin ensimmäistä rakennusvaihetta. Kaavamuutoksen yhteydessä rakennus ehdotetaan suojeltavaksi asemakaavalla, merkinnällä sr-1.

Rakennus on peruskorjattu ja ennallistettu merkittävilta osiltaan vuosina 2022–2023 vastaaman asemakaavan suojelumerkintää.

Maisema-arkkitehti Paul Olssonin vuonna 1913 suunnittelema muotopuutarha

Villa Bensowin yhteyteen ehdotetaan myös suojeltavaksi asemakaavalla, merkinnällä Y/s-1. Muotopuutarha on peruskorjattu ja ennallistettu merkittäviltä osiltaan vuonna 2023 vastaamaan asemakaavan suojelumerkintää.

2. Lainsäädäntöä rakennusperinnön suojelemisesta

Rakennussuojelua koskeva yleislaki on Laki rakennusperinnön suojelemisesta (Rakennusperintölaki 4.6.2010/498; 21.4.2023/760).

Asemakaava-alueilla kaavan suojelumääräykset ovat ensisijainen keino suojella rakennusperintöä (MRL 5.2.1999/132; Alueidenkäyttölaki 21.4.2023/752).

Rakennusperintölain korvaussäännöksiä sovelletaan sekä Rakennusperintölain että Maankäyttö ja rakennuslain/Alueidenkäyttölain nojalla suojeltuihin rakennuksiin.

2.1 Asemakaavan laillisuus – kohtuullisuus (21.4.2023/752 Alueidenkäyttölaki-MRL)

Jos jotakin aluetta tai rakennusta on maiseman, luonnonarvojen, rakennetun ympäristön, kulttuurihistoriallisten arvojen tai muiden erityisten ympäristöarvojen vuoksi suojeltava, **asemakaavassa voidaan antaa** sitä koskevia tarpeellisia määräyksiä. Suojelumääräysten tulee olla **maanomistajalle kohtuullisia** (suojelumääräykset MRL 57 § 1 mom).

Asemakaavaan voidaan kuitenkin kaavamääräysten **kohtuullisuusvaatimuksesta poiketen** ottaa Rakennusperintölaissa tarkoitetun kohteen suojelemiseksi tarpeelliset määräykset, jolloin oikeudesta korvaukseen on voimassa, mitä **Rakennusperintölain 13-15 §§** asiasta säädetään (MRL 57 § 2 mom).

Korvausvelvollinen muun kuin valtakunnallisesti merkittävän kohteen suojelun osalta on kuitenkin **kunta**. (MRL 57 § 3 mom)

3. Suojelusta aiheutuva vähäistä suurempi vahinko (Rakennusperintölaki 21.4.2023/760)

Jos rakennusta ei suojelupäätöksen vuoksi voida käyttää kohtuullista hyötyä tuottavalla tavalla, rakennuksen omistajalla on oikeus saada siitä johtuvasta haitasta ja vahingosta **täysi korvaus** valtiolta. Valtio on velvollinen korvaamaan omistajalle myös sellaisen **vähäistä suuremman haitan ja vahingon** (uusi laki ja aikaisempi voimassa 12/2024 asti merkittävä haitta ja vahinko), joka johtuu suojelupäätöksen edellyttämistä rakennuksen erityispiirteiden hoitoa koskevista toimenpiteistä (Rakennusperintölaki 13 § 1 mom). Lain käyttämää sanontaa ”hoidosta” tarkennetaan Hallituksen esityksessä (HE 139 2022, s. 277)

toteamalla, että ”Oikeus korvaukseen voisi syntyä, jos suojelupäätöksessä esimerkiksi velvoitettaisiin entistämään rakennuksen tiettyjä erityispiirteitä tai rajoitettaisiin niiden hoitotapaa yksityiskohtaisesti ja tästä aiheutuisi vähäistä suurempaa taloudellista menetystä, jota rakennuksen kunnossapidosta muuten ei aiheutuisi.”

Hallituksen esityksessä Rakennusperintölain uudistamiseksi (*HE 139 2022, s. 277*) esitetään menettelytapa haitan ja vahingon määrittelemiseksi erityistapauksessa. ”Jos suojelupäätöksen edellyttämät toimenpiteet kustannuksineen eivät selkeästi olisi erikseen todettavissa, voitaisiin korvausvelvollisuuden ja sen määrän arvioinnissa joutua vertaamaan rakentamislain mukaisen tai muuten tavanomaisen kunnossapidon kustannuksia suojelupäätöksen edellyttämien toimenpiteiden kustannuksiin.”

4. Suojelupäätöksen mukaiset toimenpiteet

Villa Bensow ja sitä ympäröivä Paul Olssonin suunnittelema muotopuutarha sekä rakennuksen ympärillä sijaitsevat graniittimuurit ovat kaupunginvaltuuston 2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaiksi. Kaavaehdotuksessa Villa Bensow on merkitty suojelumerkinnällä sr-1. Graniittimuurit ja pääportaikko on kaavaehdotuksessa määritelty säilytettäväksi ja muotopuutarhan osalta ohjataan ennallistavaan toteutukseen suojelumerkinnällä y/s-1.

Sekä Villa Bensowissa että sen muotopuutarha-alueella on vuosien 2020-2023 aikana toteutettu ennallistavat perusparannushankkeet, joiden suunnittelua ja toteutusta ovat olleet ohjaamassa kaavaehdotuksen määräykset.

Rakennuksen osalta Bensow säätiö on antanut selvittää onko kaavamääräysten mukainen Villa Bensowin ennallistava perusparannus aiheuttanut lisäkustannuksia verrattuna siihen, että vanha rakennus olisi voitu purkaa ja tilalle rakentaa vastaavat tilat sisältävä uudisrakennus (vrt. *HE 139 2022, s. 277*).

Sweco PM Oy:n laatiman kustannus selvityksen perusteella rakennuksen ja piha-alueen suojelupäätöksen maanomistajalle aiheuttama lisäkustannus on 1.074.739 euroa (Liite ei julkinen: Villa Bensow, perusparannuksen ja uudisrakentamisen kustannusero 24.11.2023).

5. Suojelumääräyksen kohtuullisuus - vähäistä suurempi haitta ja vahinko

Pohdittavaksi tulee ensimmäisenä suojelupäätöksen kohtuullisuus kyseisessä tapauksessa. Maanrakennuslaki/Alueidenkäyttölaki lähtee siitä periaatteesta, että maanomistajia on kohdeltava yhdenvertaisesti toteutettaessa heidän

osallistumistaan yhdyskuntarakentamisesta aiheutuviin kustannuksiin (MRL 91 a §). Laajemmin ymmärrettynä tämä tarkoittaa myös sitä, että kaavan hyötyjä yksittäiselle maanomistajalle ei voida vesittää suojelumääräysten mukanaan tuomilla velvoitteilla. Näin ollen kynnys suojelumääräyksen kohtuullisuuden ylittämistä on tulkittava suppeasti käyttäen objektiivista mittapuuta.

Kyseisessä tapauksessa voidaan osoittaa, että suojelupäätöksen edellyttämistä toimenpiteistä rakennuksen ja alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseksi, on aiheutunut sekä absoluuttisesti että suhteellisesti ”merkittävää/vähäistä suurempaa haittaa ja vahinkoa” maanomistajalle seuraavan laskelman mukaan:

Arvonnousu (kaupungin arvio)	3.786.719	
Sopimuskorvaus (alustava)	<u>- 1.136.016</u>	
Netto arvonnousu	2.650.703	
Ennallistavat erityiset toimet	<u>- 1.087.000</u>	= 41 % netto arvonnoususta
		Suojelupäätöksen myötä
		omistajan taloudellinen rasitus
		kaksinkertaistuu yhteensä
		2.223.016 eli 59 % brutto
		arvonnoususta
Kokonaishyöty maanomistajalle	1.563.000	= 41 % arvonnoususta

Maltillisenkin tulkinnan mukaan kyseiset uuden kaavan suojelumääräykset eivät täytä niille asetettavia kohtuullisuusvaatimuksia. Tämä ei ole este kaavan toteuttamiselle mutta siinä tapauksessa maanomistajalla on oikeus korvaukseen Rakennusperintölain 13-15 §§ mukaan (*MRL 57 § 2 mom*).

Rakennusperintölaki säättää merkittävän/vähäistä suuremman haitan ja vahingon korvauseriaatteen täyden korvauksen määrän (*Rakennusperintölaki 13 §*).

6. Kaupunginhallitukselle esitettävä kysymys

Voimassa oleva Maanrakennuslaki ja Rakennusperintölaki määrittelee seikkaperäisesti kunnan ja maanomistajan vastuunjaon rakennusperinnön toteuttamisessa kunnassa kaavamääräysten avulla. Lainsäädäntöä on viimeksi vuonna 2023 tarkennettu 1.1.2025 voimaan tulevilla säädöksillä. Lakien tarkistukset eivät kuitenkaan muuta niiden aikaisempaa keskeistä asiasisältöä.

Kuten tunnettu Bensowin säätiö on jo pidempään neuvotellut Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksikön kanssa kaavamuutoksen maankäyttösopimuksesta. Oleellinen osa maankäyttösopimusta on rakennusperinnön suojelemisen toteutus ja siitä maanomistajalle aiheutuva taloudellinen rasite. Edellä olevan selvityksen perusteella pyydämme saada kaupunginhallituksen päätös siitä, mikä on kunnan säätiölle maksettava korvaus rakennusperinnön suojelemisesta koituvasta vahingosta ja haitasta maanomistajalle.

Säätiö ymmärtää ja hyväksyy sen tosiseikan, että korvausmäärän määrittämiseen liittyy asiantuntijoiden oletuksia ja arvioita. Tästä syystä säätiö lähtee olettamasta, että korvauksen määrän lähtökohtana sinänsä on lain edellyttämä täyden korvauksen periaate mutta korvauksen lopullinen rahallinen määrä jää riippuvaiseksi arviosta haitan ja vahingon suuruudesta. Koska haitan ja vahingon arvioon liittyy harkinnanvaraisia tekijöitä, säätiö on halukas sopimaan minkälaisella kohtuullisella osuudella osoittamastaan haitasta ja vahingosta kaupunki on valmis korvaukseen.

Edelleen pyydämme saada kaupunginhallituksen päätös maankäyttömaksun maksuehdoista. Säätiön tarkoituksena on rahoittaa kaavauudistuksesta aiheutuvat välittömät kustannukset realisoimalla rakennusoikeutta asuinrakentamista varten. Toteutuksen epävarmuustekijöiden vuoksi vallitsevissa olosuhteissa, pyydämme saada maksuaikaa maankäyttökorvauksen maksamiseksi 12 kuukautta kaavan lainvoimaiseksi tulon jälkeen.

Kauniainen, 28.2.2024

Stiftelsen Bensows Barnhem Granhyddan sr puolesta



Liite

EI JULKINEN

Villa Bensow, perusparannuksen ja uudisrakentamisen
kustannusero, 24.11.2023