

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 5634 076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Lainsäädäntö

Uusi rakentamislaki on astunut voimaan 1.1.2025 alkaen ja tässä yhteydessä poikkeamista koskeva säätely on siirtynyt maankäyttö- ja rakennuslaista rakentamislakiin. Poikkeamista koskeva hakemus on jätetty kaupungille 20.11.2024. Hakijat ovat jättäneet uuden hakemuksen 14.2.2025 ja se korvaa aikaisemman hakemuksen. Asia käsitellään 1.1.2025 voimaan tulleen rakentamislain mukaisten säännösten perusteella.

Toimivalta

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön (voimassa 28.12.2024 alkaen) 22 § kohdan 25 mukaan yhdyskuntavaliokunta myöntää poikkeamisen alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaisissa säädetyistä tai näiden nojalla annetusta rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevasta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta, milloin asian ratkaiseminen ei lain tai hallintosäännön perusteella kuulu muulle viranomaiselle.

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee 6. kaupunginosan korttelissa 89 sijaitsevalle tontille 1 (Vanha Turuntie 12–14) poikkeamista palveluasumisen yksikön toteuttamista varten. Suunniteltu hanke poikkeaa asemakaavasta käyttötarkoituksen osalta. Hakemus esitettyine perusteluineen **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Poikkeamishakemuksen liitteenä olevassa suunnitelmassa uudeksi käyttötarkoitukseksi esitetään palveluasumista nykyisen opetusrakennuksena toimineelle Aivorihi -nimiselle rakennukselle. Palveluasumisella tarkoitetaan hakemuksen mukaan ikääntyneiden yhteisöllistä asumista, ikäihmisten, kehitysvammaisten ja eri tavoin vammautuneiden palveluasumista ja ympärivuorokautista tehostettua palveluasumista. Opetusrakennus Tiilirihi esitetään suunnitelmassa purettavaksi.

Aivorihi ja Tiilirihi sijaitsevat Asematien ja Vanhan Turuntien kulmauksessa, Työväen akatemian tontin länsiosassa.

Poikkeamisen myötä kaavan rakennusoikeus ei muutu. Rakentaminen on osoitettu olevaan rakennukseen ja kaavan rakennusalan sisälle.

Suunnitelman kerrosalalaskelman mukaan Aivoriihen ja Tiiliriihen lähtötilanne on yhteensä 2 434,9 m². Kerrosala uudessa tilanteessa olisi 1 429,9 m². Muutos kerrosalassa -1 005 m².

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 63 012 m². Alueen asemakaava on vahvistettu 15.3.1990. Asemakaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka 120 m²:n kerrosalaa kohti. Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 9 400 kerrosneliömetriä korkeintaan kolmikerroksiselle rakentamiselle (III 9400). Lisäksi tontin keskiosaan on osoitettu rakennusala suojellulle rakennukselle (sr II 1600). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Asemakaavassa suojellun Työvään Akatemian päärakennuksen lisäksi tontilla sijaitsee oppilaitosrakennuksia, asuntola- ja asuinrakennuksia, varasto/talouksrakennuksia ja väestönsuojarakennus. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennusten kerrosala on yhteensä 7 420 k-m².

Hakemuksen perustelut

Hakijan mukaan nykyisen käyttötarkoituksen mukaiselle käytölle ei ole löytynyt edellytyksiä omistajan ja opistoalan toimijan yrityksistä huolimatta.

Työvään Akatemian kampuksella on ollut kaksi kampusta, Työvään Akatemian oma ja Humanistisen ammattikorkeakoulu Humakin kampus. Tiloja on kehitetty ja rakennettu lisää, jotta ammattikorkeakoulun opiskelijat mahtuisivat tiloihin. Humak teki vuonna 2019 päätöksen siirtää koulutusohjelmiaan osin muualle ja ryhtyi entistä enemmän painottamaan etäopetusmenetelmiä opetuksessaan, joka vähensi tilankäyttöä puolella. Syksyllä 2024 Humak teki päätöksen vetäytyä pois kokonaan kaikilta kampuksiltaan heinäkuussa 2026 ja keskittää toimintonsa suurten kaupunkien keskustoihin, mikä jättää paljon tiloja tyhjilleen. Työvään Akatemian opiskelijamäärä ei ole kasvanut, joten tiloille ei ole ollut kysyntää.

Aivoriihen luokkatiloille ei ole enää tarvetta, sillä toiminnot voidaan keskittää päärakennukseen, Mediateekin ja kirjaston vapaisiin tiloihin. Tiiliriihen kurssimajoitustoiminta on hiipunut merkittävästi, ja tilojen käyttöaste on vain noin 4 %. Kurssihotellia on yritetty myydä maksupalvelutoimintana, mutta kysyntää ei ole riittävästi.

Työvään Akatemia on tarjonnut tilojaan aktiivisesti muiden koulutuksen järjestäjien käyttöön ja väistötiloiksi. Valitettavasti muilla oppilaitoksilla on omat suuret kiinteistöt, eikä lisätiloille ole ollut kysyntää.

Työvään Akatemian talous on paineen alla, koska Humakin poistuminen vähentää vuokratuloja noin 200 000 eurolla vuosittain. Lisäksi valtionosuusrahoitukseen on tulossa muutoksia, jotka vaikuttavat negatiivisesti. Akatemian on tärkeää löytää uusi käyttötarkoitus tyhjille tiloille nopeasti.

Hakija katsoo, että nykyisen käyttötarkoituksen mukaisella opistotoiminnan alalla on tapahtunut edellä mainittuja tilantarpeeseen, tilankäyttöön ja tilojen kaupunkirakenteelliseen sijoittumiseen liittyviä muutoksia ja arvioi niiden olevan luonteeltaan pysyviä.

Käyttötarkoituksen muutosta palveluasumiseen perustellaan hakemuksessa vanhusväestön määrän kasvulla nyt ja lähitulevaisuudessa. Hakija arvioi, että tehostetun palveluasumisen asiakaspaikkatarve tulee kasvamaan väestön

ikäntyessä. Suunniteltu uusi palveluasumisen yksikkö toisi 30 uutta tehostetun palveluasumisen paikkaa Kauniaisiin. Lisäksi uusi hoitokoti synnyttäisi kaupunkiin myös uusia työpaikkoja, hakijan laskelmien mukaan noin 24 työpaikkaa.

Palveluasumisen rakennusten esitetty sijainti on lähellä Työväen Akatemian päärakennusta ja maanomistaja kokee luontevaksi, että näiden tilojen käyttö tukee tulevaisuudessakin puolijulkista toimintaa. Hakija katsoo, että palveluasuminen opetustoiminnan päärakennuksen läheisyydessä soveltuu puolijulkisen luonteensa vuoksi pääkäyttötarkoituksen toiminnan luonteeseen ja tukee esimerkiksi myös päärakennuksessa nykyisin toimivan ravintolan toimintaedellytyksiä.

Hakija on tutkinut vaihtoehtoja Aivoriihen ja Tiiliriihen osalta, joissa esitetty poikkeava käyttötarkoitus on sovitettu olemassa oleviin rakennuksiin. Molempien rakennusten kunto on heikko ja ne vaativat mittavia peruskorjauksia. Arkkitehti- ja tilasuunnittelun näkökulmasta palveluasuminen on mahdollista sovittaa Aivoriiehen, mutta ei Tiiliriiehen, johtuen Tiiliriihen huonejaon mitoituksesta, kantavan julkisivun aukotuksesta ja matalasta kerroskorkeudesta, joka asettaa merkittäviä haasteita nykymitoituksen mukaisten LVIAS-ratkaisujen toteuttamiselle.

Rakennusten käyttöikää pidentämällä luodaan kerroksellista ja kiinnostavaa kaupunkikuvaa. Aivoriihi on kulttuurihistoriallisesti merkittävämpi rakennus kuin Tiiliriihi, ja sen säilyttäminen säilyttää Vanhan Turuntien miljööön pääasiassa muuttumattomana. Tiiliriihen purkaminen ei vaikuta alentavasti miljööisiin, näkyymiin ja ympäristöön.

Aivoriihen uudelleen käyttö palveluasumisen tarpeisiin mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen ja täten pidentää sen elinkaarta merkittävästi. Olemassa olevan rakennuksen käyttötarkoituksen muutos kuormittaa ympäristöä huomattavasti vähemmän kuin uudisrakentaminen. Täten käyttötarkoituksen muutoksella voidaan tässä yhteydessä tukea ympäristön vähähiilisyttä. Suunniteltu hanke tukee myös rakennetun ympäristön kiertotaloutta hyödyntämällä purettavista osista syntyvä betoni- ja tiilimurska sekä tuhka- ja lasimurske uusiokäytössä kuten maanrakennuksessa. Aivoriihen korjausrakentamisessa kiertotaloutta voidaan edistää materiaalitehokkuudella sekä suosimalla kierrätysmateriaaleja.

Hakija on teettänyt hankkeeseen liittyen ilmanlaatu- ja meluselvityksiä. Selvitykset koskevat hankkeen aikaisempaa suunnitteluversiota, jossa on käyttötarkoituksen muuttamisen lisäksi myös uudisrakentamista. Selvitykset pätevät myös poikkeamislupahakemuksessa esitettyyn keveämpään suunnitelmaan. Meluselvityksessä tarkasteltiin tieliikenteen aiheuttamaa melutasoa alueella nykyliikennemäärillä sekä vuoden 2050 ennusteliikennemäärillä. Selvityksen perusteella suunniteltujen oleskelualueilla melutasot alittavat melulle asetetut päivä- ja yöajan ohjearvot (55/50 dB). Selvityksen perusteella myöskään ulkovaippaan kohdistuva melu ei aiheuta erityisiä vaatimuksia ulkovaipan äänieristävyysvaatimukselle, sisätilojen melutason päivä- ja yöajan ohjearvot (35/30 dB) ovat saavutettavissa tavanomaisella julkisivurakenteella, jonka ääneneristävyysvaatimus on 30 dB. Laaditun ilmanlaatuselvityksen perusteella hengittävien hiukkasten, pienhiukkasten ja typpioksidin kokonaispitoisuudet alittavat raja- ja ohjearvot pihan ulkoilualueilla, eikä ilmanlaatu aiheuta näin ollen erityisvaatimuksia. Ilmanlaatu- ja meluselvitykset **ohesismateriaalina**.

Hakija on teettänyt poikkeamispäätöshakemuksesta asianajajan asiantuntijalausannon, joka tukeutuu lakiin ja sen tulkintaan. Lausunnon mukaan

rakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei aiheuta haittaa kaavoitukselle tai alueidenkäytön järjestämiselle. Käyttötarkoituksen muutosta ei myöskään pidetä vaikutuksiltaan merkittävänä rakentamisena. Poikkeamislupamenettely on joustavampi ja investoimiseen varmuutta tuova vaihtoehto kaavan muuttamiselle. Muutos tukee kiertotaloutta ja vähähiilisyttä, mikä on uuden rakentamislain mukaan erityinen syy poikkeamisen myöntämiselle. Rakennuksen elinkaaren pidentäminen on rakentamislain tavoitteiden mukaista, ja poikkeamisen myöntäminen estää rakennuksen tyhjilleen jäämisen. Asiantuntijalausunto **oheismateriaalina**.

Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä**.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaisissa säädetystä tai sen nojalla annetusta ja tässä laissa säädetystä tai sen nojalla annetusta säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta. Lupaa ei kuitenkaan 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.

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan lisäksi rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen asemakaavasta poiketen asumiseen tai muuhun ympäristöhäiriötä aiheuttamattomaan käyttöön ei katsota 2 momentin 1 kohdan tarkoittamalla tavalla aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueidenkäytön muulle järjestämiselle eikä sitä pidetä vaikutuksiltaan 2 momentin 4 kohdassa tarkoitettuna merkittävänä rakentamisena. Rakennuksen tai sen osan käyttötarkoituksen muuttamisen voidaan katsoa olevan erityinen syy, jos käyttötarkoituksen muuttamisella voidaan tukea rakennetun ympäristön kiertotaloutta ja vähähiilisyttä.

Kannanotot ja naapurien kuuleminen

Kaupunki on kuullut tontin naapureita ja poikkeamishakemukseen liittyen on jätetty 7 muistutusta.

Liikenteen lisääntyminen on naapurien muistutuksien perusteella merkittävä huolenaihe. Naapurit ovat huolissaan palvelutoimintaan liittyvien huoltoajojen, ruokatoimitusten, pesulapalveluiden ja rakentamisen aiheuttamasta liikenteen lisääntymisestä, ja he kokevat, että Vanhan Turuntien - Asematien liikenneosuus on jo nyt vaarallinen. Naapureilla on huoli, että liikenteen häiriöitä ja vaikutuksia elinympäristöön ei ole selvitetty riittävästi. Naapurit vaativat välittömiä liikenneturvallisuustoimenpiteitä Vanhalle Turuntielle riippumatta siitä, hyväksytäänkö poikkeaminen.

Lisäksi naapurit ovat ilmaisseet huolensa palveluasumisen vaikutuksista alueelle. Vaikkakin hakijan lähtökohta on tarjota palveluasumista ikäihmisille, voi

palveluasuminen terminä sisältää alleen erilaisia ihmisryhmiä ja mahdollistaa levottomuuksien ja häiriöiden lisääntymisen alueella.

Kiinteistöjen arvon lasku ja alueen vetovoiman aleneminen ovat myös huolenaiheena. Naapurit kokevat, että muutos voi johtaa asuntojen arvon laskuun ja että uusi käyttötarkoitus ei sovi omakotitaloalueelle.

Päätöksen perustelut

Alueelle rakennetut opistotoiminnan rakennukset ovat käyneet tarpeettomiksi alueella toimineen ammattikorkeakoulun päättäessä siirtyä pois tiloista, eikä tiloille ole ollut kysyntää myöskään muiden koulutusjärjestäjien taholta tontin omistajan yrityksistä huolimatta. Lisäksi voidaan pitää todennäköisenä, että etäopetuksen yleistyessä tilantarve ei tule opetustoiminnan alalla lähitulevaisuudessa kasvamaan.

Suunnitelman mukaan toisen tarpeettomaksi käyneen opistorakennuksen tilalle on suunniteltu palveluasumista ja toinen rakennus on suunniteltu purkaa.

Väestön ikääntyessä palveluasumisen tarve tulee todennäköisesti lisääntymään. Hakijan mukaan esitetty käyttötarkoituksesta poikkeaminen ja sen mahdollistama palveluasumisyksikön toteuttaminen vahvistaisi tuetun asumisen palvelutasoa Kauniaisissa ja mahdollistaisi sen, että useammalla kuntalaisella olisi mahdollista jatkaa asumistaan kotikaupungissaan myös vanhuusiässä. Lisäksi suunniteltu hanke lisäisi toteutuessaan työpaikkojen määrää Kauniaisissa. Palveluasuminen soveltuu nykyisen pääkäyttötarkoituksen mukaisen toiminnan puolijulkiseen luonteeseen ja osaltaan tukee alueella sijaitsevien palveluiden toimintaedellytyksiä. Lisäksi esitettyä käyttötarkoituksenmuutosta ei voida pitää merkittävänä ottaen huomioon esitetyn käyttötarkoituksenmuutoksen rakentamisen kokoluokka sekä nykyinen kaavan sallima toiminta alueella, mikä mahdollistaa nykyiselläänkin opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen.

Edellä esitetyn perusteella haettu poikkeaminen katsotaan olevan perusteltu. Hakemuksessa esitetyt perustelut käyttötarkoituksen muutoksesta palvelutason parantamiseksi, tontin tarkoituksenmukaiseksi käytöksi sekä kiertotalouden ja vähähiilisyden tukemiseksi voidaan katsoa RakL 57 §:n mukaisiksi erityisiksi syiksi poiketa asemakaavasta. Edellä esitetyn perusteella voidaan lisäksi katsoa, että haetusta käyttötarkoituksenmuutoksesta ei aiheudu sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka ei kaupunkioissa olisi hyväksyttävää.

Asemakaavasta poikkeamista voidaan pitää 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 myöskään voida katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Näin ollen RakL 57 §:n mukaiset oikeudelliset edellytykset täyttyvät, eikä poikkeaminen ole vastoin RakL 57 §:n 2 momenttia.

Käsiteltävällä poikkeamisella ei oteta kantaa olemassa olevien rakennusten purkamiseen tai tarkempaan rakennussuunnitteluun. Rakennuksen purkamisluvista ja rakentamisluvista päättää rakennusvaliokunta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että se rakentamislain 57 §:n 1 momentin nojalla ja esitettyjen erityisten syiden perusteella myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että tontille voidaan hakemuksen mukaisesti toteuttaa asemakaavassa osoitetusta pääkäyttötarkoituksesta poiketen palveluasumista maksimissaan 1500 k-m² ehdolla, että uusi käyttötarkoitus sijoitetaan hakemuksen mukaisesti olevaan rakennukseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemapiirroksot, Vanha Turuntie 12-14

Oheismateriaali:

Poikkeamislupaperustelut, Vanha Turuntie 12-14

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Vanha Turuntie 12-14

Ilmanlaatuselvitys, Vanha Turuntie 12-14

Liikennemeluserveys, Vanha Turuntie 12-14

Asiantuntijalausunto, Vanha Turuntie 12-14

EI JULKAISTA – Poikkeamishakemus, Vanha Turuntie 12-14

EI JULKAISTA – Naapurin muistutukset poikkeamishakemukseen, Vanha Turuntie 12-14

Jakelu:

Hakija

Muistutuksen jättäjät

Rakennusvalvonta

Uudenmaan ELY-keskus