

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

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.

Toimivalta

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön (voimassa 28.12.2024 alkaen) 22 § kohdan 25 mukaan yhdyskuntavaliokunta myöntää poikkeamisen alueidenkäyttölaissa tai rakentamislaisissa säädetystä 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

Kaupungin tilakeskus hakee 5. kaupunginosan korttelissa 77 sijaitsevalle tontille 2 (Kauniaistentie 1, Kasavuoren koulu) asemakaavasta poikkeamista rakennusoikeuden osalta. Poikkeamista haetaan, koska koulurakennus tulisi suunnitellun laajennuksen jälkeen ylittämään asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden yhteenlasketun kerrosalan määrän 250 k-m²:llä. Hakemus esitettyine perusteluineen **oheismateriaalina**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 24 261 m². Alueen asemakaava on vahvistettu 3.6.1976. Asemakaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO).

Asemakaavan mukaan tontilla olevalla rakennusalalla on suurin sallittu rakennusoikeus 10 000 k-m² ja rakennus saa olla enintään kolmikerroksinen (III 10 000). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla sijaitsee koulurakennus, jonka kerrosala on 8 539 k-m².

Hakemuksen perustelut

Kokonaishanke on tarkoitus toteuttaa siten, että nykyisen koulun A-siipi, ruokalan alue, oppilashuollon siipi, sekä vanha ns. talonmiehen asunto puretaan. A-siiven paikalle rakennetaan uusi ruokala ja kirjasto. Lisäksi rakennetaan kaksikerroksinen laajennusosa, joka sisältää uusia oppimistiloja.

Oppilasmäärä ja henkilöstö ei kasva nykyisestä Kasavuoren koululla, mutta laajennuksen yhteydessä on väestönsuojatilat mitoitettava nykystandardien mukaisiksi. Väestönsuojien pinta-ala kasvaa merkittävästi johtuen ajantasaisista viranomais määräyksistä. Väestönsuojien mitoitus perustuu pelastuslakiin ja valtioneuvoston asetukseen väestönsuojia koskien.

Tällä hetkellä koululla on kaksi väestönsuojaa, yhteispinta-alaltaan noin 160 m². Vanhat väestönsuojat on tarkoitus purkaa heikon rakenteellisen kunnon vuoksi ja rakentaa neljä uutta väestönsuojaa, yhteispinta-alaltaan 505 m². Asemakaavan sallima rakennusoikeus ylittyy väestönsuojatilojen kasvamisen vuoksi.

Asemakaavasta poikkeamisella parannetaan oppilaiden ja henkilökunnan turvallisuutta kriisiajan tilanteissa, ja rakentaminen toteutetaan voimassa olevan lainsäädännön sekä viranomais määräysten mukaisesti.

Ilmakuva nykytilanteesta ja havainnekuva **oheismateriaalina**.

Kerrosalalaskelma:

nykyinen kerrosala: 8 539 k-m²
puretaan: -3 127 k-m²
laajennusosat yht.: 4 838 k-m²

kerrosala rakentamisen jälkeen 10 250 k-m²

Hakemukseen liitetty asemapiirros on **liitteenä**.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Rakentamislain (RakL) 57 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää luvan poiketa alueidenkäyttölaissa 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 poikkeamishakemukseen liittyen, eikä hankkeesta ole ollut huomautettavaa.

Päätöksen perustelut

Poikkeamispäätöstä haetaan, jotta koulun laajennushankkeen yhteydessä tontille asemakaavassa osoitettu rakennusoikeus voidaan ylittää väestötilojen kasvaneen tarpeen vuoksi. Maastokäynnin ja esitetyn asemapiirroksen perusteella voidaan todeta, että tontilla on riittävästi tilaa toteuttaa rakennusoikeuden ylitys.

Poikkeaminen asemakaavan mukaisesta rakennusoikeudesta on perusteltua ja välttämätöntä, jotta väestönsuojatilat voidaan toteuttaa voimassa olevan lainsäädännön ja viranomaismääräysten edellyttämällä tavalla, turvaten koulun käyttäjien turvallisuus poikkeustilanteissa.

Edellä esitetyn perusteella haettu poikkeaminen katsotaan olevan perusteltu. Hakemuksessa esitetyt perustelut voidaan katsoa RakL 57 §:n mukaisiksi erityisiksi syiksi poiketa asemakaavasta.

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 olevan rakennuksen 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 esitetty kerrosalan ylitys 250 k-m².

RakL 187 § mukaisesti poikkeamislupa on hyödynnettävä kahden vuoden kuluessa poikkeamisluvan lainvoimaiseksi tulosta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemapiirros

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen
Havainnekuva
Ilmakuva nykytilanteesta
Poikkeamishakemus

Jakelu:

Hakija
Rakennusvalvonta
Uudenmaan ELY-keskus