

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 050 411 1851

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Poikkeamishakemus, 3-33-5, Mariantie 1

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

Maanomistaja hakee 3. kaupunginosan korttelissa 33 sijaitsevalle tontille 5 (Mariantie 1) poikkeamislupaa asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Lisäksi maanomistaja hakee asemakaavasta poikkeamista rakennusalan osalta. Kaavan salliman 6 m sijaan maanomistaja esittää, että rakennusala ulottuisi 4 m etäisyydelle tontin kaakkoisrajasta. Hakemus esitettyine perusteluineen on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Poikkeamispäätös on tuotu yhdyskuntavaliokunnan käsiteltäväksi, koska hakemus koskee rakentamista 2 m lähemmäs tontin kaakkoisrajaa kuin asemakaava sallii. Yhdyskuntavaliokunta on kokouksessaan 19.8.2025 (§ 61) delegoinut päätösvallan rakentamislaisissa tarkoitetun poikkeamisen myöntämisestä maankäyttöpäällikölle siltä osin, kun se koskee asuntojen rakentamista eri rakennuksiin. Tässä tapauksessa hakemus koskee kuitenkin myös rakennusalan etäisyyttä tontin kaakkoisrajasta, minkä vuoksi asian käsittely kuuluu yhdyskuntavaliokunnalle.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Alueen asemakaava on vahvistettu vuonna 1964, ja se sallii tontille yhden enintään kaksikerroksisen asuinrakennuksen, jossa voi olla enintään kaksi asuinhuoneistoa. Tontin peittoala saa olla enintään 1/5 tontin pinta-alasta. Rakennus on sijoitettava vähintään 6 m päähän naapuritontin rajasta. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**. Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 653 m². Tontin kokonaisrakennusoikeus on 662 k-m² ja sallittu kokonaispeittoala 331 m².

Tontilla sijaitsee kaksi erillistaloa, joista kadun puolella sijaitseva rakennus on rakennettu 1980-luvulla ja tontin eteläpuolella sijaitseva rakennus on rakennettu 1920-luvulla. Etelän puoleinen rakennus on tarkoitus purkaa ja sen tilalle rakentaa uudisrakennus. Rakennukselle on myönnetty purkamislupa rakennusvaliokunnassa 22.4.2026 § 13. Tontilla säilyvä rakennus on

yksikerroksinen ja laajuudeltaan 162 k-m². Uudisrakennus, jolle haetaan poikkeamislupaa, on enintään 165,5 k-m² kahteen kerrokseen, eli yhteensä 331 k-m².

Hakemuksen perustelut

Asemakaavasta poikkeamisen erityisenä syynä hakemuksessa esitetään, että kaupunki on tehnyt periaatteellisen päätöksen, että Meurmanin kaava-alueilla saa paritalon sijaan rakentaa kaksi erillistaloa. Tontilla on ennestäänkin ollut kaksi erillistaloa, joista toinen puretaan ja korvataan uudella.

Tontin sisäänajon sijainnista ja tasoeroista johtuen tontin itäisempi osa on vaikeakäyttöinen. Rakentaminen 4 m etäisyydelle rajasta parantaa tontin käyttöä vaarantamatta naapurin rakentamismahdollisuuksia. Kaavan laatimisen jälkeen voimaan tulleiden paloturvallisuusmääräysten mukaan 4 m etäisyys raja on paloturvallisuuden osalta riittävä.

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 säännöksestä, määräyksestä, kiellosta tai muusta rajoituksesta.

Rakentamislain 57 §: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.

Kannanotot ja naapurien kuuleminen

Tontin naapureita on kuultu poikkeamishakemukseen liittyen. Naapurien kuulemisessa jätettiin yksi huomautus (jaetaan **oheismateriaalina**, ei julkaista). Huomautuksessa todetaan, että rakennusalan etäisyyden tontin rajasta tulee olla voimassa olevan kaavan ja lain mukainen.

Huomautus on otettu huomioon poikkeamishakemuksessa. Nyt haettava poikkeaminen rakennusalan etäisyydestä tontin rajasta ei koske huomautuksen jättänyttä naapuria, vaan ainoastaan tontin kaakkoisrajaa. Kaakkoisrajan rajanaapurilla ei ollut huomautettavaa hankkeesta.

Päätöksen perustelut

Poikkeamispäätöstä haetaan asuntojen erilleen rakentamiseen sekä rakennusalan ulottamiseen 4 m etäisyydelle tontin kaakkoisrajasta asemakaavassa sallitun 6 m sijasta. Rakentamislupavaiheessa hakemukseen liitetään pääpiirustukset. Tarkempi suunnittelu rakentamisen sijainnin, ajoliittymän, ympäristöön sopeutumisen, korkeuden ja rakentamistavan osalta tapahtuu rakentamislupavaiheessa. Naapureita kuullaan tällöin uudelleen, jolloin he voivat kommentoida suunnitelmia yksityiskohtaisemmin.

Maastokäynnin ja asemapiirroksen perusteella tontilla on riittävästi tilaa sijoittaa asuinrakennukset siten, että kahdelle erillispientalolle voidaan osoittaa toimivat ajoyhteydet ja piha-alueet. Tontin nykyinen maankäyttö, jossa tontilla on jo pitkään ollut kaksi erillistä asuinrakennusta, osoittaa tontin soveltuvuuden kahdelle erillispientalolle.

Asemakaavan laatimisen jälkeen alueen olosuhteet ja yhdyskuntarakentamisen lähtökohdat ovat osin 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. Lähiympäristössä on toteutettu useita vastaavia erillistaloja poikkeamisluvilla, joissa kaava määrää niiden yhteen kytkemisestä. Asuinhuoneistojen erilleen rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan sellaista merkittävää haittaa naapuritonteille, joka kaupunkioaloissa ei olisi hyväksyttävää.

Rakennusalan ulottamista 4 metrin etäisyydelle tontin kaakkoisrajasta voidaan pitää olosuhteisiin nähden perusteltuna. Nykyinen, purkuluvan saanut rakennus sijaitsee tontin eteläreunassa alueella, jossa maanpinta on selvästi tasaisempi kuin tontin koillis- ja itäosissa. Purettava rakennus on jo nykytilanteessa lähempänä tontin lounaisrajaa kuin asemakaava sallii: rakennus sijaitsee noin 5 metrin etäisyydellä lounaisrajasta ja siihen liittyvä sisäänkäyntikatos vain noin 3,5 metrin etäisyydellä. Esitetyllä poikkeamispäätöksellä rakennuksen sijainti tontilla parantuisi nykytilanteeseen verrattuna siten, että uudisrakennus sijoittuisi kaavan mukaisesti vähintään 6 metrin etäisyydelle tontin lounaisrajasta. Samalla rakennus siirtyisi lähemmäs tontin kaakkoisreunaa, kuitenkin säilyttäen 4 metrin etäisyyden, mikä on enemmän kuin nykytilanteessa lounaisrajan suuntaan.

Tontin muoto, sisäänajon sijainti ja korkeusasemat rajaavat rakentamisen sijoittelua. Rakennusalan siirtäminen kaakkoisrajan suuntaan parantaa tontin tarkoituksenmukaista käyttöä. Poikkeamisen ei arvioida aiheuttavan haitallisia vaikutuksia, kuten varjostusta, kaakon puoleiselle rajanaapurille. Kaakon puolen rajanaapurilla ei ole myöskään ollut huomautettavaa hankkeesta.

Esitetty 4 m etäisyys rakennusosalta tontin rajaon on paloturvallisuusmääräysten mukainen, eikä poikkeaminen haittaa asemakaavan toteutumista tai alueiden käytön muuta järjestämistä.

Hakemuksen perusteeksi esitettyjä syitä voidaan pitää lain edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta. Tässä tapauksessa ei ole sellaisia tekijöitä, jotka edellyttäisivät asuntojen yhteen kytkemistä tai rakennusalan ulottamista 6 m etäisyydelle tontin kaakkoisrajasta.

Hakemusta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista vähäisenä, eikä sillä arvioida olevan haitallisia vaikutuksia kaavoitukseen, kaavan toteuttamiseen tai alueiden käytön järjestämiseen. Poikkeaminen ei estä luonnonsuojelutavoitteiden tai rakennetun ympäristön suojelutavoitteiden saavuttamista. Poikkeamisen ei myöskään katsota johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai ympäristö- tai muihin haitallisiin vaikutuksiin.

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

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 asuinhuoneistot voidaan sijoittaa kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä. Lisäksi rakennusala voidaan ulottaa asemakaavassa sallitun 6 m sijaan 4 m etäisyydelle tontin kaakkoisrajasta.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemapiirros, Mariantie 1

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Mariantie 1

Poikkeamishakemus, Mariantie 1 (ei julkaista)

Naapurin huomautus poikkeamishakemukseen, Mariantie 1 (ei julkaista)

Jakelu:

Hakija