

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076
maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee 3. kaupunginosan korttelissa 43 sijaitsevalle tontille 31 (Kavallintie 12 a) poikkeamispäätöstä kahden autokatoksen ja niihin liittyvien varastojen rakentamiseksi kaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Autokatoksiin on tarkoitus sijoittaa yhteensä neljä autopaikkaa.

Hakemus perusteluineen **oheismateriaalina**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 996 m². Alueen asemakaava on vahvistettu 15.12.2014. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m² enintään kaksiasuntoiselle ja kaksikerroksiselle asuinrakennukselle (2 II 400). Tontilla on lisäksi luonnontilaisena hoidettava alueen osa sijoittuen rakennusalan ja tien väliin. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Asuinrakennuksella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 26,8 k-m². Ulkovarastojen koko (13,4 m² x 2) on mitoitettu niin, että rakentamisen jälkeen tontin koko rakennusoikeus on käytetty.

Tontti on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Kauniaisten huvilakaupunkia (RKY 2009). Asemakaavassa on annettu seuraavia yleisiä määräyksiä kulttuuriympäristön säilyttämiseen liittyen:
Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Alueen uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa ja että rakentaminen sopeutuu mahdollisimman hyvin ympäristöön. Uusien rakennusten ja rakennelmien koon, arkkitehtuurin, materiaalin, kattomuodon ja värityksen on sopeuduttava asemakaava-alueen suojeltuihin rakennuksiin ja kulttuuriympäristöön. Alueen tarkemman suunnittelun ja alueen rakennuksiin ja ympäristöön vaikuttavien toimenpiteiden yhteydessä sekä rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava Keski-Uudenmaan maakuntamuseota.

Hakemuksen perustelut

Hakija on todennut perusteluissaan, että autopaikkojen sijoittaminen avoimelle kentälle rinteen jyrkkyys huomioiden ei ole onnistunut ratkaisu maastoon

tarvittavien leikkauksien ja pengerrysten vuoksi. Hakija on perustellut poikkeamista kaupunkikuvan kannalta parempaan lopputulokseen pääsemisellä, jos rakennetaan katokset, joiden avulla maastoleikkaus ja täyttö voidaan arkkitehtonisin keinoin häivyttää. Hakija vetoaa hakemuksessaan myös yleisesti nopeaan sähköautoihin siirtymiseen, jonka vuoksi latauspisteiden sijoittaminen katettuun tilaan erilleen asuinrakennuksesta mahdollisen tulipaloriskin vuoksi on hyvä ratkaisu. Hakemukseen liitetty alustava asemapiirros on **liitteenä 1**, katosten pohjapiirros **liitteenä 2** sekä päivitetty **julkisivu- ja perspektiivikuvat liitteenä 3**.

Poikkeamisen edellytykset ja erityinen syy

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syytä 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.

Kannanotot ja naapurien kuuleminen

Poikkeamishakemuksesta on pyydetty lausunto Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta. Lausunto on **oheismateriaalina**. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunut Kavallintie 12 poikkeamishakemuksesta (5.1.2024). Lausunnossaan museo toteaa, että uudisrakennus sijoittuu kaupunkikuvallisesti merkittävälle paikalle Kavallintien varteen ja siten sen merkitys kulttuuriympäristön uutena kerroksena on erityinen. Lupahakemuksen liitteenä olevista piirustuksista ei käy ilmi autokatosten ja vajojen väritystä. Museo edellyttää, että autokatokset ja niihin liittyvät vajat sopeutetaan väritykseltään ja materiaaleiltaan alueen muihin rakennuksiin. Edellä esitetyt seikat huomioiden museo katsoo, että lupahakemuksen liitteenä olevissa piirustuksissa esitetyt autokatokset ja vajat on sopeutettu riittävässä määrin alueen ympäristöön ja niiden toteuttaminen on mahdollista.

Kaupunki on kuullut tontin naapureita poikkeamishakemukseen liittyen, eikä muistutuksia naapureilta ole tullut. Kaupunkikuvatoimikunta on 13.8.2024 kokouksessaan käsitellyt asiaa ja toteaa seuraavaa: *”Rakennelmien tulee olla myös tien suuntaan katoksenomaisia. Rakennuksia tulee keventää oleellisesti ja aukotusta lisätä tien suuntaan. Rakennuksen väritys tulee poiketa päärakennuksen värityksestä. Väritys tulee olla luonnonläheinen murrettu ja selkeästi päärakennusta tummempi, jotta rakennukset sulautuvat maisemiin paremmin.”* Pöytäkirjanote kaupunkikuvatoimikunnan kokouksesta **oheismateriaalina**.

Maastokäynnin ja hakemukseen liitetyn asemapiirroksen perusteella esitettyjen autokatoksien ja niihin liittyvien varastojen sijaintia voidaan pitää toiminnallisesti suotuisana paikkana.

Hakemusta on päivitetty uusilla julkisivu- ja perspektiivikuvilla rakennelmia keventäen kaupunkikuvatoimikunnan lausunnon jälkeen. Arkkitehti toteaa päivityksessään seuraavat muutokset:

- perustaso on madallettu vastaamaan nykyistä vaaitettua pysäköintipaikkojen perustasoa +14,30. Matalammalle painaminen johtaisi todennäköisesti louhintaan ja aiheuttaisi, erityisesti talvisin, vaarallisen jyrkkää liitosluiskaa nimettömään Kavallintie 10:een johtavaan tiehen. Harjakorkeutta on näin pystytty madaltamaan n. 70 cm.
- alarinteeseen sijoittuvaa katosta on käännetty peilikuvaksi niin, että varasto on tieltä pois päin. Näin on mahdollistettu koko tienpuoleisen sivun avaamista ritiläseinänä.
- ylärinteeseen sijoittuva katos on upotettu syvälle rinteeseen ja varaston maanpinnan yläpuolelle jäävä umpiseinä on varustettu vastaavilla puuritulöillä, jotta katosmainen vaikutus jatkuisi tähän.
- katosten pääväriä on muutettu saatujen ohjeiden mukaan maanläheiseksi, vihreään tai ruskeaan taittavaksi lämpimäksi sävyksi, esimerkiksi Teknos T7053:ksi.

Päätöksen perustelut

Hakemuksessa esitetyt perustelut katsotaan olevan riittävät Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon ja kaupunkikuvatoimikunnan lausuntojen myötä.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tarkoitusta ja tavoitteita noudattaen. Poikkeaminen on kaupunkikuvallisesti perusteltua.

Edellä esitetty huomioiden haettua asemakaavasta poikkeamista voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista 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 voida myöskään katsoa johtavan vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttavan merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Lisäksi todettakoon, että poikkeamispäätös on luonteeltaan periaatepäätös. Rakentamisen tarkempi suunnittelu kuuluu rakennuslupavaiheeseen.

Yhdyskuntatoimen johtajan sijainen Minna Penttinen:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se myöntää haetun maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisen poikkeamisen autokatoksien ja niihin liittyvien varastojen sijoittamiseksi rakennusalan ulkopuolelle hakemuksen mukaisesti.

Sijainniltaan maisemallisesti merkittävään näkymään sekä katosten ja varastojen materiaalien ja väritysten sopeuttamiseen ympäröiviin rakennuksiin ja ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupavaiheessa tulee huomioida sekä kaupunkikuvatoimikunnan että Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunnot.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemapiirros, Kavallintie 12
Katosten pohjapiirros, Kavallintie 12
Julkisivu- ja perspektiivikuvat, päivitetty 5.10.2024, Kavallintie 12

Oheismateriaali:

Poikkeamishakemus, Kavallintie 12
Poikkeamislupaperustelut, Kavallintie 12
Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Kavallintie 12
Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto, Kavallintie 12
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto, Kavallintie 12

Jakelu:

Hakija

KH 18.11.2024 § 165

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää myöntää haetun maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisen poikkeamisen autokatoksien ja niihin liittyvien varastojen sijoittamiseksi rakennusalan ulkopuolelle hakemuksen mukaisesti.

Sijainniltaan maisemallisesti merkittävään näkymään sekä katosten ja varastojen materiaalien ja väritysten sopeuttamiseen ympäröiviin rakennuksiin ja ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupavaiheessa tulee huomioida sekä kaupunkikuvatoimikunnan että Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunnot.

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

.....

Keskustelun aikana puheenjohtaja Veronica Rehn-Kivi teki varapuheenjohtaja Tiina Rintamäki-Ovaskan ja jäsen Johan Johanssonin sekä jäsen Fredrik Waseliuksen kannattamana seuraavalaisen palautusesityksen:

9.1 Asia palautetaan. (Rehn-Kivi Veronica)

Haluamme tilastoa siitä miten poikkeuslupia on aikaisemmin myönnetty tapauksissa jossa koko rakennus on rakennusalan ulkopuolella.

Kaupunginhallitus ei ollut palautusesityksestä yksimielinen, joten siitä äänestettiin.

Puheenjohtajan äänestysesitys, jonka mukaan asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja asian palauttamista kannattavat äänestävä EI, hyväksyttiin yksimielisesti.

Suoritetussa äänestyksessä EI-ääniä annettiin 6 ja JAA-ääniä 1 (Salminen).

Päätös:

Asia palautettiin.

Evästyksenä kaupunginhallitus ilmoitti haluavansa tietoa siitä, miten poikkeuslupia on aikaisemmin myönnetty tapauksissa, joissa koko rakennus on rakennusalan ulkopuolella.

Liitteet:

Asemapiirros, Kavallintie 12
Katosten pohjapiirros, Kavallintie 12
Julkisivu- ja perspektiivikuvat, päivitetty 5.10.2024, Kavallintie 12

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Poikkeamishakemus, Kavallintie 12
Poikkeamislupaperustelut, Kavallintie 12
Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Kavallintie 12
Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto, Kavallintie 12
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto, Kavallintie 12

YLV 03.12.2024 § 104

383/10.03.00.02/2023

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076
maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungin maankäyttö on käynyt kaupunginhallituksen 18.11.2024 § 165 päätöksen mukaisesti läpi aikaisempia poikkeamispäätöksiä, joissa poikkeaminen on liittynyt rakennuksen tai rakennelman rakentamiseen rakennusalan ulkopuolelle. Edellä mainittuja tapauksia on Kauniaisissa käsitelty 9 kpl vuosien 2003 ja 2022 aikana. Päätöksistä seitsemän on ollut myönteisiä ja kaksi kielteistä.

Listaus poikkeamispäätöksistä **oheismateriaalina**.

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.

Poikkeamispäätöksen edellytysten arviointi on oikeusharkintaa. Ratkaisu perustuu aina kokonaisharkintaan, jossa hanketta puoltavia ja kieltäviä tekijöitä punnitaan keskenään. Päätösharkinta sisältää tarkoituksenmukaisuusharkintaa siltä osin, että vaikka edellytykset olisivatkin olemassa, poikkeamista ei ole pakko myöntää. Päätös on tällöinkin perusteltava lain edellyttämällä tavalla.

Lisäksi todettakoon, että poikkeamispäätös on luonteeltaan periaatepäätös. Rakentamisen tarkempi suunnittelu kuuluu rakennuslupavaiheeseen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se myöntää haetun maankäyttö- ja rakennuslain 171 §:n mukaisen poikkeamisen autokatoksien ja niihin liittyvien varastojen sijoittamiseksi rakennusalan ulkopuolelle hakemuksen mukaisesti.

Sijainniltaan maisemallisesti merkittävään näkymään sekä katosten ja varastojen materiaalien ja väritysten sopeuttamiseen ympäröiviin rakennuksiin ja ympäristöön on kiinnitettävä erityistä huomiota. Rakennuslupavaiheessa tulee huomioida sekä kaupunkikuvatoimikunnan että Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunnot.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Oheismateriaali:

Poikkeamispäätökset, rakentaminen rakennusalan ulkopuolelle

Jakelu:

Hakija