

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Poikkeamishakemus 7-93-1, Pohjoinen Heikelintie 12

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

Maanomistaja hakee 7. kaupunginosan korttelissa 93 sijaitsevalle tontille 1 (Pohjoinen Heikelintie 12) asemakaavasta poikkeamista rakennusalan ja kerrosalan osalta. Poikkeamista haetaan, koska suojeltu rakennus tulisi restauroinnin jälkeen ylittämään asemakaavan mukaisen rakennusalan 1,15 metrillä ja rakennusoikeuden määrän 27 k-m²:llä. Hakemus esitettyine perusteluineen **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaisen tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 3 510 m². Alueen asemakaava on vahvistettu 28.11.2019. Asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Tontille on kaavassa osoitettu kolme erillistä asumiseen tarkoitettua rakennusala (250 k-m², 250 k-m² ja 270 k-m²), ohjeellinen auton säilytyspaikka ja kolme 20 k-m²:n rakennusala talousrakennukselle. Hakijan hallinnassa olevalla rakennuspaikalla on rakennusoikeutta 270 k-m², yhdelle korkeintaan kaksikerroksiselle rakennukselle (1 II 270) ja talousrakennukselle 20 k-m².

Rakennus (Villa Solhäll) on kaavassa merkitty kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaaksi rakennukseksi. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennusten historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Asemakaavassa suojellun Villa Solhällin rakennuksen lisäksi tontilla sijaitsee pieniä talousrakennuksia. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennusten kerrosala on yhteensä 526 k-m².

Rakennuspaikalle on haettu rakentamislupaa päiväkotirakennuksen muutoksesta asuinrakennukseksi ja restaurointiin tarvittaviin korjaustoimenpiteisiin. Prosessin keskellä on selvinnyt, että on haettava myös asemakaavasta poikkeamislupaa johtuen siitä, että rakennusalan ja kerrosalan osalta hakemuksessa esitetyt suunnitelmat eivät täytä asemakaavan vaatimuksia.

Hakemuksen perustelut

Hakijat ovat ostaneet vanhan päiväkotirakennuksen (Villa Solhäll) tontteineen Kauniaisten kaupungilta vuoden 2024 lopussa. Tontti on jaettu hallinnanjakosopimuksella, ja hakijoiden vastuulle on jäänyt suojeltu, vuonna 1910 valmistunut rakennus. Kauppasopimuksessa on sovittu 1940-luvun laajennusosan purkamisesta ja asemakaavan mukaisten rakennuspaikkojen rakentamisesta kolmen vuoden kuluessa.

Rakennuksen laajennusosa estää tontin pohjoisreunalla olevan rakennusalan uudisrakentamisen. Suojeltu rakennus on hirsirunkoinen, taitekattoinen ja kaksikerroksinen, ja sen restauroinnin tavoitteena on palauttaa rakennus alkuperäiseen asuinkäyttöön, säilyttää sen kantava hirsirunko, restauroida sisätilat ja julkisivut alkuperäistä vastaaviksi sekä kunnioittaa rakennuksen historiaa.

Sisäpuolisia rakenteita suunnittelun aikana tarkemmin tutkittaessa on havaittu, että alkuperäinen, ilmeisesti ehyenä suojelluksi tarkoitettu rakennuksen osa ei kokonaan mahdu asemakaavan mukaiseen rakennusruutuun, vaan alkuperäinen, hirsirakenteinen ja graniittisokkelille perustettu rakennuksen osa ylittää asemakaavakarttaan merkityn rakennusruudun pohjoisrajan 1,15 m.

Restauroituna rakennus tulisi ylittämään asemakaavan rakennusalan pohjoisreunaa 1,15 metrillä ja kerrosala asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden määrän 27 k-m²:llä. Restauroinnin toteuttaminen kaavan puitteissa vaatisi arvokkaiden osien purkamista, mikä vähentäisi rakennuksen historiallista arvoa ja vaurioittaisi sen kantavaa hirsirunkoa.

Antikvaariset perustelut korostavat rakennuksen alkuperäisten rakenteiden säilyttämistä ja julkisivun palauttamista alkuperäiseen asuunsa. Rakennustekniset perustelut painottavat hirsirungon ja vesikattorakenteen säilyttämistä. Taloudelliset ja ympäristönäkökulmat tukevat muutosten edullisuutta ja rakennuksen nykyisen vesikatteen hyödyntämistä. Rakennusoikeuden siirtäminen tontin muiden rakennusruutujen välillä ei ole mahdollista ilman neuvotteluja.

Hakijat pyytävät myös jatkoaikaa kauppakirjan rakennusvelvoitteen toteuttamiselle poikkeuslupahakemuksesta aiheutuvan viivästyksen vuoksi. Kauppakirjan mukainen rakennusvelvoitteen toteuttaminen ei ole poikkeamisia, eikä asiaa käsitellä tässä yhteydessä.

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 vähähiilisyyttä.

Kannanotot ja naapurien kuuleminen

Hakija on kuullut tontin naapureita poikkeamishakemukseen liittyen, eikä hankkeesta ole ollut huomautettavaa.

Yhteisomistuksessa olevan tontin muut omistajat puoltavat hakemusta esitetyn mukaisesti sillä edellytyksellä, ettei se vaikuta kiinteistön kahden muun asemakaavan mukaisen rakennusruudun rakennusoikeuksiin niitä vähentäen. Rakennusalojen ollessa erillisiä, ei yksittäisen rakennusalan kerrosalan ylityksellä ole vaikutusta tontin muiden rakennuspaikkojen rakennusoikeuteen.

Rakentamislupaprosessin yhteydessä on pyydetty lausuntoa museoviranomaiselta ja kaupunkikuvatoimikunnalta. Molempien lausunnot puoltavat hakijan esittämiä suunnitelmia. Museoviranomaisen lausunto ja kaupunkikuvatoimikunnan pöytäkirja **oheismateriaalina**.

Päätöksen perustelut

Restauroinnin toteuttaminen asemakaavan rakennusalan ja kerrosalan puitteissa tarkoittaisi arvokkaan rakennuksen alkuperäisen rungon purkamista ja kantavan rakennejärjestelmän tarvelemistä. Asemakaavamääräysten mukaan rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Museoviranomaisen lausunto tukee sitä, että rakennuksesta tulisi säilyttää sen alkuperäiset rakenteet ja hakijan suunnitelmien mukainen kokonaisuus.

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 rakennusalan ylitys 1,15 m ja kerrosalan ylitys 27 k-m².

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

Tämä asia käsiteltiin kokouksen viimeisenä asiana. Pj Saarela jääväsi itsensä sekä poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Vpj Villa toimi puheenjohtajana tämän pykälän osalla.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemapiirros, Pohjoinen Heikelintie 12
Julkisivupiirros, Pohjoinen Heikelintie 12

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartoista määräyksineen, Pohjoinen Heikelintie 12
Poikkeamislupaperustelut, Pohjoinen Heikelintie 12
Pöytäkirjaote kaupunkikuvatoimikunnan 21.1.2025 kokouksesta
Museoviranomaisen lausunto, Pohjoinen Heikelintie 12
EI JULKAISTA – Poikkeamishakemus, Pohjoinen Heikelintie 12

Jakelu:

Hakija
Uudenmaan ELY-keskus
Rakennusvalvonta