Poikkeamishakemus, 5-131-3, Magnus Hagelstamin tie 6

YLKV 20.10.2026 § 74

446/10.03.00.02/2026

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 050 411 1851
maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hakemuksen sisältö

Maanomistaja hakee 5. kaupunginosan korttelissa 131 sijaitsevalle tontille 3 (Magnus Hagelstamin tie 6) poikkeamispäätöstä 24 m² talousrakennuksen rakentamiseksi asemakaavassa merkityn rakennusalan ulkopuolelle. Talousrakennus sijoittuisi tontin koilliskulmaan, niin että talousrakennuksen itäkulmasta on noin neljän metrin etäisyys tontin koillisrajaan ja noin kahdeksan metrin etäisyys naapuritontilla sijaitsevaan varastorakennukseen. Hakemus esitettyine perusteluineen on **oheismateriaalina** (ei julkaista).

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaista tonttia koskea asemakaava on vahvistettu 6.2.2012, ja tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 1 177 m². Asemakaavassa tontti on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (AO-15 /s). Magnus Hagelstamin tien varrella olevat pientalotontit ja yksi kerrostalotontti muodostavat kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden, jonka säilyminen nykytilassaan on tärkeää. Alueella asuinrakennuksen purkaminen edellyttää erityisiä syitä. Lisärakentaminen tulee sopeuttaa tontilla olevaan rakennukseen. Uudisrakentaminen on sopeutettava ympäristöön. Ympäristön kannalta merkittävää puustoa tulee säilyttää. Tontteja ei saa aidata. Rakennushankkeista on ennen rakennusluvan myöntämistä pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Asemakaavan mukaan tontille saa rakentaa enintään 400 k-m² käsittävän ja enintään kaksikerroksisen (II) asuinrakennuksen, jossa voi olla yksi asunto. Rakennuksen ensimmäisen kerroksen ala saa olla enintään 200 k-m². Lisäksi saa rakentaa yhden yksitasoisen 50 k-m2 käsittävän autokatoksen, autotallin tai varaston. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti. Tontilla on lisäksi istutettava alueen osa sijoittuen rakennusalan ja tien väliin. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina.**

Tontilla sijaitsee vuonna 1966 valmistunut asuinrakennus, jonka kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 167 m². Tontilla on yhteensä 283 k-m2 käyttämätöntä rakennusoikeutta lisärakennusoikeus mukaan lukien.

Hakemuksen perustelut

Hakija on perustellut rakennuksen sijoittamista rakennusalan ulkopuolelle maastollisilla ja kaupunkikuvallisilla syillä. Hakija toteaa, että piharakennusta ei pysty sijoittamaan tontilla rakennusruudun sisälle ilman että pitäisi louhia takapihan keskeltä sijaitsevaa kalliota. Jos rakennus sijoitettaisiin rakennusruudun sisälle kohtaan, jossa ei ole tarvetta louhimiselle eli luoteiskulmaan, rakennus näkyisi kokonaisuudessaan suoraan tielle.

Hakija on perustellut poikkeamista kaupunkikuvan kannalta parempaan lopputulokseen pääsemisellä, mikäli piharakennuksen saa sijoittaa tontin koilliskulmaan kasvillisuuden taakse. Suunniteltu sijainti tontin koilliskulmassa on

valittu sen perusteella, että rakennus olisi mahdollisimman vähän näkyvillä kadulle ison kuusen ja kallion peittämänä.

Lisäksi hakija perustelee poikkeamista vetoamalla tontin maasto-olosuhteisiin: tontilla ei tarvitsisi kaataa puita tai louhia takapihan keskellä olevaa kalliota, mikäli talousrakennus voidaan sijoittaa rakennusruudun ulkopuolelle tontin koilliskulmaan. Hakemukseen liitetty alustava asemapiirros on **liitteenä 1,** pohjapiirustus, leikkaus- ja julkisivukuvat **liitteenä 2** sekä valokuvia tontilta **oheismateriaalina**.

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 ei jätetty yhtään huomautusta.

Poikkeamishakemuksesta on pyydetty lausunto Keski-Uudenmaan alueelliselta vastuumuseolta, jonka lausunto on **oheismateriaalina**. Museo katsoo, että tontille voidaan sijoittaa talousrakennus seuraavin ehdoin. Talousrakennus tulee sijoittaa siten, että sen tieltä ei tarvitse kaataa puita, louhia kalliota tai pengertää maata. Talousrakennus tulee sijoittaa myös siten, ettei se hallitsevasti erotu katukuvaan ja sijoittuu tontin takaosaan. Mikäli rakennuksen voi sijoittaa suunnitellulle paikalle louhimatta tai puita kaatamatta, tulee ikkunaton julkisivu sijoittaa kadun suuntaan. Kaavan mukaisesti talousrakennuksen tulee sopeutua ympäristöönsä. Hakemuksessa ei ole esitetty rakennuksen väritystä. Talousrakennuksen julkisivun väritys tulee mukailla asuinrakennuksen puuosien väritystä. Tontilla tulee välttää pengerryksiä ja tarpeetonta maanmuokkausta. Puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää osana arvokasta miljöökokonaisuutta.

Lausunnon antamisen jälkeen poikkeamishakemukseen on tarkennettu, että talousrakennus maalataan samalla tummalla sävyllä, jolla omakotitalon puuosat on maalattu.

Poikkeamishakemukseen liittyvästä rakentamisluvasta on pyydetty lausunto Kauniaisten kaupunkikuvatoimikunnalta, jonka lausunto on **oheismateriaalina.** Lausunnossaan kaupunkikuvatoimikunta toteaa, että rakennus tulee sijoittaa siten, että se sijoittuu omakotitalon taakse siten, ettei se näy katukuvasta. Piharakennuksen väritys tulisi olla päärakennuksen tummanruskeiden osien värinen.

Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Päätöksen perustelut

Hakijan esittämiä maastollisia ja kaupunkikuvallisia perusteita voidaan pitää rakentamislain 57 §:ssä tarkoitettuna erityisenä syynä poikkeamiselle.

Voimassa oleva asemakaava Ak 194 on laadittu vuonna 2012 tavoitteena turvata alueen kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen sekä ajantasaistaa tonttien rakennusoikeudet ja rakentamisen reunaehdot. Tätä edeltäneessä asemakaavassa tonteille ei ollut osoitettu rakennusaloja. Vuoden 2012 asemakaavassa rakennusalat määriteltiin tonttikohtaisesti olemassa olevien rakennusten sijainnin ja koon perusteella siten, että mahdollinen täydennysrakentaminen suuntautuisi yksityisemmille piha-alueille katuympäristön kokonaisilmettä vaalien. Tästä syystä rakennusalojen koko ja niiden etäisyys tonttien rajoista vaihtelevat alueella.

Alueella on myös vastaavia tilanteita, joissa talousrakennus on sijoitettu tontin takaosaan samoin kuin nyt käsiteltävässä poikkeamishakemuksessa esitetään. Yhdessä vastaavassa tapauksessa talousrakennuksen sijoittaminen on edellyttänyt poikkeamista rakennusalasta, kun taas toisessa tapauksessa sijoittaminen on ollut mahdollista asemakaavan mukaisen rakennusalan puitteissa. Rakennusalojen rajaukset eivät siten perustu alueella yhdenmukaisesti sovellettuun vähimmäisetäisyyteen tontin rajasta, vaan tonttikohtaisiin lähtökohtiin ja kaavan laatimisajankohdan rakentamistilanteeseen.

Haettua poikkeamista rakennusalan rajasta voidaan edellä esitetyin perustein ja alueen kaavoituksen lähtökohdat ja kaavan tavoitteet huomioon ottaen pitää perusteltuna. Talousrakennuksen sijoittaminen hakemuksen mukaisesti mahdollistaa tontilla olevan puuston ja kallioalueen säilyttämisen. Rakennuksen sijoittamisessa ja ulkoasussa on lisäksi huomioitu Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon ja kaupunkikuvatoimikunnan lausunnoissa esitetyt huomiot: talousrakennus sopeutuu ympäristöönsä, eikä näy kadulle hallitsevasti.

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.

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 talousrakennus voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle hakemuksen mukaisesti.

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

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemapiirros, Magnus Hagelstamin tie 6
Pohjapiirustus, leikkaus- ja julkisivukuvat, Magnus Hagelstamin tie 6

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Magnus Hagelstamin tie 6
Poikkeamishakemus, Magnus Hagelstamin tie 6 (ei julkaista)
Museoviranomaisen lausunto
Kaupunkikuvatoimikunnan lausunto, Magnus Hagelstamin tie 6

Valokuvia tontilta, Magnus Hagelstamin tie 6

Jakelu:

Hakija