



**POIKKEAMISHAKEMUS**  
**MRL 171 §**  
**KAUNIAISTEN KAUPUNKI**  
Kaupungintalo  
Kauniaistentie 10  
02700 Kauniainen

**ANSÖKAN OM UNDANTAG**  
**MarkByggL 171 §**  
**GRANKULLA STAD**  
Stadshuset  
Grankullavägen 10  
02700 Grankulla

|   |   |   |   |   |
|---|---|---|---|---|
| <b>Hakija</b><br>(rakennuspaikan omistaja)  | Nimi / Namn 1) Kauniaisten konttoritalo Oy/<br>valtakirjalla NCC Rakennus Oy Y-17655142<br>2) Kauniaisten kaupunki Y-0203026-2  |   | Puhelin / Telefon<br>1) 050 584 1659<br>2) 09 5056 1  |   |
|   | Postiosoite / Postadress<br>1) PL 13, 00281 Helsinki<br>2) Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen  |   | Sähköposti/faksi / E-post/fax   |   |
| <b>Sökande</b><br>(byggplatsens ägare)  | Kaupunki / Stad<br>235 Kauniainen   |   |   |   |
| <b>Rakennuspaikka</b>   | Kaupunginosa / Stadsdel<br>2  |   | Kortteli / Kvarter<br>252   | Tontti / Tomt<br>1 sekä torialue 2-9902-100           |
| <b>Byggplats</b>  | Kylä / By   | Tila/määräala / Lägenhet/outbrutet område             |   | RN:o / RNr  |
|   | Rakennuspaikan osoite / Byggplatsens adress<br>Kauniaistentie 9   |   | Rakennuspaikan pinta-ala / Byggplatsens areal<br>tontti 3984 m <sup>2</sup>                               |   |
| <b>Rakennus-toimenpide</b><br>(selvitys niistä toimenpiteistä, joihin poikkeamispäätöstä haetaan) | Esitetyt poikkeamiset asemakaavasta:<br>- liiketilan vähimmäiskerrosalasta (kaavassa: 3000 k-m <sup>2</sup> hakemus: 2600–2700 k-m <sup>2</sup> )<br>- asuinrakennusoikeudesta (kaavassa: 2600 k-m <sup>2</sup> hakemus: 3300–3400 k-m <sup>2</sup> )<br>- kokonaisrakennusoikeudesta (kaavassa: 5600 k-m <sup>2</sup> hakemus: < 6600 k-m <sup>2</sup> )<br>- rakentaminen torialueelle (osittain korttelialueen ulkopuolelle) (integroiminen olemassa olevaan kauppakeskukseen)<br>- kerrosluvusta (viereisten rakennusten räystäskorkeutta ylittämättä)<br>- rakennusalasta tontin eteläräjällä (arkadia ei edellytetä toteutettavan, rakentamisen ulottaminen tontin rajaan asti) |   |   |   |
| <b>Byggprojekt</b><br>(utredning om de åtgärder, för vilka undantag sökes)                        | Asuinhuoneistojen lukumäärä   | Kerrosten lukumäärä                                   | Rakennuksen pohjapinta-ala m <sup>2</sup>   | Rakennuksen kerrosala m <sup>2</sup>                  |
|   | Antal bostadslägenheter   | Antal våningar  | Byggnadens bottenyta m <sup>2</sup>   | Byggnadens våningsyta m <sup>2</sup>                  |
|   | Tähän mennessä käytetty rakennusoikeus<br>Hittills använd byggrätt 1869 k-m <sup>2</sup>  |   | Haetun toimenpiteen yhteydessä puretaan<br>I samband med den ansökta åtgärden rives 1869 k-m <sup>2</sup> |   |
|   | Pohjapinta-ala m <sup>2</sup><br>Bottenyta m <sup>2</sup>   | Kerrosala m <sup>2</sup><br>Våningsyta m <sup>2</sup> | Pohjapinta-ala m <sup>2</sup><br>Bottenyta m <sup>2</sup>   | Kerrosala m <sup>2</sup><br>Våningsyta m <sup>2</sup> |
| <b>Selvitys naapurin kuulemisesta</b>   | <input type="checkbox"/> Hakija liittää selvityksen naapurien kuulemisesta<br>Sökanden bifogar en utredning om hörande av grannar   |   |   |   |
| <b>Utredning om hörande av grannar</b>  | <input checked="" type="checkbox"/> Kauniaisten kaupunki kuulee naapurit (täytä alla olevat laskutustiedot)<br>Grankulla stad handhar hörandet av grannar (fyll i faktureringsuppgifterna nedan)  |   |   |   |
| <b>Laskutusosoite</b>   | Nimi Namn   |   | Osoite-Adress   |   |
| <b>Fakturerings-adress</b>  | Kauniaisten kaupunki  |   | Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen   |   |

Kauniainen Kv & Kh  
Grankulla Stf & Sts  
Saap. 25-08-2015  
Anl.  
DNo 284/10-03.00/15



|   |  |  |   |   |   |   |  |  |  |
|---|--|--|---|---|---|---|--|--|--|
| <p><b>Erityiset syyt poikkeamiselle</b></p> <p><b>Särskilda skäl för undantag</b></p>                                 | <p><b>POIKKEAMISET ASEMAKAAVASTA</b></p> <p>- <b>LIIKETILAN VÄHIMMÄISKERROSALASTA</b> (kaavassa: 3000 k-m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o korttelialueelle sijoittuu n. 1600–1800 k-m<sup>2</sup></li><li>o kokonaisuudessaan uutta liikerakennusoikeutta alueelle n. 2600–2700 k-m<sup>2</sup> + galleria n. 450 k-m<sup>2</sup> , yhteensä &gt; 3000 k-m<sup>2</sup></li><li>o Kaavan edellyttämä liikerakennusoikeus osoittautunut ylimitoitetuksi suhteessa Kauniaisten kysyntään</li><li>o Integrointi Kauppakeskus Graniin mahdollistaa kuitenkin näinkin suuren toteutuksen</li><li>o Tavoite toisesta päivittäistavarakaupasta toteutuu</li></ul> <p>- <b>ASUINRAKENNUSOIKEUDESTA JA KERROSLUVUSTA</b> (kaavassa: 2600 k-m<sup>2</sup> hakemus: 3300–3400 k-m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Viereisten rakennusten (Asunto Oy Kauniaisten Sebastos Bostads Ab) korkeutta ylittämättä</li><li>o Mittakaavallisesti yhdenmukainen toteutuneen rakenteen kanssa</li><li>o Mahdollistaa kokonaisuuden toteuttamisen</li><li>o Pysäköinti kaavan mukaisesti maanalaisena</li></ul> <p>- <b>KOKONAISSRAKENNUSOIKEUDESTA</b> (kaavassa: 5600 k-m<sup>2</sup> hakemus: &lt; 6600 k-m<sup>2</sup>)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Yitys muodostuu suurelta osin galleriasta (n. 450 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa avoyhteyttä viihtyisemmän, laadukkaamman ja houkuttelevamman tilan (yhden katon alla).</li><li>o Monipuolistaa ja parantaa palveluiden elinmahdollisuuksia</li><li>o Kaupunkikuvallisesti eheä kokonaisuus.</li></ul> <p>- <b>RAKENTAMINEN OSITTAIN TORIALUEELLE</b> (korttelialueen ulkopuolelle)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Muista palveluista erillisen liiketilan ja sen edellyttämän maanalaisen pysäköinnin toteuttaminen vaativiin pohjaolosuhteisiin on osoittautunut taloudellisesti mahdottomaksi.</li><li>o Integroimalla uusi rakentaminen olemassa olevaan kauppakeskukseen ja yhdistämällä (katto)pysäköinti saavutetaan synergiaetuja olemassa olevien ja uusien palveluiden välille sekä taloudellisesti mahdollinen ratkaisu.</li><li>o Mitoitukseltaan ja rakenteeltaan voimassa olevaa asemakaavaa parempi ratkaisu</li><li>o Torialue jakaantuu "kaupalliseen" ja "kulttuuri-/virkistys" osuuteen.</li><li>o Selkeä, mittakaavaltaan intiimi ja pienilmastoltaan suojaisa torialue.</li></ul> <p>- <b>RAKENNUSALASTA TONTIN ETELÄRAJALLA</b> (arkadia ei edellytetä toteutettavan, rakentamisen ulottaminen tontin rajaan asti)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>o Galleriakäytävä korvaa arkadin.</li></ul> <p>Ratkaisu noudattaa keskustan kaavoitukselle aikanaan asetettuja tavoitteita ja erityiset syyt noudattavat MRL:n linjaa mm:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- asemakaavan toteuttamiseen ja edistämiseen liittyvät syyt</li><li>- asemakaavan hyväksymisen jälkeen muuttuneisiin olosuhteisiin liittyvät syyt</li><li>- ympäristön ja kaupunkikuvan parantamiseen liittyvät syyt</li><li>- palvelutason turvaamiseen ja parantamiseen liittyvät syyt</li></ul> |  |   |   |   |   |  |  |  |
| <p><b>Liitteet</b></p> <p><b>Bilagor</b></p>  | <p><b>Hakijan toimesta / På sökandens försorg</b></p> <table border="0"><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> asemapiirros<br/>situationsplan</td><td><input checked="" type="checkbox"/> valtakirja (tarvittaessa)<br/>fullmakt (vid behov)</td></tr><tr><td><input type="checkbox"/> naapurien kuulemisia (tarvittaessa)<br/>intyg över hörande av grannar (vid behov)</td><td><input type="checkbox"/> piirustuksia (tarvittaessa)<br/>ritningar (vid behov)</td></tr></table> <p><b>Kaupungin toimesta / På stadens försorg</b></p> <table border="0"><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> selvitys omistus-/hallinto-oikeudesta<br/>utredning över ägande-/besittningsrätten</td><td><input type="checkbox"/> virallinen karttaote/tonttikartta<br/>utdrag av officiell karta/tomt-karta</td></tr><tr><td><input checked="" type="checkbox"/> naapurien kuulemisia (tarvittaessa)<br/>intyg över hörande av grannar (vid behov)</td><td></td></tr></table> <p>ote asemakaavasta, asemakaavaluonnoksesta tai asemakaavaehdotuksesta</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> utdrag ur detaljplan, utkast till detaljplan eller detaljplaneförslag</p>  | <input checked="" type="checkbox"/> asemapiirros<br>situationsplan | <input checked="" type="checkbox"/> valtakirja (tarvittaessa)<br>fullmakt (vid behov) | <input type="checkbox"/> naapurien kuulemisia (tarvittaessa)<br>intyg över hörande av grannar (vid behov) | <input type="checkbox"/> piirustuksia (tarvittaessa)<br>ritningar (vid behov) | <input checked="" type="checkbox"/> selvitys omistus-/hallinto-oikeudesta<br>utredning över ägande-/besittningsrätten | <input type="checkbox"/> virallinen karttaote/tonttikartta<br>utdrag av officiell karta/tomt-karta | <input checked="" type="checkbox"/> naapurien kuulemisia (tarvittaessa)<br>intyg över hörande av grannar (vid behov) |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> asemapiirros<br>situationsplan  | <input checked="" type="checkbox"/> valtakirja (tarvittaessa)<br>fullmakt (vid behov)  |  |   |   |   |   |  |  |  |
| <input type="checkbox"/> naapurien kuulemisia (tarvittaessa)<br>intyg över hörande av grannar (vid behov)             | <input type="checkbox"/> piirustuksia (tarvittaessa)<br>ritningar (vid behov)  |  |   |   |   |   |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> selvitys omistus-/hallinto-oikeudesta<br>utredning över ägande-/besittningsrätten | <input type="checkbox"/> virallinen karttaote/tonttikartta<br>utdrag av officiell karta/tomt-karta   |  |   |   |   |   |  |  |  |
| <input checked="" type="checkbox"/> naapurien kuulemisia (tarvittaessa)<br>intyg över hörande av grannar (vid behov)  |  |  |   |   |   |   |  |  |  |
| <p><b>Päiväys ja allekirjoitus</b></p>  | <p>Paikka ja aika / Ort och datum<br/>Kauniaisissa 25.8.2015</p> <p>Hakijan/asiameiehen allekirjoitus / Sökandens/ombudets underskrift</p>   |  |   |   |   |   |  |  |  |
| <p><b>Datum och underskrift</b></p>   | <p>Asiamiehen nimi, osoite ja puhelin / Ombudets namn, adress och telefon</p>  |  |   |   |   |   |  |  |  |



**ASUMISTA**  
 Poikkeamiset:  
 - 800 k-m<sup>2</sup> enemmän asumista kuin asemakaava sallii,  
 - kerrosluku ylitetään: IV-V (kaavassa III)  
 + naapuritalon räystääskorkeutta ei ylitetä

Rakentaminen tontin rajaan ilman arkadivelvoitetta

**KOKONAISRAKENNUSOIKEUS**  
 kaavassa: 5600  
 hakemus: < 6600

**LIIKERAKENTAMISTA**  
 - integroidaan Kauppakeskus Graniin  
 - kattopysäköinti yhdistyy niin ikään  
  
 Poikkeamiset:  
 - liiketilan vähimmäiskerrosala alittuu

Jalankulkuyhteys säilyy (galleria) ~400 k-m<sup>2</sup>

Läpikulkuyhteys / pysäköinti

Rakentaminen sijoittuu torialueelle (poikkeaminen asemakaavasta)  
 Kokonaisrakennusoikeus ylittyy





NVG

ILLUSTRATIO - LUONNOS - 1/1000

25.08.2015