

Lausunto Uudenmaan ELY-keskukselle poikkeamishakemuksesta, tontti 2-252-1 ja torialue 2-9902-100 (Kauniaistentie 9)
YLK 29.09.2015 § 96

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh.(09) 5056 202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hakemuksen sisältö

Kauniaisten kaupunki hakee poikkeamispäätöstä yhdessä Kauniaisten konttoritalo Oy:n (valtakirjalla NCC Rakennus Oy) kanssa 2. kaupungin-osan korttelin 252 tontilla 1 (Kauniaistentie 9) sekä torialueella 2-9902-100 (Promenadiaukio).

Hakemus koskee poikkeamista seuraavien asemakaavan edellyttämien määräysten osalta:

- Kokonaisrakennusoikeudesta
 - kaavassa: 5600 k-m² hakemus: < 6600 k-m²
- Rakentaminen torialueelle (osittain korttelialueen ulkopuolelle)
 - liiketilan integroiminen olemassa olevaan kauppakeskukseen
- Liiketilan vähimmäiskerrosalasta
 - kaavassa: >3000 k-m² hakemus: 2600–2700 k-m²
 - korttelialueelle sijoittuu n. 1600–1800 k-m²
- Asuinrakennusoikeudesta
 - kaavassa: 2600 k-m² hakemus: 3400 k-m²
- Kerrosluvusta
 - viereisen, Asunto Oy Kauniaisten Sebastos Bostads Ab,rakennuksen räystääskorkeutta ylittämättä
- Rakennusalasta tontin etelärajalla
 - arkadia ei edellytetä toteutettavan
 - rakentamisen ulottaminen tontin rajaan asti

Hakemus ja siihen liitetty asemapiirustus on **liitteenä 1**.

Kaavallinen tilanne ja tietoa kohteesta

Hakemuksen mukaista aluetta koskeva asemakaava on hyväksytty 8.5.2006. Tontin kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 3984 m². Asemakaavassa tontti on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten kortteli-alueeksi. Tontille saa rakentaa enintään kolmikerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen, jossa on vähintään 3000 k-m² liike-/toimistotilaa kokonaisrakennusoikeuden ollessa 5600 k-m². Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeelliseksi korkeusasemaksi on määritetty

+34,25 mpy. Promenadiaukio on osoitettu torialueeksi. Tontilla oleva toimistorakennus on esitetty purettavaksi.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen perustelut

Poikkeamisia on perusteltu hakemuksessa syillä, jotka liittyvät asemakaavan toteuttamiseen ja edistämiseen, asemakaavan hyväksymisen jälkeen muuttuneisiin olosuhteisiin, ympäristön ja kaupunkikuvan parantamiseen sekä palvelutason turvaamiseen ja parantamiseen. Em. perustelut noudattavat maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) linjausta poikkeamisasiassa edellytetyistä erityisistä syistä. Lisäksi perusteluissa on todettu, että esitetty ratkaisu noudattaa keskustan kaavoitukselle aikanaan asetettuja tavoitteita. Hakemus perusteluineen on **liitteenä 1**.

Erityiset syyt ja poikkeamisen edellytykset

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaan kunta voi erityisestä syystä myöntää poikkeuksen MRL:ssä säädetystä tai sen nojalla annetuista rakentamista tai muuta toimenpidettä koskevista säännöksistä, määräyksistä, kielloista ja muista rajoituksista. Mikäli kyseessä on poikkeaminen vähäisestä suuremmasta ylityksestä asemakaavassa osoitetusta rakennusoikeudesta, poikkeamisen ratkaisulta on Uudenmaan ELY-keskuksella (ELY). Tällöin ELY ratkaisee asian koko laajuudessaan, mikäli ratkaisu on kunnan kannan mukainen. Em. perusteella päätösvalta tässä asiassa on ELYllä.

Hakemuksessa esitetyt perustelut voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttämänä erityisenä syynä poiketa asemakaavasta.

Ratkaisu mahdollistaa keskustan loppuun saattamisen asemakaavan alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti siten, että alueelle toteutuu asumista, palveluita ja liiketilaa synnyttäen elävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä. Rakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti esitetty ratkaisu mahdollistaa voimassa olevan asemakaavan ratkaisua eheämpää ympäristöä: asuminen noudattaa ympäröivän alueen mittakaavaa ja sijoittuu luonnollisesti muun asuminen joukkoon.

Vastaavasti liiketilat keskittyvät selkeästi yhdelle alueelle muodostaen kompaktin ja helposti saavutettavan kaupallisen keskittymän. Kaavassa vaaditun liikerakennusoikeuden alitus on kokonaisuutena niin vähäinen, että se ei vaikuta asemakaavan alkuperäisten tavoitteiden toteutumiseen. Kauppakeskuksen uuden ja vanhan osan väliin toteutettava galleriakäytävä parantaa pienten liikkeiden elinmahdollisuuksia ja monipuolistaa palvelutasona sekä luo miellyttävää julkista ympäristöä. Torialueen pieneneminen ei ole kaupunkitilallisesti olennainen suhteessa saavutettuun hyötyyn, koska aluevaraus asemakaavassa voidaan katsoa olevan jossain määrin ylimitoitettu. Vastaavasti uusi muodostuva torialue on tilallisesti selkeä jakautuen ns. kaupalliseen ja oleskelu-/kulttuuriosaan. Suojaisuuden ansiosta muodostuva torialue on myös pienilmastoltaan avointa ratkaisua miellyttävämpi. Alueen pysäköintiratkaisu mahdollistaa riittävästi asiointipaikoitusta sekä maantasossa että kauppakeskuksen katolle, jolloin se on myös voimassa

olevan asemakaavan vaatimaa maanalaista pysäköintiä helpommin saavutettavissa. Asumisen pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan maan alle.

Asuinrakentamisen kerrosluvusta poikkeaminen vastaa käytännössä yhden kerroksen muutosta, koska voimassa olevan kaavan mukaisessa toteutuksessa alimpaan kerrokseen tulisi liiketilaa, jonka kerroskorkeus vastaa kahden asuin kerroksen korkeutta. Hakemuksessa esitetyn uudisrakennuksen korkeus noudattaa viereisen asuinrakennuksen korkeutta eikä uudisrakentaminen peitä lähimmän asuinrakennuksen vapaita näkymiä, jolloin sen ei voida katsoa aiheuttavan oleellista haittaa ympäristöön tai naapureille. Kaavan salliman asuinrakennusoikeuden ja kerrosluvun ylitykset parantavat ratkaisua kaupunkikuvallisesti sekä parantavat kokonaisuuden toteuttamisedellytyksiä taloudellisesti vaikeissa rakentamisolosuhteissa. Mittakaavallisesti haettava ratkaisu on yhdenmukainen keskustan toteutuneen osan kanssa.

Poikkeaminen kaavan kokonaisrakennusoikeudesta muodostuu merkittävältä osin galleriakäytävästä, joka on uuden liikerakennuksen ja olemassa olevan liikerakennuksen integroimisen kannalta välttämätön, mutta samalla kerrosalaan laskettavaa tilaa. Kulkuyhteyden toteuttamisella sisätilana saavutetaan kuitenkin laadullisesti avoyhteyttä parempi ratkaisu, joka parantaa palveluiden houkuttelevuutta ja yleistä viihtyisyyttä sekä kaupunkikuvaa. Galleriakäytävä korvaa liikerakennuksen osalta arkadin alkuperäisen tarkoituksen säältä suojassa olevasta kulkuyhteydestä kun liikkeiden kulku on keskitetty sisätiloihin. Kaupunkikuvallisesti liikerakennus on mahdollista suunnitella siten, että ratkaisusta muodostuu yhtenäinen ilman arkadiakin. Asuinrakennuksen osalta arkadin rakentamiselle ei ole kaupunkikuvallisia tai toiminnallisia perusteluja. Näin ollen arkadin toteutusvelvoite ei ole tarkoituksenmukainen esitetyssä ratkaisussa.

MRL:n 172 §:n mukaan poikkeaminen ei saa:

1. aiheuttaa haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle,
2. vaikeuttaa luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista,
3. vaikeuttaa rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista.

Poikkeusta ei saa myöntää, jos se johtaa vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen tai muutoin aiheuttaa merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia.

Kaupunki on kuullut tontin naapureita, jolloin hakemuksesta on jätetty neljä kirjallista mielipidettä. Lisäksi kaupunki järjesti 9.9.2015 hanketta ja poikkeamishakemusta koskevan yleisen info- ja keskustelutilaisuuden, jossa esiteltiin hanketta ja keskusteltiin siihen liittyvistä asioista. Rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

Poikkeamisesta jätetyissä mielipiteissä on otettu kantaa alueen liikennejärjestelyiden sujuvuuteen ja turvallisuuteen, julkisiin jalankulkuyhteyksiin, liikerakennuksen arkadin toteuttamiseen, kauppakeskuksen seinässä olevan mainostaulun siirtämiseen sekä rakennussuunnittelun yksityiskohtiin (asuinrakennuksen aukotus ja rytmittäminen, galleriakäytävän katon lasittaminen, ajorampin ilmeen kohottaminen, kattopaikoituksen julkisivut ja

mahdollinen kattaminen, liiketilojen sijoittelu, asuinrakennuksen piha-alueen jäsentely). Periaatteellisesti poikkeamisella haettavaan hankkeeseen on suhtauduttu myönteisesti.

Arkadivelvoitteesta poikkeamisessa on kyse ensisijaisesti asuinrakennuksen toteuttamisesta erillisenä, jolloin sen kohdalla arkadin toteuttamiselle ei ole enää toiminnallisia tai kaupunkikuvallisia perusteita. Liikerakennuksen osalta suunnitelman lähtökohtana on keskittää palvelut säältä suojassa olevan galleriakäytävän varrelle, jolloin alkuperäisestä suunnitelmasta muuttuneessa tilanteessa ei ole myöskään tarkoituksenmukaista edellyttää arkadin toteuttamista liikerakennusosuuteen.

Muilta osin jätetyt mielipiteet eivät kohdistu esitettyihin asemakaavasta poikkeamisiin, vaan ne koskevat mm. rakennuslupavaiheen liikenne- ja rakennussuunnittelua. Voimassa oleva asemakaava ei ota kantaa mielipiteissä esitetyllä tarkkuudella esim. liikennesuunnitteluun, liiketilojen sijoittamiseen, julkisivujen aukotukseen tai rytmittämiseen eikä kiellä paikoituksen järjestämistä rakennusten katoilla.

Yleisesti voidaan todeta, että mielipiteissä on esitetty tärkeitä huomioita, joita tulisi huomioida jatkosuunnittelussa etenkin liikennejärjestelyiden sekä rakennusten julkisivujen ja galleriakäytävän osalta. Näin ollen edellä lueteltuja asioita on tarkoituksenmukaista asettaa poikkeamisen myöntämisen ehdoiksi. Muilta osin esitetyt mielipiteet on mahdollista huomioida jatkosuunnittelussa niiltä osin kun ne ovat tarkoituksenmukaisia sekä toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuja.

Edellä mainituin perusteluin poikkeamista asemakaavan kokonaisrakennusoikeudesta, liiketilan vähimmäiskerrosalasta, asuinrakennusoikeudesta, kerrosluvusta, rakennusosalasta tontin etelärajalla ja arkadivelvoitteesta sekä rakentamista torialueelle voidaan pitää perusteltuina. Näin ollen ja edellä todetun perusteella kaupunki puoltaa poikkeamishakemusta esitetystä laajuudessa, eikä poikkeamisten voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle. Poikkeamiselle on kuitenkin syytä asettaa ehdoksi, että liikerakennusosan suunnittelussa tulee varmistaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, korkeatasoinen ja tasapainoinen rakennusmassa, jonka julkisivut tulee toteuttaa siten, että rakennuksen katolle sijoitettavat autot jäävät yhtenäisen julkisivun taakse näkösuojaan. Julkisivujen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta ne mahdollistavat elävän kaupunkikuvan ja -tilan muodostumisen. Lisäksi galleriakäytävä tulee varustaa lasikatteella riittävän luonnonvalon saannin ja viihtyisyyden varmistamiseksi. Alueen asemakaava tulee myöhemmin muuttaa vastaamaan toteutunutta ratkaisua.

Hankkeen toteutuminen ja viivytyksetön eteneminen on kaupungin kannalta erittäin merkittävää, jonka vuoksi ehdotetaan, että kaupunginhallitus tarkistaa asian kokouksessa.

YTJ:

Yhdyskuntalautakunta ehdottaa, että KH ilmoittaisi kaupungin lausuntona ELY-keskukselle, että se puoltaa hakemusta saada poiketa hakemuksessa esitetyn mukaisesti asemakaavan mukaisesta kokonaisrakennusoikeudes-

ta, liiketilan vähimmäiskerrosalasta, asuinrakennusoikeudesta, kerrosluvusta, rakennuslupa-alueen etelärajalta ja arkadiveloitteesta sekä sallisi rakentamisen torialueelle ehdolla, että liikerakennusosan suunnittelussa tulee varmistaa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, korkeatasoinen ja tasapainoinen rakennusmassa, jonka julkisivut tulee toteuttaa siten, että rakennuksen katolle sijoitettavat autot jäävät yhtenäisen julkisivun taakse näkösuojan. Julkisivujen käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta ne mahdollistavat elävän kaupunkikuvan ja -tilan muodostumisen. Lisäksi galeriakäytävä tulee varustaa lasikatteella riittävän luonnonvalon saannin ja viihtyisyyden varmistamiseksi. Alueen asemakaava tulee myöhemmin muuttaa vastaamaan toteutunutta ratkaisua.

Hakija on esittänyt hakemuksen tueksi sellaisia perusteluja, joita voidaan pitää maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 171 §:n mukaisina erityisinä syinä, jotta poikkeus voidaan myöntää.

Hanketta voidaan pitää perusteltuna ja asemakaavasta poikkeamista niin vähäisinä, että rakentamisen ei voida katsoa aiheuttavan haittaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiselle tai alueiden käytön muulle järjestämiselle, eikä vaikeuta luonnonsuojelun tai rakennetun ympäristön suojelemista koskevien tavoitteiden saavuttamista. Näin ollen poikkeaminen ei ole vastoin MRL 172 §:ä.

Hankkeen suunnitelmat on laadittu kaavan tavoitteita ja tarkoitusta noudattaen. Hanke huomioi ympäristön ja ympäröivät rakennukset, ja on siten paikalle soveltuva.

Aikataulusyistä lautakunta ehdottaa, että KH tarkistaa pöytäkirjan tämän asian osalta kokouksessa.

.....

Puheenjohtaja jäväsi itsensä ja poistui kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Varapj Limnell toimi puheenjohtajana tämän pykälän osalla.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jatkosuunnittelussa huomioon otettavaksi lautakunta esittää, että:

- katoille tulevat pysäköintitilat katetaan paremman käytettävyyden ja edullisemmän talvikunnossapidon saavuttamiseksi
- kattopysäköintiin johtavan ajoluiskan toiminnallisuus varmistetaan liikennemäärän lisääntyessä