



Annettu julkipanon jälkeen  
Helsinki  
10.12.2015

Dnro  
UUDELY/7130/2015

**ASIA**

**Rakentamista koskeva poikkeamispäätös**

**HAKIJAT**

**Kauniaisten konttoritalo Oy / valtakirjalla NCC Rakennus Oy (Y-17655142)**

PL 13  
00281 Helsinki

**Kauniaisten kaupunki (Y-0203026-2)**

Kauniaistentie 10  
02700 Kauniainen

**HAKEMUS**

**Rakennuspaikka**

Kauniainen, 2. kaupunginosa, kortteli 252, tontti 1 sekä torialue 2-9902-100, PROMENADIAUKIO, (Tontti 235-2-252-1 ja 2. kaup.osan 1 Katuaukio 235-2-9902-100) osoitteessa Kauniaistentie 9, tontin pinta-ala 3984 m<sup>2</sup>.

**Rakennustoimenpide**

Poikkeamista haetaan vahvistetun asemakaavan vastaisesti:

- Kokonaisrakennusoikeudesta (kaavassa 5600 k-m<sup>2</sup>, hakemuksessa 6600 k-m<sup>2</sup>)
- Rakentaminen torialueelle (osittain korttelialueen ulkopuolelle)
- Liiketilän vähimmäiskerrosalasta (kaavassa 3000 k-m<sup>2</sup>, hakemuksessa 2600-2700 k-m<sup>2</sup>, josta korttelialueelle sijoittuu 1600-1800 k-m<sup>2</sup>)
- Asuinrakennusoikeudesta (kaavassa 2600 k-m<sup>2</sup>, hakemuksessa 3400 k-m<sup>2</sup>)
- Kerrosluvusta
- Rakennusalasta tontin etelärajalla (arkadia ei edellytetä rakentaa, rakentaminen tontin rajaan asti)

**Rakentamisrajoitus**

Rakentaminen vastoin asemakaavaa (MRL 58 § 1 mom.)

**LAUSUNNOT**

Tuomas Seppänen, Maisterintie 36 C  
Asunto Oy Kauniaisten Sebastos Bostads Ab  
Asunto Oy Kauniaisten Kvartetti  
Asunto Oy Kauniaisten Basileus

**MAKSU** 520 euroa (laskutetaan erikseen)

## ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUKSEN RATKAISU

**Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus myöntää haetun poikkeuksen.**

### Lähtökohtatiedot

Rakennuspaikka sijaitsee Kauniaisten keskustassa ollen Kauniaisten keskusta-alueen viimeinen toteuttamaton kortteli. Alue käsittää sekä kokonaisrakennusoikeuden ylityksen että rakentamisen korttelialueen ulkopuolelle rakennusoikeudettomalle alueelle, jolloin poikkeamisen toimivalta on Uudenmaan ELY-keskuksella. Uudenmaan ELY-keskus on antanut hankkeesta lausunnon 15.6.2015.

Poikkeamishakemuksessa uusi liikerakentaminen keskitetään olevassa olevan liikerakennuksen yhteyteen ja asuminen liittyy ympäröivään olemassa olevaan asuinrakentamiseen. Näin muodostuu torialue, jonka kaupalliset toiminnot keskittyvät palveluiden läheisyyteen ja virkistys- ja kulttuuritoiminnot asuinrakennusten ja kirjaston läheisyyteen. Poikkeaminen kaavan kokonaisrakennusoikeudesta muodostuu merkittävästä osin galleriakäytävästä, joka on uuden liikerakennuksen ja olemassa olevan liikerakennuksen yhdistävä osa, mutta samalla kerrosalaan laskeutavaa tilaa nykyisen rakennusoikeudettoman torialueen yllä. Asuinrakentamisen kerrosluvusta poikkeaminen vastaa yhden kerroksen muutosta. Alueen pysäköintiratkaisu mahdollistaa asiointipaikoitusta sekä maantasossa että kauppakeskuksen katolla. Asumisen pysäköinti sijoituu kokonaisuudessaan maan alle.

Alueen voimassa olevan asemakaavan (AK 171, KV 2006) tavoitteena on ollut muodostaa elävä keskusta-alue yhdistämällä asuminen ja palvelut. Asemakaavassa tontti on osoitettu asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Tontille saa rakentaa enintään kolmikerroksisen asuin-, liike- ja toimistorakennuksen, jossa on kokonaisrakennusoikeudesta (5600 k-m<sup>2</sup>) vähintään 3000 k-m<sup>2</sup> liike- / toimistotilaa ja asumista enintään 2600 k-m<sup>2</sup> sekä maanalainen pysäköinti. Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeelliseksi korkeusasemaksi on määritetty +34,25 mpy. Promenadi aukio on osoitettu torialueeksi.

Asemakaavassa vaadittu liiketilan määrä on kunnan mukaan osoittautunut vuosien saatossa ylimitoitetuksi Kauniaisten rajoittuneen kysynnän vuoksi. Voimassa oleva asemakaavan mukainen liiketilavaatimus ei toteudu tällä poikkeamisluvalla, mutta sen sijaan saavutetaan yhtenäisempi ja toimivampi kaupallinen kokonaisuus paikallisiin tarpeisiin ja tukemaan ja monipuolistamaan jo olemassa olevaa paikallista kauppaa. Suunnitelman myötä alueen kaavassa ylimitoitettu torialue hieman pienenee, mutta vastaavasti uudesta torialueesta muodostuu selkeämpi.

Poikkeaminen kaavan kokonaisrakennusoikeudesta muodostuu olemassa olevan ja uuden osan yhdistämisestä läpikuljettavasta galleriasta. Kulkuyhteyden toteuttamisella sisätilana saavutetaan laadullisesti ja turvallisuuden kannalta parempi ratkaisu, joka osaltaan parantaa alueen houkuttelevuutta. 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. Asuinrakentamisen osalta arkadin rakentamiselle ei ole kaupunkikuvallisia tai toiminnallisia perusteluja.

Asuinrakentamisen kerrosluvusta ja asuinrakennusoikeudesta poikkeaminen vastaa käytännössä yhden kerroksen muutosta, koska voimassa olevan kaavan mukaisessa toteutuksessa alimpaan kerrokseen tulisi liiketilaa, jonka kerroskorkeus vastaa kahden asuinkerroksen korkeutta. Asuinrakentamisen kaavan määräämistä kerrosluvusta poikkeaminen ei aiheuta haittaa ympäristöön, koska se noudattaa ympäröivien rakennusten korkeutta eikä ylitä kaavan sallimaa räystäskorkeutta. Uudisrakennus ei peitä lähimmän asuinrakennuksen vapaita näkymiä ja mittakaavallisesti ratkaisu on yhdenmukainen keskustan toteutuneen osan kanssa.

Houkuttelevan liiketilan edellyttämä ja kaavaveloitteet ylittävä pysäköintitarve ja toteuttaminen alueen vaativiin pohjaolosuhteisiin heikentävät alueen taloudellisia toteutusmahdollisuuksia. Rautatieaseman lähellä sijaitsevan alueen pysäköintiä on hakemuksessa järjestetty sekä maantasoon että kauppakeskuksen katolle, jolloin se on voimassa olevan asemakaavan vaatimaa maanalaista pysäköintiä helpommin saavutettavissa.

Hankkeesta on kuultu naapureita ja 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 liittyviä asioita. Kaupungin rakennusvalvonta ei näe estettä poikkeamisen myöntämiselle.

### **Perustelut**

Poikkeaminen kaavan kokonaisrakennusoikeudesta sekä rakentamisesta torialueelle muodostuu merkittävältä osin galleriakäytävästä, joka on uuden liikerakennuksen ja olemassa olevan liikerakennuksen integroimisen kannalta välttämätön osa. Asemakaavassa vaadittu liiketilan määrä on kunnan mukaan osoittautunut vuosien saatossa ylimitoitetuksi rajoittuneen kysynnän vuoksi. Asuinrakentamisen kerrosluvusta ja asuinrakennusoikeudesta poikkeaminen vastaa käytännössä yhden kerroksen muutosta, koska voimassa olevan kaavan mukaisessa toteutuksessa alimpaan kerrokseen tulisi liiketilaa, jonka kerroskorkeus vastaa kahden asuinkerroksen korkeutta. Asuinrakentamisen osalta arkadin rakentamiselle ei ole kaupunkikuvallisia tai toiminnallisia perusteluja. Alueen pysäköintiratkaisu mahdollistaa riittävästi asiointipaikoitusta ja asukas-pysäköinti sijoittuu kokonaisuudessaan maan alle.

Ratkaisu mahdollisia kerkusten loppuun saattamisen asemakaavan alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti siten, että alueelle toteutuu asu-kiympäristöä ja liikkeitä synnyttävää elävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä. Rakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti esitellyt ratkaisumallit on otettava huomioon asemakaavan rakentamisaikataulun ja -menetelmien mukaisesti, asuminen noudattaa ympäristön alueen miltäkaavaa ja sijainti- ja luonnollisesti muun asutuksen puitteita.

Hakemuksessa esiteltyjä perusteita voidaan pitää MRL 171 §:n edellyttämiä erityisinä syinä poikata asemakaavaa.

Haeu poikkeaminen ei aiheuta haillaa kaavoitukselle, kaavan toteuttamiseksi tai alueiden käytön muulle jätöistamiselle, ei vaikkeu luonnonsuojelun tavoitteiden saavuttamista eikä vaikkeu rakennetun ympäristön suojelun tavoitteiden saavuttamista. Poikkeaminen ei johda vaikutuksiltaan merkittävään rakentamiseen eikä muutohinaan aiheuta merkittäviä haitallisia ympäristö- tai muita vaikutuksia. Haeu-muksen luokki on erityistä syitä.

#### Sovellatut oikeushjeet

MRL 171 §, 172 §, 158/2009)

Vallion maksuperusteaki (150/92) 4 §, 8 §, 11 b §

Vallionneuston asetus elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten sekä työ- ja elinkeinotoimiston maksuista suoitteista vuonna 2015 (139/2014) 2 §, 6 §

Laki vallion aluehallinnon uudistamista koskevan lainsäädännön voimaantonnasta 7 §.

#### MUUTOKSENHAKU

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskusten päätökseen hyvitytön saa hakea siihen muutosta Helsingin hallinto-oikeudelta kirjallisella valituksella. Valitusosoitus on liitteenä.

Ylläksastaja

Sanna Andersson

Tarkastaja

*Mona Sundman*  
Mona Sundman

#### LIIITEET

#### TIEDOKSI

Sijaintikartta, asemapiirros, valitusosoitus

Kaunainen kaupunki  
Kaunainen konttorialo Oy  
NCC Rakennus Oy

**VALITUSOSOITUS****Valitusviranomainen**

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätökseen tyytymätön saa hakea siihen muutosta **Helsingin hallinto-oikeudelta** kirjallisella valituksella. Valituskirjelmä on toimitettava valitusajassa Helsingin hallinto-oikeuden kirjaamoon.

**Valitusaika**

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään kolmantenakymmenentenä (30) päivänä päätöksen antamispäivästä, sitä päivää lukuun ottamatta. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, lauantai, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, jouluaatto tai juhannusaatto, valitusaika jatkuu vielä seuraavana arkipäivänä.

**Valituksen sisältö**

Valituskirjelmässä on ilmoitettava

- valittajan nimi ja kotikunta
- postiosoite ja puhelinnumero, joihin asiaa koskevat ilmoitukset valittajalle voidaan toimittaa
- päätös, johon haetaan muutosta, miltä kohdin muutosta haetaan, mitä muutoksia vaaditaan tehtäväksi ja millä perusteilla muutosta vaaditaan.

Jos valittajan puhevaltaa käyttää hänen laillinen edustajansa tai asiamiehensä tai jos valituksen laatijana on joku muu henkilö, valituskirjelmässä on ilmoitettava myös tämän nimi ja kotikunta.

Valituskirjelmä on valittajan, laillisen edustajan tai asiamiehen allekirjoitettava.

**Valituksen liitteet**

Valituskirjelmään on liitettävä

- elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen päätös alkuperäisenä tai jäljennöksenä
- asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle
- asiamiehen valtakirja

**Valituksen toimittaminen perille**

Valituskirjelmän voi viedä valittaja itse tai hänen valtuuttamansa asiamies. Sen voi omalla vastuulla lähettää myös postitse tai toimittaa lähetin välityksellä. Postiin valituskirjelmä on jätettävä niin ajoissa, että se ehtii perille valitusajan viimeisenä päivänä ennen aukioloajan päättymistä.

Helsingin hallinto-oikeuden

käyntiosoite	Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki
puhelinvaihe	029 56 42000
telekopio	029 56 42079
virka-aika	8.00-16.15

KÄÄNNÄ →





Kiinteistötunnus: 235-2-9902-100  
 Nimi: 2.KAUP.OSAN 1 KATUAUKIO  
 Rekisteriyksikkölaji: Yleinen alue  
 Kunta: Kauniainen (235)

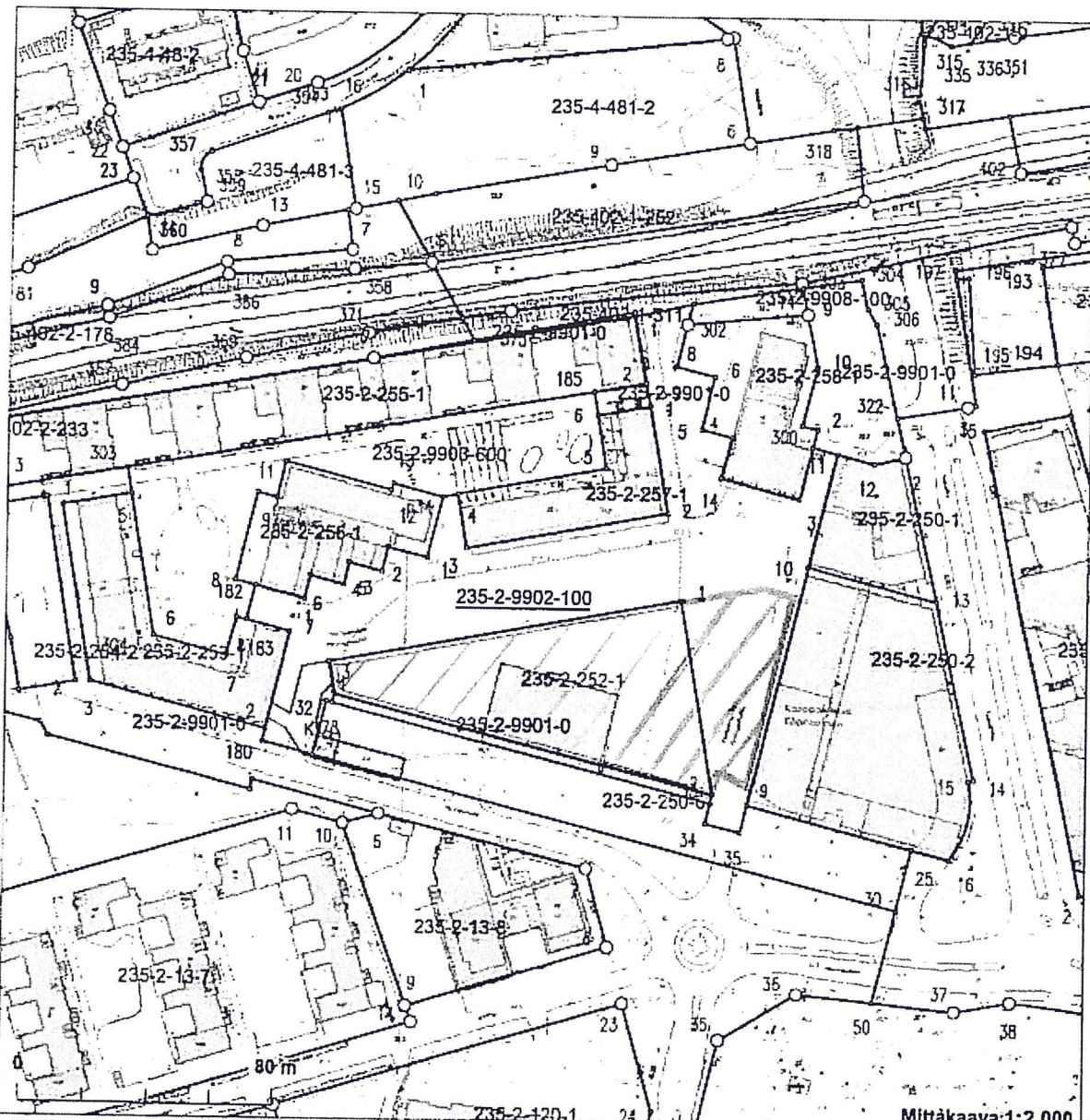
Palstojen lukumäärä: 1  
 Liittyy Uudenmaan ELY - keskuksen  
 päätökseen

DNRO *UuoELY/7130/2015*

Helsingissä *10.12.2015*

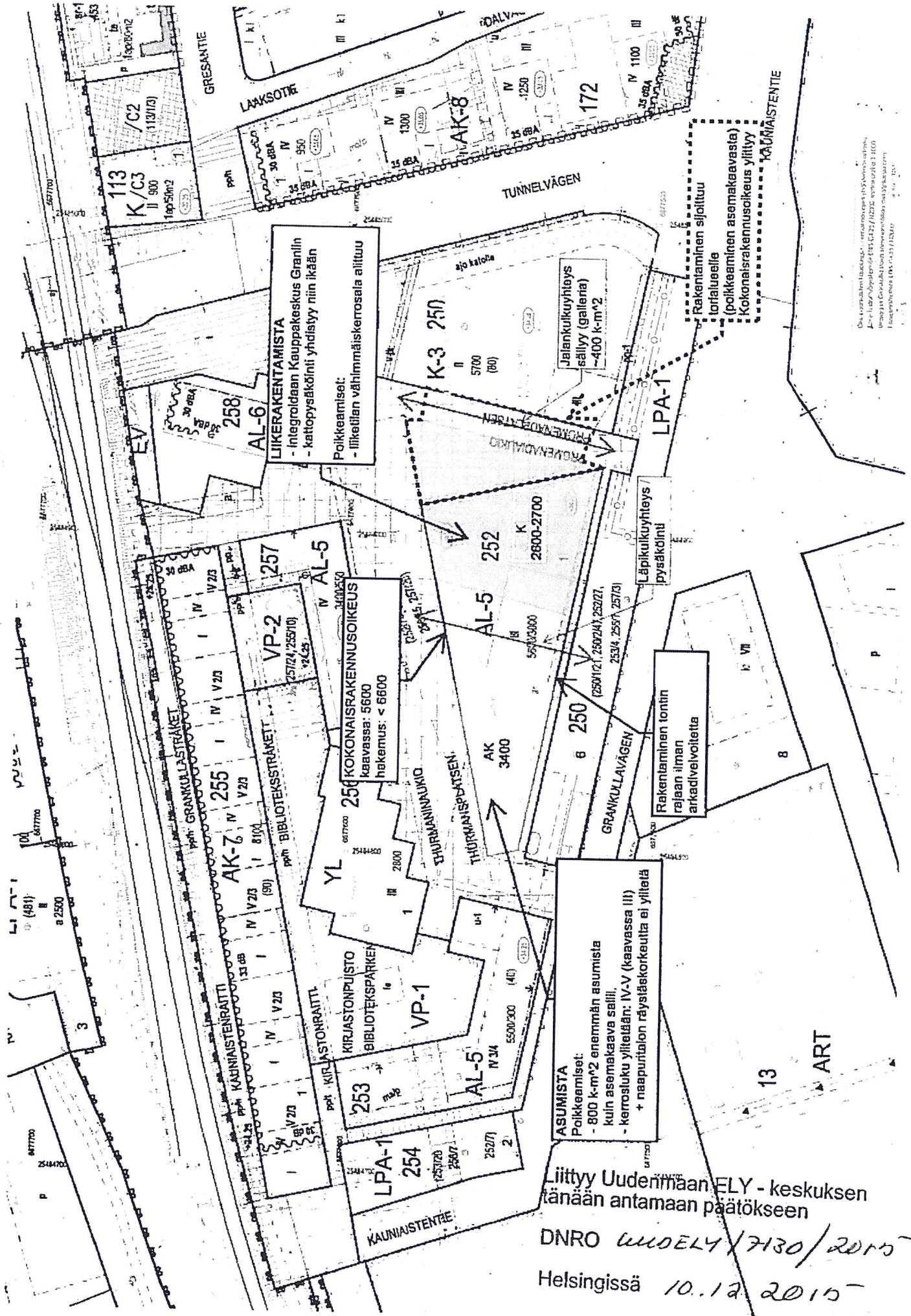
Tulostettu kiinteistölietojärjestelmästä 10.12.2015.

Kiinteistörekisterin tiedoissa voi olla puutteita ja epätarkkuuksia.  
 Rekisteriyksikön tarkka alueellinen ulottuvuus selviää  
 toimitusasiakirjoista ja maastosta. Rekisteritiedoista katso tarkemmin  
[www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot](http://www.maanmittauslaitos.fi/rekisteritiedot).



Kartta on tulostettu  
 ETRS-TM35FIN-koordinaatistossa.  
 Taustakartta on viitteellinen.

Mittakaava 1:2 000



**AL-6**  
**LIIKERAKENTAMISTA**  
 - integroidaan Kauppakeskus Granlin  
 - kattopysäköinti yhdistyy niin ikään  
 Poikkeamiset:  
 - liiketilan vähimmäiskerrosala alittuu

**AL-5**  
**KOKONAISRAKENNUSOIKEUS**  
 kaavassa: 5600  
 hakemus: < 6600

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

Rakentaminen sijoittuu  
 torialueelle  
 (poikkeaminen asemakaavasta)  
 Kokonaisrakennus oikeus ylittyy

Rakentaminen lontin  
 reunaan ilman  
 arkkivielvoitetta

liitty Uudenmaan ELY - keskuksen  
 tänään antamaan päätökseen

DNRO *UUDELY/7130/2015*  
 Helsingissä *10.12.2015*

Ohje: Kaavaliikenne- ja rakentamissuunnitelma  
 2-1-100/2015 (pöytäkirja 11/2015, esitys 2/11/15)  
 Päätös: 11/10/2015, 11/10/2015, 11/10/2015  
 Kaavaliikenne (100/2015/11/2015)