

**Lausunto koskien rakennuslupavalitusta (rakennuslautakunnan päätökset 31.8.2016 § 55 ja 56, Kauniaistentie 7 vanhan kauppakeskuksen muutos sekä Kauniaistentie 9 kauppakeskuksen laajennus)**

Valituksessa vaaditaan rakennuslupien kumoamista, perustuen mm. väitteeseen, että Kauniaistentieltä (ja sen eri liittymistä) puuttuu liikennesuunnitelma, joka huomioisi alueen kokonaisuudessaan laajennetun kauppakeskuksen rakentamisen jälkeen. Tämä väite ei pidä paikkaansa, ja valitus sisältää useita muitakin virheellisiä väittämiä, jotka hankkeen taustan ja kuntatekniikan vastuualueen osalta käsitellään seuraavassa.

Asemakaavallinen tausta

Kauniaisten keskustakorttelin asemakaavaa muutettiin vuonna 2006, yhtenä kaupungin tärkeimmistä strategisista hankkeista sen tulevaisuuden elinvoiman varmistamiseksi, konkreettisenä tavoitteena lisätä asuntojen ja toimitilojen määrää keskustassa. Liikenne- ja pysäköintijärjestelyt on huolellisesti selvitetty osana asemakaavamuutosprosessia, kuten lain mukaan tulee tehdä (MRL 54 § Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle). Kaavaselostuksessa todetaankin, että muutoksella luodaan kaavalliset edellytykset Kauniaisten keskustan uudistamiselle siten, että saadaan myös liikenteellisesti toimiva sekä rakennetun ja muun ympäristön kannalta laadukas ratkaisu. Kaavaratkaisu noudattaa valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita ja Helsingin seudun yhteisiä päämääriä hyödyntäen olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttämällä taajamia. Täydennysrakentaminen erityisesti hyvien joukko- ja raideliikenneyhteyksien välittömään läheisyyteen on tarkoituksenmukaista ja taloudellisesti järkevää.

Liikenne- ja pysäköintisuunnitelmat

Uudistetun asemakaavan mukaisesti on laadittu keväällä 2008 katu- ja katu ympäristösuunnitelma, jossa nimenomaisesti ratkaistaan asemakaavan toteutumisen mukainen rakennettu tilanne liikenteen ja pysäköinnin osalta.

Kuntatekniikka seuraa jatkuvana toimintana Kauniaisten ja sen lähialueiden liikennemäärien kehitystä ja tulevaisuuden ennusteita. Näiden huomioon ottaminen paikallisten ratkaisujen ja liikenneolosuhteiden parantamisessa on tärkeä lähtökohta infrastruktuurin suunnittelussa. Keskustakortteli sijaitsee olemassa olevan kaupunkirakenteen keskellä, joten tärkeimpiin liikenneyhteyksiin ja katuverkostoon ei kaavamuutoksella ole ollut merkittävää vaikutusta vaan ne ovat valmiiksi rakennetut. Sen sijaan juuri liittymät Kauniaistentieltä keskustakortteliin, sen maanalaisiin pysäköintilaitoksiin ja maan päälle sijoitetuille pysäköintialueille ovat olleet olennainen osa asemakaavan pohjalta laadittua katu- ja katu ympäristösuunnitelmaa.

Asemakaava määrää toteutettavaksi 1 autopaikan 45 liikerakennusoikeuden k-m<sup>2</sup> kohden. Tämä on enemmän kuin yleinen käytäntö lähialueella, kuten kaavoittajan lausunnosta tarkemmin ilmenee. Asemakaava myös osoittaa tarkkaan mihin kohtaan korttelialuetta pysäköinti kunkin rakennushankkeen osalta tulee toteuttaa. Asuinrakennusten pysäköintipaikat sijaitsevat pääosin maanalaisissa pysäköintilaitoksissa ja liikerakentamisen pysäköintipaikat maan päällä. Maanpäällinen sijainti mahdollistaa myös kattopysäköinnin. Kaava sallii myös liikerakentamisen osalta pysäköinnin sijoittamisen osittain maan alle, mutta tämä on osoittautunut liiketaloudellisesti kannattamattomaksi.

Asemakaavaan ei ole anottu eikä siten myöskään myönnetty poikkeamia pysäköinnin osalta. Poikkeamisen vaikutukset liikenne- ja pysäköintijärjestelyihin ovat kaikkiaan vähäiset, keskustakorttelikonaisuuden ollessa jo toteutuneen rakennusoikeuden osalta n. 85 -% valmis. Lähinnä kyse on joidenkin yksittäisten maanpäällisten paikkojen sijainnin muutoksesta maanpäällisellä pysäköintialueella rakennusten massoittelun kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Lisäksi

poikkeaminen mahdollistaa uuden, aiempiin suunnitelmiin sisällyttömän, 28 pysäköintipaikkaa sisältävän maanpäällisen pysäköintialueen toteutuksen.

Katu- ja katu ympäristösuunnitelma valmiiksi rakennetussa tilanteessa perustuu neljään liittymäpisteeseen Kauniaistentielle. Näistä läntisin on tarkoitettu ainoastaan korttelin sisäiseen huoltoajoon (ml. pelastusajoneuvot). Keskustakorttelin asiakkaiden pysäköintialueelle ajo tapahtuu Kauniaistentien liikenneympyrästä, josta liikenne ohjautuu yksisuuntaisena joko vasemmalle tai oikealle sekä edelleen yksisuuntaisena alueelta ulos takaisin Kauniaistentielle. Ainoastaan nykyisen kauppakeskusosan huoltoajolle sekä suoraan kattopysäköintiin ajaville sallitaan sisäänajo myös itäisimmästä liittymäpisteestä, jolloin tämä liikenne ohjautuu alueen itälaitaa pitkin eikä kuormita muuta pysäköintialuetta. LPA-alueen vinopysäköinti varmistaa osaltaan luontevasti oikeat ajosuunnat liikennemerkkien ohella. Mahdolliset ajoittaiset jonot esim. ruuhka-aikoina eivät ulotu pysäköintialueen ulkopuolelle yleiselle katualueelle haittaamaan muuta liikennettä ja yksisuuntaisuus varmistaa liikenteen sujuvuuden kaiken aikaa. Suunniteltu kokonaisuus parantaa liikenteen sujuvuutta ja liikenneturvallisuutta merkittävästi nykytilanteeseen nähden.

### Muita valituksessa esiin nostettuja seikkoja

Kauppakeskuksen toimijat voivat toki niin halutessaan ”korvamerkitä” ja jakaa oman asemakaavan mukaisen kiintiönsä mukaiset paikat keskenään, mutta tämä lienee tehoton tapa toimia. Merkitsemättömät paikat mahdollistavat paikkojen paremman riittävyden ja sen, että asiakkaiden käytössä on aina vapaasti valittavissa tyhjä paikka. Moni asiakas myös asioi useassa liikkeessä kerralla, jolloin merkitsemättömät paikat ovat järkevät myös tältä kannalta.

Pysäköinnin valvonnasta Kauniaisissa vastaa poliisi. Jatkossa, keskusta-alueen valmistuttua, on mahdollista järjestää asia toisinkin ja tehostaa valvontaa esim. yksityisen pysäköinninvalvonnan kanssa.

Kaupunki on keskustellut rakennushankkeisiin ryhtyvien tahojen kanssa rakennusaikaisten, tilapäisten pysäköintipaikkojen järjestämiseksi hyvissä ajoin ennen nyt käsiteltävänä olevan valituksen jättämistä. Tämä järjestely on periaatetasolla olemassa, mutta se ei luonnollisesti rakennusluvan myöntämiseen kuulumattomana asiana ole osa nyt käsiteltävänä olevaa valitusta.

Todettakoon vielä, että valituksessa esitetyt arviot asiakasmääristä ja niiden kasvusta (1.200.000 asiakasta vuositasolla) sekä tästä laskelmasta johdetusta autojen määrästä kauppakeskuksen pysäköintialueella, tarkoittaisivat että jokaisen kauniaislaisen kotitalouden tulisi asioida kauppakeskuksessa autolla useammin kuin kerran päivässä.

### Lopuksi

Tyytymättömyys keskusta-alueen liikennejärjestelyjen toimivuuteen ja pysäköintipaikkojen riittävyteen aiheutuu paljolti siitä, että alueen toteutus on viimeisen korttelin osalta kesken. Nykytilanteeseen nähden keskustan autopaiikkamäärät lisääntyvät merkittävästi uuden rakentamisen myötä ja kun koko alue saadaan rakennettua valmiiksi. Valmistuminen luonnollisesti lisää paitsi kokonaisuuden toimivuutta myös järjestelyjen turvallisuutta sekä mahdollistaa nykyistä paremman pysäköinnin valvonnan.

Rakennuslupavalitus sisältääkin paradoksin: **rakentamisen toteutuminen asemakaavan ja rakennuslupien mukaisesti nimenomaan parantaa valituksessa esiin nostettuja seikkoja: pysäköintipaikkojen riittävyttä, liikennejärjestelyjen toimivuutta ja turvallisuutta.**

Yhdyskuntatoimen johtaja  
Marianna Harju

Kuntatekniikkapäällikkö  
Jaakko Koivunurmi