



**KAAVOITTAJAN LAUSUNTO LIITTYEN RAKENNUSLUVASTA TEHTYYN
VALITUKSEEN HELSINGIN HALLINTO-OIKEUDELLE, KAUNIAISTENTIE 7-9 (2-250-2,
2-252-1, 2-9902-100)**

Kauniaisten rakennustarkastaja on pyytänyt maankäyttöyksiköltä kaavoittajan lausuntoa rakennusluvista tehdystä valituksesta, joka koskee Kauppakeskus Graniin liitettävää laajennusosaa sekä olemassa olevan kauppakeskuksen muutostöitä. Valitus koskee hankkeeseen liittyviä rakennusaikaisia sekä pysyviä liikenne- ja pysäköintisuunnitelmia.

Rakennuslupia koskevan alueen osalta on voimassa kaupunginvaltuuston 8.5.2006 hyväksymä asemakaava (Ak 171), jossa korttelin 252 tontti 1 on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-5). Tontille saa rakentaa enintään kolmikerroksisen (III) asuin-, liike- ja toimistorakennuksen, jossa on vähintään 3000 k-m² liike-/toimistotilaa kokonaisrakennusoikeuden ollessa 5600 k-m². Tontin etelärajalle on osoitettu arkadin rakentamisveloite. Korttelin 250 tontti 2 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3). Tontilla on 5700 k-m² rakennusoikeutta pääosin enintään kaksikerroksiselle (II) rakennukselle sekä osin kolmikerroksiselle (III) rakennuksen osalle. Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeelliseksi korkeusasemaksi on määritetty +34,25 mpy. Autopaikkoja on toteutettava liike- ja toimistotiloille 1 autopaikka/45 k-m². Asuntojen kohdalla autopaikkavaatimus on 1 autopaikka/85 k-m², kuitenkin vähintään 1 autopaikka/asunto. Promenadiaukio (2-9902-100) on osoitettu torialueeksi.

Uudenmaan ELY-keskus on antanut hanketta koskevan poikkeamispäätöksen 10.12.2015, jolla se on myöntänyt poikkeamisen tontin kokonaisrakennusoikeudesta (5600 -> 6600 k-m²), korttelialueen ulkopuolelle (Promenadiaukion torialue) rakentamisesta, liiketilan vähimmäiskerrosalasta (3000 -> 2600–2700 k-m², josta tontille 252/1 sijoittuu 1600–1800 k-m²), asuinrakennusoikeudesta (2600 -> 3400 k-m²), kerrosluvusta sekä rakennusalasta tontin etelärajalla ja arkadin rakentamisveloitteesta.

Voimassa oleva asemakaava on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, jolloin sen yhteydessä on muun ohella tutkittu kaavaratkaisun liikenteelliset vaikutukset asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja käyttötarkoitusten aiheuttaman liikennetuotoksen mukaisesti. Tällöin on tutkittu myös kaava-alueen sisäisen liikenteen toimivuus ja pysäköintipaikkojen riittävyys sekä kaava-alueen ulkopuoliseen katuverkkoon kohdistuvat vaikutukset riittävällä laajuudella. Asemakaava on saanut lainvoiman, jolloin kaavassa esitetyt toimintojen järjestelyt, rakentamisen laajuus ja ohjaus on katsottu täyttävän lain ja hyvän suunnittelukäytännön edellytykset.

Pysäköintipaikkojen lukumäärä määritellään kaavoituksessa käyttötarkoituksittain rakennusoikeuteen suhteutettuna. Asemakaavan laatimisajankohtana liike- ja toimistorakentamisessa on yleisesti noudatettu autopaikkannormia 1 ap/50 k-m², mutta Kauniaisten keskusta-alueella tätä on tiukennettu siten, että se on 1 ap/45 k-m². Kaavan autopaikkavaatimuksen vaikutus valitusta koskevien tonttien liikerakennusoikeuden osalta on 19 autopaikkaa (rakennusoikeus 8700 k-m² mukaan) enemmän yleisesti vaadittavaan määrään verrattuna. Rakennusluvissa esitetyn laajuuden, yhteensä 8568 k-m², mukaan vaikutus on sama. Todettakoon, että yleiset autopaikkannormit ovat nykyään selkeästi aiempaa väljempinä; esim. Espoon nykyisen ohjeistuksen mukaisesti asemakaavoissa liiketiloille varataan Kauniaisten keskustaa vastaavilla alueilla 1 ap/100–150 k-m².

ELY on myöntänyt asemakaavasta poikkeamisen, jolla liikerakentamisen kokonaismäärä vähenee. Tällöin myös hankkeen liikennetuotos sekä autopaikkatarve vähenevät, eikä valituksenalainen hanke aiheuta maankäyttöön tai liikenteen järjestämiseen periaatteellisia muutostarpeita. Poikkeamisessa ei ole haettu eikä siten myöskään myönnetty poikkeamista autopaikkavaatimuksesta. Myönnetyn poikkeamispäätöksen mukainen toteutusratkaisu ei myöskään poikkea asemakaavan alkuperäisestä toteutusratkaisusta siten, että asemakaavan mukaiset liikenteelle ja pysäköinnille varatut alueet olisivat pienentyneet tai liikenteelliset olosuhteet olisivat heikentyneet. Rakennusaikaiset liikenne- ja pysäköintijärjestelyt ratkaistaan erikseen laadittavassa työmaasuunnitelmassa.

Edellä esitetyn mukaisesti kaavoittaja lausuu, että valituksenalaisissa rakennusluvissa esitetty autopaikkamäärä täyttää asemakaavan vaatimuksen ja on siten asemakaavan mukainen. Liikennejärjestelyt on mahdollista toteuttaa asemakaavan mukaisesti, eikä myönnetyn poikkeamispäätöksen aiheuttamat muutokset asemakaavan alkuperäiseen toteutusratkaisuun nähden ole muuttaneet kokonaisuutta siten, että asemakaavan alkuperäinen tavoite, tarkoitus ja turvallisen liikenteen järjestämisen edellytykset eivät täyttyisi. Rakennuslautakunnan myöntämien rakennuslupien mukaisina hanke toteuttaa asemakaavan alkuperäisiä tavoitteita ja on sen hengen mukainen.



Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö