



KAAVOITTAJAN LAUSUNTO, KAUNIAISTENTIE 9 (2-252-1, 2-9902-100)

Kauniaisten rakennustarkastaja on pyytänyt maankäyttöyksiköltä kaavoittajan lausuntoa rakennusluvasta, joka koskee asuinrakennuksen ja siihen liittyvän paikoituslaitoksen rakentamista. Hanke poikkeaa asemakaavasta seuraavilta osin:

- muuntamotilaa ei ole sijoitettu kiinteistöön
- tontin rajan yli ulottuvien parvekkeiden vapaa alituskorkeus on < 3,2 m
- ohjeellinen rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohta ylittyy
- mahdollisesti rakennusoikeuden osalta

Rakennuslupaa koskevan tontin osalta on voimassa kaupunginvaltuuston 8.5.2006 hyväksymä asemakaava (Ak 171), jolla tontti on osoitettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. 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. Tontin etelärajalle on osoitettu arkadin rakentamisvelvoite. Promenadiaukio 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 (torialue) rakentamisesta, liiketilan vähimmäiskerrosalasta (3000 -> 2600–2700 k-m², josta tontille 1600–1800 k-m²), asuinrakennusoikeudesta (2600 -> 3400 k-m²), kerrosluvusta sekä rakennuslupasta tontin etelärajalla ja arkadin rakentamisvelvoitteesta.

Asemakaava edellyttää muuntamotilojen sijoittamista rakennusmassan sisään. Haetussa luvassa tontille sijoittuva muuntamo on sijoitettu erilleen asuinrakennuksesta. Koska hanke sijoittuu kaupungin ydinkeskustaan, tulee muuntamo vähintään integroida asuinrakennukseen kaavan tavoitteiden täyttymiseksi.

Asuinrakennuksen parvekkeet ylittävät tontin rajan 0,5 metrillä etelärajalla ja pohjoisrajalla siten, että niiden alle jää 2,7 metriä asemakaavan ja rakennusjärjestyksen edellyttäessä 3,2 metrin vapaata kulkutilaa. Koska kyseessä on hyvin kapea-alaiset ylitykset, eivät ne haittaa yleisten alueiden käyttöä tai kunnossapitoa ja ovat hyväksyttävissä vähäisenä poikkeamisena asemakaavasta.

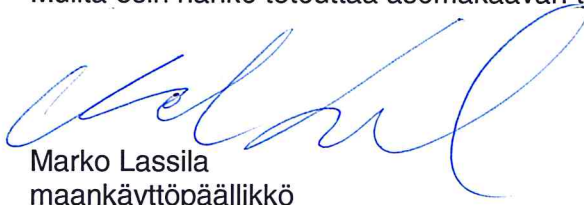
Asemakaavassa osoitettu rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeellinen korkeusasema -merkintä kuvaa kaavan laatijan suositusta toteutettavasta ratkaisusta. Ohjeellisella merkinnällä ei ole kuitenkaan oikeudellisia vaikutuksia, jolloin siitä poikkeaminen ei varsinaisesti ole ko. asemakaavan vastainen. Hankkeeseen liittyvään poikkeamispäätökseen sisältyy viitesuunnitelma, joka on ollut päätöksen perusteluna. Uudisrakennuksen ns. räystäskorot mukailevat länsipuolella sijaitsevan asuinrakennuksen räystäskorokkoja, jolloin se on poikkeamispäätöksen perusteluissa esitetyn mukainen ja siten kaavallisen tarkastelun mukaisesti hyväksytty. Näin ollen hanke toteuttaa kaupungin (kaavoittaja) näkemystä ja tavoitteita.

Kaavoittaja ei ole tarkastanut rakennusoikeuslaskelmia, mutta toteaa seuraavaa: Keskustan viimeisen korttelin toteuttamiseksi on myönnetty poikkeamispäätös, jolla korttelin asemakaavan mukaista kokonaisrakennusoikeutta ja asuinrakentamiseen osoitettua rakennusoikeutta on kasvatettu. Poikkeamispäätöksessä hyväksytyyn ylityksen

lisäksi muille rakennusoikeuden ylityksille ei ole perusteluja, eikä kaavoittaja tule sellaisia puoltamaan.

Edellä esitetyn mukaisesti kaavoittaja lausuu, että rakennusluvassa esitetyt kaavasta poikkeavat tontin rajojen ylitykset sekä vapaan kulkutilan alitukset ovat vähäisiä. Em. poikkeamat ovat perusteltuja ja suunnitteluratkaisut parantavat kaupunkikuvaa ilman, että ne aiheuttaisivat haittaa yleisten alueiden käytölle tai kunnossapidolle. Niin ikään kaavoittaja puoltaa ohjeellisen räystäskorkeuden ylitystä haetun mukaisesti. Sen sijaan muuntamotilan sijoittamista erikseen asuinrakennuksesta ja mahdollisia rakennusoikeuden ylityksiä kaavoittaja ei puolla.

Muilta osin hanke toteuttaa asemakaavan tavoitteita ja on sen hengen mukainen.



Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö