Yhdyskuntavaliokunta § 13 12.02.2019

Lausunto poikkeamispäätöshakemuksesta, Kiinteistö Oy Kutojankulma 2 (Espoon kaupunki)

46/10.03.00/2019

YLKV 12.02.2019 § 13

Lisätiedot:
maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus pyytää Kauniaisten kaupungin lausuntoa 4.3.2019 mennessä poikkeamispäätöshakemuksesta, joka koskee olemassa olevan toimisto- ja varastorakennuksen käyttötarkoituksen muuttamista liikerakennukseksi sekä rakennuksen laajentamista ja osittaista purkamista teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueella Kilon kaupunginosassa, osoitteessa Kutojankulma 2, Espoo. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta sekä viime vuonna lainvoimaiseksi tulleesta osayleiskaavasta mm. päivittäistavarakaupan sijoittamisen osalta. Lausuntopyyntö, hakemus sekä siihen sisältyvät suunnitelmat ovat **oheismateriaalina**.

Kaavallinen tilanne ja hakemuksen mukaisen toiminnan laajuus

Hakemuksen mukaisella alueella on voimassa Nihtisilta, 130100, asemakaava, jossa korttelin 54001 tontti 1 on osoitettu teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 12 000 k-m². Kaavan mukaan alueelle saa sijoittaa rakennuksen toimintaan liittyviä näyttely- ja myyntitiloja. Elintarvikkeiden vähittäismyynti on kielletty. Korttelialueelle saa rakentaa asuntoja ainoastaan kiinteistönhoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Linkki kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin.

Hakemuksen mukainen hanke sijoittuu voimassa olevan Keran osayleiskaavan (KV 23.1.2017, kuulutettu voimaan 29.8.2018) alueelle. Siinä korttelialue on osoitettu työpaikka-alueeksi, jonne voidaan osoittaa toimitilojen ja palvelujen lisäksi sellaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksikköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Lisäksi alueelle voidaan sijoittaa sellaista kauppaa, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Alueelle ei saa sijoittaa uusia päivittäistavaramyymälöitä eikä päivittäistavaramyyntiä sisältäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Alueen osuus maakuntakaavassa osoitetusta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksesta on ko. alueella (Nihtisilta) enintään 1/2.

Lisäksi hakemuksessa on esitetty ajoneuvoliikennettä Kutojanreitti -jalankulkuun ja pyöräilyyn osoitetun kadun tilalle jatkamalla Kutojankulma -katua. Esitetty yhteys sijoittuu alueelle, johon on osoitettu osayleiskaavassa sijainniltaan ohjeellinen, mutta yhteytenä sitova pikaraitiotievaraus.

Linkki Keran osayleiskaava-aineistoon.

Hakemuksessa esitetyn hankkeen laajuus on seuraava:

Aulatilat	719 m²
Kuntosali / liiketila / toimisto	466 m²
Kuntosali / lyhytaikainen asuminen / toimisto	1508 m²
Liiketila	601 m²
PT-kauppa	5000 m²
Toimisto	3281 m²
Yhteensä	11576 m²

<u>Kauniaisten kaupungin lausunto poikkeamispäätöshakemuksesta</u>

Poikkeamispäätöshakemuksessa esitetty hanke on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa sekä juuri voimaan tullutta Keran osayleiskaavaa, joissa erikseen kielletään päivittäistavarakauppa ja elintarvikkeiden myynti sekä vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle. Lisäksi osayleiskaava kieltää Keran keskusta-alueella sijaitsevan kaupan kanssa kilpailevan kaupan sijoittamisen ko. alueelle. Näin ollen hanke on myös Keran alueen tavoitteiden vastainen.

Hankkeen maankäytölliset, liikenteelliset ja kaupalliset vaikutukset ulottuvat merkittävästi laajemmalle kuin poikkeamispäätöksellä on tarkoituksenmukaista ratkaista. Tässä on hyvä huomioida, että esitetty päivittäistavarakaupan 5000 k-m² on paikallisen palvelun yläraja. Lausuntoaineiston perusteella em. vaikutuksia ei ole tutkittu. Mikäli Espoo katsoisi hankkeen olevan mahdollistettava, vaikka se on ristiriidassa Keran alueen tavoitteiden kanssa ja tullee vaikuttamaan sen palvelutason toteuttamiseen negatiivisesti, tulisi hankkeen edellytykset tutkia asemakaavan muutoksen kautta. Tällöin kaikki hankkeen vaikutukset tulisi tutkittua riittävällä laajuudella ja tarkkuudella, joiden lisäksi kaavaprosessissa varmistettaisiin kaikkien osallisten mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta.

Kauniainen on lausuessaan Keran osayleiskaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta vastustanut läheisten aluekeskusten ja niiden keskusta-alueiden (Kauniainen, Kera) kanssa kilpailevan päivittäistavarakaupan sijoittamista Kilon/Nihtisillan alueelle. Espoon kaupunki on todennut vastineissaan, että ko. toimintaa ei ole alueelle tulossa. Näin ollen em. tuoreeseen kaavaprosessiin nähden poikkeamisen myöntäminen ei toteuttaisi hyvää hallintotapaa. Lisäksi se olisi alueen asemakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi lyhytnäköistä, koska se vaarantaisi osayleiskaavassa tavoitellun kokonaisuuden toimivuuden.

Juuri hyväksytyn Keran osayleiskaavan yhteydessä kaupallisten palvelujen tarve on tutkittu tarkasti ja sen perusteella alueen maankäytölliset periaatteet on päätetty. Nyt haettu toiminta ei toteuta näitä periaatteita. Nihtisillan tai Keran alueiden olosuhteet eivät ole muuttuneet osayleiskaavan laatimisen jälkeen siten, että hankkeelle olisi ilmennyt maankäytöllisiä perusteita. Hanke ei myöskään tukisi lähialueiden palvelutasoa vaan hajauttaisi sen epätoivottavalla tavalla. Kauniaisten intressinä on säilyttää alueen yhdyskuntarakenteellisesti kestävästi sijoittuvien palveluiden elinvoimaisuus ja asema – Kauniaisissa kuin myös lähialueilla.

Poikkeamispäätöshakemuksen tueksi ei ole myöskään esitetty sellaisia maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) edellyttämiä erityisiä syitä, jotka tukisivat hakemukseen suostumista tai alueen palvelutason parantamista. Hakemuksen tueksi esitetyt perustelut ovat ensisijaisesti taloudellisia, joita ei voida pitää MRLn mukaisina erityisinä syinä. Koska kyseessä on rakennettu kohde, ei hanketta voida perustella asemakaavan toteuttamisen edistämiseenkään liittyvillä syillä. Tyhjän rakennuksen käyttöönotto ei niin ikään ole riittävä peruste tässä esitetyn hankkeen mahdollistamiselle, koska muussa tapauksessa samalla perusteella kaikkien vajaakäyttöisten rakennusten käyttötarkoitus voitaisiin muuttaa kulloisenkin intressin mukaiseen käyttöön muista vaikutuksista välittämättä.

Toteutuessaan hakemuksessa esitetty toiminta muuttaisi oleellisesti alueen liikennemääriä. Tällä saattaa olla vaikutuksia myös suunnitellun pikaraitiotien toimivuuteen. Koska poikkeamispäätös on kaavallinen instrumentti, tulee hankkeen liikenteelliset vaikutuksetkin tutkia em. laajempien maankäytöllisten ja kaupallisten vaikutusten ohella.

Hakemuksessa on esitetty alueelle myös lyhytaikaista asumista, jota asemakaava ei mahdollista. Tämän sijoittaminen vilkkaasti liikennöityjen väylien varsille edellyttää lisäselvityksiä ainakin mm. liikennemelun ja pienhiukkasten osalta. Kauniaisten kaupunki ei kuitenkaan lähtökohtaisesti vastusta hotelli- tai muun majoitustoiminnan sijoittamista alueelle, mikäli olosuhteet sen mahdollistavat. Tällaisen toiminnan voidaan katsoa tukevan alueen elinvoimaisuutta ja täydentävän palvelutarjontaa siten, että se on samalla Keran osayleiskaavan tavoitteiden mukaista.

Edellä kirjoitetun perusteella Kauniaisten kaupunki esittää, että poikkeamispäätöshakemus hylätään ja alueelle tutkitaan asemakaavan mukaista tai asemakaavan muutoksen kautta Keran osayleiskaavan tavoitteiden mukaista toimintaa.

YTJ:

Valiokunta esittää esityslistatekstistä ilmenevän lausunnon Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselle Kiinteistö Oy Kutojankulma 2 koskevasta poikkeamispäätöshakemuksesta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.