



## KAAVOITTAJAN LAUSUNTO, KAUNIAISTENTIE 7-9 (2-250-2, 2-252-1, 2-9902-100)

Kauniaisten rakennustarkastaja on pyytänyt maankäyttöyksiköltä kaavoittajan lausuntoa rakennusluvasta, joka koskee Kauppakeskus Graniin liitettävää laajennusosaa sekä olemassa olevan kauppakeskuksen muutostöitä. Hanke poikkeaa asemakaavasta siten, että eteläjulkisivun katos sijoittuu 1,5 metriä katualueelle sekä pysäköintikannen poistumistien lasierkkeri 1,7 metriä torialueelle. Molempien alle jää vapaata kulkutilaa yli 4 metriä. Lisäksi rakennustarkastaja on pyytänyt lausuntoa asemakaavassa osoitetusta ohjeellisesta räystäskorkeudesta poikkeamisesta.

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-m<sup>2</sup> liike-/toimistotilaa kokonaisrakennusoikeuden ollessa 5600 k-m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>), korttelialueen ulkopuolelle (torialue) rakentamisesta, liiketilan vähimmäiskerrosalasta (3000 -> 2600-2700 k-m<sup>2</sup>, josta tontille 1600-1800 k-m<sup>2</sup>), asuinrakennusoikeudesta (2600 -> 3400 k-m<sup>2</sup>), kerrosluvusta sekä rakennusalasta tontin etelärajalla ja arkadin rakentamisvelvoitteesta.

Eteläjulkisivulle sijoittuva katos mahdollistaa säältä suojatun kulkuyhteyden liikkeisiin, jolloin se toteuttaa asemakaavan alkuperäistä tavoitetta ja tarkoitusta (arkadivelvoite). Lisäksi katoksen lisäämisellä parannetaan rakennuksen kaupunkikuvallista ilmettä ilman katualueen kunnossapidolle aiheutuvaa haittaa (vapaa kulkutila n. 4 metriä). Pohjoispuoliselle julkisivulle sijoittuva poistumisportaan lasierkkeri sijoittuu kattotasolle (vapaa kulkutila yli 5 metriä), jolloin se ei aiheuta haittaa torialueen käytölle tai kunnossapidolle. Erkkeri on niin ikään kaupunkikuvallisesti perusteltu, koska se luo pelkistettyyn julkisivuun kiinnostavan poikkeaman.

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 ole ko. asemakaavan vastainen. Hankkeeseen liittyvään poikkeamispäätökseen sisältyy viitesuunnitelma, joka on ollut päätöksen perusteluna. Nyt esitetty hanke on perusratkaisultaan poikkeamispäätöksessä esitetyn mukainen, jolloin se toteuttaa kaupungin (kaavoittaja) näkemystä ja tavoitteita.

Edellä esitetyn mukaisesti kaavoittaja lausuu, että rakennusluvassa esitetyt kaavasta poikkeavat tontin rajojen ylitykset ovat vähäisiä. Ylitykset ovat perusteltuja ja suunnitteluratkaisut parantavat kaupunkikuvaa ilman, että ne aiheuttaisivat haittaa katu- ja torialueiden käytölle tai kunnossapidolle. Rakennuslupahakemuksessa esitetyn mukaisena hanke toteuttaa asemakaavan alkuperäisiä tavoitteita ja on sen hengen mukainen.

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö