

Lausunto poikkeamispäätöshakemuksesta, Tietotalo Kiinteistö Oy, Nihtisillantie 3 (Espoon kaupunki)

114/10.03.00/2019

YLKV 02.04.2019 § 37

Lisätiedot:

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

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus pyytää Kauniaisten kaupungin lausuntoa 12.4.2019 mennessä poikkeamispäätöshakemuksesta, joka koskee olemassa olevan toimistorakennuksen osan käyttötarkoituksen muuttamisesta määräaikaisesti (15 vuotta) liikerakennukseksi toimistorakennusten korttelialueella Kilon kaupunginosassa, osoitteessa Nihtisillantie 3, Espoo. Hanke poikkeaa voimassa olevasta asemakaavasta sekä viime vuonna lainvoimaiseksi tulleesta Keran osayleiskaavasta liiketilojen (päivittäistavarakauppa) sijoittamisen osalta sekä vähäisen rakennusala-lylyksen ja istutettavalle alueelle rakentamisen osalta. Lausuntopyyntö, hakemus sekä siihen sisältyvät suunnitelmat ovat **ohesmateriaalina**.

Kaavallinen tilanne ja hakemuksen mukaisen toiminnan laajuus

Hakemuksen mukaisella alueella on voimassa Espoon kaupunginvaltuuston 15.11.2010 hyväksymä Nihtisilta, muutos 130129, asemakaava. Siinä korttelin 54017 tontti 9 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle on osoitettu rakennusoikeutta kahdelle rakennusallalle yhteensä 18 400 k-m² siten, että eteläisemmällä rakennusallalla kerroksisuus on yhdestä viiteen (I, V) ja pohjoisemmalla katuun rajautuen neljästä kahteentoista (IV, XII). Linkki [kaavakarttaan](#) ja [kaavamääräykseen](#).

Hakemuksen mukainen hanke sijoittuu voimassa olevan Keran osayleiskaavan (KV 23.1.2017, kuulutettu voimaan 29.8.2018) alueelle. Siinä korttelialue on osoitettu osin työpaikka-alueeksi (TP/km), jonne voidaan osoittaa toimitilojen ja palvelujen lisäksi sellaisia seudullisesti merkittäviä vähittäiskaupan suuryksiköitä, 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.

Osin korttelialue on asuin- ja työpaikka-alueeksi (A1/TP), jossa asuminen, palvelut ja työpaikkatoiminnot sekoittuvat. Alueelle tulee osoittaa ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia toimintoja. Alueelle tulee varata toiminnallisia virkistysalueita ja -palveluja. Alueelta tulee varmistaa toimivat yhteydet muille virkistysalueille.

Osayleiskaavassa on erikseen osoitettu Kutojantie 1:een varaus päivittäis-

tavarakaupalle (ca, keskustatoimintojen alakeskus), mutta samalla kielletty erikseen vähittäiskaupan suuryksikön sijoittaminen alueelle. Ko. varaus on toteutunut. Linkki [Keran osayleiskaava-aineistoon](#).

Tontille on toteutunut viisikerroksinen toimistorakennus, jonka laajuus on hakemuksen mukaan 10 245 k-m². Haettu hanke on laajuudeltaan 2750 k-m² ja se on esitetty sijoitettavaksi olemassa olevan rakennuksen yksikerroksiseen osaan. Pysäköinti on osoitettu tontille maantasoon. Hankkeen käyttötarkoitus poikkeaa asemakaavasta, minkä lisäksi tontin itälaitaan suunniteltu lastauslaituri sijoittuisi osittain rakennusalan ulkopuolelle sekä osin istutettavalle tontin osalle, jolle on osoitettu istutettava puurivi.

Kauniainen kaupungin lausunto poikkeamispäätöshakemuksesta

Poikkeamispäätöshakemuksessa esitetty hanke on vastoin voimassa olevaa asemakaavaa sekä juuri voimaan tullutta Keran osayleiskaavaa, joissa erikseen kielletään päivittäistavarakauppa ja elintarvikkeiden myynti alueella. Lisäksi osayleiskaava kieltää Keran keskusta-alueella sijaitsevan kaupan kanssa kilpailevan kaupan sijoittamisen ko. alueelle. Näin ollen hanke on myös Keran alueen tavoitteiden vastainen. Huomionarvoista on myös se, että hankkeen välittömässä läheisyydessä on osayleiskaavassa kohde-merkinnällä osoitettu päivittäistavarakauppavarauksen (ca, keskustatoimintojen alakeskus), joka on toteutunut ja täyttää lähialueen päivittäistavarakauppatarpeen.

Hankkeen maankäytölliset, liikenteelliset ja kaupalliset vaikutukset ulottuvat merkittävästi laajemmalle kuin poikkeamispäätöksellä on tarkoituksenmukaista ratkaista. Lausuntoaineiston perusteella em. vaikutuksia ei ole tutkittu. Mikäli Espoo katsoisi hankkeen olevan mahdollistettava, vaikka se on ristiriidassa Keran alueen tavoitteiden kanssa ja tulee vaikuttamaan sen palvelutason toteuttamiseen negatiivisesti, tulisi hankkeen edellytykset tutkia asemakaavan muutoksen kautta. Tällöin kaikki hankkeen vaikutukset tulisi tutkittua riittävällä tarkkuudella ja kaavaprosessissa varmistettaisiin kaikkien osallisten mahdollisuus esittää mielipiteensä hankkeesta. Hanke on esitetty määräaikaisena 15 vuodeksi, joka voidaan rinnastaa pysyvään ratkaisuun. Tämä tukee sitä, että asiaa ei tulisi ratkaista poikkeamispäätöksellä.

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 ja olisi alueen asemakaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi lyhytnäköistä, koska se vaarantaisi osayleiskaavassa tavoitellun kokonaisuuden toimivuuden kilpailemalla erityisesti tulevan Keran alueen sisäisten palveluiden kanssa.

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 laatimi-

sen 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. Hakemuksen tueksi on sen sijaan esitetty Keran alueen rakentumisen ja autottomuuden edistämistä. Haettu hanke sijaitsee yli 1,5 kilometrin etäisyydellä Keran asemasta, jonka lähiympäristöstä alueen rakentuminen alkanee, ja jota ei voida pitää kävelyetäisyytenä supermarket -tasoisien kaupan asiointissa. Olemassa olevat kaupat Nihtisillassa ja Lansassa riittävät palvelemaan todellisen kävelyalueen tarpeen huomioiden myös Nihtisillan alueen vireillä olevien asemakaavan muutosten mahdollistama asukaspotentiaali. Hanke sijoittuu siten, että sen asiakasvirta koostuu kävelyetäisyyttä todennäköisimmin huomattavasti laajemman alueen asukkaista muodostaen hankkeesta Turunväylän liikenteeseen perustuen jopa seudullisen yksikön. Tämä vahvistaa edelleen, että hankkeen maankäytölliset edellytykset ja vaikutukset pitäisi tutkia merkittävästi poikkeamispäätöstä laajemmin.

Hakemuksen tueksi esitetyt perustelut ovat ensisijaisesti taloudellisia ja hankkeen mukaisen toiminnan kannattavuutta perustelevia, joita ei voida pitää MRL:n mukaisina erityisinä syinä. Koska kyseessä on rakennettu kohde, ei hanketta voida perustella asemakaavan toteuttamisen edistämiseenkään liittyvillä syillä. Tyhjän tai vajaakäyttöisen 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 aiheuttaen myös haitallisia ympäristövaikutuksia. Koska poikkeamispäätös on kaavallinen instrumentti, tulee hankkeen liikenteelliset vaikutuksetkin tutkia em. laajempien maankäytöllisten ja kaupallisten vaikutusten ohella.

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 Tietotalo Kiinteistö Oy, Nihtisillantie 3 koskevasta poikkeamispäätöshakemuksesta Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselle.

Esittelijä täydensi kokouksessa päätösehdotusta seuraavasti:

"Lisäksi valiokunta lähettää asian edelleen tiedoksi KH:lle ja esittää, että KH oikeuttaisi yhdyskuntatoimen johtajan jättämään esitystekstistä ilmenevin perustein valituksen Hallinto-oikeuteen, mikäli Espoo myöntää haetun poikkeamisen." Valiokunta hyväksyi lisäyksen yksimielisesti.

Päätös:

Valiokunta esittää esityslistatekstistä ilmenevän lausunnon Tietotalo Kiinteistö Oy, Nihtisillantie 3 koskevasta poikkeamispäätöshakemuksesta Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselle.

Lisäksi valiokunta lähettää asian edelleen tiedoksi KH:lle ja esittää, että KH oikeuttaisi yhdyskuntatoimen johtajan jättämään esitystekstistä ilmenevin perustein valituksen Hallinto-oikeuteen, mikäli Espoo myöntää haetun poikkeamisen.