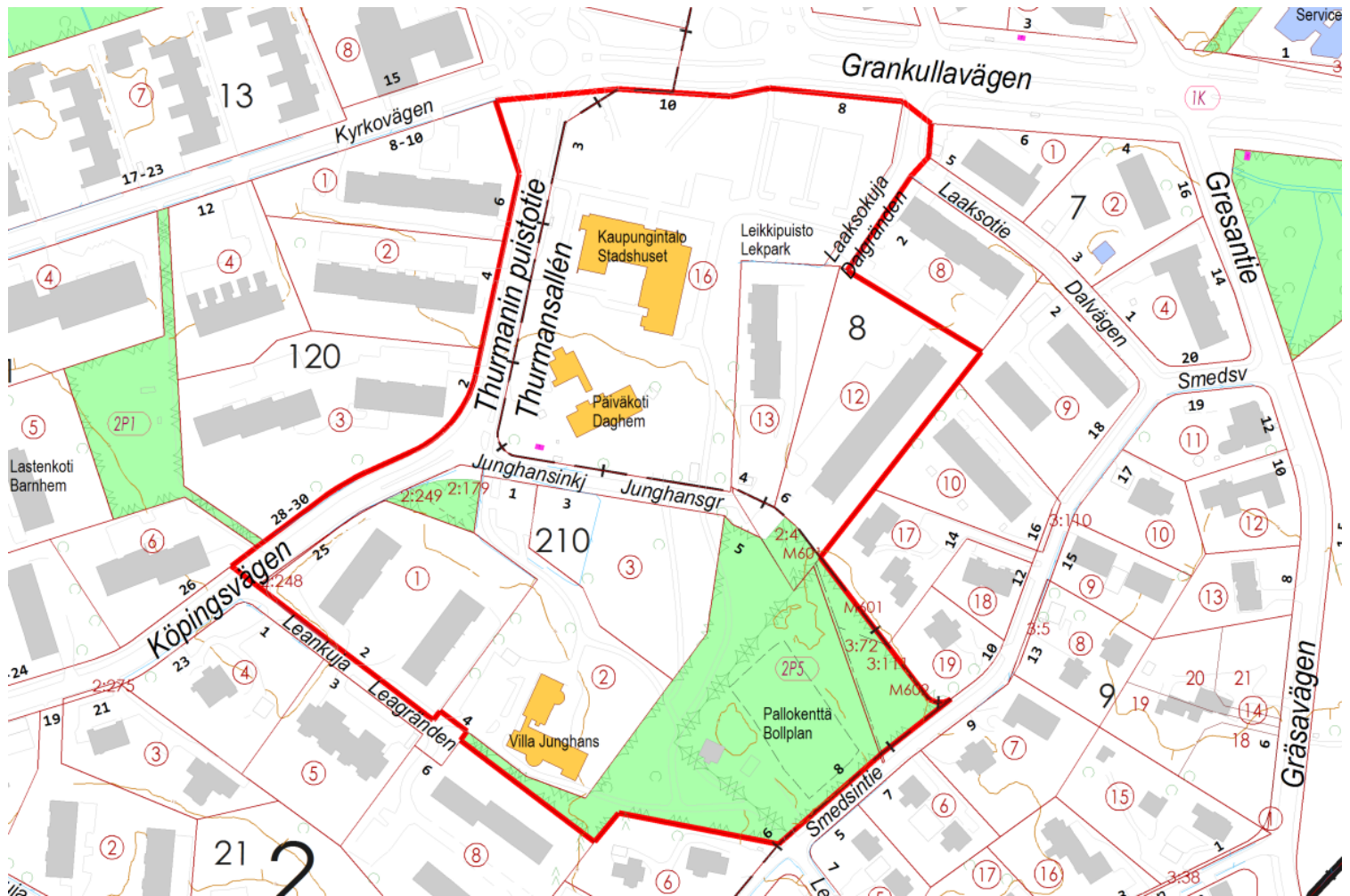




Ak 221

KAUPUNGINTALON ALUE

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4)

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.12.2017 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 16.8.2016.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Marko Lassila 050 382 9313
Matti Salminen 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

12.12.2017



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Maakuntakaava	3
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	4
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015	4
1.2.4	Asemakaava	4
1.2.5	Asemakaavallinen ideakilpailu	5
1.2.6	Rakennusjärjestys.....	6
1.2.7	Rakennuskiellot	6
1.2.8	Pohjakartta.....	6
1.3	Selvitys alueesta.....	6
1.3.1	Maanomistus.....	6
1.3.2	Rakennettu ympäristö	7
1.3.3	Suojelukohteet	8
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	8
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	10
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	10
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	10
3.2	Mitoitus	13
3.3	Kiinteistöjaotus	14
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	14
3.4.1	Maankäyttö	14
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	20
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	20
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	21
3.6	Nimistö.....	21
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	21
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	22
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen	22
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	22
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin	22
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	23
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	23
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	23
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	23
6.3	Suunnittelu	23
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	23
6.4.1	Kuntalaisaloitteet	24

LIITTEET

Liite 1	Viitesuunnitelma (asemapiirros)
Liite 2	Havainnekuva
Liite 3	Leikkaukset
Liite 4	Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Alueen viitesuunnitelma	Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 30.6.2017
Kauniaisten liikennelaskenta 2016	Ramboll Oy, 2017
Alustavat pohjatutkimukset	Ramboll Oy, 3.2.2017
Kauniaisten valuma-alue selvitys	Ramboll Oy, 7.3.2016
Kauniaisten liito-oravayhteydet	Espoon kaupunki, 6.8.2015
Kauniaisten liito-oravaselvitys	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014
Kauniaisten meluselvityksen päivitys	FCG Planeko Oy, 29.1.2010
Kauniaisten lepakkokartoitus 2006	BatHouse, 3.12.2006
Kauniaisten rakennusinventointi 2005	AEDES Oy, 2005

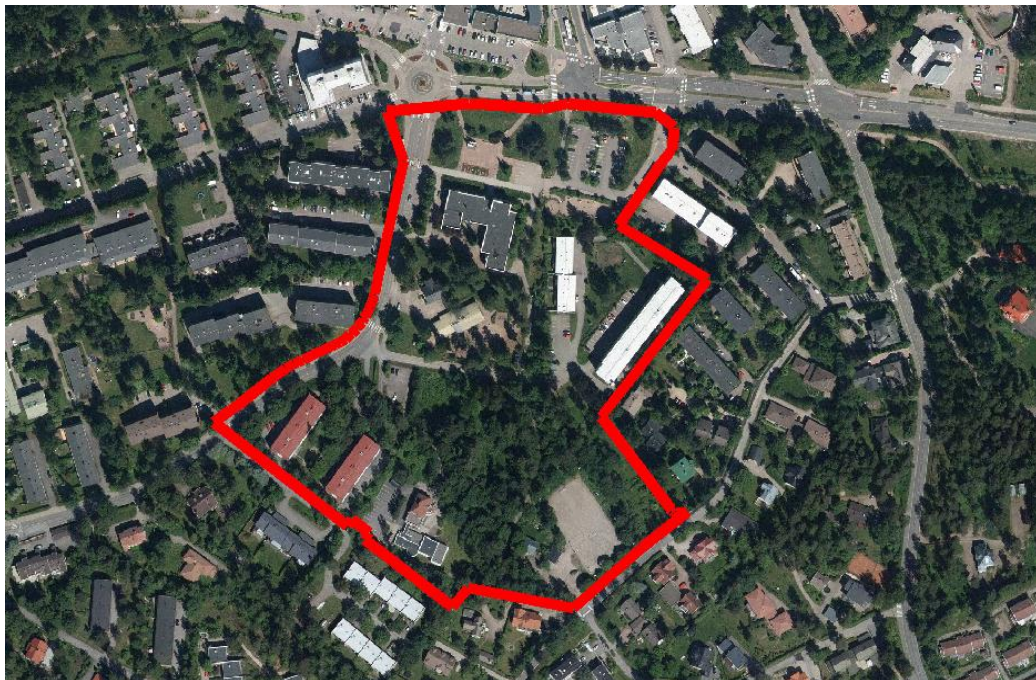
Kaupungintalo, tehdyt tutkimukset ja selvitykset

Asbestikartoitus	Asbestipurku Aaltonen Oy, 1991
Materiaalinäyte	Mikrofocus Oy, 1991
Mikrobianalyysi	Vantaan elintarvike- ja ympäristölaboratorio, 2005
Mikrobianalyysit 6 kpl	Työterveyslaitos, 2005
Toiminnallisuus- ja tilankäyttö selvitys	ISS Proko Oy, 2008
Työselostus ryömintätilojen kunnostus	Vahanen Oy, 2008
Merkkiainekoe	Vahanen Oy, 2008
Merkkiainekoe ja lyhytkestoinen RH-mittaus	Vahanen Oy, 2009
Sisäilmastokysely/-lausunto	Työterveyslaitos, 2010
Ulkoseinän merkkiainekokeet/-lausunto	Vahanen Oy, 2010
Sisäilmatutkimus	HB Sisäilmatutkimus Oy, 2011
Sisäilmatutkimus	Vahanen Oy, 2012
Pintanäytteen mikrobianalyysi	Työterveyslaitos, 2012
Selvitys sisäilman tutkimisesta	Työterveyslaitos, 2012
Sisäilmatutkimus	Vahanen Oy, 2012
Sisäilmatutkimus + liitteet	VTT Expert Services Oy, 2013
Sisäilman toksisuustutkimus + liitteet	Inspector Sec Oy, 2013
Energiakatselmus	Insinööritoimisto Raksystems Oy, 2013
Energiatodistus	Rejlers Oy, 2015

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelin 210, osia Laaksokujan, Thurmanin puistotien, Kauppalantien ja Junghansinkujan katualueista (235-1-9901-0 ja 235-2-9901-0 sekä kiinteistö 235-402-2-248) sekä 2. kaupunginosan virkistysalueita (kiinteistöt ja määräalat 235-2-9903-500, 235-402-2-4 ja -M601, 235-402-2-179, 235-402-2-249, 235-404-3-72 sekä 235-404-3-111 ja -M601 ja -M602). Suunnittelualueen kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kuvassa 6 esitettyjä alueita.

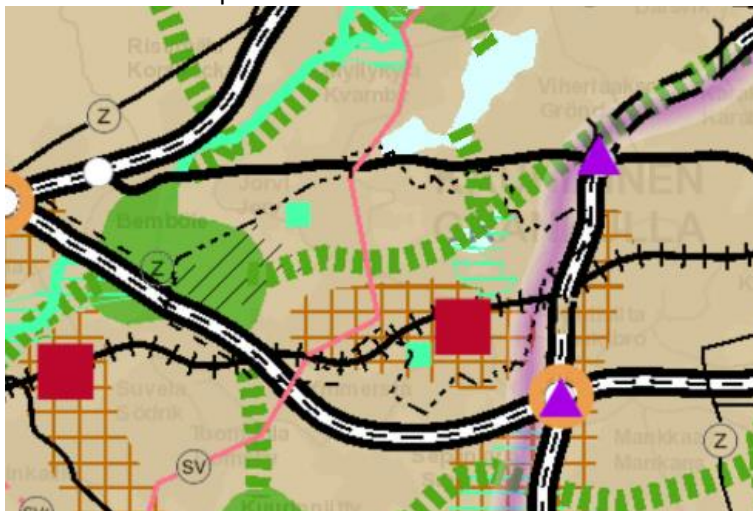


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ortokuvalla (2015).

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

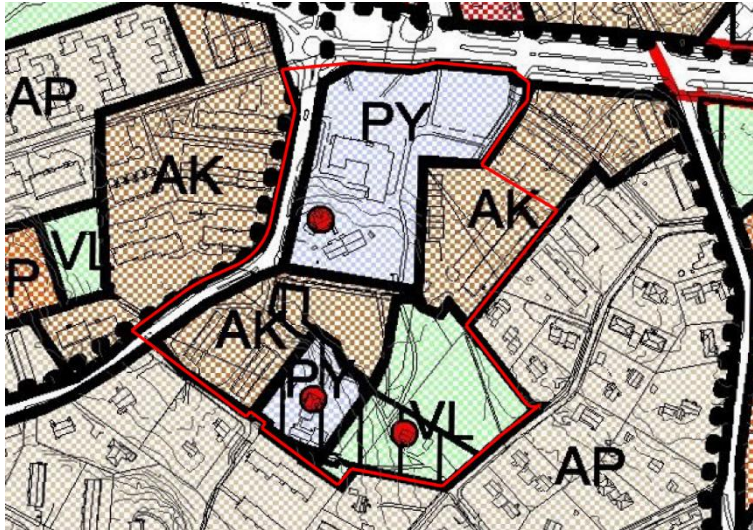
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaattemerkintä.



Kuva 2. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) kaupungintalon tontti on osoitettu julkisten palvelujen (PY) ja hallinnon alueeksi, jolle osoitettu arvokas rakennus (Gula Villan). Villa Junghansin tontti (Junghansinkuja 1) on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Villa Junghans on osoitettu arvokkaana rakennuksena. Junghansinkuja 3, 4 ja 6 sekä Leankuja 2 tontit on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AK). Smedsintien pallokentän ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus.



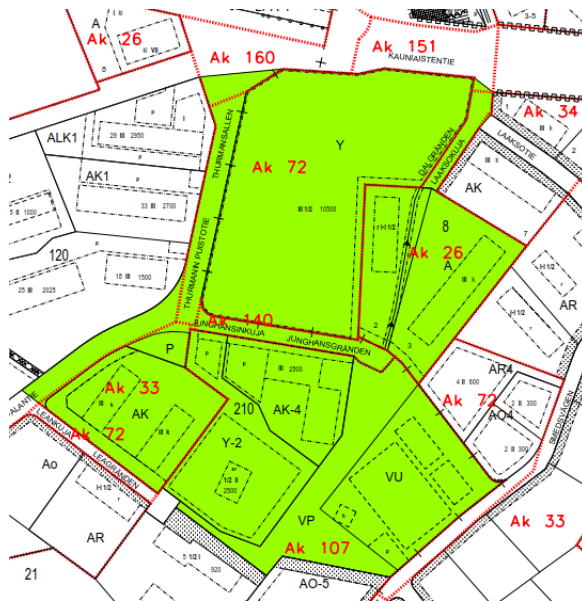
Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu tehostettavana/tiivistettävänä ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kehittämiskohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty asuinkerrostalokohteena.

1.2.4 Asemakaava

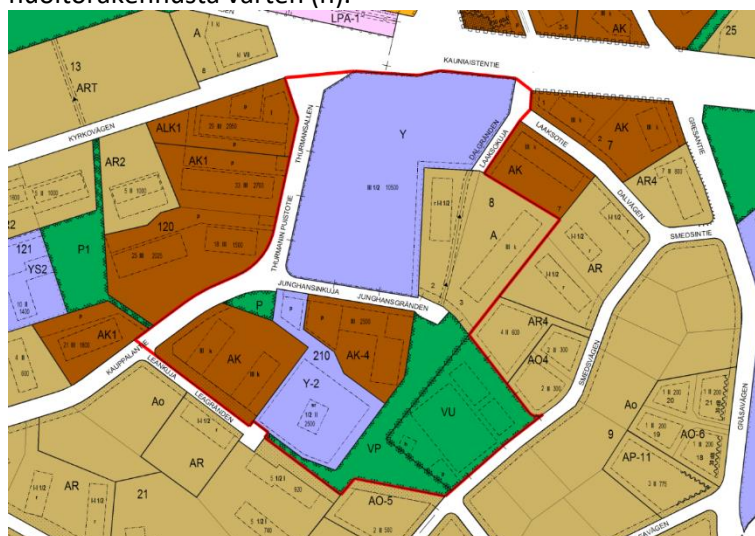
Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 27.6.1961 vahvistama asemakaava (Ak 26), sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), sisäasiainministeriön 29.1.1965 vahvistama asemakaava (Ak 34), sisäasiainministeriön 18.2.1971 vahvistama asemakaava (Ak 54), sisäasiainministeriön 23.2.1976 vahvistama asemakaava (Ak 72), ympäristöministeriön 19.5.1989 vahvistama asemakaava (Ak 107), Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 140), ympäristöministeriön 16.4.1996 vahvistama asemakaava (Ak 151) ja Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.3.2000 hyväksymä asemakaava (Ak 160).



Kuva 4. Suunnittelualueella voimassa olevat kaava-alueet.

Kaupungintalon tontti 16 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen ja puoleen (III ½) kerrokseen 10500 k-m². Villa Junghansin tontti 2 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-2), jolle on osoitettu suojeltu rakennus ja rakennusoikeutta kahteen kerrokseen 2500 k-m². Junghansinkuja 3 rakentamaton tontti 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 2500 k-m².

Junghansinkuja 4 ja 6 (tontit 12 ja 13) on osoitettu liiketalojen ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille 12 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää rakennusta varten ja rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 3000 k-m². Tontille 13 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää rivitaloa varten ja rakennusoikeutta yhdestä puoleentoista (I-I ½) kerrokseen 817 k-m² sekä rakennusoikeutta talousrakennukselle 136 k-m². Leankuja 2 (tontti 1) on osoitettu asuinrakennustalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 3300 k-m². Smedsintien pallokenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala huoltorakennusta varten (h).



Kuva 5. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.5 Asemakaavallinen ideakilpailu

Kaupunki järjesti asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiliitto SAFAn kanssa kaupungintalokorttelin alueesta. Kilpailun tavoitteena oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa

Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden. Kilpailualueeseen sisältyi kaupungintalon tontin lisäksi kerrostalotontti osoitteessa Junghansinkuja 3. Kilpailun tulos julkaistiin 19.5.2016. Palkitut ehdotukset löytyvät kaupungin internetsivuilta (www.kauniainen.fi/kaupungintalokortteli).

Arkkitehtikilpailun voittanut ehdotus "Huvilat" perustuu kaupunkirakenteen kannalta luonnollisesti sijoitettuihin suorakulmaisiiin ja puoliavoimiin kortteleihin. Ratkaisulla alueelle jää runsaasti avointa julkista tilaa, joka mahdollistaa Kauniaisille ominaisen vehreyden säilymisen. Ehdotus säilyttää rakentamattomana niin ikään Kauniaisten kaupunkirakenteen kannalta olennaisen Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaan sijoittuvan viheralueen. Ehdotuksen rakenne on mittasuhteiltaan sopusuhtainen ja mahdollistaa monipuolisen asuntosuunnittelun sekä realistisen pysäköintiratkaisun. Kaupungin hallinnon toiminnot on sijoitettu nykyiselle sijainnille osoitettuun uuteen kortteliin. Jatkosuunnittelussa ehdotusta on tarkoituksenmukaista muokata siten, että rakenne ja toiminnot synnyttävät eheää, viihtyisää ja Kauniaista täydentävää kaupunkitilaa. Asemakaavan muutosta ryhdytään suunnittelemaan palkittuja ehdotuksia kehittämällä, mutta samalla hyödyntämällä myös lunastettujen ehdotusten vahvuuksia.

1.2.6 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi 10.6.2013 Kauniaisten rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.8.2013.

1.2.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

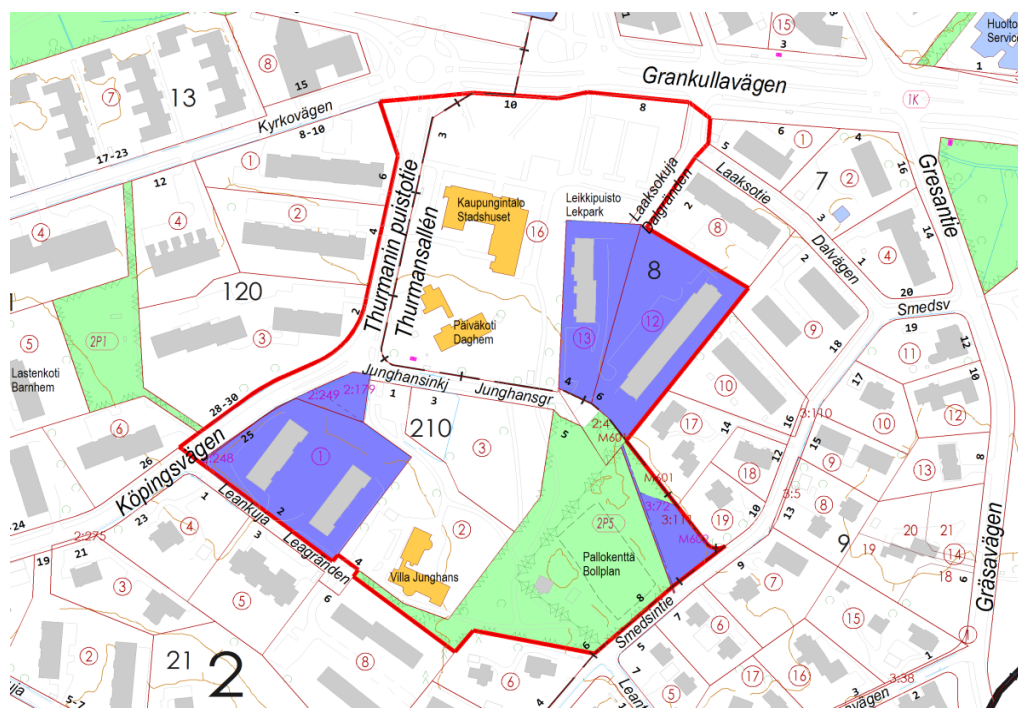
1.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kuvassa 6 esitettyjä alueita.



Kuva 6. Suunnittelualan maanomistus. Yksityisten omistamat kiinteistöt on korostettu violetilla värillä.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Kauniaistentien, Thurmanin puistotien, Kauppalantien, Leankujan ja Smedsintien rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kaupungin liikekeskusta, länsi- ja itäpuolella kerrostaloja ja kaakkoispuolella pientaloasutusta. Kaupungin omistamia rakennuksia suunnittelualueella ovat vuonna 1978 valmistunut kaupungintalo, vuonna 1907 valmistunut Keltainen Huvila/Gula Villan, vuonna 1986 valmistunut väliaikaiseksi rakennettu päiväkotirakennus, 1910-luvulla rakennettu Villa Junghans ja siihen liittyvä 1985 valmistunut laajennusosa sekä 1920-luvulla rakennettu asuinrakennus (puutarhurin asunto). Alueen itäosan yksityisessä omistuksessa olevat rivitalo- ja kerrostalorakennukset ovat valmistuneet vuonna 1964. Alueen lounaisosan yksityisessä omistuksessa olevat kerrostalorakennukset ovat valmistuneet vuonna 1965.

Kaupungintalosta on tehty viimeisen 10 vuoden aikana 19 kpl erilaisia tutkimuksia. Tutkimuksissa on todettu mm. sisäilmaongelmia, joiden vuoksi osa henkilökunnasta on siirtynyt väistötiloihin. Kaupungintalon saneerausta ja sen laajuutta sekä kustannuksia on selvitetty laajasti. Kaupungintalon saneeraushankkeen hankesuunnitelmaa on käsitelty yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen kokouksissa keväällä 2015. Hankesuunnitelmassa esitetty laajimman korjausvaihtoehdon mukaiset kokonaiskustannukset olivat tuolloin 4,15 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Edellä esitetty summa perustuu sen aikaiseen tietoon, jolloin tuolloin esitetyllä laajuudellakin kustannustaso on noussut. Em. summassa ei ole myöskään huomioitu rakentamisaikana ilmenevistä lisätyötarpeista eikä väistötiloista aiheutuvia kustannuksia. Lisäksi vanhan saneeraaminen jättää epävarmuustekijöitä rakennuksen kuntoon saamisesta. Kaupungintalon rakentamisajankohdan rakennustapaan liittyy riskirakenteita (mm. perustamistapa, kapillaarikatkojen puute), joita ei ole suunniteltu korjattavaksi, koska niiden korjaus nostaisi kustannuksia todella merkittävästi. Myöhemmin on todettu, että todelliset kustannukset noussevat vähintään 6 miljoonaan euroon vuoden 2015 laskelman laajuudessakin.

Em. selvitykset, kustannusarviot sekä luottamushenkilöiden kanssa käydyt keskustelut huomioiden on päädytty siihen, että nykyistä kaupungintaloa ei ole tarkoituksenmukaista säilyttää. Kaupungintalo sijaitsee keskeisesti alueella, jolloin sen purkaminen antaa enemmän vapauksia alueen suunnitteluun. Suunnitteluratkaisussa esitettyjen integroitujen hallintotilaratkaisujen etuina voidaan pitää toimintojen joustavampaa muunneltavuutta, laajennettavuutta ja supistettavuutta. Työympäristön uudet monitilaratkaisut mahdollistavat toimitilojen tehokkaamman käyttöasteen ja muunneltavuuden.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kauniaistentie on pääkatu, joka yhdistää Kauniaisten keskustan ja radan kaakkoispuolen asuinalueet. Thurmanin puistotie ja Kauppalantie kokoojakatuja. Laaksokuja, Leankuja ja Junghansinkuja ovat paikallisia tonttikatuja.

Kevytliikenne

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien molemmin puolin kulkee yhdistetty kevyen liikenteen väylä. Kauppalantiella, Laaksokujalla ja Smedsintiellä väylä on vain toisella puolella katua. Suunnittelualueen läpi kulkee kevyenliikenteen yhteys Kauniaisten keskustasta Smedsintielle, yhdistyen aina Espoon puolen kevyenliikenteenverkkoon.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,2–0,5 kilometrin etäisyydellä, jossa pysähtyy lähijunat.



Kuva 7. Julkiset liikenneyhteydet, © HSL linjakartta 2017.

Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Kauniaistentiellä, Tunnelitiellä, Thurmanin puistotiellä ja Kauppalantiellä (15, 18, 109, 109N, 109T, 212, 224, 232 ja 533).

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas Villa Junghans on suojeltu asemakaavassa. Keltainen huvila/Gula Villan tullaan suojelemaan ja Villa Junghansiin liittyvä puutarhurin asunto säilyttämään asemakaavan muutoksella. Ehdotusvaiheessa tutkitaan tarkemmin alueen kulttuurihistorialliset arvot ja ne dokumentoidaan asiaankuuluvasti.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Kauniaistentiellä on suoritettu liikennelaskennat marras-joulukuussa 2016. Tuolloin aamu- ja iltahuipputuntien yhteenlaskettu liikennemäärä Kauniaistentien ja Tunnelitien liittymässä oli 6903 ajoneuvoa ja raskaan liikenteen osuus 4,2 % mukaan lukien hiekoituskoneiden liikenne, mikä nosti osaltaan raskaan liikenteen osuutta tavallista suuremmaksi. Espoon liikennekatsauksen 2017 mukaan keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) Kauniaistentiellä oli n. 12 800 ajon./vrk. syksyllä 2016. Määrä on lisääntynyt n. 600 ajon./vrk. vuoteen 2015 verrattuna.

Kauppalantiellä on suoritettu liikennelaskennat joulukuussa 2016. Tuolloin KAVL Kauppalantiellä välillä Yhtiöntie-Junghansinkuja oli 4290 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 5,7 %. Laskennallinen KAVL Kauppalantiellä oli n. 4380 ajon./vrk.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat liikenneselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa.

Ilmanlaatu ja melu

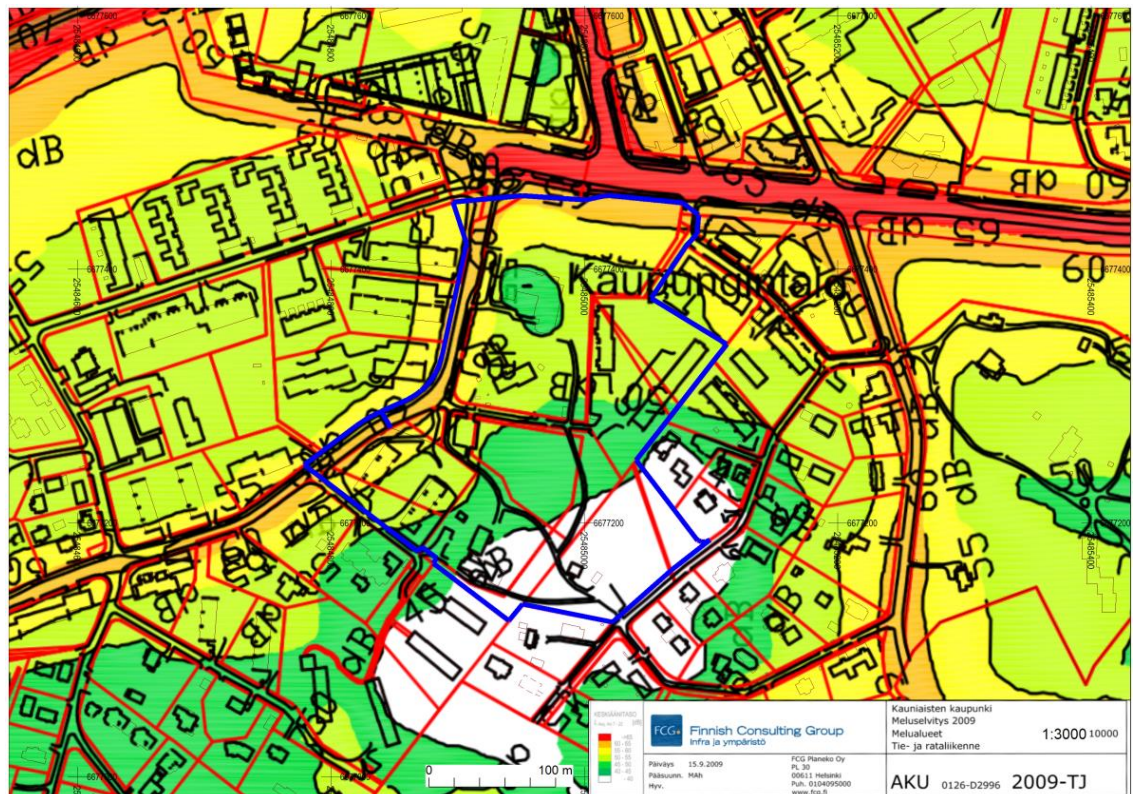
Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suositusetaisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten suositusetaisyydet vastaavat

todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Kauniaistentie, jonka vuorokausiliikennemäärä on n. 12 800 ajoneuvoa. Myös Thurmanin puistotien/Kauppalantien päästöillä voi olla vaikutusta ilmanlaatuun.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan ilmanlaatu- ja meluselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa. Ilmanlaatu ei todennäköisesti aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Suunnittelualueelle Kauniaistentien varteen sijoitetaan HSY:n ilmanlaadun mittauspiste vuodenvaihteessa 2017–2018. Mittaustuloksia pisteestä saadaan ennen kaavan ehdotusvaihetta.

Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu jonkin verran tie-, raide- ja lentoliikenteen melua. Tieliikenteen melua alueelle muodostuu Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien/Kauppalantien ajoneuvoliikenteestä ja raideliikenteen melua pohjoispuoliselta junaradalta. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualuetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 50<55 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualuetta (LDEN (50) dB) eikä verhokäyrä (LDEN 55 dB) ylety Kauniaisiin ennustetilanteessa vuonna 2025. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvoa. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosa sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä.



Kuva 8. Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä (2009).

Piha- ja oleskelualueiden sijoittaminen melukatveeseen edellyttää rakennusten ja tontin omistajan toteuttamien melusteiden/rakenteiden sijoittamista siten, että liikennemelulle asetetut ohjearvot alittuvat.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat meluselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 8 tontin 16 (Kauniaistentie 10) ja korttelin 210 tontin 3 (Junghansinkuja 3) asemakaava ensisijaisesti asumiseen sekä palveluja ja kaupungin hallintotilat mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös korttelin 210 tontin 2 (Junghansinkuja 1) ulottuvuus ja toimintojen sijoittuminen sekä virkistys- ja katualueiden aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot korttelin 8 tonttien 12 ja 13 (Junghansinkuja 4 ja 6) osalta sekä korttelin 210 tontin 1 osalta (Leankuja 2).

Kaavamuutoksen valmistelutyön edetessä on havaittu, että korttelin 210 numero tulee mahdollisesti muuttumaan. Korttelin numeron muuttuessa tonteille laaditaan uudet tonttijaot kiinteistötunnusten muutosten vuoksi. Näistä syistä asemakaavan muutosalueeseen on otettu mukaan myös korttelin 210 tontti 1 (Leankuja 2). Asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään tontin osalta.

Asemakaavan vireille tulon jälkeen Smedsintien pallokentän itäpuolella sijaitsevan määräalan 235-404-3-111-M602 omistajat ovat esittäneet omistamansa alueen muuttamista tonttimaaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Esityksen mukaan muutos olisi yhdensuuntainen kaupungintalon alueen tiivistämistavoitteen kanssa. Alue sijaitsee pientaloalueella ja täydentäisi näin alueen pientalomaista luonnetta. Tontti mahtuu hyvin urheilukentän ja vanhojen pientalojen väliin ja olisi sopusoinnussa muiden Smedsintien rakennusten kanssa.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaupunki järjesti asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiliiton kanssa kaupungintalokorttelin alueesta. Kilpailun tavoitteena oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden.

Arkkitehtikilpailun voittanut ehdotus "Huvilat" perustui kaupunkirakenteen kannalta luonnollisesti sijoitettuihin suorakulmaisiiin ja puoliavoimiin kortteleihin. Ratkaisulla alueelle jäi runsaasti avointa julkista tilaa, joka mahdollistaa Kauniaisille ominaisen vehreyden säilymisen. Ehdotus säilyttää rakentamattomana niin ikään Kauniaisten kaupunkirakenteen kannalta olennaisen Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaan sijoittuvan viheralueen. Ehdotuksen rakenne on mittasuhteiltaan sopusuhtainen ja mahdollistaa monipuolisen asuntosuunnittelun sekä realistisen pysäköintiratkaisun.

Toiseksi tullut ehdotus "Tillsammans" ratkaisi suunnittelutehtävän yhdellä nauhamaisella rakennuksella. Ehdotuksessa ympärillä soljuva puisto saa pääroolin. Länsipuolen puisto on selvästi julkinen ja korostaa Thurmanin puistokadun ja Keltaisen Huvilan asemaa kaupunkirakenteessa. Myös nykyinen kaupungintalon eduspuisto säilyy. Korttelin itäpuoli muodostuu sekä julkisen että yksityisempien piha-alueiden sarjaksi. Privaatimmat alueet sijoittuvat hyvin rakennuksen kainaloihin. Maantasoaunnoille on osoitettu selkeästi oma sisäänkäynti- ja terassivyöhyke. Kortteli muodostaa voimakkaan uuden imagotekijän Kauniaisiin.

Ensimmäiseksi ja toiseksi tulleet ehdotukset ovat visuaalisesti hyvin erilaisia, mutta jättävät lähes samat alueet rakentamatta. Niiden takana olikin sama arkkitehtitoimisto, joka helpotti jatkosuunnittelun aloittamista.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnittelulle asetettiin tavoitteeksi jo aiemmin määriteltyjen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avoin rakenne, joka edellytti voittaneen ehdotuksen voimakasta muuttamista tai vastaavasti siirtymistä toiseksi tulleen ehdotuksen suuntaan. Samassa keskustelussa linjattiin, että valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua, jolloin lähtökohdaksi asetui se, että nykyistä kaupungintaloa ei lähtökohtaisesti säilytetä. Keskustelussa tuli yksimielisesti selväksi, että kaupungintalon saneeraus kustannukset nousevat niin korkeaksi, että se ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Asemakaavan muutosta varten laaditussa viitesuunnitelmassa on tutkittu keväällä 2016 ratkenneen yleisen asemakaavallisen ideakilpailun 1. ja 2. palkinnolla palkittujen töiden ”Huvilat” ja ”Tillsammans” pohjalta yleissuunnitelmatasoista suunnitelmaa asemakaavoituksen pohjalle. Suunnitelma on muotoutunut esitettyyn muotoonsa useiden vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisujen jälkeen. Suunnitteluratkaisua on esitelty toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille, joilta on saatu yksimielinen kannatus suunnitelman viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaksi.

Suunnittelutyötä jatketaan ja tarkennetaan kaavaluonnosvaiheesta saadun palautteen pohjalta. Jatkossa tutkitaan myös tarkemmin sekä kortteleiden että ulkoalueiden osalta korttelitason suunnitteluratkaisut ja rakentamistapa.

Viitesuunnitelman tavoitteet

Suunnitelman lähtökohtana on sovittaa kaupungintaloalueen korttelit osaksi Kauniaisten omaleimaista kaupunkirakennetta sekä huvila- ja puutarhakaupunkia. Kaupungin hallinnon toiminnot on esitetty osaksi uutta korttelirakennetta, joka muodostaa kutsuvan ja viihtyisän kokonaisuuden keskustarakenteen jatkoksi. Uusi tunnistettava kerrostuma vahvistaa Kauniaisten identiteettiä.



Kuva 9. Liittyminen kaupunkirakenteeseen, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Tavoitteena on ollut suunnitella keskusta-alueelle mitoitettu korttelikokonaisuus, joka tukee sekä asumisen että kaupallisten ja hallinnollisten palvelujen kehitystä. Uusi rakenne on

toiminnoiltaan pääosin asumista. Lisäksi alueelle sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat ja lähipalveluja sekä työ- ja liiketiloja maantasoon keskustarakenteeseen ja Gula Villaniin liittyen. Kokonaisuuden kerrosala (20 930 k-m²) on hieman kilpailuvaihetta (Huvilat 25 090 k-m² / Tillsammans 25 310 k-m²) pienempi.

Viitesuunnitelma

Suunnitteluratkaisussa korostetaan alueen kaupunkimaista, mutta samalla luonnonläheistä luonnetta. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi, korttelin ulkoreunoja polveillen seuraavaksi rakenteeksi. Näin saadaan säilytettyä mahdollisimman suuri ja yhtenäinen sekä luonteeltaan avoin kokonaisuus, jolla varmistetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin.

Korttelirakenne avaa ja sulkee sisäänsä eriluonteisia kaupunkitiloja ja kohtaamispaikkoja. Se kaartuu rajaamaan Kauniaistentietä muodostaen samalla päätteen Tunnelitien kaupunkinäkyelmälle. Kauniaistentielle avautuu puistomainen sisäänkäyntiaukio. Aukiolle ja Kauniaistentielle avautuen sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat sekä maantason liike- ja palvelutilat. Avara puistopiha mahdollistaa monipuoliset toiminnot ja eri-ikäisten käyttäjäryhmien tarpeet. Se jakautuu tilallisesti pienempiin suojaisiin poukamiin.

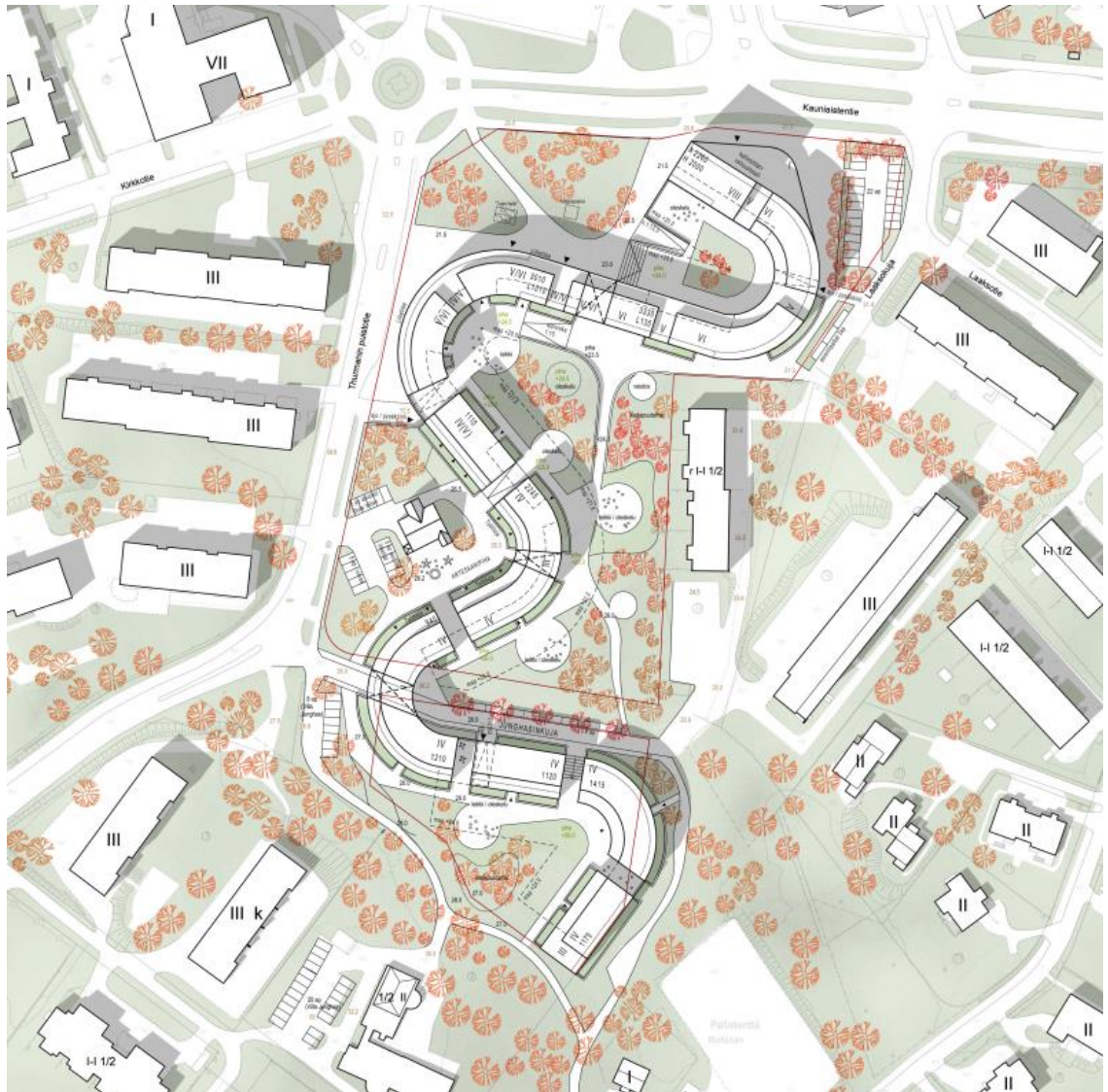
Keltaisen huvilan/Gula Villanin ympärille rajautuu Artesaaniaukio, jossa asuinrakennusten puistotasossa sijaitsee monikäyttöistä tilaa joko asuntoihin liittyville tai ulosvuokrattaville työ- ja harrastetiloille. Tämä on mahdollisuus, jonka potentiaalia tutkitaan ehdotusvaiheessa.

Rakennusten arkkitehtoninen kokonaisuus muodostuu tunnistettavista ja toisistaan erottuvista osista. Kokonaisuus voidaan jakaa kolmeen tai useampaan toteutusyksikköön. Toteutusyksiköt jäsentyvät kukin omalla julkisivuperiaatteellaan osaksi kokonaisuutta. Rakennukset ovat keskustarakenteeseen päin viisikerroksisia. Tunnelitien päätettä korostetaan kahdeksankerroksisella osalla. Maaston noustessa kohti etelää korttelirakenne madaltuu nelikerroksiseksi. Kattokerros on sisäänvedetty ja jaksotettu pienempimittakaavaisiin osiin. Maantasossa on useita läpikulkumahdollisuuksia. Päämassat ovat vaalean sävyistä paikalla muurattua tiiltä. Kattokerrokset hahmottuvat kevyempinä ja paviljonkimaisina. Asunnot avautuvat maiseman ja ilmansuuntien mukaan.

Kulkuyhteydet ja pysäköinti

Ajoneuvo- ja kevyen liikenteen verkosto tukeutuu olevaan kaupunkirakenteeseen. Nykyisiä kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan ja niiden varrelle rakentuu tilalliselta luonteeltaan elämyksellinen ja toiminnalliselta luonteeltaan monipuolinen ulkotilojen sarja. Nykyiset ja tulevat veistokset ja taideteokset sijoitetaan kevyen liikenteen reitin varrelle Kauniaistentien aukiolta alkaen. Hulevedet kerätään maastonmuotoja mukaillen sadevesipuutarhoihin. Junghansinkuja muutetaan istutetuksi pihakatumaiseksi alueen sisäiseksi ajoyhteydeksi.

Pysäköinti sijoittuu pääosin maanalaiseen, osittain rakennusrungon alaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos on jaettu kolmeen toteutusyksikköön. Sisäänajot sijoittuvat Laaksokujalle, Thurmanin puistotielle ja Junghansinkujalle. Maantasossa on lisäksi asiointi- ja vieraspaikkoja pieninä yksikköinä



Kuva 10. Viitesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Asemakaavan muutos perustuu Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Esisuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Kauniaisten keskustassa sekä rakennusten sopeutuminen niin puistoympäristöön kuin arkkitehtuuriinkin. Täydennysrakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunki-/aluekeskukseen soveltuvaa, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Tontti tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on tutkittu määräalan 235-404-3-111-M602 omistajien ehdotusta alueen muuttamiseksi tonttimaaksi. Alueen on säilyttäminen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU) on perusteltua: Alue toimii vähimmilläänkin suoja- ja vihervyöhykkeenä Smedsintien pallokentän ja pientaloasutuksen välissä. Nykyisen pallokentän alueen kehittämistä urheilu-, viher- ja virkistysalueena tutkitaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin ko. aluetta on määrä kehittää em. toimintoihin. Näin ollen kaavaluonnokseen ei ole osoitettu asuinrakentamista ko. alueelle.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 66871 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 29795 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta $e_a=0.45$.

Alueen korttelitehokkuudet ovat välillä $e=0.10-1.87$. Tehokkuusluvut korttelialueittain ovat:

- C-1 $e \approx 1.87$,
- AK-2 $e \approx 1.17$,

- AK-3 $e \approx 0.85$,
- AK-4 $e \approx 0.44$ (Junghansinkuja 4–6),
- AK-4 $e \approx 0.52$ (Kauppalantie 25/Leankuja 2),
- AO $e \approx 0.17$,
- AL-1 $e \approx 0.10$ ja
- Y $e \approx 0.17$.

3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutoksella muutetaan 1. ja 2. kaupunginosien rajaa siten, että kaikki suunnittelualueen korttelialueet kuuluvat jatkossa 1. kaupunginosaan. Nykyinen kortteli 210 lakkaa ja korttelialueet ja tontit kuuluvat jatkossa 1. kaupunginosan kortteliin nro 8 lukuun ottamatta uutta muodostettavaa kortteliä nro 81 Smedsintien kentän vieressä. Kaava-alueen tonteille laaditaan sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 11. Kaavakartta: luonnosvaihe.

Keskustatoimintojen korttelialue (C-1)

Asemakaavan muutoksella osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1). Alueelle tulee sijoittaa vähintään 2000 k-m² hallinto- ja virastotiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 7750 k-m². Kaavamerkintä mahdollistaa tiloja niin asumiselle ja hallinnolle kuin liike- ja toimistotiloillekin. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat viidestä kahdeksaan (V–VIII) kerroksisille rakennuksille. Korttelin pohjoisosaan osoitetaan yksikerroksinen rakennusala ns. päämassan jalustaosalle. Kuusikerroksisissa rakennusten osissa saa käyttää 3/4 rakennuksen suurimman kerroksen alasta

ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (esim. VI (3/4)). Ylin kerros tulee toteuttaa länsipuolelta sisäänvedettynä, mikä keventää rakennusten hahmoja. Korttelin pohjoisosassa olevaa kahdeksankerroksinen rakennuksen osa tulee toteuttaa siten, että se kääntyy päämassaan nähden muodostaen arkkitehtonisen aiheen ja dominantin. Samalla se korostaa paikkaa katupääteenä.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Laaksokujalta.

Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan kortteliaukio korostamaan alueen keskeistä ja julkista luonnetta.

Korttelialueen pinta-ala on n. 4150 m² ja tehokkuusluku $e \approx 1.87$.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-2)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) ja Junghansinkujan katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa (AK-2). Rakentaminen tulee integroida ympäröiviin alueisiin siten, että muodostuu avointa ja vihreää ympäristöä. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljästä kuuteen (IV–VI) kerroksisille rakennuksille. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää 3/4 tai 4/5 ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (esim. V (4/5)). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 7400 k-m² asumiseen ja 1050 k-m² liike- ja toimistotiloille.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten, joka ulottuu osin puistoalueelle (VP). Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Thurmanin puistotieltä.

Korttelialueen pohjoisosan rakennusosalalle osoitetaan kulkuaukko. Kulkuaukko mahdollistaa viheralueiden läpi kulkevan kevyen liikenteen reitin jatkuvuuden. Myös korttelialueen keskiosan kaarevalle rakennusosalalle osoitetaan kulkuaukko, joka mahdollistaa korttelialueen läpi johdettavan yleisen jalankulun.

Korttelialueen länsiosaan liike- ja toimistotilojen mahdollistavan rakennusalan edustalle osoitetaan kortteliaukio korostamaan alueen julkista luonnetta. Kortteliaukion pohjoisosassa kulkee aluevaraus maanalaista johtoa varten.

Korttelialueen pinta-ala on n. 7205 m² ja tehokkuusluku $e \approx 1.17$.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-3)

Osa asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK-4), yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-2) ja puistosta (VP) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-3). Rakentaminen tulee integroida ympäröiviin alueisiin siten, että muodostuu avointa ja vihreää ympäristöä. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljäkerroksisille (IV) rakennuksille. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää 1/2, 3/4 tai 4/5 ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (esim. IV (1/2)). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 5050 k-m² asumiseen.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan korttelialueen pohjoisreunalta autopaikkojen korttelialueelta (LPA). Korttelialueen länsiosaan osoitetaan pysäköimispaikka (p), jonka tarkoitus on palvella myös eteläpuolista yleisten rakennusten korttelialuetta (Villa Junghans), jolle on osoitettu myös ajoyhteys korttelialueen kautta.

Korttelialueen pinta-ala on n. 5912 m² ja tehokkuusluku $e \approx 0.85$.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-4)

Suunnittelualueella sijaitsevien vanhojen ja jo toteutuneiden asuinkortteleiden kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykyisten määräysten mukaisiksi sisältöä varsinaisesti muuttamatta.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva asuinrakennusten korttelialueen (A) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kaksi- ja kolmekerroksisille (II, III) rakennuksille ja rakennusoikeutta yhteensä 3950 k-m². Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kerrosalan lisäksi sijoittaa autotalli-, varasto- ja yhteistiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala auton säilytyspaikkoja varten (a). Korttelialueen läpi osoitetaan maanlaista johtoa varten varattu alueen osa. Ajoyhteys korttelialueelle osoitetaan LPA-1 -korttelialueen läpi.

Korttelialueen pinta-ala on n. 9019 m² ja tehokkuusluku $e \approx 0.44$.

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva asuinkerrostalojen korttelialue (AK) säilytetään asuinkerrostalojen korttelialueena (AK-4). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kolmekerroksisille (III) rakennuksille ja rakennusoikeutta yhteensä 3300 k-m². Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kerrosalan lisäksi sijoittaa autotalli-, varasto- ja yhteistiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat auton säilytyspaikkoja varten (a).

Korttelialueen pinta-ala on n. 6351 m² ja tehokkuusluku $e \approx 0.52$.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialue muodostaa uuden korttelin, jolle annetaan numero 81. Muodostuvalla korttelialueelle sijaitseva vanha asuinrakennus (ns. puutarhurin asunto) osoitetaan säilytettäväksi merkinnällä (sä-1): Säilytettävä rakennus. Mahdollisesta korvaavasta tai korjausrakentamisesta on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Säilytettävälle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 120 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (II (1/2)).

Ajo korttelialueelle osoitetaan ajoyhteytenä (ajo) urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen läpi. Ajoyhteyttä ei osoiteta osaksi tonttia (ns. kirveenvarsitontti), koska alueen ensisijainen käyttö on toimia virkistys- ja ulkoilukäytössä. Tällä halutaan varmistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten toimintojen jatkuvuus myös tulevaisuudessa. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Korttelialueen pinta-ala on n. 707 m² ja tehokkuusluku $e \approx 0.17$.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1). Korttelialueella sijaitseva Keltainen huvila/Gula Villan osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 225 k-m² kahteen (II) kerrokseen.

Korttelialueen pinta-ala on n. 2254 m² ja tehokkuusluku $e \approx 0.10$.

Yleisten rakennusten korttelialueet (Y)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-2) säilytetään yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Korttelialueella sijaitsevan Villa Junghansin alkuperäinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Suojeltavalle osalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 300 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Laajennusosalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 600 k-m² yhteen (I) kerrokseen.

Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle (I) 50 k-m²:n suuruiselle talousrakennukselle (t). Nykyinen pysäköintialue osoitetaan pysäköimispaikkana (p).

Korttelialueen pinta-ala on n. 5409 m² ja tehokkuusluku $e \approx 0.17$.

Puistot (VP)

Suunnittelualueen pohjois-, keski-, ja eteläosaan osoitetaan puistot (VP).

Korttelialueiden keskelle jäävän puiston itäosaan osoitetaan rakennusala AK-2 -korttelialuetta palvelevaa maanalaista pysäköintitilaa varten.

Puistojen läpi osoitetaan sijainniltaan ohjeelliset, mutta yhteydeltään sitovat jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat.

Puistojen yhteispinta-ala on n. 11 301 m².

Lähivirkistysalue (VL)

Kauppalantien ja Thurmanin puistotien yhtymäkohdan eteläpuolella sijaitseva viheralue osoitetaan lähivirkistysalueena (VL). Alueen läpi osoitetaan huoltoajoyhteys (ajo) asuinkerrostalojen korttelialueelle.

Alueen pinta-ala on n. 583 m².

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1)

Smedsintien pallokentän alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena, jolle saa toteuttaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia (VU-1). Alueen toimintoja tutkitaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Alueen pinta-ala on n. 6334 m².

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Suunnittelualueen koilliskulmaan osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA). Alueen itäosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Ajo korttelialueelle osoitetaan Laaksokujalta.

Alueen pinta-ala on n. 710 m².

Autopaikkojen korttelialue, joka tulee toteuttaa pihamaisesti (LPA-1)

Nykyisen Junghansinkujan alueelle osoitetaan autopaikkojen korttelialue, joka tulee toteuttaa pihamaisesti (LPA-1). Autopaikkoja saa sijoittaa vain erikseen merkityille paikoille. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala ulokkeelle (u) ja rakennukseen jätettävä kulkuaukko sekä pysäköimispaikka (p). Alueen itäosaan osoitetaan kortteliaukio.

Katualueet

Thurmanin puistotien ja Kauppalantien katualuevaraukset säilyvät ennallaan. Thurmanin puistotien pohjois- ja eteläosaan sekä Kauppalantielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkiellot myös kadun länsipuolelle. Laaksokujan katualuevaraus muuttuu hieman kujan pohjois- ja eteläpäässä. Junghansinkujan katualue muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi.

Yleiset määräykset**Autopaikat**

C-1, AK-2, AK-3 ja AK-4 korttelialueilla autopaikkoja on rakennettava asumisen osalta vähintään 1 ap / 100 k-m².

Autopaikkoja on rakennettava hallinto-, liike- ja toimistotilojen osalta 1 ap / 75 k-m².

Vieras pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 1000 k-m².

AO -korttelialueella autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 ap / asunto.

AL -korttelialueella autopaikkoja on rakennettava asumisen osalta vähintään 2 ap / asunto.

Y -korttelialueella autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 50 k-m².

Autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

LPA-1 -korttelialueen pysäköintipaikat tulee toteuttaa nurmikiveyksellä ja jäsenellä istutuksin. Alueen itäpää tulee kivetä siten, että se korostaa puistoyhteyden turvallista jatkuvuutta.

AK-2 -korttelialueeseen liittyvä pysäköintihalli saa ulottua VP-alueelle erillisellä sopimuksella. Kansirakenteet tulee maastouttaa näkymättömiin viherrakentamisen keinoin.

Julkisivut ja rakennustapa

Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen toteutuksesta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi:

C-1-, AK-2- ja AK-3 -korttelialueiden rakennusten julkisivujen tulee olla kaarevia, paikalla muurattuja sekä pääasiassa vaaleiksi rapattuja.

C-1- ja AK-2 -korttelialueiden rakennusten visuaalisen ilmeen tulee olla rakennusten alimmassa kerroksessa katu- ja yleisten alueiden puolella erilainen ylempiin peruskerrokseen nähden siten, että alakerroksissa julkisivut on toteutettu laadukkaan tummasävyisin materiaalein.

C-1- ja AK-2 -korttelialueiden katutasossa sijaitsevien hallinto-, liike- ja työtilojen julkisivuissa tulee käyttää suuria lasipintoja.

C-1-, AK-2- ja AK-3 -korttelialueiden katutasossa sijaitsevien aputiloja sisältävien rakennuksen osien ikkuna-aukotusten tulee olla saman henkiset liike- ja työtilojen kanssa.

C-1-, AK-2- ja AK-3 -korttelialueiden vierekkäisten rakennusten arkkitehtuuri, seinä- ja räystäslinjat sekä värisävyt tulee sovittaa luontevasti yhtenäisiksi.

C-1-, AK-2- ja AK-3 -korttelialueiden rakennusten ylin kerros tulee toteuttaa länsipuolelta yhtenäisesti sisäänvedettynä. Ylimmän kerroksen massoittelun, materiaalin ja värityksen tulee poiketa rakennuksen päämassasta ja olla erilainen myös alimpaan kerrokseen nähden.

C-1 -korttelialueen pohjoisimman kahdeksankerroksisen rakennusmassan kolmen ylimmän kerroksen tulee olla eri koordinaatistossa kuin rakennuksen päämassa ja muodostaa arkkitehtoninen aihe. Materiaali, värit ja arkkitehtuuri tulee poiketa muusta rakentamisesta. Ylimpien kerrosten rakennusalan ylitys sallitaan ulokkeella.

C-1-, AK-2- ja AK-3 -korttelialueiden rakennuksiin liittyvien kulkuaukkojen tulee vahvistaa alueen hengittävyttä ja avoimuutta sekä yhteyksien jatkuvuutta. Kulkuaukoista tulee sallia yleinen läpikulku.

AK-2 -korttelialueen pohjoisempi kulkuaukko tulee olla neljän kerroksen korkuinen ja eteläisempi yhden kerroksen korkuinen.

LPA-1 -korttelialueella sijaitseva kulkuaukko tulee olla kolmen kerroksen korkuinen.

AK-3 -korttelialueen liittyminen Y-korttelialueeseen tulee toteuttaa luontevasti ilman näkyviä kansi- tai tukimuurirakenteita.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata autopaikkoja.

Pihat ja pelastustiet

Kansirakenteiden korkeatasoisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden turvaamiseksi pihoista on annettu seuraavia määräyksiä:

C-1- ja AK-2 -korttelialueiden kortteliaukiot tulee toteuttaa kiveyksenä alueenosan julkisen luonteen korostamiseksi.

Piha-alueiden ja -kansien tulee olla yleisilmeeltään vehreitä.

Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, ettei väliseiniä tarvitse rakentaa.

Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja ne on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Näkyvien seinä- ja tukimuurirakenteiden tulee olla luonnonkivipintaisia ja ne tulee sovittaa rakennusten arkkitehtuuriin.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7–22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22–7) 50dB(A).

Viheralueet

Puistoalueet tulee toteuttaa avoimina ja niiden välinen jatkuvuus tulee varmistaa ja toteuttaa luontevasti. Oleskelualueet ja muut puistorakenteet tulee sijoittaa keskitetysti. Puistoalueille saa sopimuksin toteuttaa asuinrakennusten pelastusreitit ja nostopaikkoja.

Hule- ja pohjavedet

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Ennen mahdollista pohjavesitasen alapuolelle kaivamista on tehtävä pohjavedenhallintasuunnitelma, joka on hyväksyttävä valvovalla viranomaisella.

Alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma. Hulevesien käsittelystä ja pohjavesien hallinnasta annetaan tarkempia määräyksiä kaavan ehdotusvaiheessa.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Suunnittelualueella on suoritettu alustavia pohjatutkimuksia vuoden 2017 alussa. Ramboll Oy tehnyt tutkimuksia yhdeksässä tutkimuspisteessä sekä asentanut alueelle kaksi pohjavesiputkea. Maaperänäytteitä ei alustavan pohjatutkimuksen yhteydessä otettu.

Maaperän pintaosassa on alueen pohjoisosassa nykyisiä täyttöjä, joiden paksuus on kairausten perusteella enimmillään noin 1,5 metriä. Täyttöjen alapuolella on kairausten perusteella pehmeä savikerros, jonka paksuus on enimmillään noin kahdeksan metriä. Savikerroksen alapuolella on noin 2–5 metriä paksu hiekka- tai moreenikerros. Alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet tiiviin maakerroksen sisältämiin kiviin tai kallioon enimmillään noin 9–10 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Alueen eteläosa sijaitsee kauttaaltaan moreeni- tai kallioalueella. Alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet tiiviin maakerroksen sisältämiin kiviin tai kallioon enimmillään noin 1–3 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Alueen etelä- ja pohjoisosaan asennetuissa pohjaveden havaintoputkista tehtyjen mittauksen mukaan pohjavesipinta sijaitsee noin 1–1,5 metrin syvyydessä nykyisestä maanpinnasta.

Alustavien tutkimuksien mukaan, alueen pohjoisosassa rakenteet pitää perustaa paalujen varaan. Alueen eteläosassa kalliopinta on lähellä maanpintaa ja rakenteet edellyttävät myös louhintaa. Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen edellyttää työnaikaisten tukiseinien rakentamista ja pohjaveden osalta vesitiiviiden maanpaineiden rakentamista ja rakenteiden mitoittamista nosteelle.

Alueella ei ole tiettävästi ollut ympäristölle haitallista toimintaa eikä ympäristövahinkoja.

Jatkosuunnittelun yhteydessä alueella tehdään tarvittaessa yksityiskohtaisia maaperätutkimuksia.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavan mukainen luonnonympäristö keskittyy suunnittelualueen puistoalueille (VP) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-1). Myös korttelialueiden ja niille sijoittuvien rakenteiden toteutuksessa edellytetään vehreän ympäristön toteutumista. Asemakaavan muutoksen myötä puistoalueiden pinta-ala kasvaa yli 0,5 hehtaaria suunnittelualueen voimassa olevien kaavojen aluevarauksiin verrattuna. Erityisesti on kuitenkin huomionarvoista, että rakennusten piha-alueista muodostuu avointa ja puistomaista ympäristöä, joka lisää koettua avoimuuden tunnetta ympäristössä.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen 2014 mukaan alueella ei ole todettu liito-oravahavaintoja.

Kaava-alueen luontoarvot tullaan tutkimaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa. Alueesta tullaan pyytämään luontolausunto.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Uuden maankäytön liikenteen kasvu aiheutuu suurimmaksi osin asumisen liikenteestä. Uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)” mukaisia tunnuslukuja (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Uuden maankäytön liikennetuotos asumisen osalta on 189 [(256,45*5,48*0,21)/1,56] henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen tuottama liikennemäärä ei aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Suunnittelualueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten suosituksetäisyydet vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Kauniaistentie. Myös Thurmanin puistotien/Kauppalantien päästöillä voi olla vaikutusta ilmanlaatuun. Suunnittelualueelle Kauniaistentien varteen sijoitetaan ilmanlaadun mittauspiste vuodenvaihteessa 2017–2018. Mittaustuloksia pisteestä saadaan ennen kaavan ehdotusvaihetta. Ilmanlaadun ei oleteta aiheuttavan kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosa sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä. Suunnitellut rakennusmassat estävät melun leviämistä siten, että kaava-alueelle muodostuu päivä- ja yöajan ohjearvot 55 dB ja 45 dB alittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan liikenne-, ilmanlaatu- ja meluselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa.

3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella on vaikutusta alueen nimistöön. Puistoille ja kortteliaukioille suunnitellaan nimistö kaavan ehdotusvaiheessa. Junghansinkuja virallisena katuna poistuu käytöstä sen muuttuessa yhteydeksi korttelialueella, mutta Junghansinkuja säilyy osoitenimenä.

Alustavasti alueella tultaneen hyödyntämään muistonimistöä. Nimistössä tullaan muistamaan ainakin Kauniaisten kaupunginvaltuuston pitkäaikaista puheenjohtajaa, professori Edward Anderssonia (1933-2012).

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat merkittävät. Nykyisin väljästi matalilla rakennuksilla toteutunut alue muuttuu kaupunkikeskustamaiseksi. Rakentamisen määrä moninkertaistuu ja aiemmin pysäköinti- ja kulkuväylinä sekä puustoisina olleet alueet rakennetaan asuinkäyttöön. Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti muutoksen voidaan katsoa kehittävän aluetta positiiviseen suuntaan pääkaupunkiseudulla sijaitsevan

kaupungin keskusta-alueeksi. Korkeatasoinen rakentaminen asuin- ja hallintorakennuksineen elävöittää kaupunkikuvaa ja muodostaa nykytilannetta selkeämpää kaupunkia säilyttäen vihreää ympäristöä. Samalla alueen kulkuyhteydet selkiytyvät ja muuttuvat sosiaalisen kontrollin vuoksi nykytilannetta turvallisemmiksi. Alueen pysäköinti on järjestetty pääosin maanalaisena, jolloin alueen sisäosat säilyvät autottomina.

Hankkeella ei oleteta olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden. Teknisen huollon järjestämisessä ei ole odotettavissa normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia.

Yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia on tutkittu alustavasti arkkitehtikilpailuvaiheessa. Asiaa selvitetään lisää kaavamuutoksen ehdotusvaiheessa kuten myös ekologisia vaikutuksia. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus alueen palvelutasoon. Tiivistäminen eheyttää joukkoliikenteen kannalta erinomaisesti sijoittunutta aluetta, joka vaikuttaa myönteisesti ekotehokkuuteen.

Alustavien arvioiden mukaan kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin. Liikenteen vaikutuksia tutkitaan enemmän ehdotusvaiheessa.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Alue sijaitsee Kauniaisten kaupungin keskustassa, joukkoliikenteen seudullisessa solmupisteessä rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja pääkadun varrella, johon kaupungin kehittämisen painopiste ja volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, joka vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä parantaa Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden kannattavuutta ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

Asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyritty korkeatasoiseen kerrostaloasumISRatkaisuun, jossa lähtökohtana on sovittaa kaupungintalokorttelit osaksi Kauniaisten omaleimaista kaupunkirakennetta.

Suunnitteluratkaisussa korostetaan alueen kaupunkimaista ja samalla luonnonläheistä luonnetta. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi, korttelin ulkoreunoja polveillen seuraavaksi rakenteeksi. Näin saadaan säilytettyä mahdollisimman suuri ja yhtenäinen luonteeltaan avoin puistomainen kokonaisuus sekä muodostetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti asuinkäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei valtaosaltaan poikkea oleellisesti naapuritonttien rakennusten kerrosluvuista eivätkä uudisrakennukset vaikuta merkittävästi naapuritonttien viihtyisyyteen. Suunnitteluratkaisu on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, joka nostaa alueen arvostusta ja kiinnostavuutta.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Uudisrakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 330 uutta asukasta (55k k-m² / hlö). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista. Muutoksella mahdollistetaan myös uuden liike- ja

toimistotilan rakentaminen, jolloin tilojen toteutuessa muutoksella on myönteinen vaikutus työpaikkojen määrään.

Asemakaavan muutos mahdollistaa myös kaupungin hallintotilaratkaisun järjestämisen nykyistä tarkoituksenmukaisemmin; mm. tilatehokkuuden parantaminen, kustannustehokkaampaa (käyttökustannukset, ei saneerausinvestointeja, ei väistötilatarvetta), työturvallisemmat tilat (saneerauksen epävarmuudet).

Kaava-alueen kaupallinen potentiaali tutkitaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 16.8.2016.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.8.2016 ja päivitetty 1.11.2017. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak221>.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöpäällikkö Marko Lassila ja maankäyttöinsinööri Matti Salminen. Viitesuunnitelman tontin käytöstä on laatinut Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Asemakaavan muutoksesta on pidetty viranomaisneuvottelu 9.9.2016. Viranomaisneuvottelussa edustettuina olivat Kauniaisten kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, HSY ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on antanut ko. vaiheen kommenttinsa erikseen.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty kaavoituksen lähetekeskustelu 7.12.2016 asemakaavan muutoksen tavoitteista ja linjauksista.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty info- ja keskustelutilaisuus 17.5.2017 asemakaavan muutoksen luonnosvaihtoehdoista ja suunnittelutilanteesta.

Kaava-alueen laajennuksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivittämisestä on lähetetty kirjeet suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille 17.10.2017.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 7.11.2017 (§ 122) ja päätti jättää asian yksimielisesti pöydälle seuraavaan kokoukseen, jossa käsitellään muutosluonnoksen nähtäville asettamisen aikataulutusta sekä keskustelu- ja informaatiotilaisuuden sisältöä.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 28.11.2017 (§ 129) asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville. Lisäksi valiokunta totesi, että aiemmin saapuneet kolme kirjallista kuntalaisaloitetta liitetään asiassa koottavaan palautteeseen. Päätöksestä jätettiin eriävä mielipide (von Essen).

Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty teknisiä korjauksia valiokunnan päätöksen jälkeen. Kaavaselostusta on täydennetty.

6.4.1 Kuntalaisaloitteet

Kaupungille on toimitettu 5.10.2016 päivätty kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista arkkitehtikilpailussa toiseksi sijoittuneen "Tillsammans" -nimimerkillä tehdyn ehdotuksen pohjalta.

Kaupungille on toimitettu 18.10.2016 päivätty kuntalaisaloite osoitteessa Junghansinkuja 3 sijaitsevan alueen kehittämiseksi. Aloitteessa esitetään myös toimenpide-ehdotuksia lasten luonnontuntemuksen parantamiseksi opetuksellisen ja kasvatuksellisen yhteistyön kautta.

Kaupungille on toimitettu 14.11.2016 päivätty kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että kaupungintalon ja Kauniaistentien välinen alue sillä sijaitsevine pysäköinti- ja leikkialueineen jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Kuntalaisaloitteen on allekirjoittanut 434 kuntalaista.

Kaupungille on toimitettu 6.2.2017 kuntalaisaloite koskien keskustan pysäköintiongelmia. Aloitteessa kannatetaan kaupungintalon alueen kaavoituksen linjausta, jossa Kauniaistentien ja kauppakeskuksen välinen alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi aloitteessa esitetään, että ko. alueen alle toteutettaisiin pysäköintihalli, josta rakennettaisiin maanalainen yhteys kauppakeskukseen. Hankkeella helpotettaisiin keskustan pysäköintiongelmia.

Kaupungille on toimitettu 21.6.2017 saapunut kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että Junghansinkujan eteläpuolella oleva alue säilytettäisiin rakentamattomana. Kuntalaisaloitteen on allekirjoittanut 412 kuntalaista.

Aloitteisiin on annettu vastaukset ja kaupunginvaltuusto on todennut, että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin tuloksena, jolloin asemakaavoituksen aikana ei ole tarkoituksenmukaista tehdä erillisiä päätöksiä. Kuntalaisaloite sekä muu asemakaavaprosessissa annettu palaute otetaan suunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan sekä tarkoituksenmukaisuusharkintaa käyttäen.

Kaupungille on toimitettu 6.9.2017 saapunut Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että ns. Junghansinpuisto on kokonaisuudessaan säilytettävä ja rauhoitettava rakentamiselta ja muilta toimenpiteiltä. Mielipiteen mukaan alue on tärkeä säilyttää luonnontilassa, jolloin alueen runsaslajinen kasvisto ja eläimistön elinympäristö säilyvät. Lisäksi mielipiteessä todetaan, että lisärakentamisen vuoksi Kauniaisten keskustassa tarvitaan luonnollisia vihreitä keuhkoja mikä edelleen korostaa Junghansinpuiston säilyttämisen merkitystä.

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa saapuneet aloitteet ja mielipiteet ovat valmistelijoiden ja luottamushenkilöiden tiedossa, jolloin niiden sisältöä ja tavoitteita peilataan asemakaavan muutoksen laatimisen eri vaiheissa sekä päätöksenteossa kaavahankkeelle ja

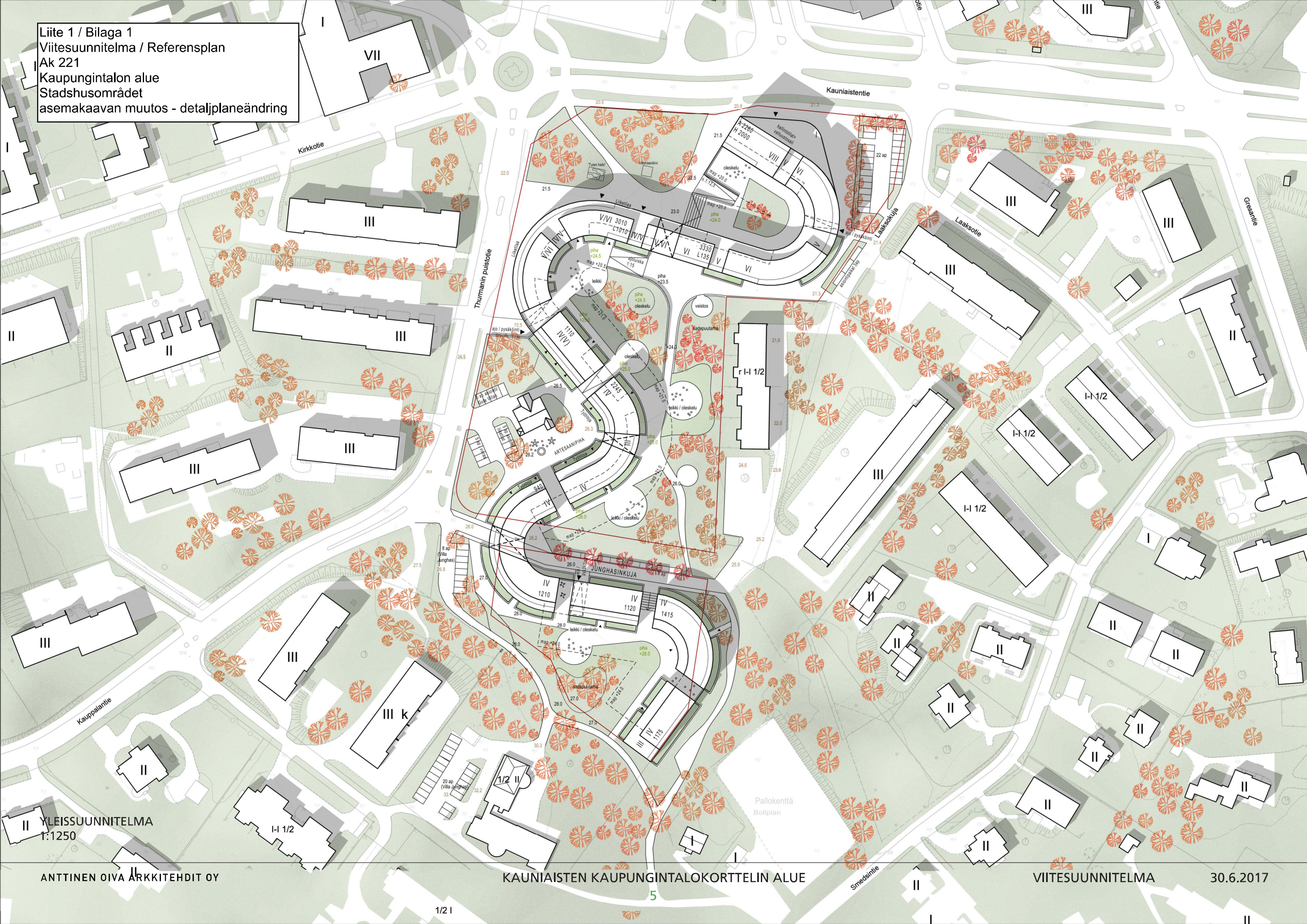
kaupungin kehittämiselle asetettuihin tavoitteisiin sekä kaupungin ja kaikkien kaupunkilaisten yleiseen etuun.

Kauniaisissa 12.12.2017

Matti Salminen
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1
Viitesuunnitelma / Referensplan
Ak 221
Kaupungintalon alue
Stadshusområdet
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



YLEISSUUNNITELMA
1:1250

ANTTINEN OIVA ARKKITEHDIT OY

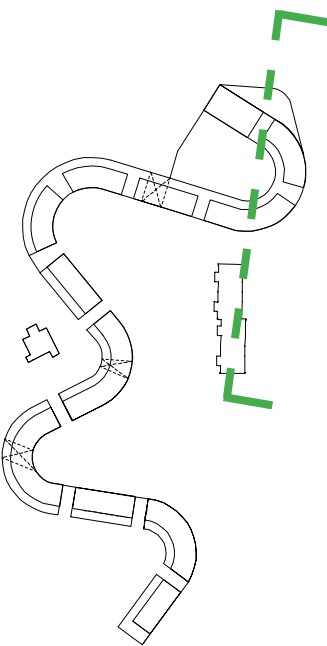
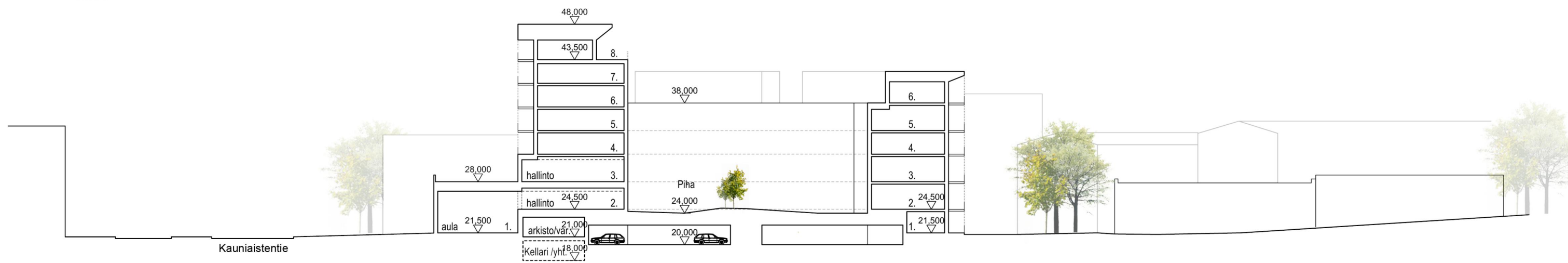
KAUNIAISTEN KAUPUNGINTALOKORTTELIN ALUE

VIITESUUNNITELMA

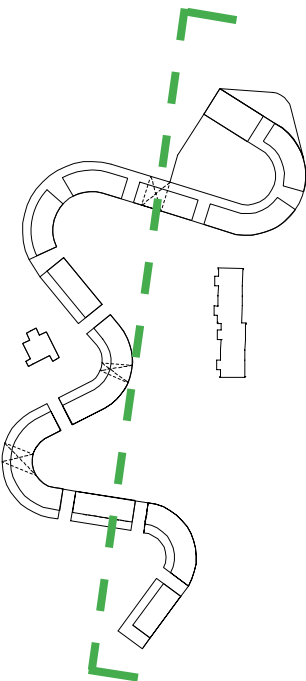
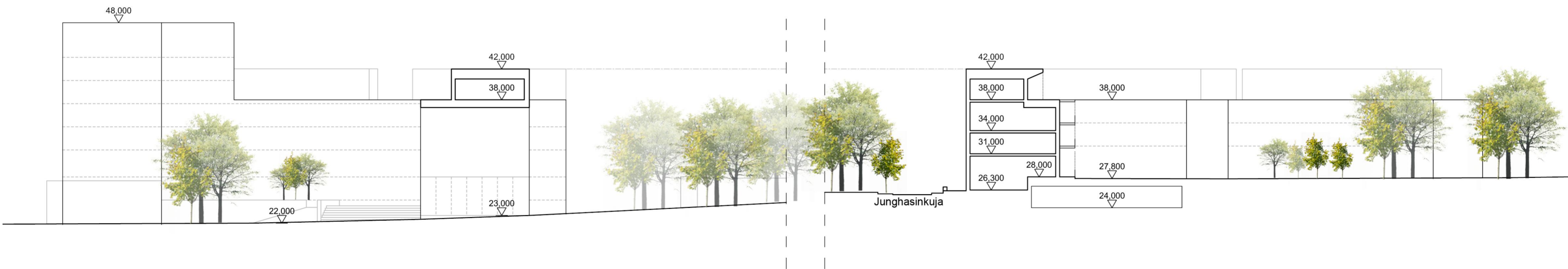
30.6.2017



ILMAPERSPEKTIIVI LUOTEESTA



ALUELEIKKAUKSIA
1:500



ALUELEIKKAUKSIA
1:500

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	31.10.2017
Kaavan nimi	Kaupungintalon alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.08.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 221
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,6877	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,6877

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,6878	100,0	25842	0,39	0,0000	16142
A yhteensä	3,1448	47,0	17142	0,55	1,1500	20442
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5409	8,1	950	0,18	-2,1053	-12050
C yhteensä	0,4150	6,2	7750	1,87	0,4150	7750
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,8217	27,2			0,5064	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7654	11,4			0,0339	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2127	18,1		1,2127	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	525	1	-1975

Alamerkinnyt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,6878	100,0	25842	0,39	0,0000	16142
A yhteensä	3,1448	47,0	17142	0,55	1,1500	20442
A			-3953		-0,9019	-3953
AK					-1,0929	3300
AO	0,0707	2,2	120	0,17	0,0707	120
AK-2	0,7205	22,9	8450	1,17	0,7205	8450
AK-3	0,5912	18,8	5050	0,85	0,5912	5050
AK-4	1,5370	48,9	7250	0,47	1,5370	7250
AL-1	0,2254	7,2	225	0,10	0,2254	225
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5409	8,1	950	0,18	-2,1053	-12050
Y	0,5409	100,0	950	0,18	-2,1053	-12050
C yhteensä	0,4150	6,2	7750	1,87	0,4150	7750
C-1	0,4150	100,0	7750	1,87	0,4150	7750
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,8217	27,2			0,5064	
VP	1,1301	62,0			0,5219	
VL	0,0582	3,2			0,0582	
VU-1	0,6334	34,8			-0,0737	
R yhteensä						
L yhteensä	0,7654	11,4			0,0339	
Kadut	0,5965	77,9			-0,1350	
LPA	0,0710	9,3			0,0710	
LPA-1	0,0979	12,8			0,0979	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2127	18,1		1,2127	
ma/p	1,2127	100,0		1,2127	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	525	1	-1975
Asemakaava	2	525	1	-1975