

Kauniaisten kaupunginhallitukselle**Oikaisupyyntö KH 29.03.2021 § 70 päätöksestä**

Kauniainen Kv & Kh	
Grankulla Stf & Sts	
Saap.	- 5 -09- 2021
Anl.	
DNo 78/10.02.03/2021	

Asunto Oy Teinikuja 2 on hakenut 23.8.2018 päivätyllä kirjeellään kaupunginhallitukselta asemakaavan muutosta tontille 235-4-47-3 siten, että tontin käyttötarkoitus muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeutta sekä kerroslukua korotettaisiin. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 (§ 144) asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa.

Kaupunginhallituksen päätöksessä ei tuolloin kuitenkaan selväsanaisesti ollut sanottu, että kaavamuutoksen tavoitteena on myös tontin käyttötarkoituksen muutos rivitalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, vaikka se hakijan mielestä oli olennainen osa hakemusta.

Kaupunginhallituksen asemakaavan muutoksen käynnistämispäätöksen sanamuoto on osaltaan vaikuttanut yhdyskuntavaliokunnan myöhempiin päätöksiin pienimittakaavaisesta ja nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesta uudisrakentamisesta. Yhdyskuntavaliokunnan päätökset ovat olleet täysin päinvastaisia kaupungin strategiaan tavoitteisiin nähden.

Kaupunginhallitus päätti (KH 29.3.2021 §70) palauttaa asian uudelleen valmisteluun siten, että tontin kerrosala korotetaan 2 200 k-m²:iin. Tässäkään päätöksessä ei ole mainittu käyttötarkoituksen muutosta.

Teinikuja 2:n tontin kerrosalan lisääminen ei sovellu pienten rivitalojen tai kytkettyjen pientalojen rakentamiseen, koska näille on ominaista omat pihat ja erilliset autokatokset asuntojen yhteydessä tai maantasopysäköintinä pihalla. Lisäksi tontti on rinnetontti. Isompien pientaloasuntojen tekeminen ei taas ole tässä sijainnissa houkuttelevaa. Juuri tästä syystä Teinikuja 2:n asunnot eivät ole menneet kaupaksi, vaikka osa asukkaista on yrittänytkin asuntojaan myydä.

Hakija toivoo, että kaupunginhallituksen palautuspäätös otettaisiin uudelleen käsittelyyn, ja että kaupunginhallitus linjaisi selkeästi asuinkerrostalojen korttelialueen ja kerrosalan määrän aiemmin ehdotetun asemakaavaluonnoksen mukaisesti.

Hakijan mielestä kaavamuutoksen virkamiesvalmistelussa on otettu kiitettävästi huomioon kaupunginvaltuuston päätökset ja niihin sisältyvät linjaukset tavoitteineen. Lisäksi tontin sijoittuminen suurimittakaavaisen koulukeskuksen ja Kavallintien eteläpuolella olevan kerrostalorakentamisen väliin on puoltanut tontin kehittämistä asuinkerrostalorakentamiseen kaupunkirakenteellisista ja -kuvallisista sekä kestävän kehityksen ja kaupungin ympäristötavoitteiden näkökohdista.

Hanke edistää osaltaan myös kaupungin hiilineutraaliustavoitetta, jossa kerrostalorakentaminen sijoittuu keskeisesti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varaan ja pääväylien varsille. Tontti sopii erinomaisesti kerrostalorakentamiseen, koska se liittyy kaupunkirakenteellisesti Svenska skolcentrumin suurimittakaavaisempaan rakentamiseen raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Kauniaisten juna-asemalle tontilta on kävellen matkaa noin 400 metriä.

Hankkeen tavoitteena on tuottaa Kauniaisten asuntotuotantotavoitteiden ja -markkinoiden mukaisia asuntoja. Viitesuunnitelman asuntojakauma on monipuolinen, ja asuntoja voidaan tarvittaessa yhdistellä isommiksi asuinnoiksi markkinakysynnän mukaisesti. Monipuolisen asuntotarjonnan lisääminen parantaisi osaltaan myös Kauniaisten keskusta-alueen lähipalveluiden kehittymistä, ja se vastaisi paikallisten tavoitteiden lisäksi myös seudullisiin tarpeisiin.

Keskustan kerrostaloasunnot houkuttelevat rivi- ja omakotitaloissa asuvia ikäihmisiä, joiden nykyiset asunnot vapautuvat lapsiperheille. Tällä tavoin tarjolla olevien asuntojen kokonaismäärä ja vaihtoehdot kasvavat. Hanke houkuttelee suoraan tai välillisesti uusia asukkaita Kauniaisiin.

Esittämämme uudisrakentaminen on mielestämme pääkaupunkiseudun kaupunki- ja aluekeskukseen soveltuvaa, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Hankkeen sijainti ja suunnitteluratkaisut (autopaikoitus, kerros-luku yms.) vastaavat periaatteiltaan muita viime aikoina Kauniaisiin laadittuja asuinkerrostalojen asemakaavoja.

Kunnioitavasti,

Teinikuja 2 osakkaat