

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)

YLKV 19.01.2021 § 7

78/10.02.03/2021

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 (§ 144) asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Lisäksi tavoitteena on päivittää suunnittelualueeseen sisällytetyn puistoalueen kaavamääräykset ja nimetä puistoalue.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 25.4.2019 ja sitä on päivitetty 29.4.2019. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 25.4.2019 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Kaavahanketta on käsitelty yhdyskuntavaliokunnassa (YLKV) 5.11.2019 (§ 118), mutta YLKV päätti 11.2.2020 (§ 25) kumota aiemmin tekemänsä päätöksen, mistä johtuen asian käsittely alkaa alusta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 47 tontin 3 sekä sen lounaispuolella sijaitsevan puistoalueen (235-4-9903-900). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 ha. Tontti 3 on yksityisessä omistuksessa ja puistoalue on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien ja Asematien rajaamalle alueelle. Pohjoisessa ja lännessä suunnittelualue rajautuu Svenska skolcentrumin tonttiin. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitaloja ja eteläpuolella kerrostaloja. Tontilla 3 sijaitsee vuonna 1965 valmistunut rivitalo. Suunnittelualueella sijaitsevalla puistoalueella on tehty puiston kunnostustöitä kesän 2018 aikana.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueeseen on lisätty tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”.

Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuus tulee virallisesti voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 9.1.1980 vahvistama asemakaava (Ak 80). Tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4). Tontin pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m² neljälle asunnolle kahteen kerrokseen (4 II 800). Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva viheralue (4-9903-900) on osoitettu puistoalueeksi (P).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan nykyisen rivitalon korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueen vanhat rakennukset ovat mittavan peruskorjaamisen tarpeessa. Alueen maanomistaja ei pidä saneerausta taloudellisesti kannattavana tai edes mahdollisena ottaen huomioon asunto-osakkeiden (eli maksajien) vähäinen määrä, rakennusten kunto sekä suuri koko, joka ei vastaa asuntokysyntää. Lisäksi tontti sijaitsee alle 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä hiilineutraaliustavoitteet ja kaupungin strategiset (”elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki”) tavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

Nykyistä tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Lisäksi esitetty tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Nämä vastaavat Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkimainen asuinrakentaminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestäväan elämäntapaan, jolloin hanke vastaa tarkasti kaupungin hiilineutraaliuuteen 2035 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Edellä mainitun perusteella hanke vastaa myös kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki).

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva neljähuoneistoinen rivitalorakennus korvataan kerrostalorakennuksella, jossa on nykytilanteeseen verrattuna enemmän asuntoja ja jonka asuntotarjonta vastaa paremmin nykyistä asuntokysyntää. Esitetty rakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunki-/aluekeskukseen soveltuvaa, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisen asuinrakennuksen päälle, jolloin alueen luonnonolot voidaan säilyttää lähes sellaisenaan. Samalla voidaan kuitenkin toteuttaa lähes kymmenkertainen määrä asuntoja ilman, että luonto-olosuhteet kärsivät oleellisesti. Lisäksi rakentaminen on suunniteltu siten, että se huomioi olemassa olevat

maastonmuodot sekä liittyy luontevasti ympäröivien rakennusten koordinaatistoihin. Tontin eteläosassa säilytetään luonnollinen maanpinta ja liittyminen puistoalueeseen.

Rakentaminen sijoittuu siten, että se jää Asema- ja Kavallintieltä katsottaessa suurimmaksi osaksi puistoalueella sijaitsevan puuston katveeseen. Rakennuksen sijoittelun ja muodon ansiosta rakennusmassasta näkyy kerrallaan vain osia, paitsi katsottaessa pohjoisesta Svenska skolcentrumin suunnalta. Suunniteltujen rakennusten räystäskorkeus on sovitettu siten, että se ei ylitä Svenska skolcentrumin eteläosan räystäskorkeutta. Suurmaisemassa Svenska skolcentrumin harjakorkeus erottuu selkeästi, mutta suunnitellut rakennukset jäävät puuston latvustojen tasoon erottuen vain kevyesti. Teinikujan puolella rakennusmassaan on suunniteltu porrastus, joka keventää rakennusta sekä liittää sen luontevammin Teinikujan itäpuolen rakennuskantaan. Lisäksi parvekkeet edellytetään toteuttamaan siten, että ne keventävät rakennuksen hahmoa.

Pysäköinti toteutetaan osin pihakannen alaisena, osin maantasopysäköintinä. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat toteutetaan katettuina. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa. Asukkaita palvelevat yhteis- ja tekniset tilat on sijoitettu alimpaan kerrokseen. Suunnitteluratkaisussa on huomioitu laadukkaat ja riittävät tilavaraukset polkupyörien säilytykselle, joilla mahdollistetaan ja kannustetaan kestävien liikkumismuotojen käyttöön.

Viitesuunnitelmassa on esitetty, että suunniteltu rakennus tulee täyttämään energiatehokkuusluokan A. Kaavallisesti rakentamiselta ei edellytetä tiettyä energialuokkaa, mutta hiilineutraaliutta tukevat ratkaisut ovat osa hankkeen suunnitellun toteuttajan toimintakulttuuria ja niihin sitoutuminen, mukaan lukien tiettyyn energialuokkaan sitoutuminen, voidaan ottaa osaksi hankkeeseen liittyvää maankäyttösopimusta. Lisäksi kohteesta on teetetty hiilijalanjälkilaskenta, jossa on tarkasteltu rakennusten hiilijalanjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Laskennan perusteella nykyisen rakennuksen päästöt pelkän käytöstä aiheutuvan energiankulutuksen osalta ovat asukasta kohden moninkertaiset verrattuna suunnitellun uudisrakennuksen päästöihin, huomioiden uudisrakennuksen koko elinkaaren eli rakentamisen, käytön ja purkamisen. Uudisrakennuksen elinkaarta ja tarkastelujaksoa pidentämällä ero kasvaa entisestään.

Edellä mainittu huomioiden korvaava uudisrakentaminen on perusteltua paitsi maankäytöllisesti, kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti, mutta erityisesti hiilineutraalisuustavoitteiden edistämisen kannalta, sillä rakennuksen elinkaaren aikana saavutettujen energiasäästöjen ja asuinalueen tiivistymisen ja sijainnin yhteisvaikutuksella mahdollistetaan alueen asukkaille kestävä elämäntavan edellytykset ja saavutetaan korjausrakentamista pienempi asumisen ja elämisen kokonaishiilijalanjälki.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttökikissä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteinen **liitteenä 2**.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala kolmesta viiteen (III–V) kerroksiselle rakennukselle. Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa kerrosalaan luettavaksi tilaksi käyttää enintään 40 % rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta (r40%). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3 000 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m². Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi (sitova määräys) on osoitettu viisikerroksisella osalla +63.20 m (N2000), jolloin uuden rakennuksen räystäskorkeus on korkeintaan samassa korkeudessa kuin länsipuolella sijaitsevan Villa Odenwallin räystäskorkeus. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala katokselle (kt) mm. auto-, polkupyörä- ja jätekatosten toteuttamista varten.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila pysäköintiä varten (ma/p). Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys maan-/kannenalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Teinikujalta. Teinikujan alkupäähän osoitetaan liittymäkielto. Ajoneuvoliittymäkiellon ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueen läheisyydessä.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan alueen osa, jonka olemassa olevaa maanpintaa ei saa oleellisesti muokata, pois lukien välttämättömät rakennusten perustusten ja niihin liittyvien täydentävien rakenteiden kuten routaeristeiden, salaojien yms. rakentamisen vaatimat muokkaustoimenpiteet (maa-1). Määräyksen tarkoituksena on säilyttää alueen luonnollinen maanpinta ja liittyminen puistoalueeseen.

Puisto (VP)

Suunnittelualueen eteläosassa olevan puistoalueen (P) käyttötarkoitus säilyy ennallaan, merkintä päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevaa (VP). Puistoalue nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken) puiston pohjoispuolella sijainneen Villa Odenwallin mukaan, joka on nykyisin osa Svenska skolcentrumin koulurakennusta. Lisäksi nimeä Odenwallinpuisto on käytetty aiemmin epävirallisena nimenä kyseessä olevalle puistoalueelle.

Yleiset määräykset

Pysäköinnistä on kaavassa annettu seuraavia määräyksiä: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Vähintään 70 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Maantasopaikat on katettava. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspaidat voidaan sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee tämän lisäksi osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen toteutuksesta ja rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi. Pihoihin ja oleskelualueisiin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin myös laaditaan tarvittavat selvitykset mm. melun ja hulevesien osalta.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,2 ha. AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m², mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.93. Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m².

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Tämä asia käsiteltiin kokouksen kolmantena asiana asian ”Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat” jälkeen.

Puheenjohtaja Berg ilmoitti jääviytensä ja poistui Teams –kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Varajäsen Grandell oli läsnä tämän pykälän ajan. Vpj Wahlstedt toimi puheenjohtajana tämän asian käsittelyssä.

Jäsen Lamberg-Allardt ehdotti jäsen Jääskeläisen, jäsen Sederholmin sekä jäsen Björkin kannattamana, että asia palautetaan uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m²:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Esitys ei saanut jäsenistön yksimielistä kannatusta joten puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät ”jaa” ja jäsen Lamberg-Allardtin ehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Jäsen Lamberg-Allardtin ehdotus voitti äänin 6-3 (Wahlstedt, Eväsoja, Korpela).

Päätös:

Valiokunta päätti palauttaa asian uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m²:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Liitteet:

Liite 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)
Liite 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)