

Asemakaavan muuttaminen, 5. kaupunginosan korttelin 77 tontti 2 sekä viher-, katu- ja liikennealueet (Kasavuorentie 1)

YLKV 30.03.2021 § 42

Lisätiedot:

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

#### Tausta

Kaupunginhallitus käsitteli teknisen tarveselvityksen koskien Kasavuoren koulukeskuksen A-osaa (KH 30.9.2019 § 162). Kaupunginhallitus kehotti sivistystointia ja yhdyskuntatointia kartoittaessaan koulu- ja päiväkotiverkoston kehittämistarpeita ottamaan mainitun peruskorjaustarpeen lisäksi huomioon myös mahdollisuuden uudisrakentaa ja laajentaa A-siiven tiloja.

Kaupunginhallitus päätti 27.1.2020 § 21 asettaa toimikunnan arvioimaan koulu- ja päiväkotiverkon rakenteita ja muutostarpeita. Toimikunta päätyi viiteen eri toimenpiteeseen, jotka esitettiin kaupunginhallitukselle (KH 8.6.2020 § 115) päiväkotiverkon ja kouluverkon muutoksiksi ja investointitarpeiksi.

Yksi esitetystä toimenpiteistä on seuraava:

Suomenkielisen yläkoulun ja lukion lisäksi Kasavuoren koulukeskukseen siirretään kansalaisopiston toiminnot. Kansalaisopiston tilatarpeita selvitetään edelleen ja suunnittelussa huomioidaan tilojen monikäyttöisyys tulevaisuuden verkostotarkastelua varten. Tarveselvitys laaditaan ja hyväksytään 31.12.2020 mennessä. Hankesuunnittelu tehdään vuonna 2021, ja suunnittelu ja toteutus vuosina 2022-2025.

Kaupunginhallitus hyväksyi 2.11.2020 § 196 tarveselvityksen, joka koskee Kasavuoren koulukeskuksen A-osan purkamista siten, että tilalle rakennetaan uusi rakennus ja samalla tiloja laajennetaan, jolloin niihin voidaan siirtää kansalaisopiston toiminnot.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.12.2020 § 65 (osana talousarvion investointiohjelmalla) määrärahan Kasavuoren koulukeskuksen A-siiven hankesuunnittelulle vuonna 2021, sekä alustavan varauksen hankkeen toteutukselle vuosina 2024-25.

Hanke jatkuu hankesuunnitteluvaiheella, jonka yhteydessä tarkastellaan tarveselvityksessä esitettyjä vaihtoehtoja ja määritellään hankkeen tarkempi suuruusluokka.

#### Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Voimassa olevassa kaavassa (Ak 73, vahvistettu 3.6.1976) Kasavuoren koulukeskuksen tontti (235-5-77-2) on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (Yo) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 10 000 k-m<sup>2</sup> korkeintaan kolmeen kerrokseen (III). Tilakeskukselta saatujen tietojen mukaan tontilla sijaitsevan koulurakennuksen kerrosala on 9 523 k-m<sup>2</sup>, jolloin rakennusoikeutta on jäljellä 477 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti on järjestetty tontilla pääosin Bembörentien puolella oleville piha-alueille. Lisäksi Kasavuorentien varressa on

kaksi yleiseen pysäköintiin osoitettua aluetta, joita myös koulukeskuksen oppilaat käyttävät pysäköintiin.

#### Perustelut

Suunnittelussa olevan laajennushankkeen toteuttaminen edellyttää kaavallista tarkastelua. Rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun ohella tulee ratkaista myös pihajärjestelyt kuten pysäköinnin järjestäminen, jota voimassa oleva kaava ei huomioi. Lisärakentamisen sekä toimivien pihajärjestelyiden mahdollistamiseksi on tarkoituksenmukaista tutkia myös tontin rajausta suhteessa sitä ympäröiviin viher- ja katualueisiin. Tästä syystä kaavamuuotosalueeseen esitetään otettavaksi mukaan osa Kasavuoren koulukeskuksen tonttiin rajautuvasta Kasavuorenmetsän viheralueesta sekä ympäröivät katu- ja liikennealueet. Lisäksi Kasavuorentien ja Bembörentien risteyksessä olevan pysäköintiin varatun katualueen osan kaavamerkinnet ja -määräykset on syytä samassa yhteydessä päivittää nykymääräyksiä vastaaviksi.

Muutosalue on esitetty **oheismateriaalina** olevassa asemakaavojen yhdistelmäkartassa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 5. kaupunginosan korttelin 77 tonttia 2 (Kasavuorentie 1) koskeva asemakaavan muutos käynnistetään. Samalla tutkitaan tontin rajausta suhteessa sitä ympäröiviin viher- ja katualueisiin. Tavoitteena on mahdollistaa Kasavuoren koulukeskuksen laajennustarpeet. Lisäksi tarkastellaan katu- ja liikennealueiden aluevaraukset ja päivitetään asemakaavamerkinnet ja -määräykset näiden osalta.

-----  
Jäsen Sederholm esitti jäsen Jääskeläisen kannattamana, että asia jätettäisiin pöydälle tarkempaa perehtymistä varten.

Asiasta käydyn keskustelun päätteeksi jäsen Sederholm ehdotti 5-10 min. neuvottelutaukoa. Kokousta jatkettiin tauon jälkeen klo 19.12.

Pj Wahlstedt esitti että pohjaehdotus hyväksyttäisiin lisäyksellä ”Lisäksi huomioidaan, että päätöksiä Petrasta ym. tilatarpeista ei vielä ole tehty”. Jäsen Sederholm hyväksyi lisäyksen ja veti samalla oman ehdotuksensa asian pöydälle jättämisestä pois. Pj Wahlstedtin esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä: Lisäksi huomioidaan, että päätöksiä Petrasta ym. tilatarpeista ei vielä ole tehty.

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta (Kasavuoren koulukeskus, Kasavuorentie 1, asemakaavan muutos)

KH 12.04.2021 § 77

375/10.02.03/2021

Yhdyskuntavaliokunta esitti kokouksessaan 30.3.2021, että asiassa tulee huomioida, että päätöksiä Petrasta ym tilatarpeista ei vielä ole tehty. Edellä

mainittu lisäys on syytä huomioida tulevan rakennushankkeen suunnittelussa, mutta ei ole samalla tavalla ajankohtainen kaavamuutoksen valmistelussa. Rakennushankkeen jatkosuunnittelu etenee kaavahankkeen mahdollistamana, mutta kaava ei sellaisenaan määrittele rakennushankkeen laajuutta muutoin kuin enimmäismäärien osalta. Tämän vuoksi valiokunnan sinänsä aiheellista huomiota ei ole lisätty päätösesitykseen kaupunginhallitukselle.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää, että 5. kaupunginosan korttelin 77 tonttia 2 (Kasavuorentie 1) koskeva asemakaavan muutos käynnistetään. Samalla tutkitaan tontin rajausta suhteessa sitä ympäröiviin viher- ja katualueisiin. Tavoitteena on mahdollistaa Kasavuoren koulukeskuksen laajennustarpeet. Lisäksi tarkastellaan katu- ja liikennealueiden aluevaraukset ja päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta (Kasavuoren koulukeskus, Kasavuorentie 1, asemakaavan muutos)