

Kaupungintalon alueen asemakaavoituksen jatkaminen, 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)

YLKV 10.05.2022 § 52

369/10.02.03/2022

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupungintalon alueen kaavamuutos on ollut osana kaupunkistrategiaa 2018-2022. Tavoitteena oli saattaa alueen kaavamuutosprosessi päätökseen valtuustokauden 2018-2021 aikana, mutta tavoite ei täytynyt vaan asian valmistelu pysähtyi kaavaehdotusvaiheeseen. Kaupungintalon alueen kaavoitus on mukana uudessa Kauniaisten kaupunkistrategia 2023-2030:ssa (hyväksytty KV 25.4.2022 § 18) yhtenä priorisoitavista kaavoitushankkeista, jotka tulisivat hyväksyttäviksi nyt kuluvan strategiakauden aikana. Ensi vaiheessa tavoitteena on linjata hankkeen poliittinen tahtotila jatkotyötä varten. Hankkeen oltua pysähdyksissä noin kahden vuoden ajan, on hyvä kerrata hankkeen tähänastinen kulku ja taustat.

#### Hankkeen lähtökohdat ja tavoitteet

Kaavamuutoksen taustalla on ollut kaupungintalon saneeraustarve. Kaupungintalo on yli 40 vuotta vanha ja laajan peruskorjauksen tarpeessa. Kaupungintalon saneeraushanke oli mukana vuodesta 2008 alkaen kaupungin investointiohjelmassa. Tarvittavan laajuuden saneerauksen, jolla oltaisiin voitu varmistaa rakennuksen sisäilmaongelmien eliminointi, todettiin maksavan yli 6 miljoonaa euroa eli noin 2500 e / m<sup>2</sup>. Suppeimman korjausvaihtoehdon todettiin maksavan noin 2 miljoonaa euroa, mutta tämä ratkaisu sisälsi useita epävarmuustekijöitä ja epäilyä siitä, menisikö investointi hukkaan. Vuoden 2014 talousarviokeskusteluiden lopputulemana saneeraus poistettiin budjetista ja alueelle päätettiin järjestää arkkitehtikilpailu kartoittamaan maankäytöllisiä mahdollisuuksia, ja jonka tulosten pohjalta voitaisiin ratkaista myös kaupungintalon tulevaisuus.

#### Kaupungintalokorttelin arkkitehtikilpailu

Vuonna 2015 asetettiin asemakaavan suunnittelukilpailun ohjausryhmä ja nimettiin palkintolautakunta. Suunnittelukilpailu oli käynnissä loppuvuodesta 2015 helmikuuhun 2016. Kilpailuehdotukset olivat nähtävillä kaupungintalolla. Toukokuussa Granipäivänä 2016 julkaistiin kilpailun tulokset.

#### *Kilpailun tehtävänanto*

Kilpailun ensisijainen tavoite oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle. Kaupungintalokortteli viimeisteltäisiin keskustan rakennetun kokonaisuuden. Kilpailulla tavoiteltiin kaupunkikuvallisesti yhtenäistä keskusta-aluetta, jossa rakennusten massoittelu, niiden yhteyteen muodostuvat katutilat ja aukiot sopeutuisivat kaupunkiympäristöön Kauniaisille ominaisella tavalla. Alueelle oli tarkoitus sijoittaa ensisijaisesti asumista, sopivassa suhteessa liike- ja toimistotilaa sekä kaupungin hallinnolliset tilat. Kilpailijoiden tuli harkita nykyisen kaupungintalon tuleva kohtalo: peruskorjataanko vai puretaanko rakennus kokonaan tai osittain,

jolloin hallinnon tilat osoitetaan muualle kilpailualueella. Tavoitteena oli suunnitella keskusta-alueelle mitoitettu korttelikonaisuus, joka tukisi sekä asumisen että kaupallisten ja hallinnollisten palvelujen kehitystä Kauniaisten keskustassa. Kilpailuehdotuksissa tuli tutkia myös kaupungin hallinnon tarvitsemien tilojen ratkaisut toteutuskelpoisella tavalla.

#### *Kilpailun kulku ja ratkaisu*

Kilpailuun jätettiin määräaikaan mennessä 48 ehdotusta pienoismalleineen. Valtaosa kilpailijoista oli valinnut uudisrakentamisen, ja vain kahdeksan ehdotusta esitti vanhan kaupungintalon säilyttämistä muodossa tai toisessa. Uudisrakennus antaa enemmän vapauksia alueen suunnitteluun, mutta toisaalta uuteen rakennukseen liittyvät valinnat, tärkeimpänä sijoituspaikka, tuli voida perustella paremmin kuin jos lähtökohtana on olemassa oleva kaupungintalorakennus olevine reunaehtoineen. Nykyinen Kauniaisten kaupungintalo sijaitsee tontilla näennäisen väljästi, mutta kuitenkin keskeisesti, ja viereisen tontin asuinrivitalo kilpailualueen suuntaan aukeavine pihoineen sijaitsee lähellä ja synnyttää hankalan kapeikon kilpailualueen keskivaiheille. Tästä aiheutuvat haasteet ja rajoitteet suunnittelulle ovat saattaneet vaikuttaa kilpailijoiden valintaan päätyä purkamaan kaupungintalo. Kilpailuvaiheessa oli kuitenkin myös mahdollista esittää vaihtoehto, jossa nykyinen kaupungintalo säilytettäisiin. Kaupungintalon sijainti nähtiin hankalana ja sen korjauskustannukset mittavina.

Kilpailun palkintolautakunta kokoontui kuudesti ja tarkasteli kilpailuehdotuksia monesta näkökulmasta. Palkintolautakunta totesi arviointiperusteissaan keskittyvänsä asemakaavaidean toteutuskelpoisuuteen ja vaiheittaisen toteuttamisen realistisuuteen, suunnitelmissa esitetyn mittakaavan sopivuuteen, kaupunkirakenteen, -tilojen ja tilasarjojen kiinnostavuuteen, syntyvän ympäristön viihtyisyyteen sekä kaupungintalon hallintotilojen joustavuuteen ja mielekkääseen integroimiseen muuhun korttelirakenteeseen. Kaupungintalotoimintojen ei tule muodostaa uudesta korttelista hallintokorttelia. Palkintoluokkaan arvioitavien ehdotusten liiketilojen, asuntojen ja pysäköintipaikkojen määrät, kokonaiskerrosala ja kokonaistaloudellisuus tarkistettiin ennen lopullisia päätöksiä ja tulosten julkistamista. Palkintolautakunta teetti mm. kaavataloudellisia laskelmia, pohti mikä ehdotuksissa on tärkeintä – mitä tulevalta asemakaavalta halutaan. Yleisöpalautteessa painottui alueen vehreyden säilyttäminen ja ”granilaisuus”. Myös nämä haluttiin ottaa huomioon arvioinnissa. Palkintolautakunta painotti päätöksessään mm. Kauniaistentien varren puistomaisen kulma-aukion väljyyden ehdottomasta tärkeydestä ja Tunnelitien päätteen roolista osana kokonaisuutta.

Palkintolautakunnan valitsemista kärkiehdotuksista järjestettiin näyttely kaupungintalon aulassa. Kuntalaiset saivat jättää palautetta kärkiehdotuksista. Palkintolautakunta päätyi 3.5.2016 yksimielisesti antamaan ensimmäisen palkinnon nimimerkille ”Huvilat” ja totesi, että tekijä esittää nykyisen kaupungintalon eduspuiston säilyttämistä ja muodostaa sen ympärille taitavasti kehiteltyjen kompaktien, puoliavoimien korttelien sarjan. Toiseksi tuli nimimerkki ”Tillsammans”, jonka todettiin olevan rohkea ehdotus, mikä ratkaisee koko korttelin yhdellä nauhamaisella rakennuksella. Toteutettuna kortteli muodostaisi voimakkaan uuden imagotekijän Kauniaisiin. Nimikuorien avaamisen jälkeen todettiin, että ensimmäisen ja toisen palkinnon saaneiden ehdotusten laatijana oli sama toimisto (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy). Palkintolautakunnan kokouksen muistio 3.5.2016 **oheismateriaalina**.

#### Kaavaprosessin aloitus ja sen kulku

Päätöksen asemakaavamuutoksen käynnistämisestä teki kaupunginhallitus kesäkuussa 2016. Samaisessa päätöksessä kaupunginhallitus päätti edellyttää

suunnitteluun seuraavat tavoitteet: kaupungintalon säilyttäminen selvitetään, kaupungintalon edessä oleva avoin puistoalue säilytetään, säilytettävää rakennusta ns. Gula Villania ympäröi riittävä laaja vapaa alue, uusi keskusta-alue on vihreä, puistomainen ja avoin eikä luo yksityisiä piha-alueita, arkkitehtikilpailun alaisen alueen rakennusoikeus ei ylitä kilpailun voittaneen ehdotuksen kerrosneliömäärää ja yhdyskuntalautakuntaa ja kaupunginhallitusta informoidaan erillisissä kokouksissa säännöllisesti.

Esitystekstissä ja keskusteluissa todettiin myös, että jatkosuunnittelussa ehdotusta on tarkoituksenmukaista muokata siten, että rakenne ja toiminnot synnyttävät eheää, viihtyisää ja Kauniaista täydentävää kaupunkitilaa. Näin ollen ehdotettiin, että asemakaavan muutosta ryhdytään suunnittelemaan voittanutta ehdotusta kehittämällä, mutta samalla hyödyntämällä muiden kilpailussa palkittujen ja lunastettujen ehdotusten vahvuuksia.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen yhteisessä tilaisuudessa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnitteluun toivottiin jo aiemmin määriteltyjen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avointa rakennetta, mikä oli keskeinen ajatus toiseksi tulleessa ehdotuksessa. Samassa keskustelussa linjattiin, että valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua. Voittaneissa ehdotuksissa nykyistä kaupungintaloa ei säilytetä, mikä sovittiin otettavaksi suunnittelun lähtökohdaksi. Keskustelussa todettiin, että kaupungintalon saneerauskustannukset nousevat niin korkeaksi, että saneeraaminen ei ole taloudellisesti kannattavaa. Asemakaavan muutosluonnosta varten laaditussa viitesuunnitelmassa tutkittiin keväällä 2016 ratkenneen yleisen asemakaavallisen ideakilpailun 1. ja 2. palkinnolla palkittujen töiden ”Huvilat” ja ”Tillsammans” pohjalta yleissuunnitelmatasoinen suunnitelma asemakaavoituksen pohjalle. Suunnitelma muotoutui esitettyyn muotoonsa useiden vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisuvaihtoehtojen jälkeen. Suunnitteluratkaisua esiteltiin toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille. Keskustelun perusteella lähdettiin laatimaan suunnitelman viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaa.

#### Saapuneet kuntalaisaloitteet

Suunnittelutyön aikana kaupungille on toimitettu useita kuntalaisaloitteita:

- 5.10.2016 päivätty kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista arkkitehtikilpailussa toiseksi sijoittuneen ”Tillsammans” - nimimerkillä tehdyn ehdotuksen pohjalta.
- 18.10.2016 päivätty kuntalaisaloite osoitteessa Junghansinkuja 3 sijaitsevan alueen kehittämiseksi. Aloitteessa esitetään myös toimenpide-ehdotuksia lasten luonnontuntemuksen parantamiseksi opetuksellisen ja kasvatuksellisen yhteistyön kautta.
- 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.
- 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.

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

Kaupunginvaltuusto on todennut (KV 11.9.2017 § 77 ja KV 13.2.2017 § 4), että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin tuloksena, jolloin kaupungintalon asemakaavoituksen aikana ei ole tarkoituksenmukaista tehdä erillisiä päätöksiä. Kuntalaisaloitteet sekä muu asemakaavaprosessissa annettu palaute otetaan suunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan sekä tarkoituksenmukaisuusharkintaa käyttäen. Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa saapuneet aloitteet ja mielipiteet ovat olleet valmistelijoiden ja luottamushenkilöiden tiedossa, jolloin niiden sisältöä ja tavoitteita on peilattu asemakaavan muutoksen laatimisen eri vaiheissa sekä päätöksenteossa kaavahankkeelle ja kaupungin kehittämiselle asetettuihin tavoitteisiin sekä kaupungin ja kaikkien kaupunkilaisten yleiseen etuun. Kuntalaisaloitteissa esitetyt näkökannat sisältävät samoja argumentteja ja esityksiä kuin virallisessa kuulemisvaiheessa saapuneissa mielipiteissä.

#### Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnoksen kuvaus ja sen suhde asetettuihin tavoitteisiin:

Suunnitteluratkaisussa on korostettu alueen kaupunkimaista mutta samalla sen luonnonläheistä piirrettä. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi ja näin on saatu 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 kaupunkinäkömälle. Kauniaistentielle avautuu puistomainen sisäänkäyntiaukio. Aukiolle ja Kauniaistentielle avautuen sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat sekä maantason liike- ja palvelutilat. Avara puistopiha mahdollistaa monipuoliset toiminnot. Gula Villanin ympärille rajautuu oma aukionsa. Rakennusten arkkitehtoninen kokonaisuus muodostuu tunnistettavista ja toisistaan erottuvista osista. Kokonaisuus voidaan jakaa kolmeen tai useampaan toteutusyksikköön. Toteutusyksiköt jäsenyvät kukin omalla julkisivuperiaatteellaan osaksi kokonaisuutta. Rakennukset ovat keskustaan 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. Suunnitteluratkaisun

voidaan todeta noudattavan hyvin kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan suunnittelutavoitteita.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1.–28.2.2018, jolloin siitä jätettiin 11 lausuntoa ja 65 mielipidettä. Asemakaavan muutosluonnoksesta järjestettiin informaatio- ja keskustelutilaisuus tammikuussa 2018.

#### Asemakaavaehdotus

Suunnittelua jatkettiin ja tarkennettiin kaavaluonnosvaiheesta saadun palautteen sekä laadittujen lisäselvitysten ja jatkosuunnitelmien pohjalta. Jatkosuunnittelussa on tutkittu tarkemmin sekä kortteleiden että ulkoalueiden osalta korttelitason suunnitteluratkaisuja ja rakentamistapaa.

Prosessissa laadittiin seuraavaksi asemakaavan muutosehdotus. Kaavaluonnoksesta saadun palautteen johdosta asemakaavan muutosehdotusta tarkistettiin mm. siten, että rakennusmassan pohjoisosan kahdeksankerroksinen osuus madallettiin kuusikerroksiseksi. Ylin kerros on edellytetty toteutettavaksi koko rakennuskokonaisuuden matkalla molemmilta puolilta sisään vedettynä, jotta rakennus näyttäytyy kävelijän perspektiivistä enintään viisikerroksisena. Rakentamisen sijoittelua on muokattu siten, että rakennusmassan etäisyyttä Thurmanin puistotiehen on kasvatettu. Junghansinkujan eteläpuolella rakennusmassaa on muotoiltu uudelleen siten, että viheralueen määrää ja säilyvää puustoista aluetta on saatu kasvatettua huomattavasti luonnosvaiheeseen verrattuna.

Kaavaehdotusvaihe perustuu arkkitehtitoimiston laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka lähtökohtana kuten luonnosvaiheessakin ovat olleet kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan asettamat suunnittelutavoitteet. Rakennukset ovat keskustarakenteeseen päin viisi-kuusikerroksisia. Kaupungin hallinnon tilat sijoittuvat maantasokerrokseen Tunnelitien päätettä korostaen. Maaston noustessa kohti etelää korttelirakenne madaltuu nelikerroksiseksi räystäslinjan pysyessä samana. Kattokerros on kauttaaltaan sisäänvedetty (2-3m) ja jaksotettu pienempimittakaavaisiin osiin.

Yhdyskuntavaliokunta käsiteli 11.2.2020 kokouksessaan asemakaavan muutosehdotusta. Kaavamutosehdotus perustui 30.9.2019 päivättyyn viitesuunnitelmaan. Yhdyskuntavaliokunta palautti kaavamutosehdotuksen edelleen työstettäväksi seuraavin muutosehdotuksin:

- Kauniaistentielle rajoittuvan rakennusmassan räystäskorkeus madalletaan kolmella (3) metrillä alentamalla kerroslukumäärä kuudesta viiteen keskustatoimintojen korttelialueen (C-1) osalta.
- Kaksikerroksisen hallinnollisen rakennusmassan tulee olla avara ja vaalea ja ulottua laajemmalle kuin sen yläpuolella oleva sisäänvedetty asuntomassa. Asuntomassan ulkonäköä tulee rakenteellisin keinoin pehmentää ja asuntomassa muodostama hevosenkenkä tulee avartaa, jotta sen ympäröimään torialueeseen tulee enemmän valoa.
- Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuva rakennusmassa lyhennetään puoleen nykyisestä (loppuisi ts. juuri ennen toista aukkoa) siten, että rakennusmassa ulottuu enintään nykyisille pysäköintialueille jättäen riittävän suojaetäisyyden alueen itäpuolella olevaan puustoon.
- Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuvan rakennusmassan kerrosluku alenee portaittain neljästä kolmeen vain loppupäästä (sisäänvedettynä)

sekä selvitetään eteläpuolen maanalaisen pysäköintipaikkojen tarve, voidaanko ne sijoittaa pohjoispuolelle rakennettavien maanalaisten pysäköintipaikkojen yhteyteen.

Arkkitehtikonsulttina hankkeessa toiminut arkkitehtitoimisto tutki ja kommentoi yhdyskuntavaliokunnan muutosehdotuksia. Lisäksi toimisto tuotti yhdyskuntavaliokunnan muutosehdotuksiin perustuvan 3D-mallinnuksen. Yhteenvedona arkkitehtitoimisto totesi suunnittelun asiantuntijana ja arkkitehtonisen laadun näkökulmasta, että yleisesti katsoen suunnitelmaan tehtävät tarkistukset ja täsmennykset tulisi tehdä harkiten ja niiden vaikutukset tulisi tutkia huolellisesti. Muutosten tulisi olla toiminnallisesti, sisällöllisesti ja esteettisesti perusteltuja ja niiden tulisi johtaa parempaan lopputulokseen. Nyt esitetyt muutokset eivät arkkitehdin mukaan tue näitä periaatteita. Esitetyt muutokset eivät muodosta toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hallittua tai ymmärrettävää kokonaisuutta. Pohjoisen osan korttelirakenteella on oleellista olla arvoisensa urbaani ja jäsentynyt elementti kaupunkirakenteen pääakselistossa, Tunnelitien päätteen näkymänä. Rakennusmassan porrastaminen rikkoo ehyen räystäslinjan, mikä on suunnitelman arkkitehtonisessa kokonaisuudessa tärkeä tekijä. Myös massan lyhentäminen eteläpäässä ei esitetyllä tavalla paranna hallittua ja perusteltua kokonaisuutta. YLKV 11.2.2020 muutosehdotukset arkkitehdin kommentein 24.3.2020 **oheismateriaalina**

YLKV päätti 31.3.2020 § 37 ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville. Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä arkkitehtikonsultin laatimaa 3D-mallia, jossa oli visualisoitu YLKV:n 11.2.2020 esittämät muutosehdotukset.

Huhtikuussa 2020 (KH 20.4.2020 § 67) kaupunginhallitus palautti asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusmassan pohjoispäätä muotoillaan siten, että se muodostaa selkeämmän päätteen Tunnelitielelle. Lisäksi rakennusmassan räystäskorkeutta tulee madaltaa kolmella metrillä alentamalla kerroslukumäärää koko rakennuksen osalta ja Junghansinkujan eteläpuolelta poistetaan 2/3 rakennusmassasta.

#### Vaihtoehtoiset tarkastelut

Kaupunginhallituksen 20.4.2020 § 67 palautuspäätöksen jälkeen viitesuunnitelmasta laadittiin vaihtoehtoisia tarkasteluita; VE1, VE2A, VE2B, VE3 ja VE4. Pyrkimyksenä oli arvioida kaupunginhallituksen päätöksen mukaisten muutosten vaikutuksia suhteessa suunnittelun tavoitteisiin, laadittuun kaavaehdotusvalmisteluun sekä yhdyskuntavaliokunnan päätöksen mukaisten muutosten vaikutuksiin.

Vaihtoehtoista VE1 vastaa 30.9.2019 päivättyä viitesuunnitelmaa, jonka pohjalta on laadittu asemakaavan muutosehdotus. VE4 kuvaa kaupunginhallituksen palautuspäätöksen mukaista tilannetta eli massan eteläosaa on lyhennetty ja kokonaisuutta madallettu yhdellä kerroksella. VE2A, VE2B ja VE3 ovat vaihtoehtojen VE1 ja VE4 välivaihtoehtoja. VE2A kuvaa tilannetta, joka on kuten VE1 mutta massan eteläosaa on lyhennetty. VE2B on kuten VE1, mutta koko Junghansinkujan eteläpuoleinen osa on poistettu. VE3 kuvaa tilannetta kuten VE1, mutta kokonaisuutta on madallettu yhdellä kerroksella. Välivaihtoehdot eivät sinällään ole lukittuja

vaihtoehtoja vaan mahdollisia toteutustarkasteluja vaihtoehtojen VE1 ja VE4 väliltä. Vaihtoehtojen tarkoitus on havainnollistaa muutosten vaikutuksia ja mahdollistaa muutosten keskinäinen vertailu niin visuaalisesti kuin esim. taloudellisten ja muiden tunnuslukujen kautta. Vaihtoehtoja on vertailtu keskenään mm. toteutuvan kerrosalamäärän, asuntojen lukumäärän (1 as / 80 k-m<sup>2</sup>), autopaikkojen lukumäärän (1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>), viheralueiden laajuuden (%:a alueen kokonaispinta-alasta), korttelin-/aluetehokkuuden sekä rakennusoikeuden arvon kesken (suuntaa-antava arvio, että arvo on 1000 e/k-m<sup>2</sup>). Vertailussa liiketilojen ja hallintotilojen kerrosalamäärä on ollut vakio. Vertailu tuo esille eri vaihtoehtojen vaikutuksia edellä mainittuihin seikkoihin, kun massan rakennetta ja laajuutta muutetaan. Hallintotilojen suunnittelu perustuu tilaohjelmaan. Suunnitellut tilat sisältävät varsinaisten henkilökunnan toimistotilojen lisäksi myös info-, yhteis-, yms. tiloja.

Laadittu vaihtoehtovertilu on varsin matemaattinen eikä se huomioi mm. rakennusmassan kerrosten erilaisuutta. Rakennusta madallettaessa vähennetään asuinkerroksia eli rakennusmassan tehokkaita kerroksia liike- ja hallintotilojen pysyessä vakiona. Madalletuissa versioissa ei ole mukana toistuvia peruserroksia, jolloin kustannusvaikutukset eivät ole lineaarisia. Rakennusoikeuden vähentämisellä on vaikutuksia alueen kokonaiskuvaan ja rakentamisen kannattavuuteen. Rakenteellinen pysäköinti ja muut rakenteet vaikuttavat myös kustannuksiin. Mitä vähemmän rakennusmassaa ja myytävää kerrosalaa, sitä suurempi on suhteessa oheiskustannusten osuus. Pysäköintiratkaisun lisäksi Junghansinkujan ylittävän ulokkeen toteuttaminen on kallis ratkaisu. Mikäli eteläosan rakennusoikeus vähenee merkittävästi, heikkenee tämän toteutuksen kannattavuus myös olennaisesti. Kerroskorkeuksien madaltaminen pudottaa uuden rakentamisen lähiympäristöään matalammalle tasolle, mikä on kaupunkikuvan kannalta ongelmallinen lopputulos. Samalla koko hankkeen kannattavuus heikkenee, jolloin saattaa olla tarpeen harkita, kannattaako näin keskeisellä sijainnilla olevaa aluetta toteuttaa tehottomaksi jäävän ratkaisun mukaisena lainkaan. Vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailukooste, 9.12.2020 on **oheismateriaalina**.

Junghansinkujan eteläpuoliseen alueeseen on suunnittelutyön aikana kohdistunut paljon mielipiteitä alueen puuston säilyttämisen puolesta. Alueen virkistysarvo ei ole nykyisellään merkittävä johtuen alueen vaikeakulkuisuudesta ja yleisestä kunnosta. Alueen puuston säilyttämisedellytysten arvioimiseksi on suunnittelutyön yhteydessä laadittu puiden kuntokartoitus. Sen perusteella voidaan todeta, että merkittävä osa alueen kookkaasta puustosta on elinkaarensa päässä ja ne tulisi kaataa turvallisuus- ja/tai metsänhoidollisista syistä lähivuosina joka tapauksessa. Puustokartoituksen yhteenveto tarkoittaa, että Junghansinkujan eteläpuolinen alue tulee muuttumaan olosuhteiltaan sekä maisemallisesti myös ilman, että alueelle rakennettaisiin. Aluetta ei ole tarkoituksenmukaista jättää toteuttamatta puuston suojelemisen syystä, sillä alueen puusto tulee oleelliselta osin joka tapauksessa poistumaan luonnollisesti tai sitä joudutaan huonokuntoisuuden vuoksi poistamaan tulevina vuosina. Mielipiteissä esitetty toive alueen vehreydestä ja puistomaisuudesta on parhaiten toteutettavissa suunnitelmallisen puuston istuttamisen ja mahdollisten polkujen ja valaistuksen toteutuksen kautta, jolloin alueesta saataisiin turvallinen ja viihtyisä lähiviheralue. Todettakoon vielä, että Junghansinkujan eteläpuolinen alue on nykyisellään voimassa olevassa asemakaavassa kerrostaloaluetta (AK-4).

## Päätösehdotuksen perustelut

VE1:n suunnitelma on huolellisesti tutkittu ja sen mukainen rakentaminen asettuu luontevasti ja tasapainoisesti olevaan kaupunkikuvaan toteuttaen kauniaislaista kaupunkiympäristöä. VE1:n rakentamisen massoittelu ja korkeusasemat istuvat sopuuhaisesti olevaan kaupunkiympäristöön.

Kyseessä on keskusta-alueella sijaitseva suurehko tontti, jossa yhtenäinen rakennusmassa toteuttaa kauniaislaisten kaupunkisuunnittelun perinnettä. Ratkaisu on moderni tulkinta Kauniaisten erityspiirteestä, Meurmanin asemakaavasta, jossa kantava ajatus on rakennuksen ympärille jäävä vehreä vyöhyke, millä aikaansaadaan Kaunaisille tyypillinen vihreän puutarhakaupungin ilme. Virkamiesvalmistelussa on huolellisesti tarkasteltu ja vertailtu vaihtoehtoja johtopäätöksen ollessa, että VE1 vastaa parhaiten asetettuihin tavoitteisiin ja on kaupungille kokonaisuudessaan edullisin. VE1:n vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat positiivisia. Nykyisin väljästi matalilla rakennuksilla toteutunut alue muuttuisi kaupunkikeskustamaiseksi. Se elävöittäisi kaupunkikuvaa ja muodostaisi nykytilannetta selkeämpää kaupunkia säilyttäen vehreää ympäristöä. VE1 on toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltu, toteuttamiskelpoinen myös taloudellisesti ja toteutettavissa vaiheittain.

Suunnittelutyön jatkaminen kaavaehdotukseen perustuvan viitesuunnitelman (30.9.2019) mukaisesti noudattaa vaihtoehtoista parhaiten sekä arkkitehtikilpailulle asetettuja tavoitteita, että kaupunginhallituksen ja yhdyskuntavaliokunnan antamia suunnittelutavoitteita. Vaihtoehto korostaa alueen kaupunkimaista mutta myös samalla sen luonnonläheistä piirrettä. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi ja näin on saatu säilytettyä mahdollisimman suuri ja yhtenäinen sekä luonteeltaan avoin kokonaisuus, jolla varmistetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin. Kaupunkirakenteessa Tunnelitien päätteeksi asettuu kaupungin hallintotilojen yhteyteen toteutettava kaupunkilaisten aula ja yhteiskäyttötilat. Suunnitelman mukainen kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden.

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että kaupungintalokorttelin asemakaavamuutosprosessia jatketaan 30.9.2019 päivätyn viitesuunnitelman (VE1) ja sen pohjalta laaditun kaavaehdotusaineiston mukaisesti.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 30.9.2019 päivätyn viitesuunnitelman (VE1) ja sen pohjalta laaditun kaavaehdotusaineiston mukaisesti.

.....



Puheenjohtaja ehdotti vpj Wahlstedtin kannattamana asian jättämistä pöydälle asiaan tarkempaa perehtymistä varten. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Oheismateriaali:

- Palkintolautakunnan kokouksen muistio 3.5.2016
- YLKV 11.2.2020 muutosehdotukset kommentein 24.3.2020
- Vaihtoehtoisten ratkaisujen vertailukooste 9.12.2020