

YLV 13.09.2022 § 79

219/10.00.02.00/2022

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

kaupunginlakimes Lena Filipsson-Korento, puh. 050 354 0121

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju, puh. 050 304 1234

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yksityinen henkilö (hakija) on jättänyt 16.3.2022 suunnitteluvaraushakemuksen osasta Kauniaisten kaupungin omistamasta kiinteistöstä (235-4-50-9) osoitteessa Asematie 17. Kyseessä on tarkemmin terveyskeskuksen tontin itäosa, jossa sijaitsee kaupungin omistama ja aiemmin päiväkotirakennuksena toiminut Villa Ekebo.

Suunnitteluvaraus koskee noin 5000 m² tontin osaa. Hakijan toiveena on, että suunnitteluvarauksen aikana selvitetäisiin mahdollisuudet nykyisen kaavan muuttamiselle tai vaihtoehtoisesti mahdollisuuden poikkeamiselle hakemuksen mukaisiin tarpeisiin.

Hakijan tavoitteena on rakentaa tontille sisäliikuntatiloja sekä toimintaan liittyviä palvelu- ja myymälätiloja. Pääkäyttönä olisi Padel –mailapeli, jonka lisäksi tiloihin voisi sijoittaa mm. golfia ja muita mailapelejä palvelevia tiloja.

Hakemuksen mukaan hanke muodostaisi ympärillä olevien rakennettujen tonttien kanssa selkeän, tyylikkään ja yhtenäisen kokonaisuuden, joka olisi myös edustavan näköinen niin Asematien suuntaan että länteen ja itään. Ja edelleen hakemuksen mukaan hanke nivoutuisi lähialueella sijaitsevien liikuntatoimintojen yhteyteen luonnollisesti. Hanke olisi toteuttavissa siten, että se huomioisi itäpuolella sijaitsevat asuintontit ja lännessä sijaitsevan terveysaseman. Hakemuksen mukaan hanke täydentäisi alueen liikuntapalvelujen kokonaisuutta. Hakemuksen mukaan liikuntatiloista olisi mahdollista varata kiinteitä päivävuoroja koulujen liikuntatuntien käyttöön, mikäli tämä edesauttaa hankkeen hyötyjen arviointia. Hakija on esitellyt hanketta maankäyttöpäällikön kanssa pidetyssä palaverissa, jolloin ilmeni että liikuntakeskuksen peittoala olisi arviolta noin 1800 m². Hakemus on **oheismateriaalina**.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Alueella on voimassa 4.10.1991 vahvistettu asemakaava (Ak 115). Ko. alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-2). Alue on kaupungin omistuksessa. Alueella, jota hakemus koskee, sijaitsee tyhjillään oleva kaupungin omistama ja aiemmin päiväkotirakennuksena toiminut Villa Ekebo. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Yhdyskuntatoimi on tutkinut Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:n (KV 21.9.2015) yhteydessä Asematie 17 itäosan käyttötarkoituksen muuttamista asuinkäyttöön. Kehityskuvassa Asematie 17:n kohdalla on arvioitu, että kaavamuutoksella tarkastellaan alueen täydennysrakentamista,

kerrostalorakentamista ja julkisten palveluiden kehittämistä/jatkuvuutta (terveyskeskus). Todettakoon, että yksittäisten kohteiden asemakaavan muuttaminen ja muutoksen käynnistäminen edellyttää erillistä päätöksentekoa, vaikka ne sisältyisivät kehityskuvaan. Kaupunginhallitus on 20.6.2017 § 133 käsitellyt 4. kaupunginosan korttelin 50 tontin 9 (Asematie 17-19) asemakaavamuutoksen käynnistämistä. Päätös oli, että asemakaavaa muutetaan siten, että itäosa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Samalla tutkitaan terveyskeskuksen edellyttämät asemakaavalliset tarkistustarpeet. Kaavamuutosta ei ole aloitettu. Päätöksen listatekstissä todetaan mm., että alueen tai rakennusten vuokraaminen tai myyminen yksityisten toiminnanharjoittajien käyttöön ei ole kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti kannattavaa alueen maankäytön potentiaali huomioiden.

Asematie 17 ei ole mukana kaavoituskatsauksessa 2021-2022, mutta alue on osoitettu kaavoitusohjelmassa 2022 kohteena muut vireillä olevat hankkeet.

Todettakoon, että kaupungin talousarviossa 2019 on kirjattu kohdassa sivistystoimen akuuteimmat ja merkittävimmät investointitarpeet, että tontti Asematie 17:ssä säilytetään y-tonttina optiona päiväkotitoiminnalle.

Alueen itäosan rakennuskanta

Alueella sijaitseva 1920-luvulla valmistunut Villa Ekebo on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa, mutta samalla sen on todettu olevan rakennustaiteellisesti vaatimaton ja erittäin huonokuntoinen. Rakennuksesta laaditun kuntoarvion mukaan siinä olisi tehtävä täydellinen peruskorjaus, mikäli se halutaan säilyttää. Rakennuksen vaatimattomien kulttuurihistoriallisten arvojen ja erittäin huonon kunnon vuoksi sen säilyttäminen ei ole tarkoituksen mukaista, jolloin alue esitetään suunniteltavaksi uudisrakentamisen ehdoilla.

Päätösehdotuksen perustelut

Alueesta on tehty asemakaavoituksen käynnistämispäätös alueen muuttamiseksi asumiskäyttöön. Alue sijaitsee pääkadun varrella, n. 700 metrin etäisyydellä Kauniaisten asemasta. Sijainti vastaa sekä kaupungin omia strategisia tavoitteita, että seudullisia MAL-tavoitteita asuntotuotannon sijoittamisesta raideliikenteen vaikutuspiiriin. Alueelle on mahdollista sijoittaa ympäristöön soveltuvasti asumista. Maankäyttö ja yhdyskuntarakenne huomioiden perusteluja liikuntakeskuksen rakentamiselle alueelle ei löydy. Kaavoitukseen ja maankäyttöön liittyvät ohjelmat ja strategiat puoltavat alueen sopivan paremmin asumiskäyttöön. Koska terveyskeskus sijaitsee samalla tontilla, tulee sen tulevaisuuden tarpeet huomioida aluetta suunniteltaessa.

Edellä mainitun lisäksi todettakoon, että hyvän hallinnon oikeusperiaatteiden mukaisesti kaupungin tulee toiminnassaan toimia tasapuolisesti ja puolueettomasti. Kaupungin maankäytön toiminnan lähtökohtana onkin aina ollut, että mahdolliset luovutukset myymällä tai vuokraamalla tehdään avoimesti antaen tasapuolisen mahdollisuuden tarjouksen antamiselle kaikille kohteesta kiinnostuneille. Näin ollen, vaikka pidettäisiinkin, kaupunginhallituksen vuonna 2017 tekemän päätöksen vastaisesti, hakemuksessa esitettyä suunnitelmaa kaupungin näkökulmasta parempana, kaupungin ei tulisi antaa suunnitteluvarausta suoraan yksittäiselle hakijalle, vaan selvittää kiinnostuneet toimijat julkisen tarjouskilpailun kautta. Tontit, jotka asetetaan haettavaksi julkisessa tarjouskilpailussa, päätetään talousarviossa.

Kaupungin hallintosäännössä ei ole mainintaa päätösvallasta suunnitteluvaraushakemusten osalta, eikä vastaavanlaisia hakemuksia ole toimitelmissä käsitelty. Hallintosäännön 18 §:n mukaan kaupunginhallitus kuitenkin ratkaisee ne asiat, jotka eivät kuulu kaupungin muun viranomaisen toimivaltaan, sekä päättää kaupungin kiinteän omaisuuden luovuttamisesta, lukuun ottamatta valiokunnille määrätyn toimivallan osalta, ja arvioi asemakaavan ajanmukaisuuden, minkä takia asiasta päättäminen katsotaan kuuluvan kaupunginhallituksen toimivaltaan.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, ettei Asematie 17 alueesta laadita suunnitteluvarausta liikuntatoimintoja varten.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Oheismateriaali:

Hakemus, 16.3.2022

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Asematie 17

Jakelu:

Hakija
Liikuntapäällikkö