

## **Yhdyskuntavaliokunta Kauniaisten kaupunki**

27.9.2024

### **Asia**

YLKV 28.05.2024 § 41

Asemakaavan muutos Ak 243, Asemanseutu

1. kaupunginosan kortteli 113, osa 1. Koskee 1. kaupunginosan korttelia 113, osaa 1. kaupunginosan korttelista 4 sekä katu- ja puistoalueet.

### **Asemakaavan valmistelun tilanne**

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235–402–5–0 omistajan, Senaatin Asema-alueet Oy:n hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 28.02.2022 § 23 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että tavoitteena on tutkia asuin- ja liikekerrostalon sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Yhdyskuntavaliokunta on päättänyt kokouksessaan 28.5.2024 § 41 asettaa laaditun asemakaavaluonnoksen nähtäville 22.8.2024–23.9.2024 väliseksi ajaksi.

### **Tontinluovutuskilpailun järjestäminen**

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen Senaatin Asema-alueet Oy:n on tarkoitus järjestää yhteistyössä Kauniaisten kaupungin kanssa tontinluovutuskilpailu Kauniaisten asemarakennuksesta ja sen ympäristöstä sekä sen viereen kaavoitettavasta asuinrakennustontista. Kilpailun tarkoituksena on löytää nykyiselle asemarakennukselle ja rakentamattomalle tonttialueelle asemakaavaluonnoksen mukainen asuin- ja liiketiloja sisältävä kokonaisratkaisu sekä niille toteuttaja ja uusi omistaja. Kilpailu järjestettäisiin vuoden 2025 aikana.

### **Kilpailun luonne, alustavat tavoitteet sekä vaiheet**

Tavoitteena on löytää kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja tilasuunnittelullisesti korkeatasoinen sekä taloudellisesti toteuttamiskelpoinen ratkaisu koko kaavan suunnittelualueelle mukaan lukien suojeltu vanha asemarakennus. Kilpailu olisi kaksivaiheinen hinta- ja laatukilpailu, jonka ensimmäisessä vaiheessa kilpailijat toimittaisivat viite- ja konseptisuunnitelman sekä indikatiivisen hintatarjouksen rakennusoikeuden ostamisesta. Kilpailun toisessa vaiheessa jatkoon valitut kilpailijat tarkentavat arviointiryhmän palautteen pohjalta ehdotuksen lopulliseksi kilpailusuunnitelmaksi ja jättävät sitovan ostotarjouksen. Kilpailun voittaneen tahon kanssa jatketaan kaavaehdotuksen valmistelua tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa. Lopullinen voittanut kilpailusuunnitelma toimisi rakentamistapaohjeena asemakaavassa.

Kilpailun teemana voisi olla viihtyisä eri elämäntilanteisiin- ja vaiheisiin soveltuva asuminen, asunto- ja tilasuunnittelun korkea taso ja laatu. Kilpailun arviointikokonaisuudet olisivat alustavasti monipuoliset asumisen ratkaisut (tilasuunnittelu), kaupunkitilallinen ja arkkitehtoninen laatu, ilmasto- ja ympäristönsuojelu, rakennusoikeuden hinta, toiminnallisuus ja toteuttamiskelpoisuus.

### **Kilpailun ratkaiseminen**

Kilpailussa arvioidaan kunkin ehdotuksen tarjoushinnan lisäksi toiminnallista, arkkitehtonista ideaa ja laatua sekä huomioidaan arvioinnin osatekijöiden keskinäisen tasapainon toteutumista. Kilpailun voittavan ratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti, tilasuunnittelullisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen sekä toteuttamiskelpoinen.

### **Kilpailun jatkovalmistelu**

Senaatin Asema-alueet Oy pyytää yhdyskuntavaliokuntaa nimeämään yhden edustajan sekä varsinaiselle edustajalle nimetyn varahenkilön tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelman laadintaan, kilpailun jatkovalmisteluun ja arviointiryhmään. Kilpailun valmistelu alkaa lokakuun 2024 aikana.

Antti-Ville Haapanen

Kiinteistökehityspäällikkö  
Senaatin Asema-alueet Oy