

# Kaupungintalokorttelin asemakaavamuutos

Markkinavuoropuhelu rakennusliikkeille

5.2.2025

**Kauniainen**



## Esittelytilaisuus 15.1.2025

- Kontaktoitiin 16 Suomessa aktiivisesti toimivaa ja kooltaan merkittävää rakennusliikettä/kehittäjää.
- Tilaisuuteen osallistui yhdeksän henkilöä Kauniaisten kaupungintalolla, yksi henkilö etäyhteydellä.
  - Edustettuna seitsemästä eri yrityksestä.
- Tiivistyksenä tilaisuudesta oli osallistujilla, että hanke kiinnostaa, koska ollaan keskeisellä paikalla Kauniaisissa.
- Kirjallisissa vastauksissa luvattiin tarkemmin vastata hankkeeseen liittyviin kysymyksiin.
- Tilaisuuden jälkeen esitetyt kysymykset lähetettiin kaikille kontaktoiduille yrityksille.

Markkinavuoropuhelu Kauniaisten kaupungintalokorttelialueen asemakaavasta  
15.1.2025 klo 13:00-14:00

Paikka: Kauniaisten kaupungintalo (Kauniaistentie 10, 02700 Kauniainen)

### Ohjelma

13:00 - 13:05 Aloitussanat, Lari Tuominen, GSP Group Oy

13:05 - 13:20 Asemakaavaehdotuksen esittely, Minna Penttinen, Kauniaisten kaupunki

13:20 - Kysymykset & jatko, Lari Tuominen, GSP Group Oy

**Kauniainen**



**Kauniainen**



## Vastaukset kysytyihin kysymyksiin

- Neljä rakennusliikettä/kehittäjää vastasi.
- Vastaajat pitkälti samoja, jotka osallistuivat myös esittelytilaisuuteen.

Kysymykset & jatko, Lari Tuominen, GSP Group Oy

1. Kiinnostaako tämä hanke tällaisenaan teitä? Jos ei, niin miksi ei?
2. Näettekö joitakin rajoittavia tekijöitä, jotka jarruttavat hankkeen etenemistä? Jos näette tällaisia, niin millaisia?
3. Mikä olisi teidän kannaltanne otollinen ajankohta kilpailutukselle?
4. Muut kommentit kaavasta, rakennusoikeudesta, tonttijaosta sekä hankkeen kilpailuttamisesta?

Kysymyksiin vastaaminen 24.1.2025 mennessä.

**Kauniainen**



**Kauniainen**



## Vastaukset kysytyihin kysymyksiin

### 1. Kiinnostaako tämä hanke tällaisenaan teitä? Jos ei, niin miksi ei?

- Hanke ei valitettavasti kiinnosta tällaisenaan. Kaavan vaatimukset ajavat hankkeen toteuttamisen liian kalliiksi.
- Hanke toki kiinnostaa meitä, mutta samaan aikaan näemme isoja kysymyksiä hankkeen toteutuskelpoisuuteen liittyen.
- Ei kiinnosta. Tulot ja kulut eivät kohtaa toisiaan.
- Näemme erittäin hyvää potentiaalia alueen sijainnin suhteen ja olemme kaupungin kanssa samaa mieltä siitä, että keskustan välittömässä läheisyydessä olisi täydennysrakentamiselle hyvät mahdollisuudet. Nykyisellään hankekokonaisuuden aloituskynnys on suuri, sillä sidonnaisuuden riski mm. vaiheistamisen kannalta on tässä markkinatilanteessa erityisen haastava. Tämänhetkiseen markkinatilanteeseen nähden voittava vaihtoehto 1. olisi ollut vaiheistamisen ja aloittamisen kannalta toteutettavampi vaihtoehto.

## Vastaukset kysytyihin kysymyksiin

2. Näettekö joitakin rajoittavia tekijöitä, jotka jarruttavat hankkeen etenemistä? Jos näette tällaisia, niin millaisia?

- Rakennusoikeuden olisi hyvä olla vaiheistettavissa alueen täydennysrakentamisen edetessä, millä taataan alueen jouheva rakentuminen ja kehittäminen.
- Suunnitelma on laadukas, mutta tehoton ja kallis toteuttaa. Esimerkiksi porrashuoneiden suuri lukumäärä huoneistoalaan nähden sekä teknisesti haastava pysäköintiratkaisu nostavat kustannuksia.
- Hanke kiinnostaisi, jos kaavaratkaisua muutettaisiin: esim. massoittelu perinteiseksi, liiketilamäärät pois, autopaikoitusratkaisu maanpäälle (nyt tehoton, osin rakennusmassan alla, käärmemäinen muoto haastava).
- Sisäänvedetyt parvekkeet ovat nyt molemmin puolin rakennusta. Niiden tulisi olla vain toisella puolella tai mieluummin kokonaan rungon ulkopuolelle. Parvekkeet tulee niputtaa vierekkäin. Autohallin päälle parvekkeet kannattaa toteuttaa ripustettuina.
- Julkisivua on yksinkertaistettava: esim. pinnakaide vain parvekkeiden kohdalle, ei monimutkaista muurausta, ei ulokkeita (näkyvissä esim. viitesuunnitelman 3D kuvissa Gula Villan suuntaan).
- Viitesuunnitelman kattosaunojen rakenteet järeine ulokepergoloineen ovat varsin kalliita.

## Vastaukset kysytyihin kysymyksiin

2. Näettekö joitakin rajoittavia tekijöitä, jotka jarruttavat hankkeen etenemistä? Jos näette tällaisia, niin millaisia?

- Porrassyöttötehokkuus jää melko pieneksi: liikaa porrashuoneita, liikaa hissejä.
- Rakennusmassan sisäkaareen ei saada järjestymään vain sinne avautuvia asuntoja julkisivumäärän vähyyden vuoksi. Ratkaisu ajaa läpitalon huoneistoihin. Oleellista olisi saada tehtyä toimivia ja myyviä asuntopohjia. Normaali pohjaisten asuntojen tekeminen on massan muodon vuoksi haastavaa tehdä. Tällöin myös runkosyvyys olisi ok varsinkin, jos parvekkeet voisi tehdä massan ulkopuolelle eikä sisäänvedettyinä.
- Rakennusmassan ylimmän kerroksen sisäänveto ehdottomasti vain yhdellä puolen taloa tai kokonaan pois. Nyt sisäänvedot jäävät melko kapeiksi kummallakin puolella taloa.
- Autokannen päälle ei puita.
- Vaiheistaminen: Autopaikoitusratkaisu ajaa siihen, että pysäköintiä on rakennettava etukäteen.
- Kaavavalmistelun yhteydessä laadittu toteuttamisedellytysten selvitystyö antaa ehkä pienistä puutteistaan huolimatta oikeansuuntaisen kuvan hankkeen haasteista, joita ei voi ohittaa. ... Pikaisesti tarkasteltuna Kauniaisten keskustan odotetulla myyntihintatasolla tontista ei tällä suunnitelmalla ei ole varaa maksaa käytännössä mitään.

## Vastaukset kysytyihin kysymyksiin

### 3. Mikä olisi teidän kannaltanne otollinen ajankohta kilpailutukselle?

- Ajankohta ei vaikuta ratkaisevasti kiinnostukseemme.
- Tämän hetken markkinatilanteesta johtuen syksy 2026-2027.
- Kilpailutuksen kannalta ajankohta voi olla hyvinkin vaikka tämä kevät, kunhan toteutukselle ja tonttihintojen maksulle annetaan reilusti aikaa. Myös suunnitelman kehittämiseksi pitäisi antaa mahdollisuuksia eli esim. pysäköintiä tulee voida tarkastella vielä uudelleen.

## Vastaukset kysytyihin kysymyksiin

### 4. Muut kommentit kaavasta, rakennusoikeudesta, tonttijaosta sekä hankkeen kilpailuttamisesta?

- Kestävän kehityksen vuoksi, mikäli autoilijoiden määrä vähitellen pienenee, tulisi pysäköintiratkaisussa huomioida tulevaisuuden käyttötarkoituksen muuntojoustavuus jo alueen kehitysvaiheessa.
- Haluamme kiittää mahdollisuudesta kommentoida alan toimijan näkökulmasta ja arvostamme suuresti markkinavuoropuhelua, joka tuo avoimuutta yhteistyöhön.



## Vastaukset kysytyihin kysymyksiin - TIIVISTELMÄ

- Asemakaavaehdotuksen vaatimukset rakentamisella nähdään rakennusliikkeiden/kehittäjien näkökulmasta liian kovina siihen nähden, että kaupunki oletettavasti haluaa tuloja tonteista.
- Nykyinen ehdotettu ratkaisu sisältää paljon tekijöitä, jotka nostavat rakentamisen hintaa normaalitasosta, mutta ei ole vastaavasti varmaa, että mahdolliset asunnonostajat olisivat valmiita maksamaan riittävästi kaikkien kulujen kattamiseksi.
- Tonttien kilpailutuksen ajankohdalla ei niin suurta merkitystä kuin sillä, että millaisia vaatimuksia kaupunki asettaa toteutukselle/vaiheistukselle.
- Sijainti nähtiin erittäin kiinnostavana.