



arkkitehdit

LIITE 4. MUUTOSESITYS JA PERUSTELUT

KAUNIAISTEN TYÖVÄEN AKATEMIA

29.4.2025

L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
00100 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@l-ark.fi
www.l-ark.fi

Asemakaavan muutoshakemuksen muutosesitys ja sen perustelut

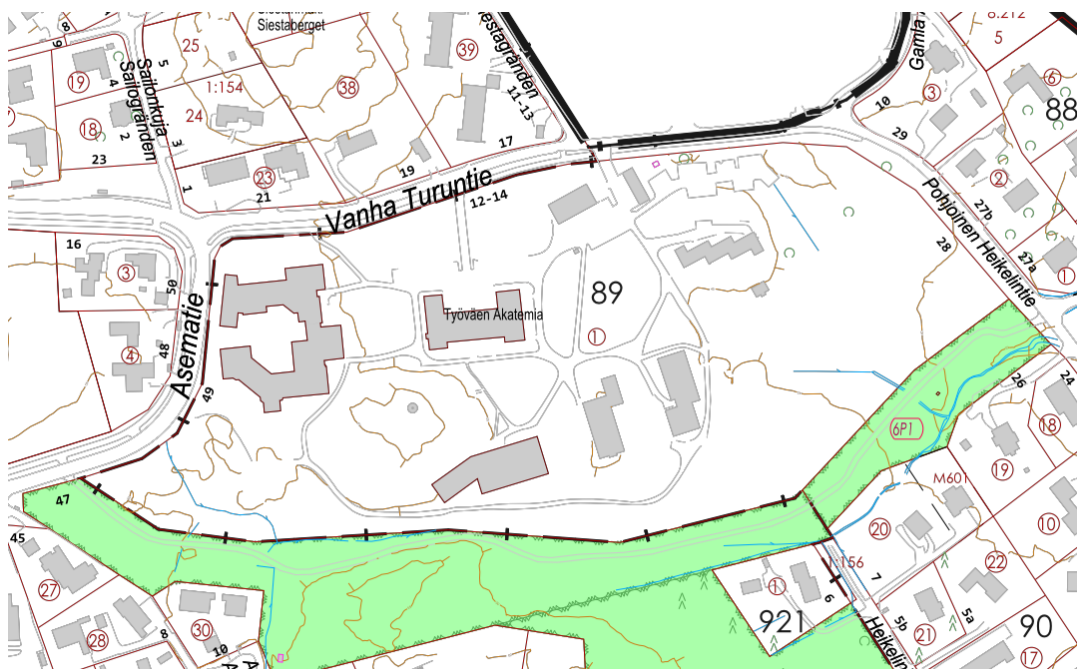
Työväen Akatemian Kannatusosakeyhtiö (0215377-2) hakee kaavamuutosta omistamalleen kiinteistölle (235-6-89-1).

Kaavamuutoshakemus perustuu Työväen Akatemian tavoitteisiin kehittää opistotoiminnan aluetta vastaamaan opiston tulevaisuuden toimintaedellytyksiä ja tilatarpeita. Opistotoiminnan rinnalle alueelle esitetään palveluasumista ja pientaloasumista vastaamaan kasvavan huvilakaupungin asumisen tarpeita ja tukemalla opiston roolia osana toiminnoiltaan monimuotoista kaupunkirakennetta.

Kaavamuutoksella tavoitellaan nykytilanteessa väljästi rakentuneen opistotoiminnan alueen muuttumista käyttötarkoituksiltaan monimuotoiseksi alueeksi, jolla pientaloasuminen, opistotoiminta sekä palveluasuminen niiden tukipalveluihin kuten ravintoloihin muodostavat monimuotoisen ja elävällisen osan huvilakaupunkia.

Muutosalueen nykyinen käyttö

Kaavamuutosalueeksi esitetään kiinteistön 235-6-89-1 tonttia, joka rajautuu Asematiehen, Vanhaan Turuntiehen, Pohjoiseen Heikelintiehen ja viheralueeseen.



Kuva 1. Kohteen sijainti.

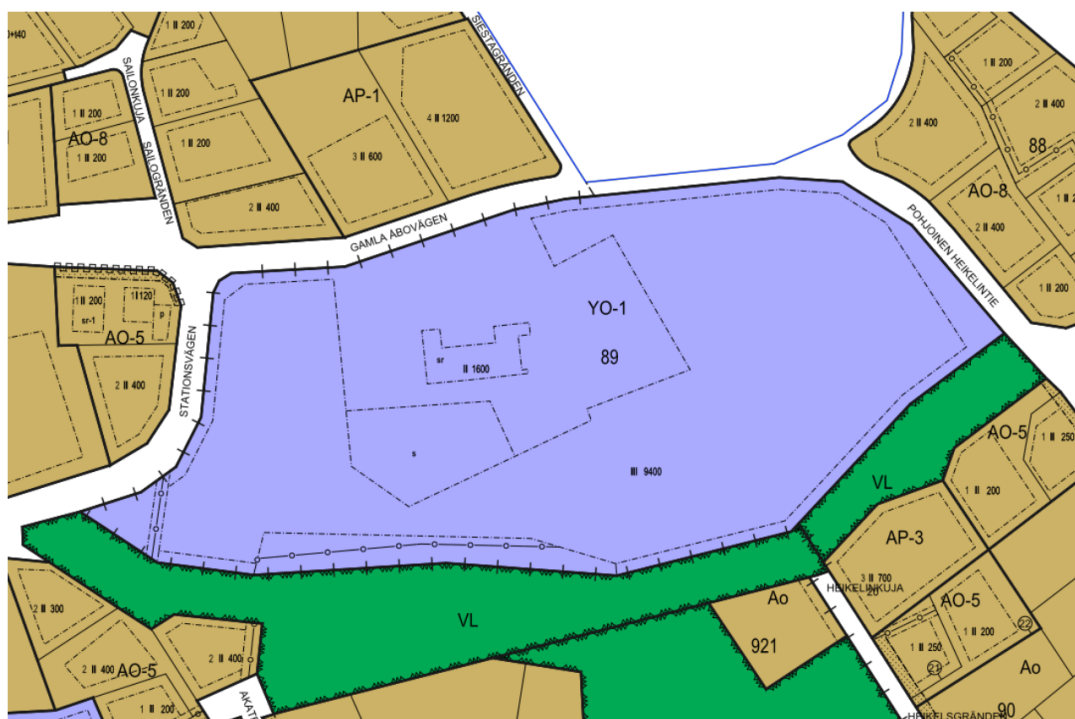
Kaavamuutosalueella sijaitsee opistotoiminnan rakennuksia, asuntolarakennuksia ja asuinrakennus. Vanhimmat rakennusten osat ovat vuodelta 1907. Rakennuksia on laajennettu ja uudisrakennuksia on rakennettu vuosikymmenien aikana opistotoiminnan kasvaessa ja kehittyessä. Rakennuskannasta osa on kulttuurihistoriallisesti merkittävää ja ne ovat inventoitu 2005 Kauniaisten kaupungin toimesta.

Alueen rakentumattomat osat ovat puustoisia ja osittain rinteisiä. Avokallioisia alueita on alueen länsi- ja keskiosissa. Alueen rakennettummissa osissa viherympäristö on puutarhaa tai puutarhamaisempaa ja hoidetumpaa.



Kuva 1. Kaavamuutosalueen rajausta ortoilmakuvassa.

Kauniaisten Maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) 2004 alue on merkinnällä ”Palvelujen ja hallinnon alue”. Ajantasa-asemakaavassa kaavamuutosalue on kokonaisuudessaan YO-korttelialuetta (opistotoiminnan korttelialue).



Kuva 2. Ajantasa-asemakaava.

L Arkkitehdit Oy
Kalevankatu 6
00100 Helsinki
Suomi

Puh. 09 4242 560

Kotipaikka Helsinki
Y 0945582-9

info@l-ark.fi
www.l-ark.fi

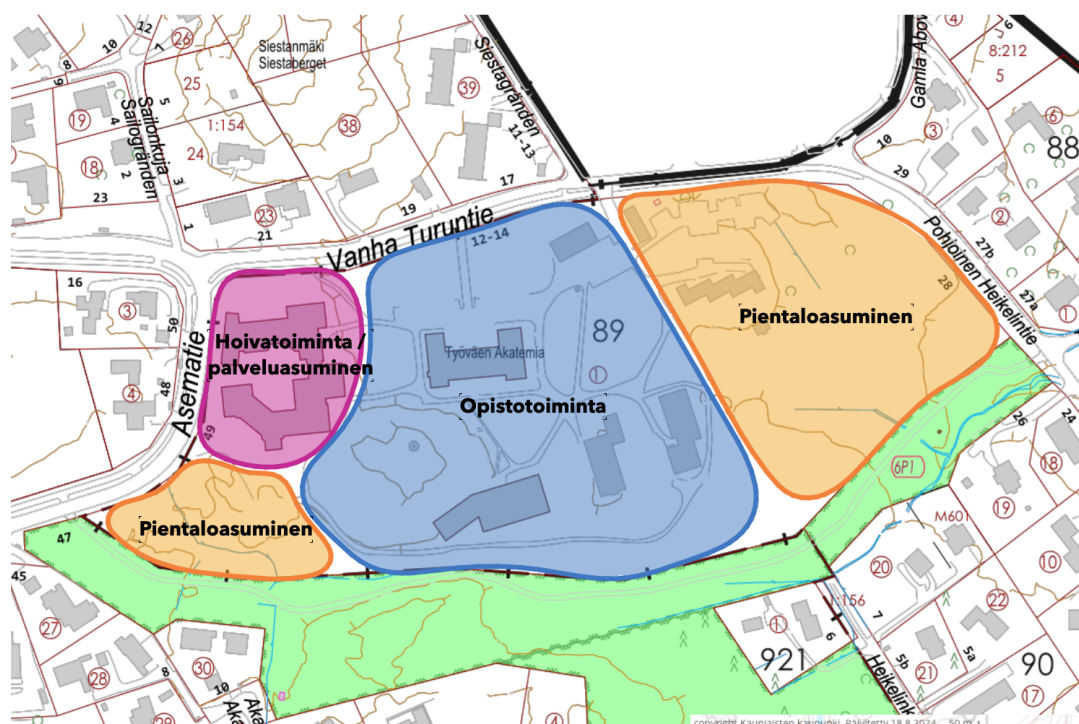
Tavoitteelliset käyttötarkoitukset

Kaavamuutoksella tavoitellaan alueen kehittämistä opistotoiminnan, pientaloasumisen ja palveluasumisen alueeksi.

Alustavien tontinkäyttöluonnosten pohjalta opistotoiminnan alueeksi jää tontin keskiosa, jossa sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät ennen 1970-lukua rakennetut rakennukset ja hoidettujen piha-alueiden eheä kokonaisuus. Tällä vyöhykkeellä olevat rakennukset säilyvät ja piha-alueet sekä liikennejärjestelyt säilyvät pääasiallisesti nykyisellään.

Palveluasumiselle esitetään aluetta tontin läntisestä osasta, missä sijaitsevat nykytilanteessa 1-kerroksiset opistorakennukset (Aivorihi ja Tiiliriihi).

Pientaloasumisen alueeksi esitetään tontin itä- ja länsiosia. Itäisessä osassa sijaitseva rivitalo ja autotalli esitetään purettavaksi. Opistolle historiallisesti tärkeä piharakennelma tutkitaan siirrettäväksi opistotoiminnan alueelle. Kallioisen alueen maanlainen väestönsuoja tutkitaan hyödynnettäväksi pientaloasumisen väestönsuojelun tarpeisiin.



Kuva 3. Kaavio maankäytön vyöhykkeistä.

Laajuustiedot

Kaavamuutosalueen laajuus on 0,63 hehtaaria ja nykyinen tonttitehokkuus on 0,12. Ajantasa-asetuksen mukaan rakennusoikeutta on 11 000 kerrosneliömetriä, josta käyttöönotettua rakennusoikeutta on 7 289 kerrosneliömetriä.

Tontinkäyttöluonnoksessa esitetään palveluasumisen alueen rakennusoikeudeksi 1 500 kem² ja pientaloasumisen alueiden rakennusoikeudeksi yhteensä 7 000 kem². Opistotoiminnan alueella rakennusoikeus asetetaan vastaamaan nykyisten säilyvien rakennusten käyttöönotettua rakennusoikeutta. Koko alueen rakennusoikeudeksi muodostuu arviolta 13 500 kerrosneliömetriä ja tonttitehokkuudeksi 0,21.

Tavoiteltavalla tehokkuudella nykyistä väljää maankäyttöä tiivistetään sekä alueella saavutetaan ympäristölleen ominainen ja pientalorakentamiselle tyypillinen tehokkuus.

Asuinrakentamisen periaatteet

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2024 todetaan, että viime vuosikymmeninä Kauniaisiin on rakennettu lähes yksinomaan kerros- tai omakotitaloja. Kehityskuvassa kiinnitetään huomiota erityisesti kohtuuhintaisen lapsiperheille soveltuvien asuntojen tarjonnan lisäämiseen soveltuvilla maa-alueilla.

Kaavamuutoksen pientalorakentamisen osalta tavoitellaan kohtuukokoisia ja siten kohtuuhintaisia asuntoja, jotka monimuotoistavat asuntokantatuotantoa. Monimuotoisempi asuntokanta laajentaa asumisen edellytyksiä ja mieltymyksiä Kauniaisissa huomioiden myös Kauniaisiin muutto muista kunnista. Alustavissa tontinkäyttöluonnoksissa on tutkittu alueelle kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen kokonaisuuksia. Molemmat rakennustyypit mahdollistavat kohtuuhintaisuuden ja niiden asuntotyytit soveltuvat erityisesti lapsiperheille.

Kaupunkikuvalliset periaatteet

Uuden pientalorakentamisen osalta tutkitaan viitesuunnitelman avulla ratkaisua, jossa rakennusten mittakaava, arkkitehtoninen ilme, yksilöllisyys sekä materiaali- ja värimaailma ovat ympäristöön sopivia ja huvilakaupungille ominaisia.

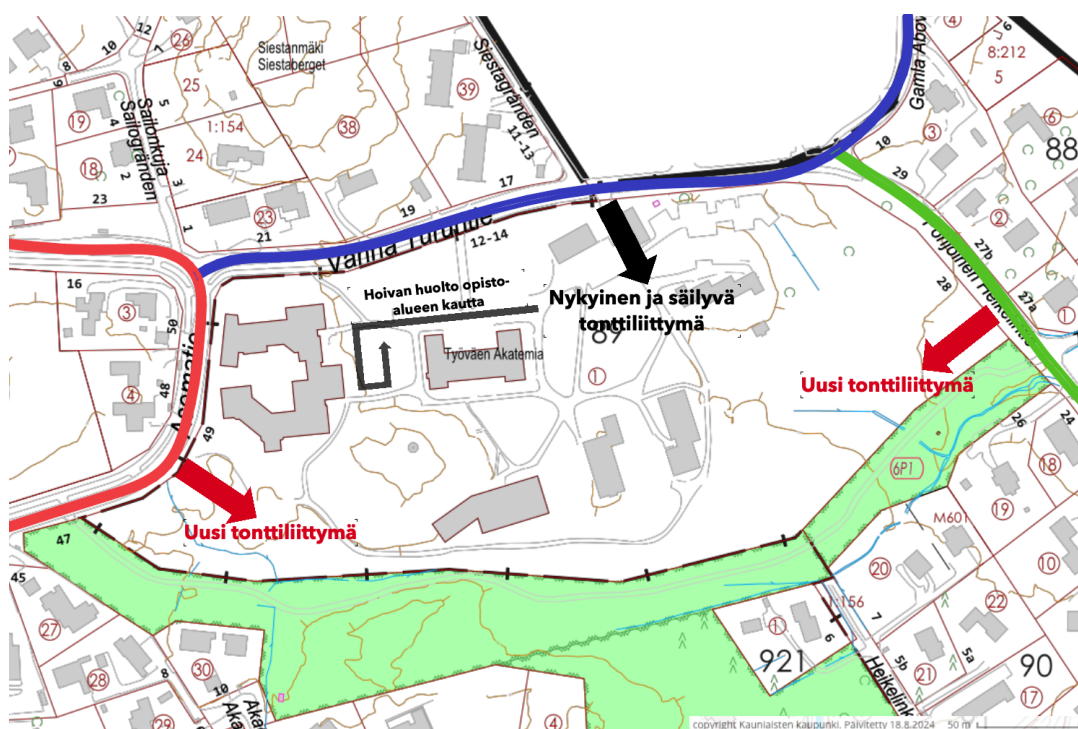


Kuva 4. Tontinkäyttöluonnos.

Muutokset liikennejärjestelyissä

Tontinkäyttöluonnoksessa aluetta palvelee kolme tonttiliittymää ympäröiviltä kaduilta. Nykyinen tonttiliittymä Vanhalta Turuntieltä esitetään palvelevan opistotoiminnan aluetta ja palveluasumisen aluetta. Esitetty uusi tonttiliittymä Pohjoiselta Heikelintieltä palvelee itäistä pientaloaluetta ja toinen uusi tonttiliittymä Asemantieltä palvelee läntistä pientaloasumisen aluetta.

Alueen läpi esitetään reittejä, jotka kytkeytyvät osaksi viher- ja virkistysreittejä sekä yhteyksiä keskeisiin ympäristön määrämpäihin sekä joukkoliikenteen pysäkeille. Reitit tukevat nykyisiä alueen läpi kulkevia epävirallisia mutta jo käytössä olevia ulkoilu- ja kulkureittejä.



Kuva 5. Kaavio liikenneratkaisuista.