

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313

Maankäyttöinsinööri Aicha Löf puh. 040 5634 076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Työväen Akatemian Kannatusosakeyhtiö on hakenut asemakaavan muutosta 26.11.2024 saapuneella hakemuksella omistamalleen kiinteistölle 235-6-89-1.

Hakemuksen mukaan alueen asemakaavaa muutetaan siten, että alueelle mahdollistettaisiin opetustoiminnan palvelujen lisäksi palveluasumista ja pientaloasumista. Alustavan tontinkäyttöluonnoksen pohjalta opistotoiminnan alueeksi jäisi tontin keskiosa, jossa sijaitsevat kulttuurihistoriallisesti merkittävät ennen 1970-lukua rakennetut rakennukset ja hoidettujen piha-alueiden eheä kokonaisuus. Hakemuksen mukaan tällä alueella olevat rakennukset säilyisivät. Palveluasumiselle esitetään aluetta tontin läntisestä osasta, missä sijaitsevat nykyiset 1-kerroksiset opistorakennukset (Aivorihi ja Tiilirihi). 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.

Hakemuksen mukaan alueen rakennusoikeudeksi on osoitettu yhteensä 13 500 km² ja tonttitehokkuudeksi 0,21. Rakennusoikeus on esitetty jaettavaksi niin, että palveluasumisen rakennusoikeudeksi on osoitettu 1 500 km² ja pientaloasumisen alueiden rakennusoikeudeksi 7 000 km². Opistotoiminnan alueella rakennusoikeus on esitetty vastaamaan nykyisten säilyvien rakennusten käyttöön otettua rakennusoikeutta. Hakemuksen liitteenä olevassa alustavassa tontinkäyttöluonnoksessa on tutkittu alueelle kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen kokonaisuuksia.

Hakemuksessa esitetään alueella kahta uutta tonttiliittymää. Nykyinen tonttiliittymä Vanhalta Turuntieltä palvelisi opistotoiminnan aluetta ja palveluasumisen aluetta. Esitetty uusi tonttiliittymä Pohjoiselta Heikelintieltä palvelisi itäistä pientaloaluetta ja toinen uusi tonttiliittymä Asematieltä palvelisi läntistä pientaloasumisen aluetta. Lisäksi alueen läpi on tontinkäyttöluonnoksessa esitetty kevyen liikenteen kulkureittejä, jotka kytkeytyvät osaksi viher- ja virkistysreittejä sekä yhteyksiä keskeisiin ympäristön määränpäihin sekä joukkoliikenteen pysäkeille. Reitit tukevat nykyisiä alueen läpi kulkevia epävirallisia mutta jo käytössä olevia ulkoilu- ja kulkureittejä.

Hakemus perusteluineen ja alustava tontinkäyttöluonnos **oheismateriaalina**.

Hakemuksen perustelut

Kaavamuutoshakemus perustuu Työväen Akatemian tavoitteisiin kehittää opistotoiminnan aluetta vastaamaan opiston tulevaisuuden toimintaedellytyksiä ja tilatarpeita. Opistotoiminnan rinnalle esitetään palveluasumista ja pientaloasumista vastaamaan kasvavan huvilakaupungin asumisen tarpeita ja

tukemalla opiston roolia osana toiminnoiltaan monimuotoista kaupunkirakennetta.

Kaavamuutoksella tavoitellaan nykytilanteessa välttämättä rakentuneen opistotoiminnan alueen muuttumista käyttötarkoituksiltaan monimuotoiseksi alueeksi, jolla pientaloasuminen, opistotoiminta sekä palveluasuminen niiden tukipalveluineen kuten ravintoloineen muodostavat monimuotoisen ja elävällisen osan huvilakaupunkia. Hakemuksessa esitetyt asuinrakennustyytit mahdollistavat kohtuuhintaista asumista. Asuntotyytit soveltuvat erityisesti lapsiperheille.

Osoitettu tehokkuus olisi nykyistä, suhteellisen välttämättä, maankäyttöä tiiviimpi ja tavoitteena on, että alueella saavutetaan ympäristölleen ominainen ja pientalorakentamiselle tyypillinen tehokkuus.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Kaavamuutosta koskevan alueen kiinteistörekisterin mukainen pinta-ala on 63 012 m². Alueen asemakaava on vahvistettu 15.3.1990. Asemakaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 autopaikka 120 m²:n kerrosalaa kohti. Tontille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 9 400 kerrosneliömetriä korkeintaan kolmikerroksiselle rakentamiselle (III 9400). Lisäksi tontin keskiosaan on osoitettu rakennusala suojellulle rakennukselle (sr II 1600) sekä suojeltava alue (s) huvimajalle ja haudalle. Rakennusoikeutta alueella on yhteensä 11 000 km². Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määrääksineen on **oheismateriaalina**.

Asemakaavassa suojellun Työväen Akatemian päärakennuksen lisäksi tontilla sijaitsee oppilaitosrakennuksia, asuntola- ja asuinrakennuksia, varasto/talousrakennuksia sekä väestönsuojarakennus. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennusten kerrosala on yhteensä 7 420 k-m². Kiinteistön autopaikat on sijoitettu useampaan kohtaan pihapiiriin.

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. Kaavamuutosalue rajautuu Asematiehen, Vanhaan Turuntiehen, Pohjoiseen Heikelintiehen ja viheralueeseen.

Yhdyskuntavaliokunta on 25.3.2025 § 30 päättänyt myöntää luvan poiketa asemakaavasta siten, että tontille voidaan hakemuksen mukaisesti toteuttaa asemakaavassa osoitetusta pääkäyttötarkoituksesta poiketen palveluasumista maksimissaan 1500 k-m² ehdoilla, että uusi käyttötarkoitus sijoitetaan hakemuksen mukaisesti olevaan rakennukseen.

Hakemuksen suhde kaupungin strategiaan tavoitteisiin

Haettu hanke vastaa osaltaan kaupungin strategian asuntokannan kehittämisen tavoitteisiin ja toimenpiteisiin. Kaavamuutoksen toteutuminen mahdollistaisi strategiassa mainitun asuntokannan monipuolisuuden kehittämisen vastaamaan nykyistä paremmin asukkaiden tarpeita eri elämänvaiheissa. Pientaloasuminen monipuolistaisi kaupungin asuntokantaa tarjoamalla vaihtoehtoja esimerkiksi lapsiperheille.

Hanke vastaa myös kehityskuvan maankäyttöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040:ssa

pientaloalueiden tiivistämisen kannalta oleellista on uusien asuntojen rakentaminen. Pientaloalueille muuttavat lapsiperheet tasapainottavat asuinalueiden ikäjakaumaa ja sosiaalista tasapainoa. Valtuuston 4.2.2019 hyväksymässä Kauniaisten asunto-ohjelmassa korostetaan asuntotyyppien, -kokojen ja hallintamuotojen monipuolisuutta. Tällöin kauniaislaisten olisi mahdollista löytää omasta kotikaupungistaan kuhunkin elämäntilanteeseensa soveltuva asunto.

Hanke on mainittu kaupungin kaavoitusohjelmassa 2025 kohdassa muut vuoden 2025 aikana edistettäväksi priorisoidut kaavahankkeet.

Alue on hyvin väljästi rakennettu ja mahdollistaa lisärakentamisen.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen sekä liikenteen vaikutusten arviointiin. Yhdyskuntavaliokunnan myöntämän 25.3.2025 § 30 poikkeamispäätöksen yhteydessä naapuripalautteessa korostui huoli alueen liikenteen nykytilasta sekä mahdollisesta liikennemäärän kasvusta aluetta ympäröivillä kaduilla.

Kauniaisten kaupunki on sitoutunut olemaan hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä. Tämä tavoite ohjaa kaupungin ilmastotyötä, joka keskittyy mm. erityisesti rakennusten ja liikenteen, aiheuttamien ilmastopäästöjen vähentämiseen. Suunnittelussa tulee sovittaa viherympäristöjä ja -rakenteita yhteen kestäväällä tavalla kaupungin tiivistämistavoitteiden kanssa. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee huomioida alueen viherympäristön säilyminen. Suunnittelussa tulee myös huomioida rakentamisen energiaratkaisut, rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä ratkaisuja.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää kaupungin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 6. kaupunginosan korttelin 89, tontin 1 (Työväen Akatemia) asemakaavan muutos käynnistetään. Tavoitteena on tutkia uusien pientalojen ja palveluasumisen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkastellaan opistotoimintaa, yleisten alueiden ja liikenteen järjestelyä. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus, kaupunkikuvalliset ratkaisut sekä kaava-alueen tarkempi raja- ja määrittävyt suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, liikenteen vaikutusten arviointiin sekä viherympäristön säilyttämiseen. Rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä energiaratkaisuja.

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen pj Saarela esitti jäsen Myllymäen ja jäsen Löftstedt- Sderholmin kannattamana päätökseen lisättävän seuraavaa:

Lisäksi valiokunta suosittelee keskustelutilaisuuden järjestämistä kaavan tavoitteista yhdessä KH:n, YLKV:n, maanomistajan sekä arkkitehtien välillä kaavanprosessin käynnistämisen jälkeen.

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin.

Lisäksi valiokunta suosittelee keskustelutilaisuuden järjestämistä kaavan tavoitteista yhdessä KH:n, YLKV:n, maanomistajan sekä arkkitehtien välillä kaavanprosessin käynnistämisen jälkeen.

Liitteet:

Oheismateriaali:

Hakemus perusteluineen

Alustava tontinkäyttösuunnitelma

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen

Jakelu:

Hakija

Kaupunginhallitus