

Yhdyskuntalautakunta	§ 110	29.11.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 17	14.02.2017

Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosa, kortteli 400, tontti 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueet

56/10.02.03/2015

YLK 29.11.2016 § 110

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 09 5056 204

#### Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 23.1.2015 kiinteistön 235-3-400-5 (Helsingintie 10) omistajan hakemuksesta. Asemakaavaa on esitetty muutettavaksi siten, että tonttia tehostettaisiin ja siitä erotettaisiin asuintontti.

Kaupunginhallitus päätti 18.5.2016 § 95:ssä asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Asemakaavaa muutetaan siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalotontin erottamisen. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tärkeä ympäristö, jolloin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja autopaikoituksen järjestämiseen sekä tutkia yleisten alueiden osien liittäminen tonttiin. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti, että alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa ei hyväksytä kaavoituksen lähtökohdaksi ja että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. tontin korkeuserojen hyödyntämiseen autopaikoituksen toteutuksessa, rakennusten ja autopaikoituksen sijoitteluun ja tontilla sijaitsevan Villa Tusculumin avoimen näkymän säilyttämiseen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 9.8.2016.

#### Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 sekä katu- ja puistoalueet osoitteessa Helsingintie 10. Alueen pinta-ala on n. 1,69 ha. Tontti 5 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Alue sijoittuu Helsingintien ja Maisterintien väliselle alueelle. Alueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut pientaloasutusta ja länsipuolelle kerrostaloja. Etelässä alue rajoittuu Helsingintiehen ja rantarataan.

Tontilla 5 sijaitsee Suomen Raamattuopiston päärakennus (valm.1967), asuntolarakennus (valm. 1966), opiskelija-asuinrakennus (Ystäväntalo, valm. 1994) sekä asemakaavalla suojeltu (sr) Tusculum (valm. 1908). Kaa-

van mukainen rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan. Asuntolarakennusta esitetään purettavaksi ja sen paikalle korvaavaa uudisrakentamista.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalontin erottamisen.

### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen luoteisosa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) alueen luoteisosa on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus ja alueen luoteisosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö -merkinnällä.

Tontin 5 osalta on voimassa ympäristöministeriön 14.2.1991 vahvistama asemakaava (Ak 114), jossa 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 ap/120 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15873 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusalalle rakennusoikeutta yhteensä 7000 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) ja kolmeen (III) kerrokseen. Katu- ja puistoalueilla (P) on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava Ak 33. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raamattuopiston nykytoimintojen kehittäminen ja asuinkerrostalontin erottaminen. Asemakaavan muutoslouonnos perustuu Ramboll Finland Oy:n laatimaan tontinkäyttösuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti, suojellun rakennuksen, Tusculumin, pihapiirin ja näkymien säilyminen vehreänä sekä rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet toiminnoille.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena ja on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asun-

totuotantotavoitteisiin sekä strategiseen tavoitteeseen Kauniaisten asunto-tuotannon monipuolistamisesta. Asuinkerrostalojen korttelinosan pysäköinti toteutetaan pääosin rakenteellisena ratkaisuna, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen tiivistää ja täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen rakennusoikeuden kasvattaminen edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakentamista. Lisäksi asemakaavan muutos luo edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle.

Suunnittelualueen länsiosan on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiin maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun, Helsingintien, varrella, jonka lähiympäristöön on toteutunut asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman välitörmässä läheisyydessä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Uudisrakennusten sijoittelu jatkaa Helsingintien varrelle ominaista kaupunkikuvaa, missä rakennukset on vedetty selvästi irti kadun reunasta. Auto-paikat sijoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueella maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteinä pysäköinti-alueen ja korttelialueen pohjoisreunan välillä. Tähän näkymään Helsingintieltä kohti Tusculumia ei saa tehdä tukimuurirakenteita. Korttelialueen läntinen rakennusala on osoitettu hieman talon runkoa suurempana, jotta rakennusmassaa voidaan rakennussuunnitteluvaiheessa porrastaa ja sovittaa rinteeseen muotoihin. Tusculumin pääjulkisivun näkymäsuunta suuntautuu kaakkoon, eikä rakennusalan väljyydellä ole vaikutusta näkymään.

Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Helsingintien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. viherrakentamisen turvin.

Raamattuopiston tontin rakennusoikeutta on lisätty opiston tulevat laajenustarpeet huomioiden. Tonttiin on liitetty n. viisi metriä leveä kaistale puistoalueesta pysäköintiä varten. Puistoalueen vähäinen pienentäminen ei vaikuta puiston käyttö- tai kehittämismahdollisuuksiin.

Tusculumin lähiympäristö on osoitettu kaavassa istutettavana alueen osana, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee tyyllisesti sopia ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakentaminen sijoitetaan rinteeseen siten, että alueelle voidaan toteuttaa puistomainen piha-alue, mikä säilyttää näkymiä Villa Tusculumia kohti Helsingintien suunnasta. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakentamisen sekä pihojen ja muun ympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan muutosluonnos

Hakija kaavakonsulttina toimiva Ramboll on laatinut asemakaavan muutosluonnoksen, jonka kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)**

Asemakaavan muutoksella osa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja osa katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 600 k-m<sup>2</sup> saa toteuttaa liiketilana. Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteeseen pysäköintialueen ja korttelialueen pohjoisreunan välillä, eikä tähän näkymään Helsingintieltä kohti Tusculumia saa tehdä tukimuurirakenteita. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4900 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat enintään neljä–kuusikerroksisille (IV–VI) asuinrakennuksille. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintilaitokselle. Ajo korttelialueelle osoitetaan ajoyhteytenä (ajo) YO-1 -korttelialueen kautta. Nykyinen tonttiliittymä siirtyy n. 12 metriä itään. Korttelialueen pohjoisreunaan osoitetaan istutettava alueen osa (is-1). Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee tyyllisesti sopia ympäröivään kulttuuriympäristöön. Suojellun rakennuksen pihapiirissä ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät rakennuksen suojeluarvoa.

Autopaikkoja on asuinkerrosalan osalta rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ja liike- ja toimistokerrosalan osalta vähintään 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>.

### **Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)**

Pääosa suunnittelualueesta säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-1), jolle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Korttelialueeseen liitetään kaisla-alue puistoa ja osa katualuetta. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 8030 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta 530 k-m<sup>2</sup> osoitetaan suojellulle rakennukselle.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat enintään kaksi–viisikerroksisille (II–V) rakennuksille. Pysäköinnille varatut alueen osat osoitetaan korttelialueen itärajalalle ja keskelle (p). Rakennusala enintään yksikerroksiselle auton säilytyspaikalle osoitetaan korttelialueen eteläosaan (a). Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>. Liittymät korttelialueelle osoitetaan Helsingintieltä ja Maisterintieltä.

Alueen länsiosaan osoitetaan rakennusala enintään kaksikerroksiselle kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokkaalle rakennukselle (sr -1). Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydetty Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Pysäköinnille varataan alue rakennuksen länsipuolelle (p). Rakennuksen ympäristö osoitetaan istutet-

tavana alueen osana (is-1). Liittymä suojellulle rakennukselle säilyy nykyisellä paikallaan ja AK-1 -korttelialuetta palvelevaa pelastustietä varten osoitetaan ajoyhteysmerkintä (ajo) pihatien paikalle.

### **Lähivirkistysalue (VL)**

Suunnittelualueen itäosa osoitetaan lähivirkistysalueena (VL). Virkistysalueelle osoitetaan nimi kaavan ehdotusvaiheessa.

#### *Yleiset määräykset*

Autopaikkannormiin ei vaikuta rakennusoikeuden lisäksi sallittujen tilojen kerrosala. Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinäkennettä eikä yhteis- ja varastotiloille osoitettua lisärakennusoikeutta. Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 15 k-m<sup>2</sup>, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata autopaikkoja.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 50 dB(A).

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle tulee järjestää kulkuyhteys korttelialueen itäreunassa.

### **Mitoitus**

Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 2,66 hehtaaria ja alueelle on osoitettu yhteensä 12930 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 5930 k-m<sup>2</sup>. AK-1 korttelialueen pinta-ala on 4075 m<sup>2</sup> ja sille osoitettu rakennusoikeus 4900 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta  $\approx 1.2$ . YO-1 korttelialueen pinta-ala on 13050 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 8030 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta  $\approx 0.62$ .

Asemakaavan muutoksen mukainen autopaikkavaatimus AK-1 -korttelialueella asumisen osalta (1 ap/100 k-m<sup>2</sup>) vastaa 49 autopaikkaa. Autopaikkojen määrä riippuu toteutettavan liiketilan määrästä. Alustavissa suunnitelmissa maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu 33 autopaikkaa ja pihalle 19 autopaikkaa eli yhteensä 52 autopaikkaa. Autopaikkamäärää voidaan pitää riittävänä ottaen huomioon alueen sijainti rautatieaseman välittömässä läheisyydessä. YO-1 -korttelialueella autopaikkavaatimus (1 ap/130 k-m<sup>2</sup>) vastaa 62 autopaikkaa. Alustavissa suunnitelmissa korttelialueelle on osoitettu 65 autopaikkaa. YO-1 -korttelialueen autopaikkatarve on todettu esitetyn normin mukaisesti määriteltynä hyvin riittäväksi nykyiselle toiminnalle.

Asemakaavaan laaditaan selvitykset ehdotusvaiheessa mm. melun, tärinän ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan tarvittavilta osin.

Kaavamääräykset ja selostus käännetään nähtäville menevään aineistoon.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400, tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon rakennuslautakunnalta.

.....

Jäsen Limnell ehdotti, jäsen Fellmanin kannattamana, että asia jätettäisiin pöydälle.

Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät "jaa" ja jäsen Limnellin ehdotusta asian pöydälle jättämisestä kannattavat äänestävät "ei".

Äänestyksen tulos Jaa: 2 (Eklund, Enckell), Ei: 7 (Limnell, Fellman, Reki-ranta, Aspelin, Tupamäki, Nysten, Anstkog-Karstinen).

Koska puheenvuoropyyntöjä ei enää esitetty, pj totesi että asia jätetään pöydälle.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLK 14.02.2017 § 17

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 09 5056 204  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Ennen kokousta Raamattuopiston toiminnanjohtaja Lauri Vartiainen ja kaa-vakonsultti Reijo Päärni esittelivät opiston toimintaa, tulevaisuuden näky-miä ja kaavahankkeen tarkoitusta. Mukaan oli kutsuttu myös valtuuston pu-heenjohtajisto, kaupunginhallituksen jäsenet sekä kaupunginjohtaja

Lautakunta kävi keskustelua asiasta ja päätti keskustelun päätteeksi yksi-mielisesti palauttaa asian uuteen valmisteluun. Jatkosuunnittelussa tulee huomioida seuraavaa:

- Alueen kulttuurihistoriallinen eheys: Villa Tusculumin ympäristö ja avoin rinne, puusto sekä näkymät Helsingintielle tulee säilyttää.
- Rakennusten massoittelu ja sijainti tarkasteltava uudelleen.
- Autopaikkamitoitusta ja sijoittelua tarkasteltava uudelleen.
- Tontin ja katualueen rajausta tutkittava.

Jäsen Nysten ehdotti pj:n kannattamana, että pysäköintipaikkojen sijoitusta

suunniteltaessa tulisi ensisijaisesti pyrkiä pysymään tontin rajojen sisäpuolella.

Jäsen Antskog-Karstinen puolestaan esitti, jäsen Fellmanin kannattamana, että tontin pysäköinti tulee toteuttaa tontin rajojen sisäpuolella siten, ettei kaupungin omistamaa viheraluetta luovuteta rakentajan käyttöön.

Suoritettussa äänestyksessä, ne jotka kannattivat jäsen Nystenin ehdotusta äänestivät "jaa" ja jäsen Antskog-Karstisen vastaehdotusta kannattavat äänestivät "ei", jäsen Nystenin ehdotus voitti äänin 7-2 (Antskog-Karstinen, Fellman).

**Päätös:**

Lautakunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteluun siten, että jatkosuunnittelussa huomioidaan lautakunnan edellyttämät suunnittelun lähtökohdat.