

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 46, tontti 3 (Asematie 13)

1042/10.02.03/2014

KV 22.05.2017 § 35

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### Lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa tarpeettomaksi käynyt liike- ja toimistorakennusten tontti asuinkäyttöön. Tontti soveltuu hyvin kerrostaloasumiseen: Se sijaitsee keskeisesti pääkadun varrella rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa on linjattu, että kaupunkimainen tiiviimpi ja tehokkaampi täydennysrakentaminen sijoitetaan juuri asemien läheisyyteen ja pääkatujen varsille. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten tavoitteiden mukaisesti rakenteellisena, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutos on tullut vireille 18.12.2014 maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavaa on esitetty muutettavaksi siten, että tontin käyttötarkoitus muutetaan kerrostaloasumiseen. Kaupunginhallitus päätti 26.1.2015 § 21:ssä asemakaavan muutoksen laatimisesta hakemuksen mukaisesti. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, ja muun muassa rakennusten korkeuteen.

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 3.3.2015 kaupungin ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kuulutuskirje 24.2.2015.

#### Suunnittelun alueen kuvaus ja nykytilanne

Suunnittelun alue sijaitsee osoitteessa Asematie 13 ja käsittää 4. kaupunginosan korttelin 46 tontin 3. Alueen pinta-ala on 4637 m<sup>2</sup>. Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa. Tontti sijoittuu Asematien, Läntisen Koulupolun ja Oppilaskodintien kulmaukseen. Ajoneuvoliittymät tontilta ovat vain kahdelle viimeksi mainitulle, vaikka kaava ei sitä rajoitakaan. Tontin pohjoisosaan on valmistunut vuonna 1972 toimisto-/laboratoriorakennus, joka on käyttänyt kaavan koko rakennusoikeuden. Autopaikoitus on maan tasossa tontin eteläosassa.

Tontilla toimiva yritys on siirtänyt toimintansa muualle syksyllä 2015. Rakennus on laajarunkoinen ja toteutettu aikanaan kyseiselle toimijalle, jolloin se on muuntokelpoisuudeltaan huono. Tontti soveltuu keskeisen sijaintinsa vuoksi hyvin asumiseen ja sen maastonmuodot mahdollistavat rakenteelli-

sen pysäköinnin toteuttamisen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus kerrostaloasumiseen.

### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 22.1.1993 vahvistama asemakaava (Ak 125), jossa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa toimisto-, laboratorio- tai tutkimustiloja. Tontin pinta-ala on 4637 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2600 k-m<sup>2</sup> kolmeen (III) kerrokseen. Lisäksi rakennuksiin saa toteuttaa maanpäällisen kellarikerroksen. Asematien puoleinen osa tontista on osoitettu maanpäälliseen pysäköintiin (p). Ote voimassa olevasta asemakaavasta on **oheismateriaalina**.

### Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 22.3.–20.4.2016, jolloin siitä jätettiin neljä lausuntoa ja kaksi kirjallista mielipidettä.

Annetuissa lausunnoissa on esitetty tarkennuksia kaavan melumääräyksiin, todettu kaavamutoksen aiheuttavan sähköntehon tarpeen kasvua ja pidetty rakentamisen korkeutta sekä tehokkuutta suurena suhteessa olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Mielipiteissä on toivottu autopaikanormin muuttamista asuntokohtaisen sijaan kerrosalaperusteiseksi sekä pidetty esitettyä rakentamista liian korkeana ja liian erilaisena alueen muihin rakennuksiin verrattuna. Mielipiteen mukaan kolme kerrosta olisi riittävä korkeus uusille rakennuksille.

Saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosehdotusta on arkistettu siten, että parveke tai terassi tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin. Piha- ja oleskelualueiden öiseksi melutasoksi on muutettu 50 dB. Autopaikkanormi on muutettu muotoon 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>, jolla ei ole vaikutusta hankkeessa esitettyihin autopaikkojen määrään.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu rakennustavan, pihojen käsittelyn ja hulevesien hallinnan osalta. Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä julkisivujen toteutuksesta. Määräyksillä varmistetaan arkkitehtonisesti korkeatasoinen rakentaminen ja kaupunkikuvallinen sopivuus ympäristöön. Kansirakenteista annetuilla määräyksillä varmistetaan rakenteiden sulautuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan sekä tekninen toimivuus. Piha-alueiden määräyksillä turvataan Kauniaisille ominaisen

vehreyden säilyminen tonteilla. Lisäksi hulevesien käsittelyltä edellytetään kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja puistomaista ratkaisua. Rakentamisen tehokkuuteen tai korkeuteen ei ole tehty muutoksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

### Asemakaavan muutosehdotus

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 4.10.2016 § 87 esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville seuraavilla yleisten määräysten tarkennuksilla:

- autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta
- vähintään 80 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen,
- 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

Kaupunginhallitus päätti 12.10.2016 § 165 asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville esityksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 18.10.–17.11.2016, jolloin siitä jätettiin yksi lausunto. Kirjallisia muistutuksia ei jätetty. Annetussa lausunnossa rakennusmassoja pidettiin korkeina ja tehokkuutta suurena suhteessa olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Lausunto vastineineen on asian **ohjeismateriaalina**.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen muutosehdotukseen ei tehty muutoksia.

Kaupunginhallitus 19.4.2017 § 66 päätti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi mm. maanpäällisen pysäköintialueen ja puilla istutettavan tontinosan merkitsemiseksi kaavakarttaan sekä selvittämään onko tontin kakkoiskulmassa sijaitsevan talon siirtäminen sisemmälle tontin reunasta mahdollista.

Asemakaavan muutosehdotusta tarkistettiin siten, että maanpäällinen pysäköintialue merkittiin kaavakarttaan ohjeellisena pysäköimispaikkana (p-1) tontin itäosaan. Pysäköintipaikkoja ei saa sijoittaa pelastustielle. Tontin etelä- ja kaakkoisosaan osoitettiin alueen osa, jonka olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueen kasvillisuutta tulee täydentää istuttamalla alueelle puita ja pensaita (is-1). Kaavaehdotukseen on sisällytetty jo aiemmin useita yleisiä määräyksiä pihojen ja kansirakenteiden käsittelystä, joiden tavoite on piha-alueiden vehreyden turvaaminen. Muun muassa rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Edellä esitetyin lisäyksin määräykset turvaavat Kauniaisille ominaisen vehreyden säilymistä tontilla ja sen ympäristössä. Lisäksi todettakoon, että osa alueen eteläosan puista sijaitsee katualueella, jolloin kaupunki voi osaltaan vaikuttaa katunäkymien vehreyteen. Kaavassa ei ole esitetty muutoksia katulinjauksiin tai tilavarauksiin.

Tontin kaakkoiskulman rakennusalan rajausta tutkittiin, mutta rajausta ei muutettu tarkistettuun muutosehdotukseen. Hankkeessa on jo laadittu varsin yksityiskohtaisia suunnitelmia mm. pihojen ja hulevesien osalta, jolloin rakennusten siirtäminen johtaisi koko suunnitelman uudelleen tarkasteluun. Rakennusalan siirtäminen johtaisi molempien rakennusten siirtymiseen ja maanalaisen pysäköintitilan uudelleen suunnitteluun. Muutos pienentäisi piha-aluetta ja vaikeuttaisi kansipihojen maisemointia ympäristöön. Myös hulevesien järjestely ja paloturvallisuusasiat tulisi tutkia uudelleen.

Rakennuksen sijainti esitetyllä paikalla ei aiheuta haittaa kadun kunnossapidolle tai liikenneturvallisuudelle näkemäesteiden muodossa. Rakennusten sijainnit mahdollistavat puistomaisen yhteispihan ja yksityisten asunto-  
pihujen toteuttamisen. Rakennusaloihin on jätetty suunnitteluvaraa mm. parvekkeiden ja terassien toteutukseen. Kaavaa varten laaditun esisuunnitelman kuvissa rakennusten seinälinjat eivät ylety tontin rajoille saakka. Edellä mainittujen syiden vuoksi rakennusalan pysyttäminen paikallaan oli perusteltua.

### Asemakaavan muutos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

#### *Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*

Asemakaavan muutoksella liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontin rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 2600 k-m<sup>2</sup>:stä 4100 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakennusoikeus kasvaa 1500 k-m<sup>2</sup>:ä. Tontille osoitetaan rakennusala enintään viisikerroksisille (V (3/4)) asuinrakennuksille. Ylin kerros on ns. sisäänvedetty, mikä keventää rakennusten hahmoja Asematien suuntaan.

Tontin pohjoisosaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Oppilaskodintieltä. Tontin itäosaan osoitetaan ohjeellinen pysäköimispaikka (p-1). Pysäköintipaikkoja ei saa sijoittaa pelastustielle. Tontille sallitaan ajoneuvoliittymä Oppilaskodintien lisäksi Läntiseltä koulupolulta.

Tontin etelä- ja kaakkoisosaan osoitetaan alueen osa, jonka olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää. Alueen kasvillisuutta tulee täydentää istuttamalla alueelle puita ja pensaita (is-1).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta. Vähintään 80 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen.

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 oleskelu-  
alueet 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).

#### *Julkisivut*

Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä julkisivujen toteutuksesta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi. Yleismääräyksen mukaan rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten julkisivujen päävärisävyn on oltava yhtenäinen ja vaalea. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Mikäli Asematien puoleiselle julkisivulle sijoitetaan parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin.

#### *Pihat*

Kansirakenteen korkeatasoisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden turvaamiseksi pihosta on annettu seuraavia määräyksiä: Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualueen paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Kansirakenteiden reunat on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintilaitoksen julkisivun muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

#### *Hulevedet*

Hulevesien käsittelystä on annettu seuraavia määräyksiä: Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Vettä lämpäisemmiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus tilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettä lämpäisemmältä pinta-ala-alueelta kohden. Viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä.

KH:

KV päättää hyväksyä liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 46 tonttia 3 (Asematie 13) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen.

.....

Valt. Lamberg-Allardt'n kannatettu (Colliander-Nyman) ehdotus lauseen "Rakennusten julkisivujen päävärisävyn on oltava yhtenäinen ja vaalea" muuttamisesta muotoon "Rakennusten julkisivujen päävärisävyn on oltava yhtenäinen ympäröivien rakennusten kanssa" liitteessä 1 kohdassa Yleiset määräykset, Julkisivut, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin edellä mainitulla muutoksella.