

Yhdyskuntalautakunta	§ 27	14.03.2017
Yhdyskuntalautakunta	§ 40	04.04.2017
Yhdyskuntalautakunta	§ 61	16.05.2017

Keskustan yleissuunnitelman päivittäminen

10/10.03.01/2017

YLK 14.03.2017 § 27

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jaakko Koivunurmi, puh. 050 382 8756
 kaupunginpuutarhuri Emmi Silvennoinen, puh. 09 5056 540
 etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Rakennusliike NCC ja Kauppakeskus Granin omistaja VVT tekivät tammi-kuussa 2016 asemakaavasta myönnettyyn poikkeamiseen perustuen määräalan kaupan ja ryhtyivät valmistelemaan omia rakennushankkeitaan keskusta-alueen loppuunsaattamiseksi. Näiden töiden edetessä myös kaupungin on mahdollista toteuttaa keskustan infrastruktuuri valmiiksi.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt nyt voimassa olevan Keskusta 1 alueen ympäristösuunnitelman 20.10.2008 (**oheismateriaali**). Ympäristösuunnitelmaan on koottu kaikki kaupungin toteutusvastuulla olevat yleisten alueiden, puisto- ja katualueiden sekä vesihuollon ja valaistuksen suunnitelmat. Ympäristösuunnitelmasta on toteutettu Kirjastonpuisto, Kirjastonraitti ja Kirjastonraitin puisto sekä keskusta-alueeseen liittyvä Kauniaistentien länsipään rakentaminen. Määräalan kaupasta johtuen kaupungin toteutusvastuulla olevien rakentamattomien yleisten alueiden sijainti ja laajuus on muuttunut ja näin ollen vielä rakentamattomien alueiden suunnitelmat tulee päivittää vastaamaan asemakaavan poikkeamispäätöstä ja viimeisen korttelin talonrakennushankkeita. Tämä päivitettävä suunnitelma on nimetty Thurmaninaukion yleissuunnitelmaksi.

Kauniaisten kaupungin rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjetta (KV 1.2.2010) noudatetaan soveltuvin osin myös kustannuksiltaan ja vaikutuksiltaan merkittävissä kunnallisteknisissä hankkeissa, joiden hankekuvausta vastaava yleiskuvaus suunnittelun valmistelun ohjaamiseksi hyväksytään kaupunginvaltuustossa. Päivitetty yleissuunnitelma viedään hyväksyttäväksi kaupunginvaltuustoon, koska se poikkeaa merkittävilta osin kaupunginvaltuuston aiemmin hyväksymästä vastaavan tasoisesta suunnitelmasta. Yleissuunnitelman pohjalta tehdään yksityiskohtaisemmat toteutussuunnitelmat ja ne asetetaan julkisesti nähtäville MRA 43 §:n mukaisesti sisältäen virallisen kuulemismenettelyn. Toteutussuunnitelmien hyväksymiskäsittelystä vastaa yhdyskuntalautakunta.

Yleissuunnitelma asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään kommentteja. Kommentteja pyydetään myös erityisesti keskustan asunto-osakeyhtiöiltä ja yrittäjiltä osallistumisesta kivetyn alueen lämmityksen ja sulanapidon käyttökustannuksiin. Aiemmassa vaiheessa laaditun esiselvityksen mukaan vuotuiset käyttökustannukset olisivat tuolloin olleet suuruusluokkaa 50.000 euroa vuodessa. Investointikustannukset sisältyvät yleissuunnitelmaan.

Päivitetty yleissuunnitelma (**oheismateriaali**) käsittää Thurmaninaukion ympäristörakentamisen periaatteet sekä kauppakeskus Granin kaakkoskulman huoltoliikenteen liikenneturvallisuuden ja käytettävyyden parantamisen sekä kauppakeskuksen ja Tribuunin eteläpuolisen pysäköintialueen suunnitelman päivittämisen. Suunnittelussa on huomioitu kaupunginvaltuuston päätöksessä (KV 20.10.2008 § 64) mainittuja periaatteita, kuten mm. asemakaavan liitteeksi laadittua rakentamistapaohjetta (oheismateriaali) sekä torialueen lämmityksen esiselvitystä. Päivitettyssä yleissuunnitelmassa esitetään Thurmaninaukio jalankulkupainotteisena modernin huvilakaupungin vetovoimaisena keskustana. Tässä esityksessä Thurmaninaukio päällystetään vaihtelevan sävyisin graniittikivin. Edullisempaa betonikivipintaa on mahdollista toteuttaa alueille joilla ei ohjaudu raskasta huoltoliikennettä, kuten rakennusten vierustoille, kävelyreiteille ja oleskelualueille. Aukiolle esitetään tuotavaksi harkitusti muuhun ympäristörakentamiseen sisällytettävää ympäristöaidetta, esimerkkinä kirjaston edustan kiviladottavista kirjaimista muodostuva taidekiveys. Tässä esityksessä kivetävä alue varustetaan katulämmityksellä. Alueelle tuodaan vihreyttä maantasosta korotetuilla istutussaarekkeilla, joille on mahdollisuus istuttaa puita. Suunniteltava alue sijoittuu osittain kansialueille, mikä on huomioitu esitettyjen viherelementtien sijoittelussa ja rakenteissa. Aukion suunnittelussa on huomioitu myös pelastusteiden ja huoltoliikenteen vaatima tilantarve. Rakentamistapaohjeessa esitetty vesiaihe esitetään toteutettavaksi esteettisenä, mutta helposti huollettavana ja kustannusrakenteeltaan edullisena ratkaisuna Thurmaninaukion itäosaan. Toripaikat (10 kpl) esitetään sijoitettavaksi aukion keskiosaan. Kirjaston edusta, torialue ja vesiaihe läheisine vihersaarekkeineen muodostavat aukiolle kolme keskeistä, pitkää aukiota rytmittävää kokonaisuutta. Ympäristörakentamisen periaatteet on esitetty **oheismateriaalissa**.

Autopaikkoja on yhteensä 89 kpl sisältäen kauppakeskuksen ja Tribuunin välisellä pysäköintialueella sijaitsevat paikat. Edellisessä suunnitelmassa pysäköintipaikkoja oli 97 kpl sekä lisäksi taksille varatut 2 paikkaa. Pysäköintipaikkojen määrän väheneminen johtuu siitä, että toiminnallisuuden parantamiseksi pysäköintiruutujen leveys on muutettu 2,60 metriin (aiemmin 2,50 m) sekä siitä, että muutama paikka on poistunut kohdasta, josta uuden kauppakeskuksen huoltoliikenne toteutetaan pysäköintialueen kautta. Lisäksi kauppakeskuksen eteläpuolelle esitetään sijoitettavaksi pyöräpysäköintiä. Uusi ratkaisu mahdollistaa myös sen, että alueen yleisilmeeseen on kiinnitetty enemmän huomiota ja jäsennelty pitkiä pysäköintirivejä pienemmiksi kokonaisuuksiksi, mikä osaltaan parantaa myös toiminnallisuutta. Olennaista on, että talonrakennushankkeiden ja kaupungin yleisten alueiden suunnitelmien yhteenlasketut autopaikkojen määrät eivät kokonaisuutena vähene suhteessa asemakaavaan, vaikka niiden sijainnit uuden ratkaisun myötä osittain muuttuvat. Asemakaavan mukaan toteutettavia autopaikkoja on yhteensä 225 kpl, ja keskustan loppuunsaattamisen uuden ratkaisun mukaisissa suunnitelmissa autopaikkojen määrä on yhteensä 230 kpl. Jo toteutettujen rakennusten kaavan mukaan toteutetut autopaikat tulevat luonnollisesti näiden lisäksi.

Vuoden 2008 suunnitelmaehdotuksen toteutuksen kustannusarvio silloisen hintatason mukaan on ollut 7 025 000 euroa. Aiemman vaiheen rakennuttajakonsultti Demacon esittämä kustannusennuste on ollut 7 400 000 eu-

roa. Rakennuskustannusindeksin mukaan päivitetty tavoitehinta vuoden 2017 tasoon muutettuna on noin 8 300 000 euroa. Vuoden 2016 loppuun mennessä keskusta-alueen rakentamiseen mukaan lukien Kauniaistentie on käytetty 4 950 000 euroa. Kun käytetty euromäärä vähennetään rakennuskustannusindeksoidusta tavoitehinnasta, olisi hankkeelle jäljellä 3 350 000 euroa.

Kustannusarvio nyt esitettävälle suunnitelmalle on 3 705 600 euroa (alv 0%), joka tulisi jakautumaan kolmelle toteutussuunnitelmavuodelle (2017-2019) painottuen kahdelle viimeiselle vuodelle. Suunnitelman kustannusarvio ja kustannusten jakautuminen rakennusosittain on esityslistan **oheismateriaalina**.

YTJ:

Lautakunta päättää julkaista keskustan päivitetyn yleissuunnitelman kaupungin nettisivuilla ja ilmoitustaululla ja pyytää suunnitelmasta kuntalaisten kommentteja. Kommentteja pyydetään myös erityisesti keskustan asunto-osakeyhtiöiltä ja yrittäjiltä osallistumisesta kivetyn alueen lämmityksen käyttökustannuksiin.

Päätös:

Lautakunta hyväksyi keskustan päivitetyn yleissuunnitelman ympäristörakentamisen periaatteet mutta palautti suunnitelmakartan tarkennettavaksi seuraavin kommenttein:

- Thurmaninaukiosta tulee tulella suunnitella kokonaisuudeltaan selkeä, urbaani, yhtenäinen ja avoin kaikkien kuntalaisten käyttöön tarkoitettu tila.
- Viherkumpareita ei pidetty keskustaympäristöön soveltuvana. Puita istutetaan sinne missä se on mahdollista, maanalaisen kansirakenteen ulkopuolelle.
- Kannen päälle on mahdollista sijoittaa pensaita ja kukkia istutuslaatikoissa.
- Vesiaiheen tulee olla näyttävä ja sen yhteyteen integroidaan ympäristöaidetta ja penkkejä. Myös muuta ympäristöaidetta osana kokonaisuutta pidettiin hyvänä.
- Kiveys voi olla graniitti/betonikiviyhdistelmä.
- Suunnitelmaan tulee sisältyä oleskelualue sijoittuen keskeisesti alueen itä-päähän.
- Katulämmitystä pidettiin hyvänä alueen kunnossapidon ja materiaalien kestävyysvuoksi.

YLK 04.04.2017 § 40

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jaakko Koivunurmi, puh. 050 382 8756
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Keskustan päivitetty yleissuunnitelma esiteltiin yhdyskuntalautakunnalle 14.3.2017. Saatua palautetta on huomioitu ja yleissuunnitelmakarttaan on tehty seuraavat tarkennukset ja muutokset:

- Aukio rakennetaan avarana ja urbaanina tilana, jonka rakenteiden muotokieli on sidottu ympäröivien rakennusten koordinaatistoon.

- Aukiolle esitetään kolme eri tilallista kokonaisuutta: kirjaston alue, torialue ja kauppakeskuksen alue, joka näyttävine vesiaiheineen toimii keskeisenä oleskelualueena. Vesiaiheen viereinen tila mahdollistaa myös kahvilapöytien sijoittamisen alueelle.
- Istutusaarekkeet on poistettu suunnitelmasta, ja istutettavat puut sijoitetaan kansirakenteen ulkopuolelle.
- Pitkänomaiselle aukiolle tuodaan matalaa kasvillisuutta istutusaltailla, jotka rajaavat kirjaston ja torin tilakokonaisuuksia ja joihin integroidaan oleskelua ja istuskelua.
- Ympäristötaidetta esitetään keskeisille oleskelualueille ja myös integroituna rakennettaviin elementteihin.
- Kiveys esitetään graniitti-betonikiviyhdistelmänä.
- Kivettävälle alueelle esitetään katulämmitystä.

Yleissuunnitelmaan tehtyjen tarkennusten ja muutosten kustannusvaikutus on n. 450 000 euroa ja koostuu pääosin vesiaiheen suurentamisesta ja sen yhteyteen rakennettavista muureista. Lisääntynyt integroitujen muurien määrä toriaukiolla on toinen merkittävä kustannuksia kohottava elementti. Kustannusarvio tarkennetulle ja muutetulle yleissuunnitelmalle on 4 153 800 euroa (alv 0%).

Tarkennettu yleissuunnitelma, ympäristörakentamisen periaatteet ja suunnitelmaehdotuksen toteutuksen kustannusarvio ovat esityslistan **oheismateriaalina**.

YTJ:

Lautakunta päättää julkaista yhdyskuntalautakunnalta saatujen tarkennusten ja täydennysten perusteilla päivitetyn keskustan yleissuunnitelman kaupungin nettisivuilla ja ilmoitustaululla ja pyytää suunnitelmasta kuntalaisten kommentteja. Kommentteja pyydetään myös erityisesti keskustan asunto-osakeyhtiöiltä ja yrittäjiltä osallistumisesta kivetyn alueen lämmityksen käyttökustannuksiin.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLK 16.05.2017 § 61

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jaakko Koivunurmi, puh. 050 382 8756
kaupunginpuutarhuri Emmi Silvennoinen, puh.
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntalautakunta päätti 4.4.2017 kokouksessaan julkaista päivitetyn keskustan yleissuunnitelman kaupungin nettisivuilla ja ilmoitustaululla ja pyytää suunnitelmasta kuntalaisten kommentteja. Suunnitelma on ollut nähtävänä 27.4.- 10.5.2017 välisen ajan. Keskustan asunto-osakeyhtiöiltä ja yrittäjäyhdistykseltä pyydettiin lisäksi lausuntoja osallistumisesta kivetyn alueen lämmityksen käyttökustannuksiin. Suunnitelmasta annetut kommentit ja lausunnot ovat esityslistan **oheismateriaalina**. Lisäksi **oheismateriaalina** on tiivistelmä saadusta palautteesta vastineineen. Tiivistelmää täydennetään vielä kokoukseen mennessä viimeisten saapuneiden palautteiden osalta. Kauniaisten yrittäjäyhdistykselle on pyynnöstä annettu lisäaika lausunnon jättämiseen.

Saadut kommentit eivät pääosin vaikuta periaatteellisiin yleissuunnitelmaratkaisuihin. Vastaanotetut palautteet tarkastellaan vielä jatkosuunnittelu- vaiheessa erikseen niiltä osin, kun kommentit ovat asemakaavan ja rakentamistapaohjeen mukaisia.

Yleissuunnitelmaan (**oheismateriaali**) ei ole tehty muutoksia kommenttien perusteella. Hankkeen toteuttamisen kustannusarvio on 4.153.300 € (oheismateriaali) ja se sisältää merkittävimpinä kustannuserinä kiveyksen rakentamisen graniittisena 1.029.500 €, katulämmityksen rakentamisen 891.000 €, istutusaltaiden muurirakenteet integroituine istuimineen 330.000 € ja vesiaiheen rakentamisen 232.500 €. Mikäli kiveyspintana käytetään betonikiveystä 40 % ja graniittilaattaa 60 %, niin kokonaiskustannukset vähenevät 300.000 euroa kokonaiskustannusarvion ollessa tällöin 3.853.300 €. Mikäli lisäksi katulämmitys jätetään toteuttamatta, alueen loppuunsaattamisen kokonaiskustannusarvio on 2.962.300 €. Katulämmityksen käytön vuosikustannukseksi on arvioitu 115.000 € riippuen lämmitettävän alueen laajuudesta. Alueen yhtiöt eivät ole lausunnoissaan olleet halukkaita osallistumaan näihin kustannuksiin, mikä kaupungin tulee ottaa huomioon harkitessaan lämmityksen investointia.

YTJ:

Lautakunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi edelleen KV:lle keskustan päivitetyn yleissuunnitelman ja sen kustannusarvion hyväksymistä ja hankkeen loppuunsaattamisen tavoitehinnan vahvistamista 4.153.300 euroon.

.....

Kokouksessa jaettiin pöydälle Kauniaisten yrittäjät ry:n lausunto sekä kaupunginpuutarhurin päivittämä yhteenveto kommenteista ja lausunnoista.

Päätös:

Lautakunta päättää esittää KH:lle, että se esittäisi edelleen KV:lle keskustan päivitetyn yleissuunnitelman ja sen kustannusarvion hyväksymisen ja hankkeen loppuunsaattamisen siten, että jatkosuunnittelusta jätetään pois katulämmitys ja pinnoite toteutetaan graniitti-betonikiviyhdistelmänä, jolloin kustannukset pienenevät yhteensä n. 1.200.000 euroa ja toteutuksen loppuunsaattamisen tavoitehinnan vahvistamista esitetään tämän mukaisesti n. 2.965.000 euroon.