

Yhdyskuntalautakunta	§ 58	16.05.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 88	29.08.2017

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49, tontti 11 (Palokunnantie 9)

68/10.02.03/2014

YLK 16.05.2017 § 58

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan ja kaupungin välisten neuvottelujen pohjalta vuonna 2005. Kaupunginhallitus on päättänyt 5.9.2005 §:ssä 191 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Hanke ei tuolloin edennyt odotetusti ja se jäi lepäämään. Vuonna 2015 neuvottelut on aloitettu uudelleen ja hanke on aktivoitunut pitkän tauon jälkeen.

Tavoitteena on muuttaa tontti kerrostaloasumiseen, suojella vanha paloasemarakennus sekä tutkia mahdollisuuksia sen käyttötarkoituksen muuttamiseksi niin ikään asumiseen. Uudisrakentaminen sovitetaan sekä suojeltuun rakennukseen että ympäröivään rakennuskantaan.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 26.9.2005 ja päivitetty 27.4.2017. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 27.9.2005 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta. Naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet kaavoitustyön jatkamisesta sekä tieto päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 28.4.2017.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontin 11 osoitteessa Asematie 20/Palokunnantie 9. Tontin pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 5833 m². Tontti on Grankulla Frivilliga Brandkår r.f:n (FBK/VPK) omistuksessa.

Alue sijoittuu Asematien, Palokunnantien ja Mäntymäentien kulmaukseen. Alueen eteläpuolelle on toteutunut kerrostaloja. Lännessä suunnittelualue rajautuu Palokunnantiehen ja Mäntymäen koulun tonttiin ja idässä pientalotonttiin. Pohjoisessa alue rajoittuu Asematiehen sijoittuen vastapäätä terveyskeskusta.

Tontilla on 1910-luvulla valmistunut kivihuvila, joka on toiminut Grankulla FBK:n toimitilana vuodesta 1921 lähtien. Kauniaisten rakennusinventoinnin 2005 mukaan rakennuksen historiallinen merkitys on erittäin suuri ja sillä on myös arvoa rakennusteknisesti kokeilevan rakennustavan vuoksi. Myös ympäristöllinen arvo paikallisena maamerkinä on merkittävä. Nykyisin ra-

kennuksessa on päiväkotitoimintaa ja sitä vuokrataan myös juhlatilana. Lisäksi tontilla on vuonna 1964 valmistunut ja vuonna 1981 laajennettu palokunnan käytössä oleva paloasemarakennus sekä samassa yhteydessä toimiva autokorjaamo.

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). Palokunnantalo on osoitettu arvokkaaksi rakennukseksi.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu tehostettavana/tiivistettävänä ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kohteena. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty asuin-kerrostalokohteena.

Suunnittelualueella on sisäasiainministeriön 22.2.1966 vahvistama asemakaava (Ak 42), jossa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin pinta-ala on 5833 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2167 k-m². Rakennukset saa olla enintään kolme kerroksisia. Kerrosmäärän lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa enintään 2,1 m korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Alueelle saa myös rakentaa asuntoja laitoksen henkilökunnalle.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutosluonnos perustuu Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Asematien varrella ja rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltavaan rakennukseen. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

Suunnittelualueen on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun, Asematien, varrella sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalla akselilla, jolle on toteutunut tai toteutumassa asuin-

kerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämisen-/kiinteistön uudelleenarviointikohteena. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan, mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä strategiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten ympäristöön soveltuen maanalaisena, joka nostaa merkittävästi toteutettavien asuntojen laatutasoa. Esitetty rakentamisen määrä on mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksella täydennetään kaupunkirakennetta pääkadun varrella ja korvataan kaupunkikuvallisesti vaatimattomat paloasema- autokorjaamorakennus laadukkailla uudisrakennuksilla. Myös Palokunnantien itäpuolen katutila eheytyy yhtenäisen rakentamisen myötä. Asemakaavan muutoksella on mahdollista suojella kulttuurihistoriallisesti arvokas kivihuvi-la, jonka historiallinen ja paikallinen merkitys paikallisena maamerkinä ovat suuria. Rakennuksesta laaditaan rakennushistoriallinen inventointi suunnittelun myöhemmässä vaiheessa.

Uudisrakentaminen koostuu noppamaisista massoista, joiden mittakaava vastaa suojeltavaa rakennusta. Suojeltavan palokunnantalon ympärille on jätetty tilaa, jotta alueen ilme säilyy hengittävänä, ja suojeltava rakennus säilyttää katukuvassa dominoivan asemansa. Talousrakennusten yhteyteen on mahdollista rakentaa näyttelyvitriini vapaapalokunnan historiallisen kulkuneuvon "Teodorin" pitämiseksi näytteillä. Tällä korostetaan alueen historiaa ja luodaan alueelle erityisleimaa.

Autopaikat sijoitetaan maan alle keskitettyyn pysäköintihalliin, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Hallista on mahdollisuus järjestää suora hissillinen yhteys kaikkiin uudisrakennuksiin. Suojeltavan rakennuksen osalta em. sisäyhteys varmistuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan muutosluonnoksessa on osoitettu rakenteellinen perusratkaisu kaavan rungoksi, jolle haetaan periaatteellista hyväksyntää tarkempaa jatkosuunnittelua varten. Yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle on jätetty suunnitteluvaraa ehdotusvaiheeseen. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä selvityksiä tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa mm. rakentamistavan, hulevesien käsittelyn sekä muilta tarvittavilta osin.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja tontin kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 2167 k-m²:stä 4900 k-m²:iin, joka vastaa tonttitehokkuutta $e=0.84$. Rakennusoikeus kasvaa 2733 k-m²:ä. Tontin länsi- ja kaakkoisosaan osoitetaan rakennusalat yksi-neljäkerroksisille (I-IV) asuinrakennuksille. Tontin koillisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle talousrakennukselle (t I 100).

Tontin keskellä sijaitseva vanha kivihuvila osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kahdeksan (II 700) kerrokseen.

Tontin eteläosaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Palokunnantieltä (ma-ajo), joka on jatkossa myös ainoa mahdollinen liittymäpaikka tontille.

Yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/85 k-m². Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², 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

Kaavaluonnokseen on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Kaavassa annettavia määräyksiä julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä julkisivujen toteutuksesta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Pihat

Kansirakenteen korkeatasoisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden turvaamiseksi pihosta on annettu seuraavia määräyksiä: Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Kansipiha 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.

Asemakaavan selvityksiä täydennetään ehdotusvaiheessa mm. melun ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. rakentamistavan sekä muilta tarvittavilta osin.

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, korttelin 49, tonttia 11 (Palokunnantie 9) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnon Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta.

.....

Jäsen Fellman esitti, että asemakaavan muutosluonnos palautetaan suunnittelun uutta tarkastelua varten. Esitys sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Lautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosluonnoksen suunnittelun uutta tarkastelua varten.

YLKV 29.08.2017 § 88

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntalautakunta palautti 16.5.2017 § 58 asian uudelleen valmisteluun suunnittelun uutta tarkastelua varten.

Suunnittelualueen perusratkaisua alueen rakennusten sijoittelun ja massoittelun osalta on tutkittu uudelleen. Asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu lautakunnan päätöksen mukaisesti siten, että Asematien puoleista rakennusala on siirretty etelään. Olemassa olevaa luonnonkalliota ja puustoa pystytään näin säilyttämään paremmin Asematien kulmauksessa. Samalla Palokunnantien varren rakentamisen määrää on vähennetty ja rakennusten kerrosluku jatkuu kolmikerroksisena (III) pidemmälle etelään. Rakennusmassojen muotoilussa ja sijoittelussa on huomioitu suurempi väljyys liityttäessä Asematiehen. Vastaavasti itäisempien uudisrakennusten kerroslukuja on nostettu yhdellä kerroksella. Molemmat tontin eteläraja vastaan olevat rakennukset ovat nyt neljäkerroksisia (IV). Leikki- ja oleskelualueiden sijainti on säilytetty ennallaan. Piha-alue liittyy luontevasti eteläiseen naapuritonttiin jättäen korttelirakenteen hengittäväksi ja avoimeksi varmistaen muutosalueen pihan valoisuuden. Myös pitkät näkymät naapuritontilta säilyvät paremmin. Rakennusoikeuden määrä säilyy lähes vastaavana kuin ensimmäisessä luonnoksessa.

Kaavaluonnoksessa ei vielä oteta tarkemmin kantaa rakennusten ulkonäköön tai rakennustapaan, jonka vuoksi luonnokseen ei ole osoitettu määräyksiä rakentamistavan osalta. Rakennusten sopeutuminen ympäristöön sekä muut yksityiskohtaiseen suunnitteluun vaikuttavat asiat voidaan tutkia

tarkemmin luonnosvaiheen jälkeen, kun kaavallinen perusratkaisu on selvillä.

Korttelialueen kokonaisrakennusoikeutta on nostettu 100 k-m², mutta asu-
misen kerrosala päivitettyssä viitesuunnitelmassa on kasvanut vain 30
k-m². Käytännössä tonttitehokkuus säilyy ennallaan.

Asuintalojen korttelialueen (A) määräyksiin ei ole tehty muita muutoksia.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka
kartta määräyksineen on **liitteenä 3** ja selostus liitteineen **liitteenä 4**.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan
asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja tontin kokonaisrakennusoikeutta
korotetaan nykyisestä 2167 k-m²:stä 5000 k-m²:iin, joka vastaa tonttitehok-
kuutta $e=0.86$. Rakennusoikeus kasvaa 2833 k-m²:ä. Tontin länsi- ja
kaakkoisosaan osoitetaan rakennusalat kaksi-neljäkerroksisille (II-IV)
asuinrakennuksille. Tontin koillisosaan osoitetaan rakennusala yksikerrok-
siselle talousrakennukselle (t I 100).

Tontin keskellä sijaitseva vanha kivihuvila osoitetaan suojelumerkinnällä
(sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Ra-
kennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-
muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia
arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen
ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutos-
töistä on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Suo-
jeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kah-
teen (II 700) kerrokseen.

Tontin eteläosaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten.
Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Palokunnantieltä (ma-ajo), jo-
ka on jatkossa myös ainoa mahdollinen liittymäpaikka tontille.

Yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/85 k-m². Autopaikkojen mi-
toitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikissa kerroksissa raken-
taa 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 oleske-
lu-alueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoitte-
lulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7–22) 55
dB(A) ja öisin (klo 22–7) 50 dB(A).

Julkisivut

Kaavaluonnokseen on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Kaavassa annettavia määräyksiä julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä julkisivujen toteutuksesta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Pihat

Kansirakenteen korkeatasoisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden turvaamiseksi pihoista on annettu seuraavia määräyksiä: Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Kansipiha tulee olla yleisilmeeltään vehreä. 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.

Asemakaavan selvityksiä täydennetään ehdotusvaiheessa mm. melun ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan mm. rakentamistavan sekä muilta tarvittavilta osin.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan, korttelin 49, tonttia 11 (Palokunnantie 9) koskevan asemakaavan muutosaluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosaluonnoksesta lausunnon Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta.

.....

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä suunnitelmia.

Puheenjohtaja esitti asian pöydälle jättöä, jotta uusi valiokunta voi huolellisesti perehtyä aineistoon ja muodostaa kantansa. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.