

Suunnittelutavoitteet, asemakaavan muutos 4. kaupunginosan korttelin 49 tonteilla 22 ja 23 (Asematie 10-14)

30/10.02.03/2014

YLV 04.09.2018 § 81

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 (§103) asemakaavan muutoksen laatimisen käynnistämisestä osoitteissa Asematie 10-14. Samalla KH päätti, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät suunnitteluprosessissa yhdyskuntavaliokunnan etukäteen asettamien kaavoituksen suunnittelutavoitteiden pohjalta. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Asemakaavan muutoksen toteutusratkaisun tulee perustua riittävän laajoihin taustaselvityksiin, joihin sisältyy myös kaupunkirakenteellinen ja -kuvallinen tarkastelu. Näiden pohjalta laadittava asemakaavan muutosluonnos ja sen sisältö muotoutuvat lopulliseen muotoonsa suunnitteluprosessissa, johon sisältyy myös eri vaiheiden palaute sekä päätöksenteko. Lähtökohteisesti rakennusten massat ja korkeudet tulee sovittaa muuhun kaupunkirakenteeseen ja paikalle soveltuvaksi. Niitä tullaan arvioimaan prosessissa useaan otteeseen, minkä vuoksi sisällölle ei ole tarkoituksenmukaista asettaa etukäteen numeerisia rajoitteita. Sen sijaan on tarkoituksenmukaista asettaa toteuttamiskäytännöllisiä periaatteellisia, teknisiä ja laadullisia reunaehtoja, jotka ohjaavat suunnitelman ympäristöön sovittamista KHN edellyttämällä tavalla.

Kauniaisten kehityskuvan mukaan kaupunkirakennetta tiivistetään etenkin raideliikenneasemien läheisyydessä ja pääkatujen varsilla. Uuden asuntotuotannon tulee olla monipuolista myös asuntotyyppien osalta, jotta se palvelee laajasti erilaisia asumisen tarpeita. Kaupunkirakenteen tiivistämisen ohella Kauniainen haluaa vaalia jatkossakin vihreää ja viihtyisää kaupunkia. Tämän vuoksi pihajärjestelyihin ja kasvillisuuteen tulee kiinnittää erityishuomiota. Kauniainen edellyttää uudisrakennushankkeilta kokonaisuutena korkealaatuisia toteutuksia. Jotta tämä tavoite täyttyy, tullaan asemakaavamääräyksiin sisällyttämään prosessin aikana laadullisia tekijöitä ainakin julkisivujen, pihojen sekä tarkoituksenmukaisten teknisten ratkaisujen osalta.

Kaupunginhallitus ja yhdyskuntavaliokunta ovat yhdyskuntatoimen viranhaltijoiden kanssa keskustelleet keuhällä 2018 ko. hankkeen kehitysmahdollisuuksista. Keskustelussa on tunnistettu hankkeen keskeinen sijainti kaupunkirakenteessa ja siitä aiheutuva tarve kaupunkikuvallisesti tasapainoiseen toteutukseen. Alueella 1970-luvun vaihteesta saakka sijainneet rakennukset ovat muotoutuneet osaksi keskeistä kaupunkikuvaa, minkä vuoksi on tarkoituksenmukaista kunnioittaa alueen historiaa ja säilyttää pu-natiili pääasiallisena julkisivumateriaalina. Samoin on todettu, että nykyisen

kaltainen massoittelu rajaa katutilaa selkeästi ja suojaa eteläpuolisia pihaluokkia liikennemelulta. Tästä syystä katutilaa selkeästi rajaava lamelliratkaisu on tarkoituksenmukaista asettaa suunnittelun reunaehdoksi.

Kauniaisissa on edellytetty viime vuosina keskeisesti sijoittuvien vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon suunnattujen maankäytön kehityshankkeiden kohdalla pääosin rakenteellista pysäköintiä. Myös tässä yhteydessä vastaava ratkaisu on perusteltua. Koska hanke sijoittuu pääkadun varteen, on tärkeää kiinnittää erityistä huomiota pysäköintiin johtavien ajoyhteyksien korkeatasoiseen toteutukseen. Aiemmin samaan kohteeseen on tutkittu ajoneuvoliittymiä Asematien lisäksi Väli tieltä. Tämän ratkaisun on todettu vaikeuttavan pihojen käytettävyyttä sekä aiheuttavan alueen eteläosalle liikenteestä aiheutuvia häiriöitä. Näin ollen suunnittelussa on syytä pitäytyä nykytilanteen tavoin ainoastaan Asematien liittymissä, jolloin rauhoitetaan suunnittelualueen eteläreuna ja edesautetaan luonnollista liittymistä eteläpuoliseen pientaloalueeseen.

Suunnittelualueella ei ole tiedossa rakentamista rajaavia luontoarvoja. Alueella on kuitenkin täysikasvuista puustoa, jota on tärkeää säästää sen kunto huomioiden. Niin ikään Bredantien reunassa sijaitsevat kallioalueet tulee jättää rakentamisen ulkopuolelle.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää asettaa Asematie 10-14 asemakaavan muutokselle seuraavat suunnittelutavoitteet:

- rakentamisen määrän ja rakennusten korkeuden tulee sopeutua ympäröivään kaupunkirakenteeseen,
- rakentamisen tulee luoda viihtyisää ja korkealaatuista ympäristöä,
- asuntojakauman tulee olla monipuolinen,
- rakentamisen painopisteen tulee olla Asematien reunalla ja se on toteutettava katutilaa selkeästi rajaavana lamelliratkaisuna,
- Asematien puoleisten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puunatilli,
- autopaikoitus järjestetään pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti,
- ajoneuvoliittymät osoitetaan Asematielle sekä
- alueen hyväkuntoista puustoa ja Bredantiehen rajautuva avokallio tulee säilyttää.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.