

Yhdyskuntavaliokunta	§ 122	07.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 129	28.11.2017
Yhdyskuntavaliokunta	§ 117	05.11.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 125	03.12.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 15	11.02.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 37	31.03.2020

Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4)

261/10.02.03/2015

YLV 07.11.2017 § 122

**Lisätiedot:**

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

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupungin-  
hallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen  
aloittamisesta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty  
16.8.2016 ja päivitetty 1.11.2017. Asemakaavoituksen vireilletulosta on il-  
moitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kau-  
nis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähe-  
tetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2.  
kaupunginosan korttelin 210, osia Laaksokujan, Thurmanin puistotien,  
Kauppalantien ja Junghansinkujan katualueista sekä 2. kaupunginosan vir-  
kistysalueita.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 8 tontin 16 (Kauniaistentie 10) ja korttelin  
210 tontin 3 (Junghansinkuja 3) asemakaava ensisijaisesti asumiseen sekä  
palveluja ja kaupungin hallintotilat mahdollistavaksi. Asemakaavan muutok-  
sen yhteydessä tutkitaan myös korttelin 210 tontin 2 (Junghansinkuja 1)  
ulottuvuus ja toimintojen sijoittuminen sekä virkistys- ja katualueiden  
aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot korttelin  
8 tonttien 12 ja 13 (Junghansinkuja 4 ja 6) osalta sekä korttelin 210 tontin 1  
osalta (Leankuja 2).

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu  
taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa  
(30.10.2014) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivis-  
tettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön

yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) kaupungintalon tontti on osoitettu julkisten palvelujen (PY) ja hallinnon alueeksi, jolle osoitettu arvokas rakennus (Gula Villan). Villa Junghansin tontti (Junghansinkuja 1) on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Villa Junghans on osoitettu arvokkaana rakennuksena. Junghansinkuja 3, 4 ja 6 sekä Leankuja 2 tontit on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AK). Smedsintien pallokentän ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa alue on osoitettu tehostettavana/tiivistettävänä ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kehittämiskohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty asuinkerrostalokohteena.

Suunnittelualueella on voimassa yhdeksän eri asemakaavaa vuosilta 1961-2000. Kaupungintalon tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Villa Junghansin tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-2), jolle on osoitettu suojeltu rakennus. Junghansinkuja 3 rakentamaton tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4). Junghansinkuja 4 ja 6 tontit (12 ja 13) on osoitettu liiketalojen ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille 12 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää rakennusta varten ja tontille 13 rakennusala vain asumiseen käytettävää rivitaloa varten. Leankuja 2 tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Smedsintien pallokenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).

Kaavatilanteet on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **ohesmateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Kaupunki järjesti asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiliitto SAFAn kanssa kaupungintalokorttelin alueesta. Kilpailun tavoitteena oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden.

Kilpailun voittanut ehdotus "Huvilat" perustui kaupunkirakenteen kannalta luonnollisesti sijoitettuihin suorakulmisiin ja puoliavoimiin kortteleihin. Ratkaisulla alueelle jäi runsaasti avointa julkista tilaa, joka mahdollistaa Kauniaisille ominaisen vehreyden säilymisen.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnittelulle asetettiin tavoitteeksi jo aiemmin määriteltyjen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avoin rakenne, joka edellytti voittaneen ehdotuksen voimakasta muuttamista tai vastaavasti siirtymistä toiseksi tulleen ehdotuksen suuntaan. Samassa keskustelussa linjattiin, et-

tä valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua, jolloin lähtökohdaksi asetui se, että kaupungintaloa ei lähtökohtaisesti säilytetä. Keskustelussa tuli yksimielisesti selväksi, että kaupungintalon saneerauskustannukset nousevat niin korkeaksi, että se ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Asemakaavan muutosta varten laaditussa viitesuunnitelmassa on tutkittu keväällä 2016 ratkennun yleisen asemakaavallisen ideakilpailun 1. ja 2. palkinnolla palkittujen töiden "Huvilat" ja "Tillsammans" pohjalta yleissuunnitelmatasoista suunnitelmaa asemakaavoituksen pohjalle. Suunnitelma on muotoutunut esitettyyn muotoonsa useiden vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisujen jälkeen. Suunnitteluratkaisua on esitelty toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille, joilta on saatu yksimielinen kannatus suunnitelman viimeisteleminen asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaksi.

Suunnittelutyötä jatketaan ja tarkennetaan kaavaluonnosvaiheesta saadun palautteen pohjalta. Jatkossa tutkitaan myös tarkemmin sekä kortteleiden että ulkoalueiden osalta korttelitason suunnitteluratkaisut ja rakentamista pa.

Nyt esitettävän suunnitelman lähtökohtana on sovittaa kaupungintaloalueen korttelit osaksi Kauniaisten omaleimaista kaupunkirakennetta sekä huvila- ja puutarhakaupunkia. Kaupungin hallinnon toiminnot on esitetty osaksi uutta korttelirakennetta, joka muodostaa kutsuvan ja viihtyisän kokonaisuuden keskustarakenteen jatkoksi. Uusi tunnistettava kerrostuma vahvistaa Kauniaisten identiteettiä.

Tavoitteena on ollut suunnitella keskusta-alueelle mitoitettu korttelikokonaisuus, joka tukee sekä asumisen että kaupallisten ja hallinnollisten palvelujen kehitystä. Uusi rakenne on toiminnoiltaan pääosin asumista. Lisäksi alueelle sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat ja lähipalveluja sekä työ- ja liiketiloja maantasoon keskustarakenteeseen ja Gula Villaniin liittyen. Kokonaisuuden kerrosala (20 930 k-m<sup>2</sup>) on hieman kilpailuvaihetta (Huvilat 25 090 k-m<sup>2</sup> / Tillsammans 25 310 k-m<sup>2</sup>) pienempi. Suunnitelma mahdollistaa alueen toteuttamisen jakamisen vähintään kolmeen vaiheeseen.

Tunnelitien päätteelle, Kauniaistentien eteläpuolelle asettuu ns. hallintokortteli, joka sisältää pääosin asumista ja kaupungin hallinnon tilat. Keskustatoimintojen korttelialue -kaavamerkinnällä osoitetaan vahvasti, että ollaan kaupungin keskustassa, jossa mahdollistetaan korttelin kehittäminen monipuoliseen käyttöön. Tällöin esim. liike- ja toimistotilojen tms. määrää ei ole tarvetta yksilöidä tarkasti vaan sitä voidaan säätää vielä tontinluovutusvaiheessakin ja reagoida eteen tuleviin käyttömahdollisuuksiin. Samoin mahdollistetaan kaupungin hallinnon tilojen sekä mahdollisten yhteis- ja monikäyttötilojen tms. laajuuden joustava määrittäminen.

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaan sijoittuu huvilakaupungin keskusta symboloiva puisto, joka jatkuu alueen sisällä aina Smedsin kentälle saakka sekä kaupunkimaisempana tilana hallintokorttelin sisäpihalle. Puistomaisuus jatkuu myös avoimien kortteleiden pihilla sekä rakennusten väleistä ja kulkuaukoista avautuviin näkymiin. Samalla alueen kulkuyhteydet selkiytyvät ja asumisen mukanaan tuoman sosiaalisen kontrollin vuoksi turvallisuuden tunne alueella paranee. Alueen pysäköinti on järjestetty pääosin maanalaisena, jolloin alueen sisäosat säilyvät autottomina.

Uudisrakentaminen sijoittuu Kauniaisten kaupungin keskustaan, joukkoliikenteen seudulliseen solmupisteeseen rautatieaseman välittömään läheisyyteen ja pääkadun varrelle, johon kaupungin kehittämisen painopiste ja volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskitää. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella valtakunnallisten sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteiden mukaisesti. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä parantaa Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden kannattavuutta ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

#### Asemakaavan muutosluonnos

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

Asemakaavan muutoksella osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1). Alueelle tulee sijoittaa vähintään 2000 k-m<sup>2</sup> hallinto- ja virastotiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 7750 k-m<sup>2</sup>. Kaavamerkintä mahdollistaa tiloja niin asumiselle ja hallinnolle kuin liike- ja toimistotiloillekin. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat viidestä kahdeksaan (V–VIII) kerroksisille rakennuksille. Korttelin pohjoisosaan osoitetaan yksikerroksinen rakennusala ns. päämassan jalustaosalle. Nykyisen kaupungintalon eduspuisto osoitetaan puistoksi.

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa (AK-2). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 7400 k-m<sup>2</sup> asumiseen ja 1050 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotiloille. Keltaisen huvilan/Gula Villanin alue muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1). Keltainen huvila/Gula Villan osoitetaan suojeltavaksi (sr-1).

Junghansinkujan eteläpuolelle osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialue (AK-3). Korttelialueelle osoitetaan asuinrakennusoikeutta 5050 k-m<sup>2</sup>. Junghansinkujan katualue muutetaan autopaikkojen korttelialueeksi (LPA-1), jonka kautta kulku Junghansinkuja 4-6:een säilyy.

Valtaosa Villa Junghansin yleisten rakennusten korttelialueesta säilytetään yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Villa Junghansin alkuperäinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1). Suojeltavalle osalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>. Laajennusosalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueella sijaitsevien vanhojen ja jo toteutuneiden asuinkorttelien (AK-4) kaavamerkinnät ja -määräykset päivitetään nykyisten määräysten mukaisiksi sisältöä varsinaisesti muuttamatta.

Osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialue muodostaa uuden korttelin, jolle annetaan numero 81. Muodostuvalla korttelialueelle sijaitseva vanha asuinrakennus (ns. puutarhurin asunto) osoitetaan säilytettäväksi.

Suunnittelualueen pohjois-, keski-, ja eteläosaan osoitetaan puistot (VP). Puistojen läpi osoitetaan sijainniltaan ohjeelliset, mutta yhteydeltään sitovat jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat. Smedsintien pallokentän alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena. Alueen toimintoja tutkitaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

Korttelialueiden kaikki merkinnät ja määräykset on kuvattu tarkemmin kaava-asiakirjoissa.

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä autopaikoista, julkisivuista ja rakennustavasta, piha- ja pelastusteistä, viheralueista sekä hule- ja pohjavesistä. Määräyksillä pyritään varmistamaan kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen rakentaminen. Kaavamääräyksiä tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa kun tarkentavat selvitykset ja suunnitelmat on laadittu.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys ja katualueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta päättää, että asemakaavan muutosluonnoksesta järjestetään nähtävilläoloaikana informaatio- ja keskustelutilaisuus.

.....

Pj esitti asian jättämistä pöydälle seuraavaan kokoukseen, jossa käsitellään muutosluonnoksen nähtäville asettamisen aikataulutusta sekä informaatiotilaisuuksien suunnittelua. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV 28.11.2017 § 129

Yhdyskuntatoimi esittää, että liitteenä oleva asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville kuuluttamalla asiasta tammikuun ensimmäisessä Kaunis Granissa, joka ilmestyy 11.1.2018. Samassa kuulutuksessa kutsutaan asukkaat ja osalliset informaatio- ja keskustelutilaisuuteen, joka pidetään Uudessa Paviljongissa 18.1.2018 klo 18:00-20:30. Tilaisuuden puheenjohtajaksi esitetään yhdyskuntavaliokunnan puheenjohtajaa. Mahdollisimman kattavan palautteen saamiseksi kaavaluonnos pidetään nähtävillä poikkeuksellisesti yhteensä 48 vuorokautta, jolloin nähtävilläoloaika ja mielipiteiden jättämiselle varattu aika päättyy vasta 28.2.2018.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys- ja katu-

alueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 11.1.-28.2.2018 väliseksi ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta päättää, että asemakaavan muutosluonnoksesta järjestetään 18.1.2018 informaatio- ja keskustelutilaisuus, jonka puheenjohtajana toimii yhdyskuntavaliokunnan puheenjohtaja.

.....

Jäsen Björk jätti kokouksessa seuraavan päätösehdotuksesta poikkeavan vastaehdotuksen:

Yhdyskuntatoimi esittää, että liitteenä oleva asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville kuuluttamalla asiasta heti pääsiäisen jälkeisessä Kaunis Granissa, joka ilmestyy 5.4.2018. Kaupungin verkkosivuille laitettavaan visualisointimateriaaliin kiinnitetään erityistä huomiota, jotta tavalliset kuntalaiset saisivat mahdollisimman realistisen kuvan suunnitelmasta. Samassa kuulutuksessa kutsutaan asukkaat ja osalliset informaatio- ja keskustelutilaisuuteen, joka pidetään sopivana ajankohtana viikolla 15 klo 18:00-20:30 Uudessa Paviljongissa. Tilaisuuden puheenjohtajaksi esitetään yhdyskuntavaliokunnan puheenjohtajaa. Mahdollisimman kattavan palautteen saamiseksi kaavaluonnos pidetään nähtävillä yhteensä 80 vuorokautta, jolloin nähtävilläoloaika ja mielipiteiden jättämiseksi varattu aika päättyy 15.6.2018. Jäsen Sederholm kannatti esitystä.

Lisäksi jäsen Sederholm esitti päätökseen kirjattavan, että kaupunki on jo tähän mennessä vastaanottanut kolme kirjallista kuntalaisaloitetta, jotka tulisi liittää asiassa koottavaan palautteeseen. Kahdessa aloitteessa (412 kuntalaisen allekirjoittama vetoamus sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten Ympäristöyhdistyksen vetoamus) vaaditaan ns. Junghansinpuiston säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana ja luontoarvoja kunnioittavana keskustapuistona. Kolmas aloite (434 allekirjoittajaa) koskee ns. "keskusaukion" säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana. Lisäys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen von Essen esitti, että nähtäville asetetaan myös versio, jossa Junghansinkujan eteläpuoleinen osa jätetään luonnonvaraiseksi puistoalueeksi. Esitys raukesi kannattamattomana.

Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat alkuperäistä pohjaehdotusta äänestävät "jaa" ja jäsen Björkin esitystä infoilaisuuden myöhentämisestä äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi alkuperäisen pohjaehdotuksen voittaneen äänin 5 (Berg, Wahlstedt, Degerholm, Eväsoja, Laakio) - 4 (Björk, Sederholm, Jääskeläinen, von Essen).

Jäsen von Essen ilmoitti jättävänsä päätöksestä eriävän mielipiteensä.

Päätös:

Valiokunta päätti asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys- ja katu-

alueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 11.1.-28.2.2018 väliseksi ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta päätti, että asemakaavan muutosluonnoksesta järjestetään 18.1.2018 informaatio- ja keskustelutilaisuus, jonka puheenjohtajana toimii yhdyskuntavaliokunnan puheenjohtaja.

Lisäksi valiokunta totesi, että kaupunki on jo tähän mennessä vastaanottanut kolme kirjallista kuntalaisaloitetta, jotka tullaan liittämään asiassa koottavaan palautteeseen. Kahdessa aloitteessa (412 kuntalaisen allekirjoittama vetoomus sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten Ympäristöyhdistyksen vetoomus) vaaditaan ns. Junghansinpuiston säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana ja luontoarvoja kunnioittavana keskustapuistona. Kolmas aloite (434 allekirjoittajaa) koskee ns. "keskusaukion" säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana.

Jäsen von Essen jätti päätökseen eriävän mielipiteen.

YLKV

Lisätiedot:

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1. – 28.2.2018, jolloin siitä jätettiin 11 lausuntoa ja 65 kirjallista mielipidettä. Lisäksi 18.1.2018 asemakaavan muutosluonnoksesta pidettiin info- ja keskustelutilaisuus Uudessa Paviljongissa. Muistio tilaisuudesta on **oheismateriaalina**.

Annetuissa lausunnoissa on esitetty mm. nykyisen kaupungintalon eduspuiston säilyttämistä, hallinto- ja virastotilojen sisällyttämistä toimistotiloihin, julkisen ja yksityisen tilan selkeää määrittelyä, alueen puistomaisuuden säilyttämistä ja korvaavan leikkipaikan sijoittamista alueelle, Smedsinkentälle tarvittavien huolto- ja talousrakennusvarausten huomiointia sekä kentän saavutettavuuden parantamista, Villa Junghansin puutarhurin asunnon suojelemista, liikenneverkon toimivuuden tarkastelua, pelastustoiminnan sekä vesi- ja energihuollon huomiointia, sähköautopaikkojen määrittelyä, Villa Junghansin käyttäjien huomiointia, lukion sijoittamista alueelle, nuorisotyön tilaresurssien huomioimista keskusta-alueella sekä avoimen perhetoiminnan korvaavien tilojen osoittamista. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 3**.

Jätetyissä mielipiteissä on mm. vastustettu alueen rakentamista yleisesti tai ainakin esitetyllä tavalla sekä kyseenalaistettu kaupungintalon saneeraustarve ja/tai -kustannukset. Myös pohjoispäässä ollutta korkeaa osaa on vastustettu soveltumattomana tai liian korkeana ja Junghansinkujan eteläpuolisen alueen rakentamista on pidetty huonona ratkaisuna alueen

luonto-olosuhteiden ja virkistysarvon vuoksi. Mielipiteissä on esitetty myös huolta liikenteen aiheuttamista ja rakentamisen aikaisista vaikutuksista, rakennuskokonaisuuden ylivoimaisuudesta ja muurimaisuudesta sekä varjostusvaikutuksista ja viheralueiden pienenemisestä. Lisäksi on esitetty kritiikkiä prosessista, vuorovaikuttamisen laadusta ja määrästä sekä kuntalaisaloitteiden käsittelystä. Palautteessa on mukana myös hanketta kannattavia mielipiteitä, joskin vähemmistössä. Mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 4**.

Jo ennen luonnosvaihetta asemakaavan muutoshankkeeseen liittyen kaupungille on saapunut viisi kuntalaisaloitetta sekä Grankulla Miljöförning-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide. Kuntalaisaloitteet on käsitelty asianmukaisesti ja niiden yhteydessä valtuusto on todennut, että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin tuloksena, eikä asemakaavoitukseen liittyville erillisille päätöksille ole tarvetta. Em. kuntalaisaloitteet sekä Grankulla Miljöförning-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide ovat osa asemakaavan muutosluonnoksesta saatua palautetta ja ne ovat olleet mukana jatko-suunnitteluratkaisujen harkinnassa. Niihin ei ole kuitenkaan laadittu erillisiä vastineita.

Yhdyskuntavaliokunnalle (YLKV) ja kaupunginhallitukselle (KH) on pidetty informaatiotilaisuus luonnoksesta saadusta palautteesta toukokuussa 2018. Lisäksi YLKV:lle ja KH:lle on järjestetty keskustelutilaisuudet suunnittelun etenemisestä joulukuussa 2018 sekä elokuussa 2019. Tilaisuudet toteuttavat KH 15.6.2016 päätöksessään edellyttämää YLKVn ja KHn informointia kaavoituksen etenemisestä.

#### Jatkosuunnittelu

Yhdyskuntatoimi on jatkanut alueen suunnittelua arkkitehtikonsultin kanssa. Suunnittelua on tarkennettu luonnosvaiheesta saatua palautetta huomioiden. Rakentamisen sijoittamisen, korkeuden ja määrän tarkistamisen lisäksi suunnitelmaa on tarkennettu yksityiskohtaisemmaksi rakentamisen laadun ja visuaalisen ilmeen tavoittamiseksi. Arkkitehtikilpailusta lähtöisin oleva perusidea on säilynyt ennallaan, vaikka suunnitelmaa on muokattu. Ehdotusvaiheeseen on otettu mukaan myös maisema-arkkitehtikonsultti, joka on laatinut ulkoalueista viitesuunnitelman. Tällä on haluttu varmistaa, että rakentaminen ja ulkotilat muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Alueesta on laadittu myös luontolausunto, liito-oravaselvitys, Kauniaisten kaupungintalon rakennushistorianselvitys sekä liikenteelliset selvitykset (liikenneverkon toimivuus, melu, ilmanlaatu).

#### Asemakaavan muutosehdotus

Maankäyttöyksikössä on laadittu asemakaavan muutosehdotus (kartta ja määräykset), joka on **liitteenä 5** sekä asemakaavaselostus, joka on liitteenä **6**.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu mm. siten, että rakennusmassan pohjoisosan kahdeksankerroksinen osuus on poistettu, jolloin rakennus on enintään kuusikerroksinen. Ylin kerros on edellytetty toteutettavaksi koko rakennuskokonaisuuden matkalla molemmilta puolilta sisään



vedettynä, jotta rakennus näyttäytyy kävelijän perspektiivistä enintään viisi-kerroksiselta. Rakentamisen sijoittelua on muokattu siten, että rakennusmassan etäisyyttä Thurmanin puistotiehen on kasvatettu. Junghansinkujan eteläpuolella rakennusmassaa on muotoiltu uudelleen siten, että viheralueen määrää ja säilyvää puustoista aluetta on saatu kasvatettua huomattavasti. Asemakaavan muutosehdotuksella muodostuu yhteensä n. 55 % (n. 7250 m<sup>2</sup>) enemmän viheralueita nykytilanteeseen verrattuna.

Luonnosvaiheessa olleita rakennusten välisiä aukkoja on poistettu harmonisemman kokonaisuuden saavuttamiseksi. Myös rakennuksen runkosyvyyttä on kasvatettu laadukkaamman asutosuunnittelun mahdollistamiseksi. Lisäksi kaupungin hallintotiloille suunniteltua ns. jalustaosaa on muokattu ja kasvatettu toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä. Kaikki em. toimenpiteet ovat kasvattaneet kaavaehdotuksessa osoitettua rakennusoikeutta ilman, että muutos näkyy kaupunkikuvassa tai lisää merkittävästi rakentamisen vaatimaa tilaa. Kaavaehdotuksessa osoitettu uusi rakennusoikeus (24 665 k-m<sup>2</sup>) alittaa kuitenkin arkkitehtikilpailuehdotuksissa (Huvilat 25 090 k-m<sup>2</sup> / Tillsammans 25 310 k-m<sup>2</sup>) esitetyn määrän, jolloin se noudattaa KHn 15.6.2016 asettamia suunnittelutavoitteita.

Villa Junghansiin liittyvä puutarhurin asunto on osoitettu suojeltavaksi. Myös Gula Villaniin (poliisiasema-aikainen) liittyvä ja keskellä suunnittelu-aluetta sijaitseva ”putkanvartijan mökki” on osoitettu suojeltavaksi. Junghansinkuja on muutettu pihakaduksi, jotta varmistetaan viheralueiden saumattomampi ja turvallisempi jatkuvuus.

Kaavaehdotukseen on tarkennettu ja täydennetty yleisiä määräyksiä pysäköinnistä, julkisivuista ja rakennustavasta, piha- ja pelastusteistä, ilmanlaadusta, viher-, katu- ja liikennealueista sekä hule- ja pohjavesistä. Määräyksillä pyritään varmistamaan laadukas, kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtonisesti korkeatasoinen sekä olosuhteiltaan turvallinen ja terveellinen kokonaisuus. Korttelialueiden kaikki merkinnät ja määräykset on kuvattu tarkemmin kaava-asiakirjoissa. Kaavaselostuksessa on lueteltu käyttötarkoituksittain tehdyt muutokset suhteessa luonnosvaiheeseen.

### Nimistö

Alueen eteläosassa sijaitseva urheilu- ja virkistyspalvelujen alue nimetään vakiintuneessa käytössä olevalla nimellä: *Smedsinkenttä – Smedsplanen*.

Junghansinkujan eteläpuolelle sijoittuva puisto nimetään Villa Junghansissa asuneen saksalaisen liikemies Constantin Junghansin tyttären, Ainon, mukaan nimellä: *Aino Junghansin puisto – Aino Junghans parken*.

Suunnittelualueen keskelle sijoittuva puisto nimetään kaupungintalon pitkäaikaisena (Gula Villan: 1927–1956, nykyinen kaupungintalo: 1978–) sijaintipaikkana nimellä: *Kaupungintalon puisto – Stadshus parken*.

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaukseen sijoittuva puisto on koko kaupungin, keskustan, ja siten kaupunkilaiset kokoava piste. Asemakaavoitusta edeltävässä päätöksenteossa ja tavoitteiden asettelussa alueesta on toivottu kaupunkilaisten ”olohuonetta”. Tästä johtuen nimelle on haluttu kaikkia kaupunkilaisia ja erityisesti ”granilaisuutta” edustava nimi.

Puhekielinen ilmaisu Kauniaisista on vakiintunut sekä puhekieleen että kaupungin viralliseen viestintään ja brändiin. Lyhyt ja ytimekäs nimi soveltuu keskeisen ja paljon käytettävän (puhuttavan) paikan nimeksi. Puisto nimetään nimellä: *Granipuisto – Graniparken*.

C-1 -korttelialueen kortteliaukioksi osoitettu osa sijoittuu kaupungin uusien hallintotilojen ja sisäänkäynnin eteen. Näin ollen on tarkoituksenmukaista liittää alue myös nimistöllisesti kaupungin hallintoon. Kaupunki on etsinyt jo useita vuosia sopivaa sijoituspaikkaa muistonimelle, jolla kunnioitettaisiin Kauniaisten kaupunginvaltuuston pitkäaikaista puheenjohtajaa, professori Edward Anderssonia (1933-2012). Kyseinen sijainti täyttää molemmat em. vaatimukset. Alue nimetään nimellä: *Edward Anderssonin aukio – Edward Anderssons plats*.

#### Tonttijaot ja tonttijaon muutokset

Kaavamutoksella muutetaan 1. ja 2. kaupunginosan rajaa, jotta suunnittelukokonaisuus sijoittuisi yhteen kaupunginosaan. Muutoksella Junghansinkujan eteläpuolinen alue liittyy 1. kaupunginosaan.

Asemakaavan muutosehdotukseen liittyy sitovia tonttijakoja ja tonttijaon muutoksia, joilla muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 81 tontti 1, korttelin 211 tontit 1 ja 2 sekä korttelin 212 tontti 1. Tonttijakoasiakirjat ovat asian **liitteenä 7**. C-1-, AK-2- ja AK-3 -korttelialueisiin tehdään erilliset tonttijaot asemakaavan muutoksen tultua lainvoimaiseksi. Tällä mahdollistetaan joustava kiinteistönmuodostus alueen toteutusvaiheessa.

AK-4 -korttelinosien ulottuvuudet eivät muutu kaavamutoksella. Korttelissa 212 sijaitseva AK-4 -korttelinosaan tehdään asemakaavan saatua lainvoiman kiinteistötunnuksen muutos kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä, koska kiinteistötunnus muuttuu kaupunginosan ja korttelinumeron muuttuessa. Korttelin 8 tontti 12 säilyy ennallaan.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys ja katualueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta ehdottaa, että KH päättää, että asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään nähtävilläoloaikana informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja että KH valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan.

-----

Jäsen Björk ehdotti, puheenjohtajan ja jäsen Sederholmin kannattamana, että asia jätetään pöydälle. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen

kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV 03.12.2019 § 125

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkitys ja katualueita (Kauniaistentie 10, Jughansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset, nähtävälle MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta ehdottaa, että KH päättää, että asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään nähtävilläoloaikana informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja että KH valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan.

-----

Jäsen Björk jakoi 10. kohtaisen luettelon uudessa asemakaavaehotuksessa huomioitavista asioista (liite). Jäsenet Sederholm ja Jääskeläinen kannattivat listan mukaisia muutoksia.

Jäsen Wahlstedt ehdotti, että valiokunta käy listasta keskustelua kohta kohdalta. Käydyn keskustelun jälkeen jäsen Laakio ehdotti lyhyttä neuvottelutaukoa. Puheenjohtaja totesi asiassa pidettävän noin 10 minuutin pituinen neuvottelutauko.

Tauon jälkeen jäsen Lamberg-Allardt esitti pj Bergin kannattamana, että asia jätettäisiin pöydälle. Jäsen Eväsoja vastusti esitystä, jonka jälkeen pj Berg totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat jäsen Lamberg-Allardin esitystä pöydälle jättämisestä äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät "ei". Jäsen Lamberg-Allardin ehdotus asian pöydälle jättämisestä voitti äänin 6 - 3 (Eväsoja, Wahlstedt, Laakio).

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV

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

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutoslouonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12-13 ja 16,2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys ja katualueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset, nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta ehdottaa että KH päättää, että asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään nähtävilläoloaikana informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja että KH valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan.

-----

Jäsen Björk uudisti esityksensä asian palauttamiseksi (liite 7). Jäsen Lamberg-Allardt kannatti esitystä.

Jäsen Sederholm ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi pöydälle jakamansa luettelon mukaisesti (liite 8). Jäsen von Essen kannatti ehdotusta.

Puheenjohtaja Berg ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi ja jakoi pöydälle vaihtoehtoisen ehdotuksen (liite 9). Jäsen Jääskeläinen kannatti ehdotusta.

Puheenjohtaja totesi äänestettävät ehdotukset (3 kpl) ja ehdotti äänestystavaksi- ja järjestykseksi seuraavaa: Ehdotukset käsitellään asiakokonaisuuksina siten että ensimmäisessä äänestyksessä asetetaan kaksi pohjaehdotuksesta eniten poikkeavaa kannatettua päätösehdotusta vastakkain ja niistä voittanut ehdotus asetetaan edelleen vastakkain seuraavan kannatetun päätösehdotuksen kanssa ja tämän äänestyksen voittanut ehdotus lopuksi vastakkain pohjaehdotuksena olleen päätösehdotuksen kanssa. Valiokunta hyväksyi yksimielisesti äänestystavan- ja järjestyksen.

Vpj Wahlstedt ehdotti 5 minuutin neuvottelutaukoa. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Neuvottelutauon jälkeen puheenjohtaja totesi, että ensimmäisessä äänestyksessä ovat vastakkain jäsen Björkin ja jäsen Sederholmin ehdotukset siten, että ne jotka ovat Björkin ehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja jäsen Sederholmin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Jäsen Björkin ehdotus voitti äänin 7-2 (Sederholm, von Essen).

Tämän jälkeen puheenjohtaja totesi, että toisessa äänestyksessä ovat vastakkain puheenjohtaja Bergin ja jäsen Björkin ehdotukset ja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat puheenjohtajan ehdotusta äänestävät "jaa" ja jäsen Björkin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Puheenjohtajan ehdotus voitti äänin 6-3 (Björk, von Essen, Sederholm).

Edelleen puheenjohtaja totesi, että kolmannessa ja viimeisessä äänestyksessä ovat vastakkain alkuperäinen pohjaehdotus vastaan puheenjohtajan

ehdotus asian palauttamisesta uudelleen valmistelua varten. Puheenjohtaja totesi äänestysjärjestyksen, jossa alkuperäistä pohjaehdotusta kannattavat äänestävät "jaa" ja puheenjohtajan palautusehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Puheenjohtajan palautusehdotus voitti äänin 6-3 (Wahlstedt, Laakio, Eväsoja).

Puheenjohtaja totesi, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi liitteen nro 9 pohjalta.

Jäsenet Björk ja Sederholm ilmoittivat jättävänsä eriävän mielipiteen.

Päätös:

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi liitteen nro 9 pohjalta.

Jäsenet Björk ja Sederholm jättivät eriävät mielipiteet (liitteet).

YLKV 31.03.2020 § 37

Lisätiedot:

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

Yhdyskuntavaliokunta (YLKV) palautti 11.2.2020 asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi **liitteen 9** pohjalta. Käsittelyn jälkeen kaupunginhallitus (KH) on edellyttänyt, että kaavaehdotus tulee saattaa KH:n käsiteltäväksi 20.4.2020 pidettävään kokoukseen. Tämä aikataulu on edellyttänyt asian välitöntä valmistelua ja saattamista YLKV 31.3.2020 pidettävään kokoukseen. Samalla valmistelussa on ollut oletuksena, että kokouksessaan YLKV päättää lähettää kaavaehdotuksen KH:lle mahdollisine kommentteineen ja muutosehdotuksineen.

Edellä kerrottu aikataulu huomioiden yhdyskuntatoimi on tilannut arkkitehtikonsulttina toimivalta arkkitehtitoimistolta tutkielman YLKV:n esittämistä muutosehdotuksista. Muutokset on esitetty 3D-mallissa sekä siitä otetuin kuvin ja lyhyen selostuksen muodossa (**oheismateriaalina**). Todettakoon, että valmisteluun käytettävissä oleva suunnittelu-aika oli erittäin lyhyt, eikä tällöin ole ollut mahdollista suorittaa suunnitelman kokonaisvaltaista läpikäyntiä, vaikka esitetyt muutokset olisivat sitä edellyttäneet. Myöskään arkkitehtikonsultti ei omassa resursoinnissaan ollut varautunut näin laajaan lisätilaukseen lyhyellä varoitusajalla.

#### Tutkielma YLKV 11.2.2020 muutosehdotuksista

Seuraavassa on käsitelty YLKV 11.2.2020 päätöksessä esitetyt muutokset aiemmin laaditun aineiston sekä em. arkkitehtikonsultin laatiman tutkielman perusteella.

- 1) *Kauniaisten tielle rajoittuvan rakennusmassan räystäskorkeus madalletaan kolmella (3) metrillä alentamalla kerroslukumäärä kuudesta viiteen keskustatoimintojen korttelialueen (C-1) osalta.*

Esitetty muutos on visualisoitu suunnittelualueesta tehtyyn 3D-malliin.

*Arkkitehtikonsultin johtopäätökset:*

Korttelirakenteen massoittelu perustuu ajatukselle, että kaareva rakennus-

massa muodostaa rauhallisen taustan rakennusta ympäröivälle polveilevalle piha- ja puistokokonaisuudelle sekä säilyville rakennuksille. Massoitte- lun kauneus ja rauhallisuus on sen jatkuvuudessa ja yhtenäisessä räystäslin- jassa. Samalla rakennuksen kerrosluvut myös reagoivat ympäristöönsä, pohjoisessa liitytään keskustarakenteeseen sekä naapuruston kerrostalo- jen mittakaavaan ja etelässä pienimittakaavaisempaan asuinympäristöön. Maastonmuotojen noustessa kohti etelää rakennuksen mittakaava saa- daan sopeutumaan parhaiten ympäristöönsä, kun räystäslinja on yhtenä- inen. Massoitte- lun hallittu yksinkertaisuus on myös asuntorakentamisen to- teutusvaiheessa etu. Rakennuksen madaltamiseen kohti tiiviimpää keskus- tarakennetta ei löydy toiminnallisia, sisällöllisiä tai esteettisiä perusteita. Kokonaisuudesta tulee sattumanvaraisen ja hallitsemattoman oloinen.

*Muita huomioita:*

Esitetty muutos on kaupunkirakenteellisesti nurinkurinen, koska rakentami- sen volyyymi ja korkeus laskevat lähestyttäessä kaupungin keskustaa ja tii- viimpää kaupunkirakennetta. Lisäksi on huomionarvoista, että esitetyllä muutoksella rakennuksen päämassan räystäskorkeus sijoittuu 1960-luvulla toteutunutta ympäristöään matalammalle. Tästä johtuen esitetyllä muutok- sella suunnitelman pohjoispää näyttää keskustaympäristöön alimitoitetulta.

C-1 -korttelialueen toteutettavuus heikkenee huomattavasti asuntorakenta- misen määrän vähentyessä. Ko. korttelinosan toteutuskustannukset ovat alueen korkeimmat johtuen pohjavedenpinnan alapuolelle sijoittuvasta py- säköintilaitoksesta, suhteellisen pienestä asuinrakentamisen määrästä ja muuta aluetta moniulotteisemmasta toteutusratkaisusta. Asuinrakennusoi- keuden väheneminen heikentää korttelinosan toteutuksen taloudellisia rea- liteetteja entisestään.

*2) Kaksikerroksisen hallinnollisen rakennusmassan tulee olla avara ja vaalea ja ulottua laajemmalle kuin sen yläpuolella olevat sisäänvedetty asuntomassa. Asuntomassan ulkonäköä tulee rakenteellisin keinoin pehmentää ja asuntomassan muodostama hevosenkenkä tulee avar- taa jotta sen ympäröimään torialueeseen tulee enemmän valoa.*

Esitetty muutos on visualisoitu suunnittelualueesta tehtyyn 3D-malliin lu- kuun ottamatta päämassaan tehtäviä ”pehmentämiä”, koska tarkastelu on pyritty tekemään käytettävän ajan puitteissa kevyesti.

*Arkkitehtikonsultin johtopäätökset:*

Hallintotilojen kaksikerroksinen massa muodostaa korttelirakenteen poh- joisosalle ja keskustarakenteeseen liittyen avoimen, helposti lähestyttävän ja jalankulkijan mittakaavaan sopeutuvan jalustaosan. Näin kaupungin hal- linnon tilat liittyvine palveluineen ovat näkymissä hyvin esillä sekä eri liiken- nemuodoilla ja lähestymissuunnista saavutettavissa. Jalustan julkisivujä- sentelyä ja materiaaleja voidaan tutkia edelleen. Lähtökohtana on ollut lasi ja vaalea elävä tiilimuuraus. Sisätiloissa on myös avaruutta ja väljyyttä. Korkeamman osan rakennusmassaa voidaan hieman lyhentää ja massoit- telua tutkia edelleen, mutta on oleellista, että korttelirakenteella on arvoi- sensa urbaani ja jäsentynyt pääte. Nyt esitetyt muutokset eivät muodosta toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti hallittua tai ymmärrettävää kokonai- suutta. Johtuen rakennuksen sijainnista ja suuntauksista, asuntomassan lyhentäminen tai suunnan muutos ei myöskään tuo olennaista muutosta

aukiotilan valoisuuteen.

Mikäli pohjoisosaan tehdään muutoksia, tulee niiden vaikutukset tutkia kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja mitoituksellisesti. Tämä on huolellisesti tehtävä oma suunnittelutehtävänsä, joka vaatii aikaa.

*Muita huomioita:*

Kaupunkikuvallisia yksityiskohtia on mahdollista ohjata kaavamääräyksillä. Määräyksen luonteesta (esim. sanallinen/merkintä) ja ohjaavuudesta (esim. pakottava/ohjaava) riippuen, saattaa vaikutuksia olla tarkoituksenmukaista tutkia ennen määräyksen muotoilua.

Asuinrakennusmassan avaaminen Kauniaistentien suuntaan vaikuttaa alueen ilmanlaatuun. Kauniaistentien ja Tunnelitien risteuksen liikenne heikentää suunnittelualueen pohjoisosan ilmanlaatua. Mikäli rakennusmassa väistyy risteuksen kohdalla, avautuu päästöille suora yhteys sisäpihalle, jolloin alueen olosuhteet heikkenevät. Esitetyllä muutoksella on kuitenkin myönteistä vaikutusta Edward Anderssonin aukion valoisuusolosuhteisiin.

- 3) *Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuva rakennusmassa lyhennetään puoleen nykyisestä (loppuisi ts. juuri ennen toista aukkoa) siten että rakennusmassa ulottuu enintään nykyisille pysäköintialueille jättäen riittävän suojaetäisyyden alueen itäpuolella olevaan puustoon.*
- 4) *Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuvan rakennusmassan kerrosluku alenee portaittain neljästä kolmeen kerrokseen vain loppupäästä (sisäänvedettynä) sekä selvitetään eteläpuoleisen maanalaisen pysäköintipaikkojen tarve, voidaanko ne sijoittaa pohjoispuolelle rakennettavien maanalaisten pysäköintipaikkojen yhteyteen.*

Esitetyt muutokset on visualisoitu suunnittelualueesta tehtyyn 3D-malliin.

*Arkkitehtikonsultin johtopäätökset:*

Eteläistä rakennusmassaa lyhennettäessä tulisi kokonaisuus tutkia huolellisesti. Rakennusmassan lyhentäminen ja porrastaminen eivät esitetyllä tavalla muodosta hallittua ja perusteltua kokonaisuutta. Rakennusmassan porrastettu osa on tehoton. Matalan rakenteen alle jää myös yhtä paljon puustoa kuin korkeamman. Jos lyhentämisellä tavoitellaan puuston säilyttämistä, tulisi tarkkaan arvioida mikä osa puustosta halutaan säilyttää ja miten korttelirakenteen eteläosa saadaan samalla kauniisti sovitettua ympäristöönsä ja säilytettäväksi arvioituihin puihin.

Pysäköinnin tulisi sijaita kohtuullisen lähellä rakennuksia, joita se palvelee. Eteläosan pysäköinnin sijoittaminen osaksi pohjoista laitosta kasvattaa pohjoisen kansipihan laajuutta. Piha- ja puistotilojen onnistumisen kannalta on oleellista, että niillä säilyy ja voidaan istuttaa suureksi kasvavia puita. Keskiosan kansipihan kasvaessa sen ilme olisi hyvin erilainen tavoiteltuun nähden. Liittyminen naapuritontin rivitaloon olisi myös vallitsevissa koroissa ja laajalla kansipihalla haastava toteuttaa hallitusti.

Mikäli halutaan keventää eteläosaa, voisi sitä maltillisesti lyhentää. Näin pienentyneen maanalaisen pysäköintilaitoksen voisi sijoittaa osin Villa Junghansin vieraspysäköinnin alle. Näin olisi mahdollista säilyttää puustoa

nykyisen Villa Junghansin koillispuolisen kevyen liikenteen väylän ja uuden rakennusmassan välissä.

*Muita huomioita:*

Rakennusoikeuden väheneminen vaikuttaa merkittävästi alueen toteutettavuuteen. Pysäköintiratkaisun lisäksi Junghansinkujan ylittävän ulokkeen toteuttaminen on kallis ratkaisu. Mikäli eteläosan rakennusoikeus vähenee merkittävästi, heikkenee toteutuksen kannattavuus merkittävästi. Vastavasti eteläosan rakentamatta jättäminen heikentäisi oleellisesti kokonaisuunnitelmaa.

Junghansinkujan eteläpuoliseen alueeseen liittyy paljon voimakkaita mielipiteitä alueen puuston säilyttämisen puolesta. Alueen virkistysarvo ei ole nykyisellään merkittävä (pl. polkuyhteydet) johtuen alueen vaikeakulkuisuudesta ja yleisestä kunnosta. Alueen puuston kuntoa tutkitaan vielä ennen KHn käsittelyä, jotta saadaan realistinen käsitys puuston todellisesta kunnosta. Alueen toteutusratkaisun tulee perustua faktoihin, eikä aluetta ole tarkoituksenmukaista jättää toteuttamatta, mikäli alueen puusto tulee oleelliselta osin joka tapauksessa poistumaan luonnollisesti tai sitä joudutaan huonokuntoisuuden vuoksi poistamaan tulevina vuosina.

AK-3 -korttelialueen pysäköinnin siirtäminen AK-2 -korttelialueen yhteyteen heikentäisi Kaupungintalon puistolle asetettujen tavoitteiden toteutumista. Sen sijaan pysäköintilaitoksen ulottaminen Villa Junghansin vieraspaikoituksen alle, vastaisi paremmin suunnittelulle asetettuihin tavoitteisiin.

Yhteenveto

*Arkkitehtikonsultin johtopäätökset:*

Suunnitelmaan voidaan tehdä tarkistuksia ja täsmennyksiä. Ne tulisi kuitenkin tehdä harkiten ja niiden vaikutukset tulisi tutkia huolellisesti. Muutosten tulisi olla toiminnallisesti, sisällöllisesti ja esteettisesti perusteltuja ja niiden tulisi myös johtaa parempaan lopputulokseen. Nyt esitetyt muutokset eivät tue näitä lähtökohtia. Suunnittelijan näkökulmasta emme löydä perusteita esitettyjen muutosten eteenpäin viemiseen.

*Asemakaavan muutosehdotukseen tehtäviä muutoksia*

Asemakaavalla on merkittävä oikeusvaikutus, koska sen vaikutusalueen toteuttaminen määritellään kaavakartassa ja -määräyksissä. Tästä johtuen asemakaavan muutosehdotusvaiheessa esitettävä toteutusratkaisu tulee olla selvillä ja kaava-asiakirjojen tulee perustua riittävän tarkasti tutkittuun suunnitelmaan. Vaihtoehdot ja merkittävät muutokset suunnitelmaan tulee aina tutkia, jotta niiden vaikutukset ja soveltuvuus ympäristöön voidaan varmistaa. Edellä mainituin syin myös poliittisessa päätöksenteossa esitetyt muutokset tulee tutkia, jotta ratkaisujen vaikutukset tulevat avoimesti päätöksenteossa tietoon.

Koska käytettävissä olevassa ajassa ei ole ollut mahdollista tutkia YLKV 11.2.2020 päätöksessä esitettyjen muutosten vaikutusta asemakaavatarkkuudella, ei kaava-asiakirjoihin (kaavakartta ja -määräykset sekä kaavaselostus) ole tässä vaiheessa tehty muutoksia. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta päättää KH, jolloin on myös tarkoituksen-



mukaista tehdä kaikki muutokset asiakirjoihin vasta KHn käsittelyn jälkeen. YLKVN on mahdollista arvioida 11.2.2020 esittämiensä muutosten kaupunkikuvallisia, toiminnallisia, sisällöllisiä ja taloudellisia yms. vaikutuksia toimitetun lisämateriaalin ja aiemman huolellisesti tutkitun pohjaehdotuksen materiaalin avulla ja esittää KHlle päätösesityksensä niiden perusteella.

Kuten edellä todetaan, on tarkoituksenmukaista koota kaikki esitettävät muutos- ja tarkistusesitykset yhteen ennen kuin kaava-asiakirjoihin tehdään muutoksia. Samassa yhteydessä tarkistetaan kaavakarttaa ja määräyksiä kaavaehdotuksen aiemmissa käsittelyissä esiin tulleiden teknisluonteisten yms. tarkistustarpeiden osalta. Näihin lukeutuu mm. alueen nimityksen oikeinkirjoitus. Lisäksi samassa yhteydessä täydennetään kaavaselostusta nähtäville asetettavaan kaavaehdotukseen tulevien muutosten mukaisesti sekä mm. kaupungintalon selvitysten osalta.

Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 3** ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 4**. Asemakaavan muutosehdotus (kartta ja määräykset) on **liitteenä 5** sekä asemakaavaselostus liitteineen **liitteenä 6**. Tonttijakoasiakirjat ovat asian **liitteenä 7**.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutoluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12-13 ja 16,2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys ja katualueita (Kauniastentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta ehdottaa että KH päättää, että asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään nähtävilläoloaikana informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja että KH valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan.

.....

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä arkkitehtikonsultin laatimaa 3D-mallia, jossa YLKVN esittämät muutosesitykset oli visualisoitu.

Asiasta käydyn keskustelun aikana jäsen von Essen esitti jäsen Sederholmin kannattamana, että Junghansinkujan eteläpuolta ei rakenneta, vaan alue tulee säilyttää puistomaisena.

Tämän jälkeen pj Berg esitti jäsenten Eväsoja, Wahlstedt, Lamberg-Allardt ja Jääskeläinen kannattamana seuraavaa lisäys alkuperäisen päätösehdotuksen ensimmäisen ja toisen kappaleen väliin (**liite 10**):

"Samalla valiokunta esittää että:

- Kauniastentielle rajoittuvan rakennusmassan räystäskorkeus madalletaan kolmella metrillä alentamalla kerroslukumäärä kuudesta viiteen

koko keskustatoimintojen korttelialueen (C-1 osalta) alkuperäistä asunto-osaa lyhentämättä.

- Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuva rakennusmassa lyhennetään puoleen alkuperäisestä jolloin pienentynyt maanalainen pysäköintilaitos olisi sijoitettavissa rakennuksen ja Villa Junghansin vieraspysäköinnin alle mikä mahdollistaa nykyisen puuston säilyttämisen."

Keskustelun jatkuttua jäsen von Essen ehdotti jäsen Sederholmin kannattamana kaavoitusprosessin tilapäistä keskeyttämistä ynnä muuta (**liite 11**).

Puheenjohtaja totesi että seuraavien puhujien on rajoitettava puheenvuoronsa koskemaan vain jäsen von Essenin ehdotusta. Puheenjohtaja totesi ettei jäsen von Essenin ehdotus saanut yksimielistä kannatusta ja, että siitä on äänestettävä ennen kuin asian käsittelyä voidaan jatkaa. Suoritettua äänestyksessä, jossa käsittelyn keskeyttämistä kannattavat äänestivät "jaa" ja asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestivät "ei", äänestyksen tulos oli 3 jaa (Björk, Sederholm, von Essen) – 6 ei (Berg, Lamberg-Allardt, Wahlstedt, Laakio, Eväsoja, Jääskeläinen) asian käsittelyn jatkamisen puolesta. Jäsenet Björk, Sederholm ja von Essen ilmoittivat jättävänsä eriävän mielipiteen.

Asian käsittelyn jatkuessa puheenjohtaja totesi keskustelun päättyttyä, että koska asiassa on jätetty kaksi alkuperäisestä päätösehdotuksesta ja toisistaan poikkeavaa päätösesitystä, tulee ensin niiden välillä järjestää äänestys minkä jälkeen äänestetään näistä voittaneen ja alkuperäisen päätösehdotuksen välillä.

Ensimmäiseksi suoritettiin äänestys pj Bergin ehdotuksen (alkuperäistä päätösehdotusta täydennetään) ja jäsen von Essenin ehdotuksen (Junghansinkujan eteläpuoli jätetään rakentamatta) välillä. Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pj Bergin esityksen kannalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen von Essenin ehdotusta äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 7 jaa (Berg, Lamberg-Allardt, Björk, Wahlstedt, Laakio, Eväsoja, Jääskeläinen) – 2 ei (von Essen, Sederholm) puheenjohtajan esityksen voittaessa. Jäsenet von Essen ja Sederholm ilmoittivat jättävänsä eriävän mielipiteen.

Seuraavaksi suoritettiin äänestys alkuperäisen päätösesityksen ja pj Bergin täydennysesityksen välillä. Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen päätösehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat puheenjohtajan esitystä päätöksen täydentämiseksi äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 0 jaa – 7 ei (Berg, Lamberg-Allardt, Björk, Wahlstedt, Laakio, Eväsoja, Jääskeläinen) – 2 tyhjää (Sederholm, von Essen) puheenjohtajan täydennysesityksen puolesta. Puheenjohtaja totesi, että asia etenee kaupunginhallitukselle äänestyksessä voittaneen täydennetyt päätösehdotuksen mukaisesti.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosten luonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelin 8 tontteja 12-13 ja 16,2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys ja katualueita (Kauniais-

tentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Samalla valiokunta esittää että:

- Kauniastentielle rajoittuvan rakennusmassan räystäskorkeus madalletaan kolmella metrillä alentamalla kerroslukumäärä kuudesta viiteen koko keskustatoimintojen korttelialueen (C-1 osalta) alkuperäistä asunto-osaa lyhentämättä.
- Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuva rakennusmassa lyhennetään puoleen alkuperäisestä jolloin pienentynyt maanalainen pysäköintilaitos olisi sijoitettavissa rakennuksen ja Villa Junghansin vieraspysäköinnin alle mikä mahdollistaa nykyisen puuston säilyttämisen.

Lisäksi valiokunta ehdottaa että KH päättää, että asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään nähtävilläoloaikana informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja että KH valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan.

Jäsenten von Essen, Björk ja Sederholm eriävät mielipiteet ovat pöytäkirjan **liitteenä**.