

Yhdyskuntavaliokunta	§ 4	14.01.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 14	11.02.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 105	06.10.2020
Kaupunginhallitus	§ 176	19.10.2020
Kaupunginhallitus	§ 210	09.11.2020
Yhdyskuntavaliokunta	§ 126	01.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 223	07.12.2020

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10–14)

30/10.02.03/2014

YLKV 14.01.2020 § 4

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
 etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 22 (235-4-49-22) omistajan Asunto Oy Asematie 10 ja tontin 23 (235-4-49-23) omistajan Asunto Oy Asematie 12–14 hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 (§ 103) asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10 ja 12–14) asemakaavaa siten, että tonttien rakennusoikeuden ja kerrosten määrää tarkistetaan mahdollistaen nykyiset rakennukset korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovitukseen. Yhdyskuntavaliokunta on 4.9.2018 (§ 81) asettanut hankkeelle seuraavat asemakaavan muutosta koskevat suunnittelu-tavoitteet, joiden pohjalta rakennusoikeuden määrä, kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa:

- 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 pu-natiili,
- autopaikoitus järjestetään pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti,
- ajoneuvoliittymät osoitetaan Asematielle sekä
- alueen hyväkuntoista puustoa ja Bredantiehen rajautuva avokallio tulee säilyttää.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 18.10.2018. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 18.10.2018 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani –lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 22 ja 23 osoitteissa Asematie 10 ja Asematie 12–14. Alueen pinta-ala on noin 1 ha. Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

Alue sijoittuu Asematien, Bredantien ja Välitien rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen länsipuolella on pientaloasutusta ja kaakkoispuolella kerrostaloja. Asematien pohjoispuolella sijaitsee pientaloja, rakenteilla oleva kerrostalotontti, puistoalue, nuorisotalo ja Uusi Paviljonki. Tontilla 22 on yksi ja tontilla 23 kaksi kerrostalorakennusta, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuonna 1969. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan suunnittelualueella sijaitsevien rakennusten kerrosala on yhteensä 5 471 k-m², jolloin kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty noin 300 k-m²:llä. Asuinkerrosten lisäksi rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellari. Maanpäällinen kellari mukaan laskettuna nykyisten rakennusten kokonaiskerrosala on yhteensä noin 7 400 k-m².

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueeseen on lisätty tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä suunnittelualue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä sekä ajanmukaisuuden arviointitarpeen kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet.

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 28.10.1969 vahvistama asemakaava (Ak 48). Tontit 22 ja 23 ovat osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 22 pinta-ala on 3 701 m² ja sille on osoitettu rakennusala vain asuinhuoneistoja sisältävälle rakennukselle ja rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 2 156 k-m². Tontin 23 pinta-ala on 6 595 m² ja sille on osoitettu kaksi rakennusala vain asuinhuoneistoja sisältäville rakennuksille. Rakennusoikeus on osoitettu toisessa rakennusalassa kolmeen (III) ja toisessa kahteen (II) kerrokseen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3 025 k-m². Molemmilla tonteilla varsinaisten asuinkerrosten lisäksi alimmaisiksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Asuntojen lukumäärää ei ole tonteilla rajoitettu, mutta kaavat edellyttävät, että asuntojen keskimääräisen suuruuden on oltava vähintään 70 m². Asematien ja Bredantien vastaiselle rajalle on osoitettu istutettava tontin osa, joka on pidettävä puistomaisessa kunnossa.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevat nykyiset kerrostalot korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueella sijaitsevat vanhat asuinrakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän, eikä alueen maanomistaja pidä niiden saneeraamista taloudellisesti kannattavana.

Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta kaupungin pääkadun varressa ja raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä. Lisääntyvän asukasmäärän kautta hanke tukee myös keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden kehittymistä. Hanke vastaa osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jota on työstetty kaupungin ohjauksessa. Viitesuunnitelmassa on otettu huomioon hankkeelle asetetut suunnittelutavoitteet. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitsevat kolme kerrostalorakennusta korvataan kahdella kadunsuuntaisella ja katutilaa selkeästi rajaavalla lamellityyppisellä kerrostalorakennuksella.

Suunniteltujen rakennusmassojen hahmoa on kevennetty rikkomalla kerroksisuutta ylimmissä kerroksissa. Rakennusten kerrosluku (neljästä viiteen) ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Suunnittelualueella olemassa olevat rakennukset ovat hahmoltaan pääosin nelikerroksisia (maanpäällinen kellari ja kolme asuinkerrosta), pohjoisin rakennus on kolmikerroksinen (maanpäällinen kellari ja kaksi asuinkerrosta).

Rakennusten alin kerros on suunniteltu toteutettavaksi nykytilanteen kaltaisesti pääosin asukkaiden yhteistiloina, sillä katualueen läheisyydestä ja maastonmuodoista johtuen maantasokerros ei ole kadunpuoleisella osalla järkevästi hyödynnettävissä viihtyisään ja korkealaatuiseen asuinkäyttöön. Maantasokerroksen julkisivun visuaalista ilmettä kevennetään ja yhdenmuokaistetaan asuinkerrokseen nähden aukotuksilla, materiaalivalinnoilla ja muilla arkkitehtonisilla keinoilla. Rakennusten Asematien puoleisten julkisivujen päämateriaali on punatiiltä.

Asumisen vaatimat pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen pysäköintiin, jolloin piha-alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on suunnittelutavoitteista poiketen esitetty Bredantieltä lähimain nykyisen ajoneuvoliittymän kohdalta. Ratkaisuun on päädytty liikenneturvallisuuden parantamiseksi sekä kaupunkikuvallisten syiden perusteella. Toiminnallisesti ratkaisulla vältetään raskaiden ramppirakenteiden toteuttamiselta sekä mahdollistetaan piha-alueen luonnontilaisen osuuden kasvattaminen ja olemassa olevan kasvillisuuden säilyttäminen tontin lounaisosassa. Maanalaisen sisäänajon osoittaminen Bredantieltä ei vaaranna Bredantiehen rajautuvan avokallion säilymistä, koska avokallioalue sijoittuu ramppirakenteiden ja rakentamisen ulkopuolelle.

Vieraspysäköinti on esitetty toteutettavaksi maantasopysäköintinä siten, että pihakannelle ei osoiteta pysäköintipaikkoja. Maantasopysäköinnille on osoitettu alue suunnittelualan länsireunassa, johon on ajoyhteys Asematieltä.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) aluerajaus säilyy ennallaan. Korttelialueelle osoitetaan kaksi rakennusala neljästä viiteen (IV–V) kerroksisille rakennuksille. Molemmille rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeutta 4 500 k-m² sekä lisäksi 580 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin (4 500 + yht 580).

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maan-/kannen alaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Lisäksi osoitetaan pysäköintipaikka suunnittelualan länsiosaan (p). Bredantielle sekä Asematielle osoitetaan liittymäkiellot lukuun ottamatta ajoyhteyttä pysäköintipaikalle ja maan-/kannenalaiseen pysäköintitilaan. Ajoneuvoliittymäkieltojen ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla.

Bredantiehen rajautuva kallioinen alue osoitetaan luonnontilaisena hoidettavaksi alueen osaksi (lu).

Yleiset määräykset

Pysäköinnistä on kaavassa annettu seuraavia määräyksiä: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspysäköintipaikkoja saa sijoittaa maantasossa vain pysäköintiin osoitetulle alueelle (p). Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisen pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee tämän lisäksi osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen toteutuksesta ja rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi. Pihoihin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

Asemakaavan muutokseen on luonnosvaiheessa sisällytetty ns. perusmääräykset sekä suunnittelukokonaisuuden kannalta periaatteellisesti tärkeimpiä määräyksiä. Kaavamääräyksiä tullaan kuitenkin tarkentamaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin myös laaditaan tarvittavat selvitykset mm. liikenteen vaikutusten ja hulevesien osalta.

Mitoitus

AK-korttelialueen pinta-ala on 10 295 m² ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 9 000 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 160 k-m². Tehokkuusluku on e=0.99.

Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 3 819 k-m². Nykyinen kaava sallii lisäksi maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen, joten pääosin alimpaan kerrokseen sallitut yhteis- ja varastotilat eivät lisää rakennusoikeutta nykytilanteeseen verrattuna. Maanpäälliset kellaritilat mukaan luettuna nykyinen toteutunut tilanne on noin 7 400 k-m², joten suunnittelualueen rakennusten kokonaiskerrosala kasvaa kaavamuuksella noin 2 760 k-m² (9 000 k-m² + 1 160 k-m² – 7 400 k-m²).

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Laakio ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui tämän asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 momentti 3. kohta).

Jäsen Lamberg-Allardt ehdotti pj Bergin kannattamana asian pöydälle jättämistä kaavaehdotukseen tarkempaa perehtymistä varten. Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen Lamberg-Allardtin esitystä asian pöydälle jättämisestä äänestävät "ei". Jäsen Lamberg-Allardtin esitys voitti äänin 5-3 (Wahlstedt, Eväsoja, Kuosmanen)

Eva-Maija Kuosmanen toimi pöytäkirjantarkastajana tämän pykälän osalla.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLKV 11.02.2020 § 14

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49

tontteja 22 ja 23 (Asematie 10-14) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitus-
taululle kaupungin internetsivuilla sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Laakio ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi (Hallintolaki 28 § 1 momentti 3 kohta). Varajäsen Herkama oli kokouksessa läsnä tämän asian käsittelyn ajan.

Tämä asia käsiteltiin kokouksen kolmantena asiana asian nro 2 (Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat) jälkeen.

Puheenjohtaja Berg ehdotti jatkosuunnittelussa tutkittavan mahdollisuutta, että Asematie 14 kohdalle rakennettavan uudisrakennuksen räystäskorkeus noudattaisi samaa tasoa kuin Asematie 10-12 uudisrakennuksen räystäskorkeus. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Björk esitti, että asuntojen kokojakaumaan tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelussa. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Sederholm ehdotti, että nykyisiä rakennuksia ei purettaisi vaan sen sijaan rakennusten massaa voitaisiin lisätä yhdellä, esim. puurakenteisella kerroksella. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10-14) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitus-
taululle kaupungin internetsivuilla sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Jatkosuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus että Asematie 14 kohdalle tulevan uudisrakennuksen räystäskorkeus noudattaisi samaa tasoa kuin Asematie 10-12 uudisrakennuksen räystäskorkeus. Lisäksi asuntojen kokojakaumaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Jäsen Sederholm jätti päätökseen eriävän mielipiteen (liite).

YLKV 06.10.2020 § 105

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta päätti 11.2.2020 § 14 asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville ja pyytää luonnoksesta tarvittavat lausunnot. Lisäksi valiokunta päätti, että jatkosuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus, että pohjoisemman rakennuksen räystäskorkeus noudattaisi samaa tasoa kuin eteläisemmän rakennuksen räystäskorkeus. Lisäksi asuntojen kokojakaumaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 20.2.–20.3.2020, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa ja 3 kirjallista mielipidettä.

Rakennusvaliokunta esitti lausunnossaan suunnitellun rakentamisen länsipäädyn korkeuden tarkastelua suhteessa viereisten pientalojen korkeuksiin. Lisäksi rakennusvaliokunta toivoi tarkempia asuntojen kokojakaumaa koskevia määräyksiä, jotta voidaan varmistua, että alueelle toteutuu riittävä määrä perheasuntoja. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) esitti lausuntonaan suunnitellun rakentamisen vaativan johtosiirtoja alueella. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan sähkön käytön kasvavan alueella kaavan myötä, mikä edellyttää uusia kaapelointeja ja puistomuuntamon. Lisäksi Caruna Espoo Oy esitti muuntamovarauksen osoittamista suunnittelualueelle. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos otti lausunnossaan kantaa mm. rakennusten varatiejärjestelyihin ja pelastustoiminnan vaatimusten huomioon ottamiseen suunnittelussa. Saapuneissa mielipiteissä otettiin kantaa mm. suunnitellun rakentamisen korkeuteen ja asuntojakaumaan, pihojen korkeusasemiin, puuston säilymiseen ja vanhojen rakennusrunkojen hyödyntämiseen uudisrakentamisessa. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat **liitteenä 3**.

Asemakaavan muutosehdotusta varten on laadittu selvitykset melusta, ilmanlaadusta sekä hulevesien hallinnasta. Jatkosuunnittelussa on tutkittu yhdyskunta- ja rakennusvaliokunnan esittämät rakennusten kattokorkeus- ja asuntajakaumatarkastelut ja viitesuunnittelua on tarkennettu luonnoksesta saadun palautteen perusteella. Suunnitelman perusratkaisu on jatkosuunnittelussa pysynyt ennallaan.

Rakennusten korkeusasema on esitettyssä toteutusratkaisussa harkittu sekä suhteessa länsipuolen pientaloja että pohjoispuolella sijaitsevia Asematie 13 kerrostaloja vasten. Sisäänvedetty viides kerros on lähimmillään 7-8 metrin päässä rakennuksen länsipäädyn räystääslinjasta, jolloin läntisen naapuritontin maantasosta katsottuna rakennus näyttäytyy nelikerroksisena ja vaihettuminen pientaloalueeseen on hallittu, huomioiden etenkin se, että lähin naapurissa sijaitseva pientalo on harjakorkeudeltaan nykyisen kerrostalon korkuinen.

Suunniteltujen rakennusten kerrosten lukumäärä on sama kuin kadun vastakkaisella puolella olevien osoitteessa Asematie 13 olevien kerrostalojen. Asematie 13 kerrostalot ovat vastapäätä suunniteltua pohjoisempaa rakennusta. Suunnitellun pohjoisemman rakennuksen korkeuden laskeminen kasvattaisi kontrastia kadun toiseen puoleen nähden, huomioiden etenkin se, että Asematie 13 talot nousevat muutenkin maisemassa korkeammalle maaston laskiessa etelään päin. Esitettyssä toteutusratkaisussa symmetrinen massoittelu luo suunnitellulle kokonaisuudelle rauhallisen ja ympäristönsä huomioivan ilmeen. Näin ollen esitetyn kokonaisuuden on katsottu olevan kaupunkikuvallisesti selkein ratkaisu.

Tarkentuneen suunnittelun, laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta on päivitetty seuraavasti:

Pysäköintialueen (p) aluerajausta on laajennettu etelään, jotta pysäköinnin toteuttamisratkaisuun saadaan väljyyttä.

Asemakaavaehdotukseen on lisätty määräykset julkisivujen ja parvekkeiden melusuojauksesta, melun huomioimisesta asuntojen sijoittelussa sekä ilmanlaatua ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Lisäksi ehdotukseen on lisätty mm. piha-alueiden ja maanpäällisten pysäköintipaikkojen sekä muuntamotilojen toteuttamista koskevia määräyksiä. Piha-alueiden toteuttamista koskevien määräysten tarkoituksena on varmistaa toiminnallisesti yhtenäiset piha-alueet sekä suunnittelualueen pihojen luonnollinen liittyminen naapuritontteihin. Autopaikkojen maisemoinnista annetun määräyksen tarkoituksena on niin ikään varmistaa maisemallisesti hallittu liittyminen tontin rajalla. Kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista syistä johtuen muuntamotilat ohjataan kaavamääräyksellä integroitavaksi osaksi rakennuksia. Asuntojen kokojakaumaa koskevaa määräystä on tarkennettu monipuolisen asuntotuotannon turvaamiseksi. Lisäksi julkisivuista ja rakennustavasta annettuja määräyksiä on tarkennettu arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja ympäristöönsä sopivan rakentamisen saavuttamiseksi. Kaavakarttaan ja määräykseen on tehty teknisluonteisia tarkistuksia.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei sisälly tonttijaon muutosta, koska se on katsottu tarkoituksenmukaisemmaksi laatia vasta hankkeen toteutussuunnitteluvaiheessa. Kaavamääräys edellyttää erillisen tonttijaon laatimista asemakaavan voimaantulon jälkeen.

Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 4** ja asemakaavaselostus liitteeseen on **liitteenä 5**.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosuunnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Sederholm esitti asian palauttamista perusteella, että rakennukset tulisi ensisijaisesti ilmasto- ja resurssiviisauden tavoitteiden mukaisesti kunnostaa eikä purkaa ja että materiaalivalinnoista samoista syistä olisi syytä suosia puuta. Esitys raukesi kannattamattomana.

Jäsen Sederholm ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen.

Jäsen Björk esitti jäsen von Essenin ja jäsen Sederholmin kannattamana, että kaavamääräyksissä esitetty suurempien asuntojen (ns. perheasunnot) yhteenlaskettu vähimmäishuoneistoala olisi 40 %:n sijaan 50 %. Puheenjohtaja esitti asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen pohjaehdotuksen kannalla (40 %) äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen Björkin korotusesitystä 50 %:iin äänestävät "ei". Jäsen Björkin ehdotus voitti äänin 6-3 (Wahlstedt, Eväsoja, Korpela).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että valiokunta esittää kaavamääräyksiä muutettavan siten, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 %.

Jäsen Sederholm jätti eriävän mielipiteen (liite).

KH

Yhdyskuntavaliokunta ehdotti 6.10.2020 § 105, että KH hyväksyy asema-kaavan muutoslunnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustalulle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta päätti äänestyksen jälkeen (6–3) esittää KH:lle, että kaavamääräyksiin sisältyvää määräystä tarkennetaan perheasuntojen kokoja-kauman osalta seuraavasti: Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m^2) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan (h-m^2) on oltava vähintään 50 %. (Pohjaesityksessä perheasuntoja edellytettiin toteutettavaksi vähintään 40 % huoneistoalasta.)

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa (KV 21.9.2015 § 53) on asetettu tavoitteeksi monipuolisen asuntotuotannon sijoittaminen etenkin asema-alueiden läheisyydessä. Niin ikään Kauniaisten asunto-ohjelmassa on toistettu tämä tavoite. Näihin valtuuston asettamiin tavoitteisiin perustuen asemakaavan muutosehdotukseen oli esitetty vaatimus monipuolisesta asuntujakaumasta sekä laadittu erikseen asuntujakaumaa ohjaava määräys, jolla tarkennetaan asuntujakaumaa. Vastaava asuntujakaumaa ohjaava määräys on sisällytetty myös Helsingintie 10 (Raamattupolku) ja Palokunnantie 9 (VPK) asemakaavaehdotusten määräyksiin, jolloin se on linjassa myös näiden vireillä olevien hankkeiden kanssa.

Kauniaisten olemassa olevien ja rakenteilla olevien asuinkerrostalohuoneistojen huoneistojakaumaa on selvitetty keväällä 2020. Tämän selvityksen perusteella on todettavissa, että perheasuntojen määrä korostuu olemassa olevassa ja rakenteilla olevassa asuntotuotannossa siten, että lähes puolet (48 %) kaikista olemassa olevista ja rakenteilla olevista kerrostaloasunnoista on perheasuntoja (3 huonetta tai enemmän). Jotta tavoitteeseen monipuolisesta asuntotuotannosta voidaan vastata, on asuntujakaumaa ohjaavia kaavamääräyksiä asetettaessa tutkittava koko kaupungin asuntokantaa ja sen suhdetta asetettuihin tavoitteisiin. Yhteenveto Kauniaisten kerrostalohuoneistojen jakaumasta on **oheismateriaalina**.

Edellä kirjoitetun perusteella esitetään, että yhdyskuntavaliokunnan esityksestä poiketen huoneistojakaumaa koskeva määräys säilytettäisiin alkupe-
räisessä esityksessä olleessa muodossa: Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m^2) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huone-

neistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 40 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 27,5 m².

Liitteenä 4 ja 5 olevat asemakaavan muutosehdotus ja selostus liitteineen vastaavat alkuperäistä yhdyskuntavaliokunnalle tehtyä esitystä.

KJ:

KH päättää hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Puheenjohtajan ehdotus asian pöydälle jättämisestä, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

KH 09.11.2020 § 210

KJ:

KH päättää hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Jäsen Stolt ehdotti, että kaavamääräyksissä esitetty suurempien asuntojen (ns. perheasunnot) yhteenlaskettu vähimmäishuoneistoala olisi 40 %:n sijaan 50 %. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Jäsen Johanssonin esittämä ja puheenjohtaja Rehn-Kiven kannattama ehdotus asian palauttamisesta valmisteluun siten, että päätöksenteon tueksi saadaan asemakaavaesitystä vastaava uusi havainnekuva, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia palautettiin.

YLKV

Lisätiedot:
maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunginhallitus (KH) jätti asian pöydälle 19.10.2020 (§ 176) ja edellytti,

että asian pöydälläolon aikana tulee laatia katunäkymää havainnollistava havainnekuva (näkökuva/valokuvaistus). KH:n kokouksessa 9.11.2020 esiteltiin pyydettyjä kuvia, jotka kuitenkin poikkesivat kompromissihakuisuudesta johtuen asemakaavan muutosehdotuksen viitesuunnitelmasta ylimmän kerroksen sisäänvedon osalta. Kaupunginhallitus palautti 9.11.2020 (§ 210) asian uudelleen valmisteltavaksi, jotta päätöksenteon tueksi saadaan asemakaavaehdotusta vastaava havainnekuva.

Asemakaavan muutosehdotuksen pohjana olleen viitesuunnitelman havainnemateriaalia on päivitetty edellä mainittujen kuvien lisäksi kahdella näkökuvalla Asematieltä kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti (versio 1 ja 2, asemapiirustus ja näkökuvat Asematieltä **oheismateriaalina**).

Asemakaavan muutosehdotus

Yhdyskuntavaliokunta esitti KHlle kaavaehdotusta 6.10.2020 (§ 105) valmistellun esityksen mukaisesti lisäyksellä, että kaavamääräykseen sisältyvää asuntojakaumamääräystä päivitetään. KH palautti asian uuteen käsittelyyn edellä kirjoitetun mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotuksen perusratkaisu on säilynyt ennallaan palautuspäätöksen jälkeen. Rakennusaloja on kuitenkin tarkistettu kaventamalla viisikerroksisia osia kadun puolelta. Rakennusalojen rajausten tarkistuksella varmistetaan viisikerroksisten rakennusosien viitesuunnitelman mukainen ja aiempaa kaavaesitystä (YLKV 6.10.2020) sirompi toteutus. Lisäksi kaavamääräyksiä on päivitetty julkisivumääräysten osalta siten, että ylimmän kerroksen julkisivujen värityksen sekä käsittelyn tai materiaalin tulee poiketa rakennuksen päämassasta. Ylimmän kerroksen päämassasta eroava käsittely keventää ja elävöittää muutoin visuaalisesti voimakkaiden punatiilisten rakennusten ilmettä. Edellä mainittujen muutosten lisäksi kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaselostusta on päivitetty.

Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus määräyksineen on **liitteenä 6** ja selostus liitteineen **liitteenä 7**. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 3**.

Perustelut vaihtoehtoisesta versiosta luopumiselle

Kaupunginhallituksen kokouksessa 9.11.2020 esiteltiin kompromissivaihtoehtona toteutusratkaisua, jossa Asematien puolella viisikerroksisia osia oli kevennetty sisäänvedolla (näkökuva; versio 2). Kaupunkikuvallisen harkinnan jälkeen tämän esittämisestä on kuitenkin luovuttu seuraavin perusteluin. Vain yhteen suuntaan porrastuvat rakennukset luovat kaupunkikuvallisesti selkeän julkisivulinjan muodostaen päämassan ja viisikerroksisten osien välille tasapainoisen vaihtelun.

Lisäksi on huomioitava, että Asematien puoleisen kattotason hyödyntäminen kattoterassina ei ole mahdollista ilman liikennemelulta suojaavia kiinteitä ratkaisuja. Ne kuitenkin muuttaisivat rakennusten hahmoja sen vastaisesti, mitä mahdollisella sisäänvedolla tavoiteltaisiin.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Tämä asia käsiteltiin kokouksen neljäntenä asiana esityslistan asian nro 3 (Kiinteistöjen energiatehokkuuden parantamiseen ja hiilineutraalisuuteen tähtäävät toimenpiteet) jälkeen.

Jäsen Björk esitti jäsen Jääskeläisen ja jäsen Sederholmin kannattamana, että kaavamääräyksissä esitetty suurempien asuntojen (ns. perheasunnot) yhteenlaskettu vähimmäishuoneistoala olisi 40 %:n sijaan 50 %. Puheenjohtaja esitti asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen pohjaehdotuksen (40 %) kannalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen Björkin ehdotusta (50 %) äänestävät "ei". Jäsen Björkin ehdotus voitti äänin 6-3 (Wahlstedt, Eväsoja, Korpela).

Pj Berg esitti jäsen von Essenin, jäsen Sederholmin sekä jäsen Björkin kannattamana että kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia riittävän suuria puita. Puheenjohtaja esitti asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen esityksen kannalla äänestävät "jaa" ja pj Bergin esittämää muutosesitystä kannattavat äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen: 0 - jaa, 6 - ei, 3 - tyhjä (Wahlstedt, Eväsoja, Korpela), jolloin pj Bergin esitys voitti.

Jäsen Sederholm ehdotti että asemakaavan muutosluonnosta ei hyväksytä vaan rakennukset tulisi sen sijaan peruskorjata ilmasto- ja resurssiviisaiden tavoitteiden mukaisesti. Ehdotus raukesi kannattamattomana. Jäsen Sederholm ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että valiokunta esittää kaavamääräyksiä muutettavan siten, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 %. Lisäksi tulee istuttaa riittävän suuria puita kaadettavien puiden tilalle.

Jäsen Sederholm jätti eriävän mielipiteen (liite).

KH 07.12.2020 § 223

Yhdyskuntavaliokunta ehdotti 1.12.2020 § 126, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta päätti äänestyksen jälkeen (6–3) esittää KH:lle, että kaavaan sisältyvää asuntokaumamääräystä muutetaan siten, että kolmen

asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 % tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta. (Pohjaesityksessä perheasuntoja edellytettiin toteutettavaksi vähintään 40 % huoneistoalasta.) Lisäksi valiokunta päätti äänestyksen jälkeen (6–0, 3 tyhjää) esittää KH:lle, että alueelle tulee istuttaa riittävän suuria puita kaadettavien tilalle.

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa (KV 21.9.2015 § 53) on asetettu tavoitteeksi monipuolisen asuntotuotannon sijoittaminen etenkin asema-alueiden läheisyydessä. Niin ikään Kauniaisten asunto-ohjelmassa on toistettu tämä tavoite. Näihin valtuuston asettamiin tavoitteisiin perustuen asemakaavan muutosehdotukseen oli esitetty vaatimus monipuolisesta asuntujakaumasta sekä laadittu erikseen asuntujakaamaa ohjaava määräys, jolla tarkennetaan asuntujakaamaa. Vastaava asuntujakaama ohjaava määräys on sisällytetty myös Helsingintie 10 (Raamattupisto) ja Palokunnantie 9 (VPK) asemakaavaehdotusten määräyksiin, jolloin se on linjassa myös näiden vireillä olevien hankkeiden kanssa.

Kauniaisten olemassa olevien ja rakenteilla olevien asuinkerrostalohuoneistojen huoneistojakaamaa on selvitetty keväällä 2020. Tämän selvityksen perusteella on todettavissa, että perheasuntojen määrä korostuu olemassa olevassa ja rakenteilla olevassa asuntotuotannossa siten, että lähes puolet (48 %) kaikista olemassa olevista ja rakenteilla olevista kerrostaloasunnoista on perheasuntoja (3 huonetta tai enemmän). Jotta tavoitteeseen monipuolisesta asuntotuotannosta voidaan vastata, on asuntujakaamaa ohjaavia kaavamääräyksiä asetettaessa tutkittava koko kaupungin asuntokantaa ja sen suhdetta asetettuihin tavoitteisiin. Yhteenveto Kauniaisten kerrostalohuoneistojen jakaumasta on **oheismateriaalina**.

Edellä kirjoitetun perusteella esitetään, että yhdyskuntavaliokunnan esityksestä poiketen huoneistojakaamaa koskeva määräys säilytettäisiin alkuperäisessä esityksessä olleessa muodossa: Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 40 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 27,5 m².

Rakennusten ja muiden rakenteiden sekä pysäköinnin sijainnit vaikuttavat kaadettavien puiden määrään sekä osaltaan alueen korvaavan kasvillisuuden mahdolliseen kokoon ja sijaintiin. Isoja puita ei voida istuttaa liian lähelle rakennuksia ja toisaalta myös kansipihojen rakenteet asettavat rajoituksia sille, kuinka isoa kasvillisuutta kansipihojen päälle voidaan sijoittaa. Täydentävien istutusten edellyttäminen on kuitenkin perusteltua viihtyisemmän ympäristön saavuttamiseksi, etenkin Asematien varrella, jossa olemassa olevaa kasvillisuutta joudutaan rakentamisen tieltä poistamaan. Edellä kirjoitetun perusteella valiokunnan puiden istuttamisesta tehdyn esityksen muotoa esitetään tarkistettavaksi seuraavaan muotoon: *Alueen kasvillisuutta tulee täydentää istuttamalla alueelle puita ja pensaita. Vähemmän katunäkymän saavuttamiseksi istutuksia on sijoitettava erityisesti Asematien varrelle.*

Korjattu asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 8** ja korjattu selostus

liitteineen **liitteenä 9**. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 3**.

KJ:

KH päättää hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10–14) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Esittelijä muutti päätösesitystään siten, että puiden istuttamisesta tehdyn esityksen muotoa muutetaan seuraavasti: *Alueen kasvillisuutta tulee täydentää istuttamalla alueelle puita ja pensaita. Vehreämmän katunäkymän saavuttamiseksi puita ja istutuksia on sijoitettava erityisesti Asematien varrelle.*

Jäsen Pesosen esitti, että asemakaavan muutosehdotusta ei asetettaisi nähtäville. Esitys ei saanut kannatusta.

Jäsen Johansson esitti jäsen Stoltin kannattamana, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 % tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta.

Suoritetussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja Johanssonin ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", vastaehdotus voitti äänin 5–2 (Rintamäki-Ovaska, Salminen).

Jäsen Pesonen ilmoitti jättävänsä päätökseen eriävän mielipiteensä.

Päätös:

KH päätti, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 % tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta. Muilta osin KH päätti hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 49 tontteja 22 ja 23 (Asematie 10-14) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Pesonen ilmoitti päätökseen kirjallisen eriävän mielipiteensä.

Liite 1 § 223