

Yhdyskuntalautakunta  
Kaupunginhallitus

§ 60  
§ 119

07.06.2016  
15.06.2016

Asemakaavan muuttaminen kaupungintalon alueella, 2. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12-13 ja 16, korttelin 210 tontit 2-3 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6)

261/10.02.03/2015

YLK 07.06.2016 § 60

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 09 5056 202  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki (KH 27.5.2015, §131) järjesti asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiiliiton kanssa kaupungintalokorttelin alueesta. Kilpailun tavoitteena oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskustaluheen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden.

Kilpailualueeseen sisältyi kaupungintalon tontin lisäksi kerrostalotontti osoitteessa Junghansinkuja 3. Kilpailun tulos julkaistiin 19.5.2016. Palkitut ehdotukset löytyvät kaupungin internetsivuilta ([www.kauniainen.fi/kaupungintalokortteli](http://www.kauniainen.fi/kaupungintalokortteli)).

Alue on esitetty Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä (KV 21.9.2015, §53) maankäytön tehostamiskohteena, johon osoitetaan kerrostaloasumista ja palveluita. Asemakaavan muutoksen käynnistäminen edellyttää erillistä päätöksentekoa, vaikka alue sisältyy kehityskuvaan ja siitä on järjestetty arkkitehtikilpailu.

Arkkitehtikilpailun voittanut ehdotus ”Huvilat” perustuu kaupunkirakenteen kannalta luonnollisesti sijoitettuihin suorakulmisiin ja puoliavoimiin kortteleihin. Ratkaisulla alueelle jää runsaasti avointa julkista tilaa, joka mahdollistaa Kauniaisille ominaisen vehreyden säilymisen. Ehdotus säilyttää rakentamattomana niin ikään Kauniaisten kaupunkirakenteen kannalta olennaisen Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaan sijoittuvan viheralueen. Ehdotuksen rakenne on mittasuhteiltaan sopusuhtainen ja mahdollistaa monipuolisen asuntosuunnittelun sekä realistisen pysäköintiratkaisun. Kaupungin hallinnon toiminnot on sijoitettu nykyiselle sijainnille osoitettuun uuteen kortteliin. Jatkosuunnittelussa ehdotusta on tarkoituksenmukaista muokata siten, että rakenne ja toiminnot synnyttävät eheää, viihtyisää ja Kauniaista täydentävää kaupunkitilaa. Näin ollen ehdotetaan, että asemakaavan muutosta ryhdytään suunnittelemaan voittanutta ehdotusta kehittämällä, mutta samalla hyödyntämällä muiden kilpailussa palkittujen ja lunastettujen ehdotusten vahvuuksia.

Asemakaavan muutoksen suunnittelualueeseen on tarkoituksenmukaista liittää ympäröivät virkistys- ja katualueet sekä Villa Junghansin tontti, jotta näiden alueiden liittyminen uudisrakentamiseen sekä aluevarausten ja toimintojen asianmukainen määrittäminen voidaan varmistaa. Samalla voi-

daan täydentää myös virkistysalueiden nimistö. Em. suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia (Gula Villan, Villa Junghans ja siihen liittyvä "puutarhurin asunto"), joiden suojelutarve tulee määritellä kaavassa.

Asunto Oy Kauniaisten Puistokuja – Parkgränden Bostads Ab on esittänyt 10.5.2016 saapuneella hakemuksella, että kaupungintalokorttelin kilpailu-alueeseen rajoittuvat yhtiön omistamat tontit 1-8-12 ja 1-8-13 (Junghansinkuja 4 ja 6) liitetään asemakaavan muutosalueeseen lisärakennusmahdollisuuksien tutkimiseksi. Yhtiön omistamat tontit liittyvät kiinteästi muuhun suunnittelualueeseen, jolloin kaava-alueen laajentaminen näiden osalta on tarkoituksenmukaista. Yhtiön tulee kuitenkin vastata itse tonttiensa suunnittelusta sekä niistä aiheutuvista kuluista. Kaupunki laatii vastaavasti kaava-asiakirjat ja ohjaa myös em. tonttien esisuunnittelua.

Suunnittelualue on korttelin 8 tontteja 12 ja 13 sekä pieniä virkistys- ja katualueen osia lukuun ottamatta kaupungin omistuksessa. Ehdotettu suunnittelualueen raja on esitetty **oheismateriaalina** olevassa oteessa Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartassa.

YTJ:

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että 2. kaupunginosan korttelin 8 tontin 16 (Kauniaistentie 10) ja korttelin 210 tontin 3 (Junghansinkuja 3) asemakaavaa muutetaan ensisijaisesti asumiseen sekä palveluja ja kaupungin hallintotilat mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös korttelin 8 tonttien 12 ja 13 (Junghansinkuja 4 ja 6) lisärakentamismahdollisuudet sekä korttelin 210 tontin 2 (Junghansinkuja 1) ulottuvuus ja toimintojen sijoittuminen sekä virkistys- ja katualueiden aluevaraukset ja toiminnot.

.....

Jäsen Fellman esitti asian palauttamista uudelleen valmisteluun. Esitys raukesi kannattamattomana.

Jäsen Enckell ehdotti jäsen Limnellin kannattamana, että lautakunta esittäisi KH:lle ettei kaavamutokseen ryhdyttäisi tässä vaiheessa.

Suoritettussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja jäsen Enckellin vastaehdotusta kannattavat äänestivät "ei", pohjaehdotus voitti äänin 4 -3 (Enckell, Limnell, Fellman), kahden (2) jäsenen äänestäessä tyhjää (Aspelin, Nystén).

Jäsen Fellman jätti päätökseen eriävän mielipiteen (**pöytäkirjan liitteenä**).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 15.06.2016 § 119

**Oheismateriaalina** yhdyskuntalautakunnalle osoitettu 6.6.2016 päivätty 77 henkilön allekirjoittama kirjelmä " Kauniaisten keskusaukion kohtalo", koskien kaupungintalon korttelin kaavamutostyötä, joka tuodaan myös kau-

punginhallituksen tiedoksi.

KJ:

KH päättää, että 2. kaupunginosan korttelin 8 tontin 16 (Kauniaistentie 10) ja korttelin 210 tontin 3 (Junghansinkuja 3) asemakaavaa muutetaan ensisijaisesti asumiseen sekä palveluja ja kaupungin hallintotilat mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös korttelin 8 tonttien 12 ja 13 (Junghansinkuja 4 ja 6) lisärakentamismahdollisuudet sekä korttelin 210 tontin 2 (Junghansinkuja 1) ulottuvuus ja toimintojen sijoittuminen sekä virkistys- ja katualueiden aluevaraukset ja toiminnot.

.....

Jäsen Stenbergin kannatettu (Ant-Wuorinen, Sederholm) päätökseksi tullut lisäys, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

KH päätti, että 2. kaupunginosan korttelin 8 tontin 16 (Kauniaistentie 10) ja korttelin 210 tontin 3 (Junghansinkuja 3) asemakaavaa muutetaan ensisijaisesti asumiseen sekä palveluja ja kaupungin hallintotilat mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös korttelin 8 tonttien 12 ja 13 (Junghansinkuja 4 ja 6) lisärakentamismahdollisuudet sekä korttelin 210 tontin 2 (Junghansinkuja 1) ulottuvuus ja toimintojen sijoittuminen sekä virkistys- ja katualueiden aluevaraukset ja toiminnot.

Samalla KH päätti edellyttää, että:

- kaupungintalon säilyttäminen selvitetään,
- kaupungintalon edessä oleva avoin puistoalue säilytetään,
- säilytettävää rakennusta ns. Gula Villania ympäröi riittävän laaja vapaa alue,
- uusi keskusta-alue on vihreä ja puistomainen ja avoin eikä luo yksityisiä piha-alueita,
- arkkitehtikilpailun alaisen alueen rakennusoikeus ei ylitä kilpailun voitaneen ehdotuksen kerrosneliömäärää ja
- yhdyskuntalautakuntaa ja kaupunginhallitusta informoidaan erillisissä kokouksissa säännöllisesti asemakaavatyön edistymisestä.