

Keskustan yleissuunnitelman päivittäminen

10/10.03.01/2017, 544/00.02.00/2014

KV 12.06.2017 § 65

Lisätiedot:

kuntatekniikkapäällikkö Jaakko Koivunurmi, puh. 050 382 8756
kaupunginpuutarhuri Emmi Silvennoinen, puh. 050 500 4128
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Rakennusliike NCC ja Kauppakeskus Granin omistaja VVT tekivät tammi-kuussa 2016 asemakaavasta myönnettyyn poikkeamiseen perustuen mää-
rälän kaupan ja ryhtyivät valmistelemaan omia rakennushankkeitaan kes-
kusta-alueen loppuunsaattamiseksi. Näiden töiden edetessä myös kaupun-
gin on mahdollista toteuttaa keskustan infrastruktuuri valmiiksi.

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt nyt voimassa olevan Keskusta 1 alueen
ympäristösuunnitelman 20.10.2008 (**oheismateriaali**). Ympäristösuunnitel-
maan on koottu kaikki kaupungin toteutusvastuulla olevat yleisten alueiden,
puisto- ja katualueiden sekä vesihuollon ja valaistuksen suunnitelmat.
Ympäristösuunnitelmasta on toteutettu Kirjastonpuisto, Kirjastonraitti ja
Kirjastonraitin puisto sekä keskusta-alueeseen liittyvä Kauniaistentien
länsipään rakentaminen. Määrälän kaupasta johtuen kaupungin toteutus-
vastuulla olevien rakentamattomien yleisten alueiden sijainti ja laajuus on
muuttunut ja näin ollen vielä rakentamattomien alueiden suunnitelmat tulee
päivittää vastaamaan asemakaavan poikkeamispäätöstä ja viimeisen
korttelin talonrakennushankkeita. Tämä päivitetty suunnitelma on
nimetty Thurmaninaukion yleissuunnitelmaksi.

Kauniaisten kaupungin rakennusinvestointihankkeiden toteutusohjetta (KV
1.2.2010) noudatetaan soveltuvin osin myös kustannuksiltaan ja vaikutuk-
siltaan merkittävässä kunnallisteknisissä hankkeissa, joiden hankekuvausta
vastaava yleiskuvaus suunnittelun valmistelun ohjaamiseksi hyväksytään
kaupunginvaltuustossa. Päivitetty yleissuunnitelma tuodaan hyväksyttäväk-
si kaupunginvaltuustoon, koska se poikkeaa merkittävästi osin kaupungin-
valtuuston aiemmin hyväksymästä vastaavan tasoisesta suunnitelmasta.
Yleissuunnitelman pohjalta tehdään yksityiskohtaisemmat toteutussuunni-
telmat ja ne asetetaan julkisesti nähtäville MRA 43 §:n mukaisesti sisältäen
virallisen kuulemismenettelyn. Toteutussuunnitelmien hyväksymiskäsitte-
lystä vastaa yhdyskuntalautakunta.

Päivitetty yleissuunnitelma (**liite**) sisältää Thurmaninaukion ympäristöra-
kentamisen periaatteet sekä kauppakeskus Granin kaakkoiskulman huolto-
liikenteen liikenneturvallisuuden ja käytettävyyden parantamisen sekä
kauppakeskuksen ja Tribuunin eteläpuolisen pysäköintialueen suunnitel-
man päivittämisen. Suunnittelussa on huomioitu kaupunginvaltuuston pää-
töksessä (KV 20.10.2008 § 64) mainittuja periaatteita, kuten mm. asema-
kaavan liitteeksi laadittua rakentamistapaohjetta (**oheismateriaali**) sekä
torialueen lämmityksen esiselvitystä. Thurmaninaukio esitetään jalankulku-
painotteisena modernin huvilakaupungin vetovoimaisena keskustana. Au-
kio rakennetaan avarana ja urbaanina tilana, jonka rakenteiden muotokieli

on sidottu ympäröivien rakennusten koordinaatistoon yhdistäen ne toisiinsa. Thurmaninaukio päällystetään vaihtelevan sävyisin graniitti- ja betonikivin. Ladontakuvio esitetään tarkemmin toteutussuunnitelmissa. Edullisempaa betonikivipintaa on mahdollista toteuttaa alueille, joille ei ohjaudu raskasta huoltoliikennettä, kuten rakennusten vierustoille, kävelyreiteille ja oleskelualueille. Aukiolle esitetään tuotavaksi harkitusti muuhun ympäristörakentamiseen sisällytettävää ympäristöaidetta, esimerkkinä kirjaston edustan kiviladottavista kirjaimista muodostuva taidekiveys. Aukiolle esitetään kolme eri tilallista kokonaisuutta: kirjaston alue, torialue ja kauppakeskuksen alue, joka näyttävine vesiaiheineen toimii keskeisenä oleskelualueena. Suunniteltava alue sijoittuu osittain kansialueille, mikä on huomioitu esitettyjen viherelementtien sijoittelussa ja rakenteissa. Aukiolle tuodaan matalaa kasvillisuutta istutusaltailla, joihin integroidaan oleskelua ja istuskelua. Aukion suunnittelussa on huomioitu myös pelastusteiden ja huoltoliikenteen vaatima tilantarve. Rakentamistapaohjeessa esitetty vesiaihe esitetään toteutettavaksi esteettisenä, mutta helposti huollettavana ja kustannusrakenteeltaan edullisena ratkaisuna Thurmaninaukion itäosaan. Toripaikat (10 kpl) esitetään sijoitettavaksi aukion keskiosaan. ”Ympäristörakentamisen periaatteet” on **oheismateriaalina**.

Autopaikkoja on yhteensä 89 kpl sisältäen kauppakeskuksen ja Tribuunin välisellä pysäköintialueella sijaitsevat paikat. Edellisessä suunnitelmassa pysäköintipaikkoja oli 97 kpl sekä lisäksi taksille varatut 2 paikkaa. Pysäköintipaikkojen määrän väheneminen johtuu siitä, että toiminnallisuuden parantamiseksi pysäköintiruutujen leveys on muutettu 2,60 metriin (aiemmin 2,50 m) sekä siitä, että muutama paikka on poistunut kohdasta, josta uuden kauppakeskuksen huoltoliikenne toteutetaan pysäköintialueen kautta. Lisäksi kauppakeskuksen eteläpuolelle esitetään sijoitettavaksi pyöräpysäköintiä. Uusi ratkaisu mahdollistaa myös sen, että alueen yleisilmeeseen on kiinnitetty enemmän huomiota ja pitkiä pysäköintirivejä on jäsennellyt pienemmiksi kokonaisuuksiksi, mikä osaltaan parantaa myös toiminnallisuutta. Olennaista on, että talonrakennushankkeiden ja kaupungin yleisten alueiden suunnitelmien yhteenlasketut autopaikkojen määrät eivät kokonaisuutena vähene suhteessa asemakaavaan, vaikka niiden sijainnit uuden ratkaisun myötä osittain muuttuvat. Asemakaavan mukaan toteutettavia autopaikkoja on yhteensä 225 kpl, ja keskustan loppuunsaattamisen uuden ratkaisun mukaisissa suunnitelmissa autopaikkojen määrä on yhteensä 230 kpl. Jo toteutettujen rakennusten kaavan mukaan toteutetut autopaikat tulevat luonnollisesti näiden lisäksi.

Yhdyskuntalautakunta hyväksyi 14.3.2017 keskustan päivitetyn yleissuunnitelman ympäristörakentamisen periaatteet mutta suunnitelmakarttaan halluttiin joiltain osin tarkennuksia. Yhdyskuntalautakunta päätti 4.4.2017 julkaista saatujen tarkennusten ja täydennysten perusteilla päivitetyn keskustan yleissuunnitelman kaupungin nettisivuilla ja ilmoitustaululla ja pyytää suunnitelmasta kuntalaisten kommentteja. Kommentteja pyydettiin myös erityisesti keskustan asunto-osakeyhtiöiltä ja yrittäjiltä osallistumisesta kivetyn alueen lämmityksen käyttökustannuksiin. Suunnitelma on ollut nähtävänä 27.4.–10.5.2017 välisen ajan. Suunnitelmasta annetut kommentit ja lausunnot ovat esityslistan **oheismateriaalina**, mukaan lukien yhdyskuntalautakunnan kokouksen jälkeen saapunut kommentti. Lisäksi **oheismateriaalina** on päivitetty tiivistelmä saadusta palautteesta vastatineen.

Saadut kommentit eivät pääosin vaikuta periaatteellisiin yleissuunnitelma-ratkaisuihin. Vastaanotetut palautteet tarkastellaan vielä jatkosuunnittelu-vaiheessa erikseen niiltä osin, kun kommentit ovat asemakaavan ja raken-tamistaohjeen mukaisia. Katulämmityksen käyttökustannuksiin alueen yhtiöt eivät ole lausunnoissaan olleet halukkaita osallistumaan.

Merkittävimmät yleissuunnitelman toteutuksen hintatasoon vaikuttavat kus-tannuserät ovat kiveyksen rakentaminen kokonaan graniittisena (1 029 500 euroa), katulämmityksen rakentaminen (891 000 euroa), istutusaltaiden muurirakenteet integroituine istuimineen (330 000 euroa) ja vesiaiheen rakentaminen (232 500 euroa). Näiden kaikkien tekijöiden sisällyttäminen toteutussuunnitteluun johtaisi kustannusarvioon 4 153 300 euroa (alv 0) **(liite)**. Toteutuksen kustannukset tulisivat jakautumaan kolmelle vuodelle (2017–2019) painottuen kahdelle viimeiselle.

Todettakoon, että vuoden 2008 suunnitelmaehdotuksen toteutuksen kus-tannusarvio silloisen hintatason mukaan on ollut 7 025 000 euroa. Aiem-man vaiheen rakennuttajakonsultti Demacon esittämä kustannusennuste on ollut 7 400 000 euroa. Rakennuskustannusindeksin mukaan päivitetty tavoitehinta vuoden 2017 tasoon muutettuna on noin 8 300 000 euroa. Vuoden 2016 loppuun mennessä keskusta-alueen rakentamiseen mukaan lukien Kauniaistentie on käytetty 4 950 000 euroa. Kun käytetty euromäärä vähennetään rakennuskustannusindeksoidusta tavoitehinnasta, olisi hank-keelle jäljellä 3 350 000 euroa.

Yhdyskuntalautakunta päätti esittää edelleen KH:lle ja KV:lle, että yleis-suunnitelma hyväksyttäisiin siten, että jatkosuunnittelusta jätettäisiin pois aiemmin päätetty katulämmitys ja aukion päällystys toteutettaisiin graniitti-betonikiviyhdistelmänä siten, että graniittikiveyksen osuus on 60 % ja be-tonikiveyksen 40 %. Tällöin toteutuksen kustannukset pienenisivät yhteen-sä n. 1 200 000 euroa. Lisäksi katulämmityksen poistaminen säästää vuo-sittaiset käyttökustannukset, jotka on arvioitu olevan 115 000 euroa koko kivettävän alueen osalta. Näillä toimenpiteillä toteutuksen loppuunsaattami-sen tavoitehintana olisi n. 2 965 000 euroa (alv 0 %).

KH päätti kokouksessaan 31.5.2017 esittää, että yleissuunnitelman peri-aatteet hyväksytään ohjeellisina ja edellytti, että yhdyskuntatoimi selvittää yleissuunnitelmassa itäpäätyyn sijoitetun vesiaiheen siirtämistä joko län-nemmäksi tai pohjoisempaan aukion laajentamiseksi.

KH:

KV päättää

- hyväksyä liitteenä olevan keskustan päivitetyn yleissuunnitelman peri-aatteet ohjeellisina sekä
- hyväksyä kustannusarvion hankkeen loppuunsaattamiseksi siten, että jatkosuunnittelusta jätetään pois katulämmitys ja pinnoite toteutetaan graniitti-betonikiviyhdistelmänä, jolloin kustannukset pienenevät yh-teensä n. 1 200 000 euroa ja
- vahvistaa toteutuksen loppuunsaattamisen tavoitehinnaksi n. 2 965 000 euroa.

.....

Valt. Rehn-Kiven kannatettu (valt. Pesonen, Nysten) ehdotus, että valtuusto päättäisi kaupunginhallituksessa päätetyn tavoin edellyttää, että yhdyskuntatoimi selvittää yleissuunnitelmassa itäpäätyyn sijoitetun vesiaiheen siirtämistä joko lännemmäksi tai pohjoisempaan aukion laajentamiseksi, hyväksyttiin yksimielisesti.

Valt. Nysten ehdotti valt. Colliander-Nymanin kannattamana seuraavan pönten hyväksymistä:

"Mikäli suunnitellut ajorampin liikennejärjestelyt aiheuttavat merkittäviä ongelmia alueen liikenteelle katolla olevien parkkipaikkojen määrän kasvaessa, selvittää kaupunki mahdollisuudet vaihtoehtoihin toteutustapoihin."

Ponsiehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

KV päätti

- hyväksyä liitteenä olevan keskustan päivitetyn yleissuunnitelman periaatteet ohjeellisina sekä
- hyväksyä kustannusarvion hankkeen loppuunsaattamiseksi siten, että jatkosuunnittelusta jätetään pois katulämmitys ja pinnoite toteutetaan graniitti-betonikiviyhdistelmänä, jolloin kustannukset pienenevät yhteensä n. 1 200 000 euroa ja
- vahvistaa toteutuksen loppuunsaattamisen tavoitehinnaksi n. 2 965 000 euroa.

Lisäksi KV päätti edellyttää, että yhdyskuntatoimi selvittää yleissuunnitelmassa itäpäätyyn sijoitetun vesiaiheen siirtämistä joko lännemmäksi tai pohjoisempaan aukion laajentamiseksi.

Edelleen KV päätti asiaan liittyen hyväksyä seuraavan pönten:

Mikäli suunnitellut ajorampin liikennejärjestelyt aiheuttavat merkittäviä ongelmia alueen liikenteelle katolla olevien parkkipaikkojen määrän kasvaessa, selvittää kaupunki mahdollisuudet vaihtoehtoihin toteutustapoihin.