

Ak 221

# KAUPUNGINTALON ALUE

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)

## Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31.10.2019 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 16.8.2016.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52 02701 Kauniainen

Marko Lassila 050 382 9313  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)



**Kauniaisten kaupunki**  
**Grankulla stad**

31.10.2019

## Sisällys

### Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT.....	4
1.1	Suunnittelualue.....	4
1.2	Suunnittelutilanne.....	4
1.2.1	Maakuntakaava.....	4
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	5
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015.....	5
1.2.4	Asemakaava.....	5
1.2.5	Asemakaavallinen ideakilpailu.....	7
1.2.6	Rakennusjärjestys.....	7
1.2.7	Rakennuskiellot.....	7
1.2.8	Pohjakartta.....	7
1.3	Selvitys alueesta.....	8
1.3.1	Maanomistus.....	8
1.3.2	Rakennettu ympäristö.....	8
1.3.3	Suojelukohteet.....	10
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	10
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET.....	11
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	12
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	12
3.2	Mitoitus.....	16
3.3	Kiinteistöjaotus.....	17
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	18
3.4.1	Maankäyttö.....	18
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	28
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	28
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	29
3.6	Nimistö.....	30
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	30
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet.....	31
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen.....	32
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön.....	32
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	32
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	32
6	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	33
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	33
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	33
6.3	Suunnittelu.....	33
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	33
6.4.1	Kuntalaisaloitteet.....	34

### LIITTEET

Liite 1	Viitesuunnitelma (asemapiirustus)
Liite 2	Havainnekuvat
Liite 3	Alueleikkaukset
Liite 4	Pysäköinti
Liite 5	Pelastusreitit
Liite 6	Varjotutkielmat

Liite 7	Tonttijaot ja tonttijaon muutokset
Liite 8	Rakennustapa
Liite 9	Ulkotilojen periaatteita
Liite 10	Seurantalomake

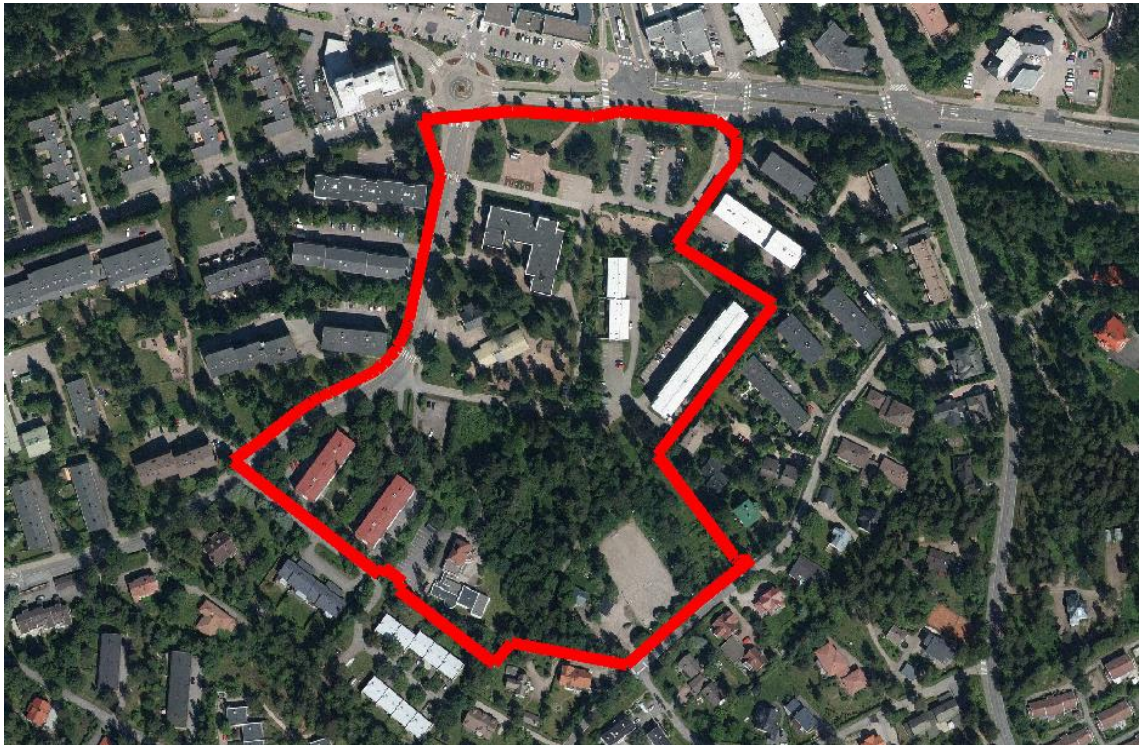
**Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä**

Liikenteelliset selvitykset	WSP Finland Oy, 23.10.2019
Viitesuunnitelma	Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 30.9.2019
Ulkotilojen viitesuunnitelma	Maisema-arkkitehtitoimisto MASU Planning Oy, 30.9.2019
Kauniaisten kaupungintalon alueen liito-oravaselvitys	Enviro Oy, 25.5.2019
Kauniaisten kaupungintalo, Rakennushistorianselvitys 2018	Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 9.11.2018
Luontolausunto kaupungintalon alueen (Ak221) asemakaavan muutosta varten	Enviro Oy, 15.10.2018
Ilmanlaatu pääkaupunkiseudulla vuonna 2018	HSY, 2018
Kauniaisten liikennelaskenta 2016	Ramboll Oy, 2017
Alustavat pohjatutkimukset	Ramboll Oy, 3.2.2017
Kauniaisten valuma-alue selvitys	Ramboll Oy, 7.3.2016
Kauniaisten liito-oravayhteydet	Espoon kaupunki, 6.8.2015
Kauniaisten liito-oravaselvitys	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014
Kauniaisten meluselvityksen päivitys	FCG Planeko Oy, 29.1.2010
Kauniaisten lepakkokartoitus 2006	BatHouse, 3.12.2006
Kauniaisten rakennusinventointi 2005	AEDES Oy, 2005
Kaupungintalo, tehdyt tutkimukset ja selvitykset	
Asbestikartoitus	Asbestipurku Aaltonen Oy, 1991
Materiaalinäyte	Mikrofocus Oy, 1991
Mikrobianalyysi	Vantaan elintarvike- ja ympäristölaboratorio, 2005
Mikrobianalyysit 6 kpl	Työterveyslaitos, 2005
Toiminnallisuus- ja tilankäyttöselvitys	ISS Proko Oy, 2008
Työselostus ryömintätilojen kunnostus	Vahanen Oy, 2008
Merkkiainekoe	Vahanen Oy, 2008
Merkkiainekoe ja lyhytkestoinen RH-mittaus	Vahanen Oy, 2009
Sisäilmastokysely/-lausunto	Työterveyslaitos, 2010
Ulkoseinän merkkiainekokeet/-lausunto	Vahanen Oy, 2010
Sisäilmatutkimus	HB Sisäilmatutkimus Oy, 2011
Sisäilmatutkimus	Vahanen Oy, 2012
Pintanäytteen mikrobianalyysi	Työterveyslaitos, 2012
Selvitys sisäilman tutkimisesta	Työterveyslaitos, 2012
Sisäilmatutkimus	Vahanen Oy, 2012
Sisäilmatutkimus + liitteet	VTT Expert Services Oy, 2013
Sisäilman toksisuustutkimus + liitteet	Inspector Sec Oy, 2013
Energiakatselmus	Insinööritoimisto Raksystems Oy, 2013
Energiatodistus	Rejlers Oy, 2015

# 1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelin 210, osia Laaksokujan, Thurmanin puistotien, Kauppalantien ja Junghansinkujan katualueista (235-1-9901-0 ja 235-2-9901-0 sekä kiinteistö 235-402-2-248) sekä 2. kaupunginosan virkistysalueita (kiinteistöt ja määräalat 235-2-9903-500, 235-402-2-4 ja -M601, 235-402-2-179, 235-402-2-249, 235-404-3-72 sekä 235-404-3-111 ja -M601 ja -M602). Suunnittelualueen kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kuvassa 6 esitetyjä alueita.

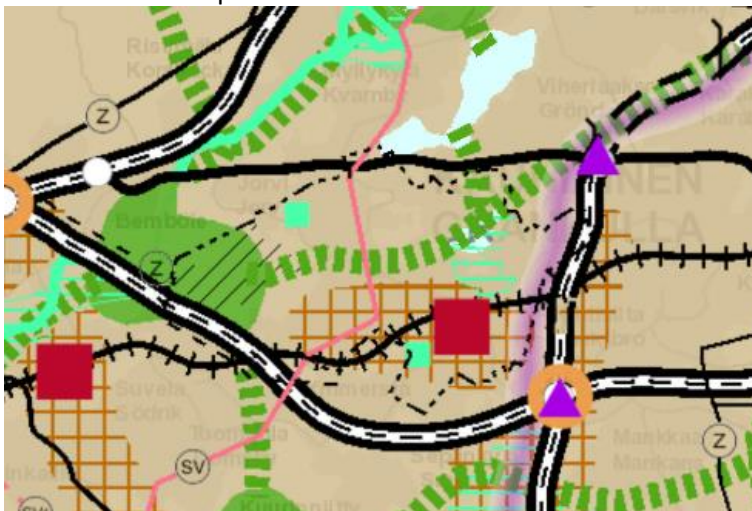


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ortokuvalla (2015).

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämissperiaatemerkintä.

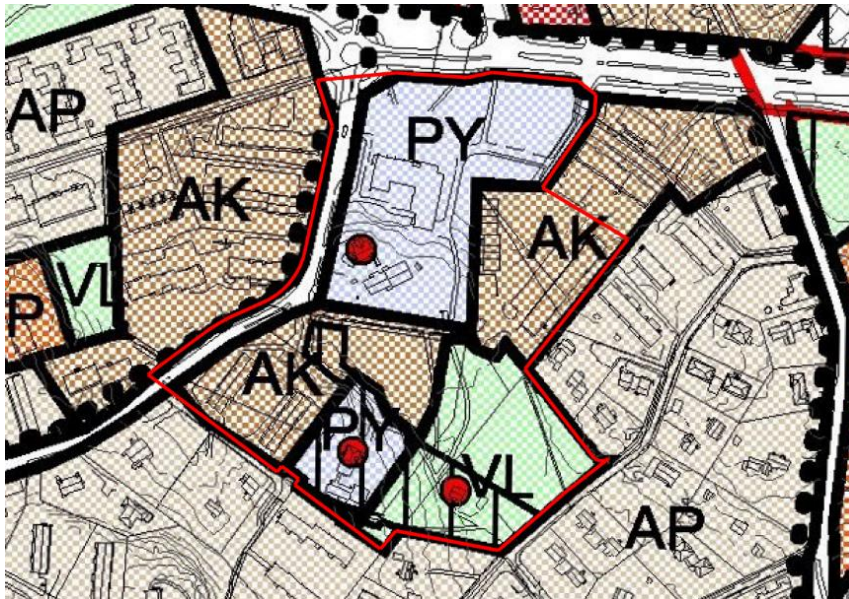


Kuva 2. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050 -ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, jonka lisäksi se on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”.

### 1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

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.



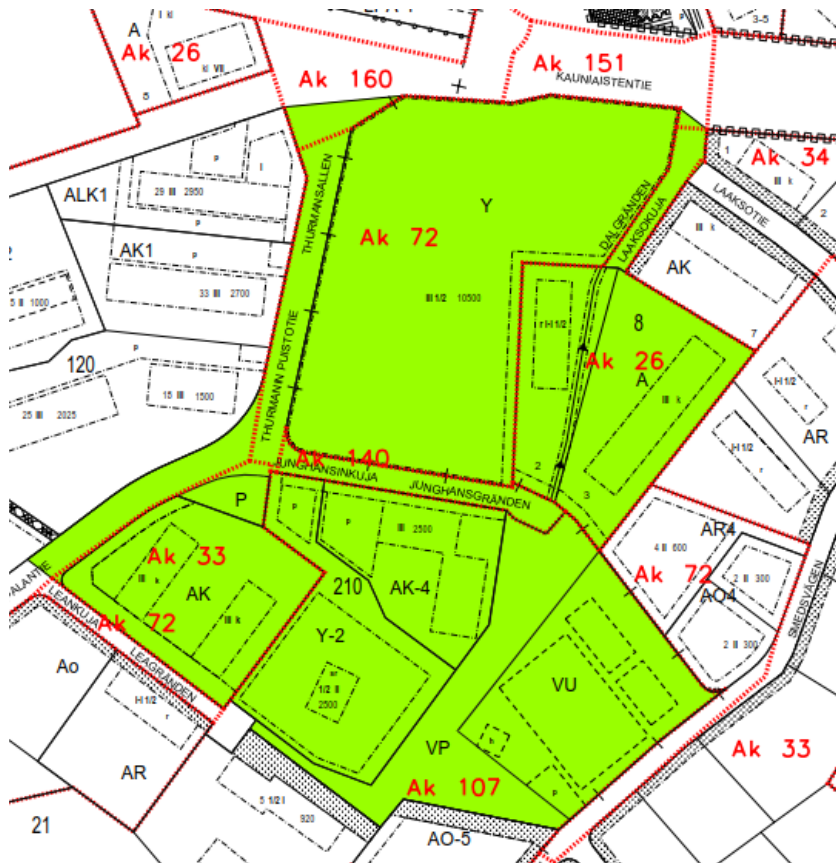
Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

### 1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä 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 asuinkerrostalo-kohteena.

### 1.2.4 Asemakaava

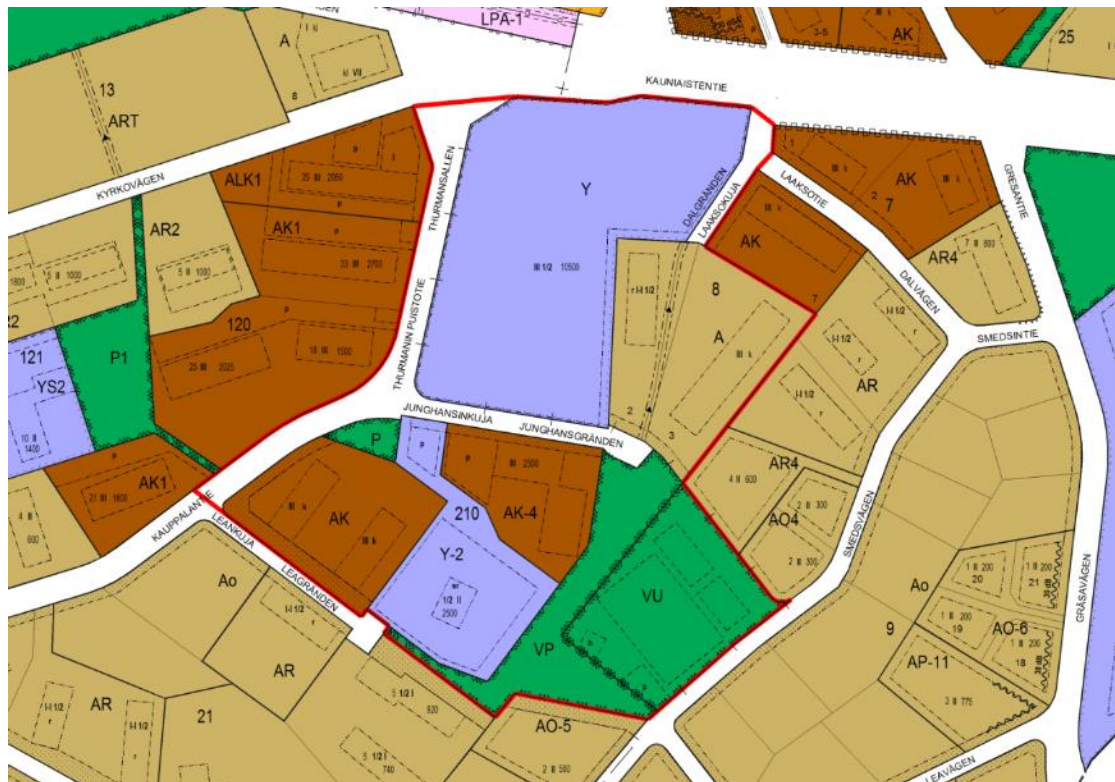
Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 27.6.1961 vahvistama asemakaava (Ak 26), sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), sisäasiainministeriön 29.1.1965 vahvistama asemakaava (Ak 34), sisäasiainministeriön 18.2.1971 vahvistama asemakaava (Ak 54), sisäasiainministeriön 23.2.1976 vahvistama asemakaava (Ak 72), ympäristöministeriön 19.5.1989 vahvistama asemakaava (Ak 107), Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 140), ympäristöministeriön 16.4.1996 vahvistama asemakaava (Ak 151) ja Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.3.2000 hyväksymä asemakaava (Ak 160).



Kuva 4. Suunnittelualueella voimassa olevat kaava-alueet.

Kaupungintalon tontti 16 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen ja puoleen (III ½) kerrokseen 10500 k-m<sup>2</sup>. Villa Junghansin tontti 2 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-2), jolle on osoitettu suojeltu rakennus ja rakennusoikeutta kahteen kerrokseen 2500 k-m<sup>2</sup>. Junghansinkuja 3 rakentamaton tontti 3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 2500 k-m<sup>2</sup>.

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 rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 3000 k-m<sup>2</sup>. Tontille 13 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää rivitaloa varten ja rakennusoikeutta yhdestä puoleentoista (I-I ½) kerrokseen 817 k-m<sup>2</sup> sekä rakennusoikeutta talousrakennukselle 136 k-m<sup>2</sup>. Leankuja 2 (tontti 1) on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 3300 k-m<sup>2</sup>. Smedsintien pallokenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala huoltorakennusta varten (h).



Kuva 5. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

### 1.2.5 Asemakaavallinen ideakilpailu

Kaupunki järjesti asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiiliitto 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. 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)).

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 asutosuunnittelun 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. Asemakaavan muutosta on suunniteltu palkittuja ehdotuksia kehittämällä ja samalla lunastettujen ehdotusten vahvuuksia hyödyntämällä.

### 1.2.6 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi 10.6.2013 Kauniaisten rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.8.2013.

### 1.2.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

### 1.2.8 Pohjakartta

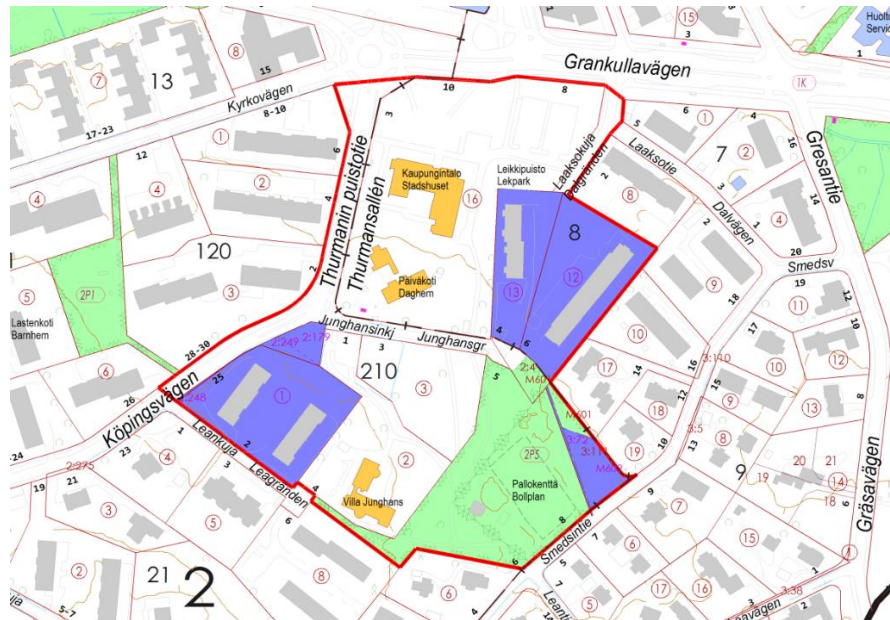
Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.



### 1.3 Selvitys alueesta

#### 1.3.1 Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kuvassa 6 esitettyjä alueita.



Kuva 6. Suunnittelualueen maanomistus. Yksityisten omistamat kiinteistöt on korostettu violetilla värillä.

#### 1.3.2 Rakennettu ympäristö

##### Maankäyttö

Alue sijoittuu Kauniaistentien, Thurmanin puistotien, Kauppalantien, Leankujan ja Smedsintien rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kaupungin liikekeskusta, länsi- ja itäpuolella kerrostaloja ja kaakkoispuolella pientaloasutusta. Kaupungin omistamia rakennuksia suunnittelualueella ovat vuonna 1978 valmistunut kaupungintalo, vuonna 1907 valmistunut Keltainen Huvila/Gula Villan, vuonna 1986 valmistunut väliaikaiseksi rakennettu päiväkotirakennus, 1910-luvulla rakennettu Villa Junghans ja siihen liittyvä 1985 valmistunut laajennusosa sekä 1920-luvulla rakennettu asuinrakennus (puutarhurin asunto). Alueen itäosan yksityisessä omistuksessa olevat rivitalo- ja kerrostalorakennukset ovat valmistuneet vuonna 1964. Alueen lounaisosan yksityisessä omistuksessa olevat kerrostalorakennukset ovat valmistuneet vuonna 1965.

Kaupungintalosta on tehty viimeisen 10 vuoden aikana 19 kpl erilaisia tutkimuksia. Tutkimuksissa on todettu mm. sisäilmaongelmia, joiden vuoksi osa henkilökunnasta on siirtynyt väistöiloihin. Kaupungintalon saneerausta ja sen laajuutta sekä kustannuksia on selvitetty laajasti. Kaupungintalon saneeraushankkeen hankesuunnitelmaa on käsitelty yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen kokouksissa keväällä 2015. Hankesuunnitelmassa esitetty laajimman korjausvaihtoehdon mukaiset kokonaiskustannukset olivat tuolloin 4,15 miljoonaa euroa (alv 0 %).

Edellä esitetty summa perustuu sen aikaiseen tietoon, jolloin tuolloin esitetyllä laajuudellakin kustannustaso on noussut. Em. summassa ei ole myöskään huomioitu rakentamisaikana ilmenevistä lisäyötarpeista eikä väistöiloista aiheutuvia kustannuksia. Lisäksi vanhan saneeraaminen jättää epävarmuustekijöitä rakennuksen kuntoon saamisesta. Kaupungintalon rakentamisajankohdan rakennustapaan liittyy riskirakenteita (mm. perustamistapa, kapillaarikatkojen puute), joita ei ole suunniteltu korjattavaksi, koska niiden korjaus nostaisi kustannuksia todella merkittävästi. Myöhemmin on todettu, että todelliset kustannukset nousevat vähintään 6 miljoonaan euroon vuoden 2015 laskelman laajuudessakin.

Em. selvitykset, kustannusarviot sekä luottamushenkilöiden kanssa käydyt keskustelut huomioiden on päädytty siihen, että nykyistä kaupungintaloa ei ole tarkoituksenmukaista säilyttää. Kaupungintalo sijaitsee keskeisesti alueella, jolloin sen purkaminen antaa enemmän vapauksia alueen suunnitteluun. Suunnitteluratkaisussa esitettyjen integroitujen hallintotilaratkaisujen etuina voidaan pitää toimintojen joustavampaa muunneltavuutta, laajennettavuutta ja supistettavuutta. Työympäristön uudet monitilaratkaisut mahdollistavat toimitilojen tehokkaamman käyttöasteen ja muunneltavuuden.

## **Liikenne**

### Ajoneuvoliikenne

Kauniaistentie on pääkatu, joka yhdistää Kauniaisten keskustan ja radan kaakkoispuolen asuinalueet. Thurmanin puistotie ja Kauppalantie ovat kokoojakatuja. Laaksokuja, Leankuja ja Junghansinkuja ovat paikallisia tonttikatuja.

### Kevytliikenne

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien molemmin puolin kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Kauppalantiellä, Laaksokujalla ja Smedsintiellä jalankulku- ja pyörätie on vain toisella puolella katua. Suunnittelualueen läpi kulkee jalankulku- ja pyörätie Kauniaisten keskustasta Smedsintielle, yhdistyen aina Espoon puolen jalankulku- ja pyörätieverkkoon.

### Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema, jossa pysähtyy lähijunat, sijaitsee n. 0,2–0,5 kilometrin etäisyydellä.



Kuva 7. Julkiset liikenneyhteydet, © HSL linjakartta.

Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Kauniaistentiellä, Tunnelitiellä, Thurmanin puistotiellä ja Kauppalantiellä (212, 224, 232, 533, 548 ja 549).

### 1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas Villa Junghans on suojeltu asemakaavassa. Keltainen huvila/Gula Villan sekä Villa Junghansiin liittyvä puutarhurin asunto tullaan suojelemaan asemakaavan muutoksella. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää, että Kaupungintalo puretaan. Tästä johtuen kaupungintalosta laadittu rakennushistoriallinen selvitys, jossa kaupungintalon historia on dokumentoitu.

### 1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

#### Liikenne

Kauniaistentiellä on suoritettu liikennelaskennat marras-joulukuussa 2018. Tuolloin aamu- ja iltahuipputuntien yhteenlaskettu liikennemäärä Kauniaistentien ja Tunnelitien liittymässä oli n. 6 900 ajoneuvoa ja raskaan liikenteen 3,8 %. Espoon kaupungin liikennelaskentojen mukaan keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) Kauniaistentiellä oli n. 13 400 ajon./vrk. syksyllä 2018. Määrä on vähentynyt 160 ajon./vrk. vuoteen 2017 verrattuna.

Kauppalantiellä on suoritettu liikennelaskennat marraskuussa 2018. Tuolloin KAVL Kauppalantiellä välillä Yhtiöntie-Junghansinkuja oli 4 420 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4,7 %. Laskennallinen syksyn KAVL Kauppalantiellä oli n. 4 550 ajon./vrk.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu tarkemmat liikenneselvitykset, joihin sisältyy liikenneverkon toimivuustarkastelu sekä meluselvitys ja ilmanlaatuarvio.

#### Ilmanlaatu ja melu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten suosituksetäisyydet vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Kauniaistentie, jonka vuorokausiliikennemäärä on 13 000 – 14 000 ajoneuvoa. Myös Thurmanin puistotien/Kauppalantien päästöillä voi olla vaikutusta ilmanlaatuun.

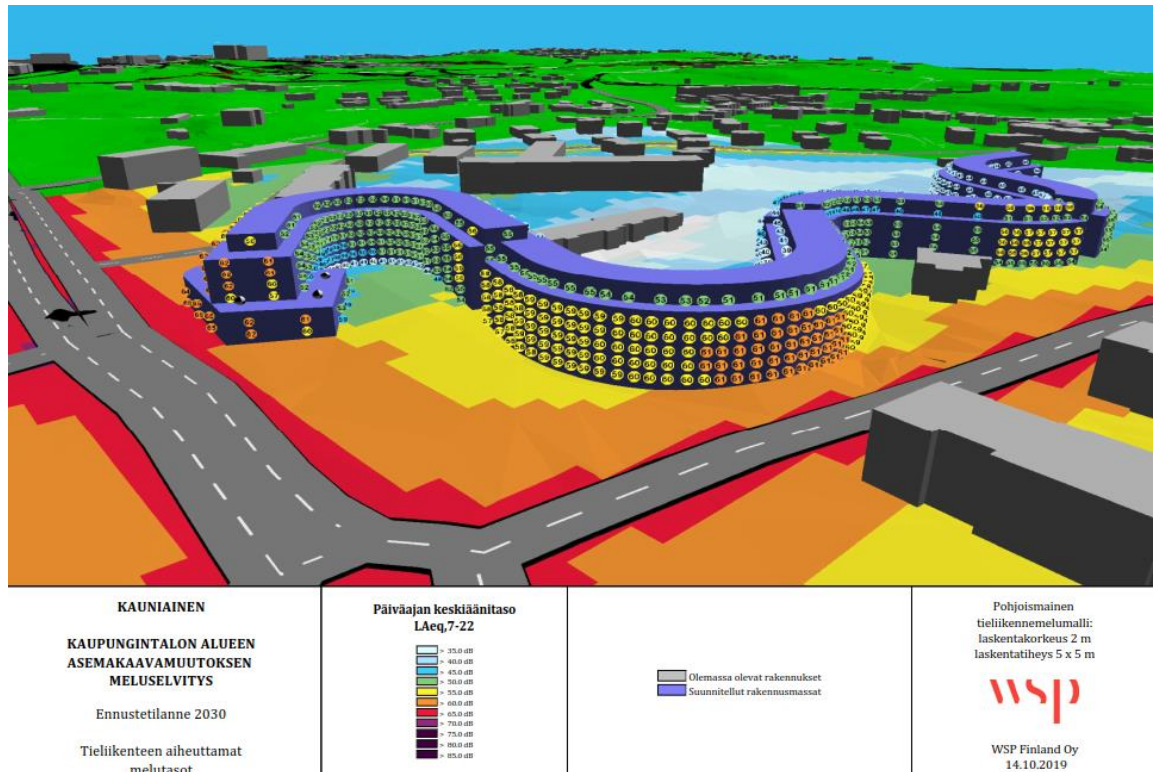
HSY seurasi jatkuvatoimisesti ilmanlaatua vuoden 2018 ajan. Mittausasema sijaitsi Kauniaistentien ja Tunnelitien risteyksen välittömässä läheisyydessä. Mittauksilla selvitettiin, kuinka korkeiksi pitoisuudet nousevat Kauniaisten keskustassa. Ilmanlaatu Kauniaisissa oli mittauksen mukaan enimmäkseen hyvä. Korkeimmat pienhiukkaspitoisuudet syntyivät nk. katupölyaikaan, ajanjaksoilla, jolloin katuja ei pystynyt pesemään esim. yöpakkasten vuoksi.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu ilmanlaatu- ja meluselvitykset. Selvityksen perusteella ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Ilmanlaatua koskeva tien reunan ja rakennuksen välinen vähimmäisetäisyys ylittyy rakennuksen pohjoisnurkan kohdalla, mutta ylitys on vähäinen. Muiden julkisivujen osalta suunnittelukohde täyttää HSY:n arviointiohjeen mukaiset vähimmäisetäisyydet ja suurimmaksi osaksi myös suosituksetäisyydet.

#### Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu jonkin verran tie-, raide- ja lentoliikenteen melua. Tieliikenteen melua alueelle muodostuu Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien/Kauppalantien ajoneuvoliikenteestä ja raideliikenteen melua pohjoispuoliselta junaradalta. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualuetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 50<55 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualuetta (LDEN (50) dB) eikä verhoikäyrä (LDEN 55 dB) ylety Kauniaisiin ennustetilanteessa vuonna 2025. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB raja-arvoa.

Asemakaavan muutokseen liittyvän meluselvityksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosa sijaitsee osin yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä. Tästä johtuen siellä sijaitsevalle puistoalueelle ei saa sijoittaa herkkiä toimintoja, kuten leikkipuistoa.



Kuva 8. Ote Kauniaisten kaupungintalon alueen meluselvityksestä (WSP Finland Oy, 2019).

Rakennusmassan itä- ja eteläpuolen piha- ja oleskelualueet sijoittuvat alueille, joilla olosuhteet ovat melun kannalta hyvät. Pohjois- ja länsipuolelle rakennusmassaa jää alueita, jotka ovat ns. melualueella. Piha- ja oleskelualueet voidaan kuitenkin osoittaa rakennuskokonaisuuteen liittyviltä meluttomilta piha-alueilta. Asuntoihin liittyvät ja kattotasolle sijoittuvat oleskelualueet tulee suojata melulta parvekelasein sekä kattotasolla esim. tiiviillä lasikaiteella.

## 2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

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

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 muutoksen 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). Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tarkoituksenmukaisilta osin tonttijaot ja tonttijaon muutokset.

Asemakaavan vireille tulon jälkeen Smedsintien pallokentän itäpuolella sijaitsevan määräälan 235-404-3-111-M602 omistajat ovat esittäneet omistamansa alueen muuttamista tonttimaaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Esityksen mukaan muutos olisi yhdensuuntainen kaupungintalon alueen tiivistämistavoitteen kanssa. Alue sijaitsee pientaloalueella ja täydentäisi näin alueen pientalomaista luonnetta. Tontti mahtuu hyvin urheilukentän ja vanhojen pientalojen väliin ja olisi sopusoinnussa muiden Smedsintien rakennusten kanssa.

### 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

#### 3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaupunki järjesti asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiliiton 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.

Arkkitehtikilpailun 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. 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.

Toiseksi tullut ehdotus "Tillsammans" ratkaisi suunnittelutehtävän yhdellä nauhamaisella rakennuksella. Ehdotuksessa ympärillä soljuva puisto saa pääroolin. Länsipuolen puisto on selvästi julkinen ja korostaa Thurmanin puistokadun ja Keltaisen Huvilan asemaa kaupunkirakenteessa. Myös nykyinen kaupungintalon edustuisto säilyy. Korttelin itäpuoli muodostuu sekä julkisen että yksityisempien piha-alueiden sarjaksi. Privaatimmat alueet sijoittuvat hyvin rakennuksen kainaloihin. Maantasoasunnoille on osoitettu selkeästi oma sisäänkäynti- ja terassivyöhyke. Kortteli muodostaa voimakkaan uuden imagotekijän Kauniaisiin.

Ensimmäiseksi ja toiseksi tulleet ehdotukset ovat visuaalisesti hyvin erilaisia, mutta jättävät lähes samat alueet rakentamatta. Niiden takana olikin sama arkkitehtitoimisto, joka helpotti jatkosuunnittelua.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnitteluun toivottiin jo aiemmin määriteltyjen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avointa rakennetta, mikä edellytti voittaneen ehdotuksen voimakasta muuttamista tai vastaavasti siirtymistä toiseksi tulleen ehdotuksen suuntaan. Samassa keskustelussa linjattiin, että valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua, jolloin lähtökohdaksi asetettiin se, että nykyistä kaupungintaloa ei lähtökohtaisesti säilytetä. Keskustelussa tuli yksimielisesti selväksi, että kaupungintalon saneeraus kustannukset nousevat niin korkeaksi, että se ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Asemakaavan muutosluonnosta varten laaditussa viitesuunnitelmassa tutkittiin keväällä 2016 ratkenneen yleisen asemakaavallisen ideakilpailun 1. ja 2. palkinnolla palkittujen töiden "Huvilat" ja "Tillsammans" pohjalta yleissuunnitelmatasoinen suunnitelma asemakaavoituksen pohjalle. Suunnitelma muotoutui esitettyyn muotoonsa useiden vaihtoehtojen maankäyttöratkaisuvaihtoehtojen jälkeen. Suunnitteluratkaisua esiteltiin toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille, joilta saatiin yksimielinen kannatus suunnitelman viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaksi.



Kuva 9. Luonnosvaihe: Liittyminen kaupunkirakenteeseen, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Suunnittelutyötä on jatkettu ja tarkennettu kaavaluonnosvaiheesta saadun palautteen sekä laadittujen lisäselvitysten ja jatkosuunnitelmien pohjalta. Jatkosuunnittelussa on tutkittu tarkemmin sekä kortteleiden että ulkoalueiden osalta korttelitason suunnitteluratkaisut ja rakentamistapa.

#### *Viitesuunnitelman tavoitteet*

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.



Kuva 10. Ehdotusvaihe: Liittyminen kaupunkirakenteeseen, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

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 Villaan liittyen. Kokonaisuuden kerrosala (24 665 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.

#### *Viitesuunnitelma*

Suunnitteluratkaisussa korostetaan alueen kaupunkimaista, mutta samalla luonnonläheistä luonnetta. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi rakenteeksi, joka sijoittuu pääosin jo rakennetuille alueille (purettavat rakennukset, liikennealueet ja pysäköintikentät). Näin saadaan säilytettyä mahdollisimman suuri ja yhtenäinen sekä luonteeltaan avoin kokonaisuus, jolla varmistetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin.

Korttelirakenne avaa ja sulkee sisäänsä eriluonteisia kaupunkitiloja ja kohtaamispaikkoja. Se kaartuu rajaamaan Kauniaistentietä muodostaen samalla päätteen Tunnelitien kaupunkinäkykymälle. Kauniaistentielle avautuu puistomainen sisäänkäyntiaukio. Aukiolle ja Kauniaistentielle avautuen sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat sekä maantason liike- ja palvelutilat. Avara puistopiha mahdollistaa monipuoliset toiminnot ja eri-ikäisten käyttäjärühmien tarpeet. Se jakautuu tilallisesti pienempiin suojaisiin poukamiin.

Keltaisen huvilan ympärille rajautuu Artesaniaukio, jossa asuinrakennusten puistotasossa sijaitsee monikäyttöistä tilaa joko asuntoihin liittyville tai ulosvuokrattaville työ- ja harrastetiloille.

Rakennusten arkkitehtoninen kokonaisuus muodostuu tunnistettavista, mutta samalla luonnonympäristöä rauhallisesti kehystävästä massoittelemasta. Kokonaisuus voidaan jakaa kolmeen tai useampaan toteutusyksikköön. Rakennukset ovat keskustarakenteeseen päin viisi-kuusikerroksisia. Kaupungin hallinnon tilat sijoittuvat maantasokerrokseen Tunnelitien päätettä korostaen. Maaston noustessa kohti etelää korttelirakenne madaltuu nelikerroksiseksi. Kattokerros on kauttaaltaan sisäänvedetty (2-3m) ja jaksotettu pienempimittakaavaisiin huvilamaisiin osiin.

Rakennusten maantaso ja peruserrokset ovat paikalla muurattua elävöpintaista vaaleaa tiiltä (valkoisen, vaalean keltaisen, vaalean harmaan ja vaalean punertavat sävyt). Maantason liike-työ- ja yhteistilat ovat ilmeeltään avoimia ja niissä on suuret ikkunat. Asuntojen lasitetut parvekkeet hahmottuvat sisäänvedettyinä. Parvekekaiteet ovat maalattuja teräslattakaiteita ja parvekelasitukset täyskorkeita. Tiilijulkisivuilla kannustetaan erkkereiden, ranskalaisten parvekkeiden ja kuistien rakentamiseen. Niille on varattu metrin syvyinen vyöhyke rakennusalan ulkopuolelle. Julkisivun vaihtelevat reliefiaiheet luovat tunnistettavaa inhimillistä mittakaavaa ja antavat asunnoille monipuolisia tilallisia ja ulkotilaan avautumisen mahdollisuuksia. Erkkerit saa rakentaa rakennusoikeuden lisäksi. Erkkereiden sijainnin tulee vaihdella kerroksittain ja ne voivat olla korkeintaan 5m leveitä. Kattokerrokset hahmottuvat kevyen paviljonkimaisina. Niiden julkisivut ovat vaaleaksi käsiteltyä puuta ja terassien kaiteet maalattua metallilattakaidetta.

Maantasokerrosten asuntojen kerroskorkeudet vaihtelevat suunnittelualueen maastonmuotoja hyödyntäen. Osa asunnoista sijoittuu kahteen tasoon. Asuntoihin liittyy eriluonteisia ulkotiloja pohjoisosan urbaanimmista tiilimuurilla rajatuista terasseista eteläosan luonnonmukaisempiin ja väljempään etupihoihin. Asuntojen lattiapinnat nostetaan 0,5-1m ympäröivää maantasoaa ylemmäksi.

Tiilijalustan kattopinnat ovat oleskelu- ja/tai viljelyterasseja ja/tai viherkattoja (maksaruoho-, sammal- tai keto).

*Kulkuyhteydet ja pysäköinti*

Ajoneuvo- sekä kävely- ja polkupyöräliikenteen verkosto tukeutuu olevaan kaupunkirakenteeseen. Nykyisiä kävely- ja polkupyöräyhteyksiä parannetaan ja niiden varrelle rakentuu tilalliselta luonteeltaan elämyksellinen ja toiminnalliselta luonteeltaan monipuolinen ulkotilojen sarja. Hulevedet kerätään maastonmuotoja mukailten sadevesipuutarhoihin. Junghansinkuja muutetaan istutetuksi pihakaduksi.

Pysäköinti sijoittuu pääosin maanalaiseen, osittain rakennusrungon alaiseen ratkaisuun. Pysäköintilaitos voidaan jakaa kahteen tai kolmeen toteutusyksikköön. Sisäänajot sijoittuvat Laaksokujalle, Thurmanin puistotielle ja Junghansinkujalle. Tarvittaessa ne voidaan keskittää kahdelle sisäänajolle Laaksokujalta ja Junghansin kujalta. Porrashuoneista on yhteys pysäköintitasolle. Maantasossa on lisäksi asiointi- ja vieraspaikkoja pieninä yksikköinä.

*Kaupungin hallinnon tilat*

Kaupungin hallinnolle on tutkittu helposti lähestyttävät ja kutsuvat tilat, jotka avautuvat monipuolisesti keskustarakenteeseen. Tilat sijoittuvat kahteen tasoon. Pääsisäänkäynti on Kauniaistentieltä. Ensimmäisessä kerroksessa sijaitsevat avoimet yleisötilat aputiloineen. Aulatilaan liittyy co-working-, näyttely- ja ravintolatiloja sekä osa neuvottelutiloista. Valtuustosali sijoittuu ravintolatilojen yhteyteen, puistoon avautuen. Näin sali aputiloineen on monipuolisesti käytettävissä eri aikoina ja eri käyttäjäryhmille. Työtilat ja osa neuvottelutiloista sijoittuvat toiseen kerrokseen. Työtilojen pohjaratkaisu on avoin ja muunneltava. Suunnitelmassa on esitetty sekä työhuoneita että avotoimistoa. Huollon ja henkilökunnan sisäänkäynnit sosiaalityötiloineen sijoittuvat Laaksokujan puolelle.

*Asunnot ja porrashuoneet*

Esitetty massoitelu ja runkosyvyys mahdollistavat monipuolisen asuntojakauman. Asunnot voidaan avata molempiin suuntiin maiseman ja ilmansuuntien mukaan. Asuntoihin liitetään monipuolisia ulkotiloja, joiden suuntaukset vaihtelevat rakennusmassan ja ilmansuuntien mukaan. Porrashuoneiden sisäänkäyntikerrokset rakennetaan läpi rungon väljiksi ja kutsuviksi. Porrashuoneisiin saadaan valoa myös kattokerroksen kautta.

*Yhteistilat*

Yhteistiloja sijoitetaan keskitetysti rakenteen avainkohtiin. Kaupungin hallintotilojen yläpuolelle sijoittuu suurempi koko korttelialuetta palveleva yhteistila, joka avautuu laajan kattoterassin ja -puutarhan kautta kolmeen ilmansuuntaan. Tilan voi tutkia toimivan myös laajemmin kaupunkilaisten käytössä. Lisäksi kattokerrokseen sijoittuu pienempiä kerho- ja saunatiloja tunnistettaviin paikkoihin, läpikulkujen yhteyteen ja korttelirakenteen eteläpäähän. Kattokerrokseen rakennetaan lisäksi yhteiskäyttöisiä terasseja ja mahdollisuuksia kaupunkiviljelyyn. Varastot ja tekniset tilat sijoittuvat pääosin pysäköintitasolle.





Kuva 11. Viitesuunnitelma, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy.

Asemakaavan muutos perustuu Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Kauniaisten keskustassa sekä rakennusten sopeutuminen niin puistoympäristöön kuin arkkitehtuuriinkin. Täydennysrakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunki-/aluekeskukseen soveltuva, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Suunnittelualaue muodostaa omaleimaisen osan keskustan kerrostuneeseen kokonaisuuteen.

Tontti tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on tutkittu määräalan 235-404-3-111-M602 omistajien ehdotusta alueen muuttamiseksi tonttimaaksi. Alueen on säilyttäminen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU) on perusteltua: Alue toimii vähimmilläänkin suoja- ja vihervyöhykkeenä Smedsintien pallokentän ja pientaloasutuksen välissä. Kaupungintalon alueen kehittäminen mahdollistaa nykyisen pallokentän alueen kehittämisen urheilu-, viher- ja virkistysalueena sekä helpommin saavutettavaksi. Näin ollen kaavaehdotukseen ei ole osoitettu asuinrakentamista ko. alueelle.

### 3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 66871 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 33 545 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa aluetehokkuutta  $e_a=0.50$ .

Alueen korttelitehokkuudet ovat välillä  $e=0.10-2.61$ . Tehokkuusluvut korttelialueittain ovat:

- C-1  $e \approx 2.61$ ,
- AK-2  $e \approx 1.70$ ,
- AK-3  $e \approx 0.95$ ,
- AK-4  $e \approx 0.44$  (Junghansinkuja 4–6),
- AK-4  $e \approx 0.52$  (Kauppalantie 25/Leankuja 2),

- AO  $e \approx 0.17$ ,
- AL-1  $e \approx 0.10$  ja
- Y  $e \approx 0.18$ .

Lisäksi kaava-alueeseen liittyy viheralueita yhteensä 20 403 m<sup>2</sup>, joka on 30 % kaava-alueen pinta-alasta. Katu- ja liikennealuetta on yhteensä 7898 m<sup>2</sup>, joka on 12 % kaava-alueen pinta-alasta.

### 3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutoksella muutetaan 1. ja 2. kaupunginosien rajaa siten, että kaikki suunnittelualueen kortteli- ja yleiset alueet kuuluvat jatkossa 1. kaupunginosaan.

Kaava-alueelle on laadittu sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset AO-, AL-1-, Y- ja LPA-kortteleiden osalta. Niillä muodostuu 1. kaupunginosan korttelin 81 tontti 1 (AO), korttelin 211 tontti 1 (LPA) ja 2 (AL-1) sekä korttelin 212 tontti 1 (Y).

AK-4 -korttelinosiin ei tarvitse tehdä tonttijakoa, koska niiden ulottuvuudet säilyvät ennallaan. Korttelin 8 tontti 12 säilyy ennallaan. Korttelissa 212 sijaitseva AK-4 -korttelinosaan tehdään asemakaavan saatua lainvoiman kiinteistötunnuksen muutos kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä, koska kiinteistötunnus muuttuu kaupunginosan ja korttelinumeron muuttuessa.

Korttelin 211 C-1- ja AK-2- sekä korttelin 212 AK-3 -korttelinosaan laaditaan erilliset tonttijaot asemakaavan saatua lainvoiman. Tällä mahdollistetaan joustava kiinteistönmuodostus alueen toteutusvaiheessa.

Nykyinen 2. kaupunginosan kortteli 210 poistuu käytöstä.

### 3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 3.4.1 Maankäyttö



Kuva 12. Kaavakartta: ehdotusvaihe.

#### Keskustatoimintojen korttelialue (C-1)

Asemakaavan muutoksella osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle tulee sijoittaa vähintään 2000 k-m<sup>2</sup> hallinto- ja virastotiloja (C-1). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta asumiseen 6650 k-m<sup>2</sup> sekä liike- ja toimistotiloille 2350 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat viisi-kuusi -kerroksisille (V–VI) rakennuksille siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään puolet (1/2) rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Ylin kerros tulee toteuttaa molemmin puolin sisäänvedettynä, jolloin rakennuksen hahmo näyttyy kokonaiskerroslukua matalampana. Vastaavasti perusmassan päälle sijoittuva rakentaminen tulee toteuttaa huvila-/paviljonkimaisesti. Korttelin pohjoisosassa rakennusmassaan liittyy kaksikerroksinen ns. jalustaosa, joka muodostaa arkkitehtonisen aiheen ja korostaa paikkaa Tunnelintien päätteenä.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten, jonka päälle sijoittuu osa Granipuiston yleistä aluetta. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Laaksokujalta. Korttelialueen pohjoisosaan, Kauniaistentien ja Tunnelintien risteuksen tuntumaan, osoitetaan kortteliaukio korostamaan alueen keskeistä ja julkista luonnetta sekä käyntiä kaupungin hallintotiloihin.

Korttelialueen pinta-ala on n. 3450 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku  $e \approx 2.61$ .

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

Korttelialuetta on pienennetty luonnosvaiheesta, jotta tavoite rakennusmassan sisään muodostuvasta julkisesta sisäpihasta voidaan toteuttaa kiinteistötekniisesti helpommin. Kyseisen sisäpihan on tarkoitus muodostaa urbaanimpi osa Granipuistoa sekä toissijainen kulkuyhteys kaupungin hallintotiloihin. Korttelialueen rajaus on määritetty siten, että rakennuksen toteuttamiseen liittyvät tekniset ratkaisut ja rasitteet ovat helpommin järjestettävissä. Korttelialueen rakennusoikeutta on lisätty ensisijaisesti hallintotilojen jalustaosan kasvattamiseksi sekä rakennusrungon syvyyden kasvattamiseksi. Muutoksella on tavoiteltu keskeisesti sijoittuvan julkisen rakennusosan korostamista kaupunkirakenteessa. Rakennuksen runkosyvyyden kasvattamisella tavoitellaan laadukkaampien asuntojen toteuttamismahdollisuuksia ilman, että muutos näkyy kaupunkikuvassa. Luonnosvaiheessa ollut kahdeksankerroksinen rakennuksen osa on poistettu ja ylimmän kerroksen kokoa ja ulottuvuutta on pienennetty määrämällä sisäänvedot molemmille puolille. Alue sisältyy uuteen kortteliin 211.

**Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-2)**

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) ja Junghansinkujan katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotilaa (AK-2). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljä-viisi -kerroksisille (IV–V) rakennuksille siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään puolet (1/2) rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta asumiseen 10600 k-m<sup>2</sup> asumiseen ja 600 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotiloille.

Liike- ja toimistotilat on viitesuunnitelmissa sijoitettu Granipuiston sekä Thurmanin puistotien puoleiselle julkisivulle sekä vähäisiltä osin Gula Villanin läheisyyteen. Kaavalla ei ole kuitenkaan määrätty lopullista sijoituspaikkaa, jotta niiden tarkoituksenmukaisinta sijoituspaikkaa on mahdollista tarkastella vielä rakennussuunnitteluvaiheessa. Myös kohteen toteuttajan intressi on sijoittaa tilat siten, että ne ovat hyvin saavuttavissa.

Korttelialueen pohjoisosan rakennusalalle osoitetaan kulkuaukko, joka varmistaa viheralueiden läpi kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitit jatkuvuuden. Myös korttelialueen keskiosan kaarevalle rakennusalalle osoitetaan kulkuaukko, joka varmistaa korttelialueen läpi johdettavan yleisen jalankulun.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten, joka ulottuu osin puistoalueelle (VP). Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Thurmanin puistotieltä. Korttelialueen länsiosaan, Thurmanin puistotien ja rakennusmassan väliin, osoitetaan kortteliaukio korostamaan alueen julkista luonnetta. Kortteliaukion pohjoisosassa kulkee aluevaraus maanalaista johtoa varten.

Korttelialueen pinta-ala on n. 6607 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku  $e \approx 1.17_t$ .

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

Korttelialuetta on pienennetty luonnosvaiheesta, jolloin viereisen puistoalueen pinta-ala on vastaavasti kasvanut. Myös AK-2- ja AL-1 -korttelialueiden välistä rajaa on tarkistettu. Asuinrakennusoikeutta on lisätty rakennusten välissä olevia välejä vähentämällä harmonisemman kokonaisuuden saavuttamiseksi sekä runkosyvyyden kasvattamisella C-1 -korttelialueen tavoin ja perustein. Liike- ja toimistorakennusoikeutta on vähennetty vastaamaan paremmin todellista tarvetta. Niin ikään ylimmän kerroksen toteutus on muutettu yhdenmukaiseksi C-1 -korttelialueen kanssa. Rakennusmassan etäisyyttä Thurmanin puistotiestä on kasvatettu. Käyttötarkoituksimääräykseen liittyvä lisämääräys avoimen ja vehreän ympäristön saavuttamiseksi on siirretty yleisiin määräyksiin. Alue sisältyy uuteen kortteliin 211.

**Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-3)**

Osa asuinkerrostalojen korttelialueesta (AK-4), yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-2) ja puistosta (VP) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jonka rakentaminen saa ulottua

katualueelle ulokkeella (AK-3). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kolme-neljä -kerroksisille (III-IV) rakennuksille siten, että ylimmässä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään puolet (1/2) rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Korttelialueelle osoitetaan asuinrakennusoikeutta 4600 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennusoikeuteen sisältyy Junghansinkujan yli ulokkeena osoitettu rakennuksen osa.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan korttelialueen pohjoisreunalta Junghansinkujalta. Korttelialueen länsiosaan osoitetaan pysäköimispaikka (p), jonka tarkoitus on palvella myös eteläpuolista yleisten rakennusten korttelialuetta (Villa Junghans), jolle on osoitettu myös ajoyhteys korttelialueen kautta.

Korttelialueen pinta-ala on n. 4852 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku  $e \approx 0.95$  t.

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

Korttelialuetta on pienennetty rakennusmassaa muokkaamalla, jolloin viereisen puistoalueen pinta-ala on vastaavasti kasvanut. Myös AK-3- ja Y -korttelialueiden välistä rajaa on tarkistettu. Rakennusoikeutta on vähennetty huolimatta rakennusten välien poistamisesta ja runkosyvyyden kasvattamisesta (AK-2 -korttelialueen tavoin). Niin ikään ylimmän kerroksen toteutus on muutettu yhdenmukaiseksi C-1- ja AK-2 -korttelialueiden kanssa. Käyttötarkoituseräyksen liittyvä lisämääräys avoimen ja vihreän ympäristön saavuttamiseksi on siirretty yleisiin määräyksiin. Kaupunginosarajan muutoksella alue liittyy 1. kaupunginosan kortteliin 212.

**Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-4)**

Suunnittelualueella sijaitsevien vanhojen ja jo toteutuneiden asuinkorttelien kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykyisten määräysten mukaisiksi sisältöä varsinaisesti muuttamatta.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva asuinrakennusten korttelialue (A) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kaksi- ja kolmekerroksisille (II, III) rakennuksille ja rakennusoikeutta yhteensä 3950 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kerrosalan lisäksi sijoittaa autotalli-, varasto- ja yhteistiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala auton säilytyspaikkoja varten (a). Korttelialueen läpi osoitetaan maanlaista johtoa varten varattu alueen osa toteutuneen kunnallistekniikan mukaisesti. Ajoyhteys korttelialueelle säilyy Junghansinkujalta, mutta on mahdollista järjestää luonnosvaiheesta poiketen myös Laaksokujalta.

Korttelialueen pinta-ala on n. 9019 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku  $e \approx 0.44$  t. Tehokkuusluku ei huomioi rakennusoikeuden ensimmäisen kerroksen rakennusoikeuden lisäksi sallittavia tiloja.

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

Liittymäkiellon poistamisella Laaksokujalta mahdollistetaan tontin monipuolisempi käyttö ja mahdollistetaan puistoyhteyden katkaisevan Junghansinkujan liikenteen vähentäminen. Liittymäkiellolle Laaksokujalta, joka on päättävä asuntokatu, ei ole myöskään maankäytöllisiä perusteita.

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva asuinkerrostalojen korttelialue (AK) säilytetään asuinkerrostalojen korttelialueena (AK-4). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kolmekerroksisille (IV) rakennuksille ja rakennusoikeutta yhteensä 3300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kerrosalan lisäksi sijoittaa autotalli-, varasto- ja yhteistiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat auton säilytyspaikkoja varten (a). Kauppalantielle on ajoneuvoliittymäkielto. Korttelin jätehuoltotilat sijaitsevat korttelinosan koillisosassa, johon sallitaan ajoyhteys AK-3 -korttelialueen ja lähivirkistysalueen kautta.

Korttelialueen pinta-ala on n. 6349 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku  $e \approx 0.52$  t. Tehokkuusluku ei huomioi rakennusoikeuden ensimmäisen kerroksen rakennusoikeuden lisäksi sallittavia tiloja.

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

Kaupunginosarajan muutoksella alue liittyy 1. kaupunginosan kortteliin 212.

#### **Erillispientalojen korttelialue (AO)**

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 suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 120 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) kerrokseen. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (II (1/2)).

Ajo korttelialueelle osoitetaan ajoyhteytenä (ajo) urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen läpi. Ajoyhteyttä ei osoiteta osaksi tonttia (ns. kirveenvarsitontti), koska alueen ensisijainen käyttö on toimia virkistys- ja ulkoilukäytössä. Tällä halutaan varmistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten toimintojen jatkuvuus myös tulevaisuudessa. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Korttelialueen pinta-ala on n. 707 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku  $e \approx 0.17_t$ .

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

Asuinrakennus on osoitettu suojeltavaksi, koska rakennus liittyy olennaisesti Villa Junghansiin ja on siten tärkeä osa alueen paikallishistoriaa ja kulttuurihistoriallisesti arvokas.

#### **Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1)**

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1). Korttelialueella sijaitseva Keltainen huvila/Gula Villan osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 225 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) kerrokseen. Ajoneuvoliittymä korttelinosaan on säilyy nykyisessä paikassaan. Korttelinosan läpi osoitetaan jalankulkuyhteys, joka on sijainniltaan ohjeellinen, mutta yhteytenä sitova.

Korttelialueen pinta-ala on n. 2336 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku  $e \approx 0.10_t$ .

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

AL-1- ja AK-2 -korttelialueiden välistä rajaa on tarkistettu, jolloin AL-1 -korttelialueen koko on kasvanut. Korttelinosaan on lisätty Thurmanin puistotien ja suunnittelualueen keskelle sijoittuvan välinen, AK-2 korttelinosan läpi kulkeva, jalankulkuyhteys. Alue sisältyy uuteen kortteliin 211.

#### **Yleisten rakennusten korttelialueet (Y)**

Suurin osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-2) säilytetään yleisten rakennusten korttelialueena (Y). Korttelialueella sijaitsevan Villa Junghansin alkuperäinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai

lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle osalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) kerrokseen. Laajennusosalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 600 k-m<sup>2</sup> yhteen (I) kerrokseen.

Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle (I) 50 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle talousrakennukselle (t). Nykyinen pysäköintialue osoitetaan pysäköimispaikkana (p).

Korttelialueen pinta-ala on n. 5256 m<sup>2</sup> ja tonttitehokkuusluku  $e \approx 0.18_t$ .

#### *Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

Y- ja AK-3 -korttelialueiden välistä rajaa on tarkistettu, jolloin Y-korttelialueen koko on pienentynyt. Alueelle on lisätty ohjeellinen puistoon johtava jalankulkuyhteys. Kaupunginosarajan muutoksella alue liittyy 1. kaupunginosan kortteliin 212.

#### **Puistot (VP ja VP-1)**

Suunnittelualueen pohjois-, keski-, ja eteläosaan osoitetaan puistot (VP). Puistojen läpi osoitetaan sijainniltaan ohjeelliset, mutta yhteydeltään sitovat jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat.

Pohjoisin alue osoitetaan puistoksi, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja (VP-1). Rajoite on seurausta siitä, että katujen varsille muodostuu alueita, joiden alueella liikennemelun ohjearvot ylittyvät. Herkillä toiminnoilla tarkoitetaan esim. leikkialueita. Puistoalue yhdistää uuden rakentamisen liikekeskustaan ja toimii sekä hallinnollisen keskuksen ympäristönä että koko kaupungin keskeisenä kohtaamispaikkana. Alue jakautuu suurempaan vehreään osaan, jossa ovat muistomerkit ja lipputangot säilyvät sekä C-1 -korttelin sisäpihaan muodostuvaan urbaanimpaan osaan. Alue nimetään Granipuistoksi. Sen pinta-ala on 3484 m<sup>2</sup>.

Korttelialueiden keskelle sijoittuva puisto (VP) on suojainen ja vehreä ja sinne tullaan sijoittamaan monipuolista kasvistoa ja puistovälineistöä sekä nykyisin pohjoisempana alueella sijaitseva leikkikenttä. Alueella sijaitseva entinen ”vanginvartijan mökki” (liittyy Gula Villanin aiempaan toimintaan poliisiasemana) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto. Ko. rakennukselle osoitetaan 30 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta yhteen kerrokseen (I). Puiston länsi- ja pohjoisosiin osoitetaan rakennusalat AK-2 -korttelialuetta palvelevaa maanalaista pysäköintitilaa varten. Puisto nimetään Kaupungintalon puistoksi. Sen pinta-ala on 3278 m<sup>2</sup>.

Eteläisin puistoalue sijoittuu Villa Junghansin ja Smedsinkentän väliselle alueelle. Alueen suurikokoinen puusto säilytetään, jonka lisäksi alueelle tullaan sijoittamaan monipuolista kasvistoa ja puistovälineistöä. Puisto nimetään Aino Junghansin puistoksi. Sen pinta-ala on 6708 m<sup>2</sup>.

#### *Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

Kaikki puistot ovat kasvaneet ja ne on nimetty. Pohjoisimman puiston käyttötarkoitukseen on lisätty liikennemelusta johtuva rajoite herkkien toimintojen sijoittamisesta. Alueella sijaitseva pieni rakennus on suojeltu ja sille on osoitettu rakennusoikeus.

#### **Lähivirkistysalue (VL)**

Kauppalantien ja Thurmanin puistotien yhtymäkohdan eteläpuolella sijaitseva viheralue osoitetaan lähivirkistysalueena (VL), jota ei sen pienen koon vuoksi ole esitetty nimettäväksi.

Alueen läpi osoitetaan huoltoajoyhteys (h) AK-4 -korttelialueen jätehuoltotiloille. Alueen pinta-ala on n. 598 m<sup>2</sup>.

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

Virkistysalue on kasvanut AK-3 -korttelialueen ja katualueen ulottuvuuksien tarkastusten myötä. AK-4 -korttelialueelle johtava ajoyhteys on rajattu huoltoajokäyttöön.

### **Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1)**

Smedsintien pallokentän alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena, jolle saa toteuttaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia (VU-1). Alueelle on osoitettu yhteensä 170 k-m<sup>2</sup>. Virkistysalue nimetään Smedsinkentäksi. Alueen pinta-ala on n. 6334 m<sup>2</sup>.

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

Alue on nimetty ja sille on osoitettu ohjeelliset rakennusalat sekä rakennusoikeutta toimintaa palveleville rakennuksille.

### **Autopaikkojen korttelialue (LPA)**

Suunnittelualan koilliskulmaan osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), joka on osoitettu korttelin 211 pysäköinnille. Alueen itäosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa olemassa olevan kunnallistekniikan mukaisesti. Ajo korttelialueelle osoitetaan Laaksokujalta. Alueen pinta-ala on n. 825 m<sup>2</sup>.

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

LPA- ja C-1 -korttelialueiden välistä rajaa on tarkistettu, jolloin LPA -korttelialueen on kasvanut. Muutos mahdollistaa alueen laadukkaamman jäsentelyn. Alue sisältyy uuteen kortteliin 211.

### **Katualueet**

Thurmanin puistotien ja Kauppalantien katualuevaraukset säilyvät ennallaan. Thurmanin puistotien pohjois- ja eteläosaan sekä Kauppalantielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkieltoja katujen molemmin puolin. Laaksokujan katualuevaraus muuttuu hieman pohjois- ja eteläpäässä. Junghansinkuja osoitetaan pihakaduksi ja sen linjaus on palautettu olemassa olevalle sijainnille. Samalla katualuevarausta on tarkistettu. Katualueelle osoitetaan rakennusala ulokkeelle (u) ja rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

LPA-1 -korttelialue on muutettu katualueeksi (Junghansinkuja, pihakatu), sen ulottuvuutta on tarkistettu ja sen linjausta on muutettu vastaamaan nykytilaa.

### **Yleiset määräykset**

Asemakaavaan liittyy yleisiä määräyksiä, joilla täydennetään ns. perusmääräyksiä ja annetaan tarkentavia määräyksiä mm. kaupunkikuvallisista ja teknisistä ratkaisuista. Määräyksen tarkoitus on varmistaa arkkitehtonisesti ja laadullisesti korkeatasoinen toteutus.

*Muutokset luonnosvaiheen jälkeen:*

Yleisiä määräyksiä on tarkistettu ja täydennetty tarkentavan suunnittelun mukaisesti siten, että kaavalla voidaan varmistaa asetettujen suunnittelutavoitteiden ja kokonaisuuden kannalta välttämättömien asioiden toteutuminen. Lisäksi määräyksiä on ryhmitelty uudelleen kaavan luettavuuden ja tulkittavuuden parantamiseksi.

### **Pysäköintipaikat**

#### **Autot**

*C-1, AK-2, AK-3 ja AK-4 -korttelialueet:*

Autopaikkoja on rakennettava asumisen osalta vähintään 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkoja on rakennettava hallinto-, liike- ja toimistotilojen osalta vähintään 1 ap / 100k-m<sup>2</sup>.



Vieras pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup>.

*AO- ja AL -korttelialueet:*

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 2 ap / asunto.

Autopaikkoja on rakennettava liike- ja toimistotilojen osalta vähintään 1 ap / 50k-m<sup>2</sup>.

*Y-korttelialue:*

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup>.

### **Polkupyörät**

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

*C-1, AK-2, AK3 korttelialueet:*

Asuntoihin liittyen:

1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2pp / asunto.

Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Liike-, toimisto- ja hallintotiloihin liittyen: vähintään 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>.

Muihin tiloihin liittyen: vähintään 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>.

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

*AK-4 -korttelialue:*

1 pp / 50 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 1pp / asunto.

*AL-4 -korttelialue:*

1 pp / 40 k-m<sup>2</sup>.

*Y -korttelialue:*

1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>.

Pysäköintipaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisiin sopimuksin.

### **Julkisivut ja rakennustapa**

Rakennukset tulee toteuttaa rakennusalan mukaisesti kaareutuviksi.

Rakennusten maantaso- ja peruserrosten julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa paikalla muurattua, eläväpintaista, vaaleaa tiiltä (valkoisen, vaalean keltaisen, vaalean harmaan ja vaalean punertavat sävyt).

Julkisivut aukotuksineen tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat rauhallista ja selkeää kaupunkikuvaa.

C-1 -korttelialueen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen tulee sijoittaa hallinto- ja toimistotilat.

Maantasossa sijaitsevat hallinto-, liike- työ- ja yhteistilojen tulee olla ilmeeltään avoimia ja niissä tulee olla suuret ikkunat.

Hallintotilat sisältävän rakennuksen osan tulee muodostaa Tunnelitien katualueelle pääte ja arkkitehtoninen aihe, joka korostaa julkista tilaa. Rakennuksen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota valaistuksen toteuttamiseen.

C-1 -korttelialueen päätyyn, kolmanteen kerrokseen, tulee toteuttaa koko rakennuskokonaisuutta palveleva yhteis-/juhlatila, joka avautuu laajan kattoterassin ja -puutarhan kautta Granipuistoon.

Maantaso- ja peruskerrosten tulee olla arkkitehtonisesti yhtenäisiä.

Peruskerrosten julkisivuille saa sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi erkereitä ja reliefiaihteita, jotka muodostavat rakennukselle tunnistettavaa ja elävää kaupunkikuvallista ilmettä sekä mahdollistavat asuntoihin monipuolisia tilallisia ratkaisuja. Erkkerit voivat ulottua enintään 1 metrin etäisyydelle julkisivupinnasta ja rakennusalan rajasta. Erkkereiden ja reliefiaihteiden sijainnin, ulottuvuuden ja leveyden tulee vaihdella kerroksittain ja ne voivat olla enintään 5 metriä leveitä. Erkkerit ja reliefit eivät saa heikentää rakennusten julkisivujen visuaalista kaarevuutta.

Ylin kerros tulee toteuttaa molemmin puolin sisäänvedettynä ja jakaa pienempiin osiin kevyen ja paviljonkimaisen ilmeen saavuttamiseksi.

Ylin kerros tulee sijoittaa keskelle rakennusmassaa symmetrisen visuaalisen ilmeen saavuttamiseksi.

Ylimmän kerroksen julkisivuissa sekä terassi- ja pergolarakenteissa tulee käyttää puuta.

Ylimpään kerrokseen tulee toteuttaa yhteiskäyttöisiä kerho- ja saunatiloja, terasseja ja mahdollisuuksia kaupunkiviljelyyn. Yhteistiloja tulee sijoittaa ainakin AK-2 ja AK-3 -korttelialueisiin liittyvien läpikulkujen yläpuolelle sekä AK-3 -korttelialueella sijaitsevan rakennuksen eteläpäätyyn.

Rakennusten arkkitehtuuri, seinä- ja räystäslinjat sekä värisävyt ja materiaalit tulee sovittaa luontevasti yhtenäisiksi. Rakennusten peruskerrosten sekä rakennusten ylimmän kerroksen räystäskorkeudet tulee säilyä samana koko rakennuskokonaisuuden matkalla.

Peruskerrosten kattopinnat tulee hyödyntää viherkattoina ja/tai oleskelu - ja/tai viljelyterasseina.

Rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, on integroitava siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta.

Pysäköintilaitokseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen.

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai -terassi. Lasitetut oleskeluparvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä.

Maantasoon sijoittuvien asuntojen lattiapinnat tulee nostaa vähintään 0,5 metriä ympäröivää maantaso ylemmäksi.

Maantasokerrokseen liittyviin asuntoihin tai muihin maantasokerroksessa sijaitseviin tiloihin saa sijoittaa asumista häiritsemättömiä työ- ja harrastetiloja.

Varastot ja tekniset tilat tulee sijoittaa pääosin pysäköintitasolle. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee integroida rakennuksiin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennuksiin liittyvien kulkuaukkojen tulee vahvistaa alueen avoimuutta sekä yhteyksien jatkuvuutta. Kulkuaukoista tulee sallia yleinen läpikulku.

AK-2 -korttelialueen pohjoisempi kulkuaukko tulee olla kolmen kerroksen korkuinen ja eteläisempi kolmen asuinkerroksen korkuinen.

AK-3 -korttelialueeseen liittyvä ja katualueelle sijoittuva kulkuaukko tulee olla kahden kerroksen korkuinen.

Rakennusten porrashuoneisiin tulee olla sisäänkäynti rakennuksen molemmilta sivuilta. Kaikkiin porrashuoneisiin johtavat sisäänkäynnit tulee olla pääsisäänkäynnin kaltaisia. Sisäänkäyntien tulee korostua julkisivuista arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneet tulee suunnitella siten, että niihin saadaan luonnonvaloa.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m<sup>2</sup>, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

Porrashuoneista tulee olla yhteys pysäköintilaitokseen. Rakennusrungosta erillisiä poistumisportaita ei sallita.

### **Pihat ja pelastustiet**

Korttelialueilla sijaitseva maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää. Ennen rakennusluvan hyväksymistä alueella tulee suorittaa puustokatselmus.

Kansirakenteet tulee maastouttaa näkymättömiin viherrakentamisen keinoin.

Piha-alueiden ja -kansien yleisilmeen tulee olla vehreitä, ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Piha-alueet tulee toteuttaa siten, että ne liittyvät puistoalueisiin luontevasti muodostaen yhtenäistä vehreää ympäristöä.

C-1- ja AK-2 -korttelialueiden kortteliaukiot tulee toteuttaa kivettyinä alueenosan julkisen luonteen korostamiseksi.

AK-3 -korttelialueen rakenteiden liittyminen Y-korttelialueeseen tulee toteuttaa luontevasti ilman näkyviä kansi- tai tukimuurirakenteita. Korttelialueiden rajavyöhyke tulee toteuttaa istutettuna vehreän yleisilmeen varmistamiseksi.

Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistörajoista riippumatta siten, että väliseiniä ei tarvitse rakentaa.

Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja ne on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Näkyvien seinä- ja tukimuurirakenteiden tulee olla tiili- tai luonnonkivipintaisia ja ne tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.

Kansipihojen alla sijaitsevien autohallien ilmanvaihto hoidetaan pääasiallisesti koneellisesti. Poistoilma johdetaan rakennusten katoille. Tuloilma-aukot sijoitetaan kansipihoille tai niiden julkisivuille. Pihakannet tulee rakentaa rakennuksiin kiinni. Mahdolliset kaiteet tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

Ylimmässä kerroksessa sijaitsevat ulko-oleskelualueet on tarvittaessa suojattava melulta esim. tiiviillä lasikaiteella.

## **Ilmanlaatu**

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. C-1 ja AK-2 -korttelialueiden rakennuksissa tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle.

## **Viheralueet**

Puistoalueet tulee toteuttaa siten, että ne liittyvät piha-alueisiin luontevasti muodostaen yhtenäistä vihreää ympäristöä.

Puistoalueet tulee toteuttaa avoimina ja niiden välinen jatkuvuus tulee toteuttaa luontevasti. Puistoissa tulee suosia monipuolista lajistoa.

Oleskelualueet ja muut puistorakenteet tulee sijoittaa keskitetysti.

Puistoalueille saa sopimuksin toteuttaa asuinrakennusten pelastusreittejä ja nostopaikkoja sekä asemakaavan salliessa korttelialueisiin liittyviä maanalaisia pysäköintilaitoksia.

Puistojen valaistus tulee toteuttaa siten, että se luo turvallista ympäristöä.

## **Katu- ja liikennealueet**

Junghansinkujan katu ympäristön tulee tukea pihakadun turvallisuutta. Kadunvarrella sijaitsevat pysäköintipaikat tulee toteuttaa nurmikiveyksellä ja jäsenellä istutuksin.

Junghansinkujan itäpää tulee käsitellä siten, että se korostaa etelä-pohjoissuuntaisen puistoyhteyden turvallista jatkuvuutta.

LPA-korttelialue tulee erottaa istutuksilla ympäröivistä, vettä läpäisemättömistä, alueista.

### **Hule- ja pohjavedet**

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena ja puistomaisena ratkaisuna.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m<sup>3</sup>) jokaista vettä läpäisemättömää 100 pintaneliometriä (100 m<sup>2</sup>) kohden. Viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.

Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Kellaritilojen rakentaminen edellyttää rakennuskohtaista pohjaveden hallintaselvitystä, joka tehdään rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

### **3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus**

Suunnittelualueella on suoritettu alustavia pohjatutkimuksia vuoden 2017 alussa. Ramboll Oy tehnyt tutkimuksia yhdeksässä tutkimuspisteessä sekä asentanut alueelle kaksi pohjaveden tarkkailuputkea. Lisäksi alueella oli jo ennestään yksi pohjaveden tarkkailuputki. Alustavan pohjatutkimuksen yhteydessä ei otettu maaperänäytteitä. Rakennussuunnittelunvaiheessa alueella tehdään lisää yksityiskohtaisia maaperätutkimuksia.

Maaperän pintaosassa on alueen pohjoisosassa nykyisiä täyttöjä, joiden paksuus on kairausten perusteella enimmillään noin 1,5 metriä. Täyttöjen alapuolella on kairausten perusteella pehmeä savikerros, jonka paksuus on enimmillään noin kahdeksan metriä. Savikerroksen alapuolella on noin 2–5 metriä paksu hiekka- tai moreenikerros. Alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet tiiviin maakerroksen sisältämiin kiviin tai kallioon enimmillään noin 9–10 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Alueen eteläosa sijaitsee kauttaaltaan moreeni- tai kallioalueella. Alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet tiiviin maakerroksen sisältämiin kiviin tai kallioon enimmillään noin 1–3 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Alueen etelä ja koillisosaan asennetuissa pohjaveden havaintoputkista tehtyjen mittauksien mukaan pohjavesipinta sijaitsee noin 1–2,5 metrin syvyydessä nykyisestä maanpinnasta (mediaani 1,83 ja 1,82). Alueen luoteisosassa (liikenneympyrän vieressä) pohjavesipinta sijaitsee vastaavasti noin 1,9–2,9 metrin syvyydessä nykyisestä maanpinnasta (mediaani 2,46).

Alustavien tutkimuksien mukaan, alueen pohjoisosassa rakenteet pitää perustaa paalujen varaan. Alueen eteläosassa kalliopinta on lähellä maanpintaa ja rakenteet edellyttävät myös louhintaa. Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen edellyttää työnaikaisten tukiseinien rakentamista ja pohjaveden osalta vesitiiviiden maanpaineiden rakentamista ja rakenteiden mitoittamista nosteelle.

Alueella ei ole tiettävästi ollut ympäristölle haitallista toimintaa eikä ympäristövahinkoja.

### **3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö**

Kaavan mukainen luonnonympäristö keskittyy suunnittelualueen puistoalueille (VP) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueelle (VU-1). Myös korttelialueiden ja niille sijoittuvien rakenteiden

toteutuksessa edellytetään vihreän ympäristön toteutumista. Asemakaavan muutoksen myötä puistoalueiden pinta-ala kasvaa yli 0,7 hehtaaria (n. 55 %) suunnittelualueen voimassa olevien kaavojen aluevarauksiin verrattuna. Erityisesti on kuitenkin huomionarvoista, että rakennusten piha-alueista muodostuu avointa ja puistomaista ympäristöä, joka lisää koettua avoimuuden tunnetta ympäristössä.

Kaava-alueesta on laadittu syksyllä 2018 luontolausunto (Enviro Oy), jonka tavoitteena oli tunnistaa maastokäynnin avulla alueen mahdolliset luontoarvot ja esittää tarvittaessa toimenpidesuosituksia sekä mahdollisia lisäselvityksiä. Luontolausunnon mukaan alueella on jalopuuvaltaisia metsäosuuksia, mutta jotka ovat peräisin istutuksista. Tällöin ne eivät lukeudu luonnonsuojelulain mukaisiin suojeltuihin luontotyyppihin. Metsäosuudet eivät muutoinkaan ole luonnontilaisia. Suunnittelualueella havaittiin myös Etelä-Suomessa vaarantuneeksi luokiteltu tuoretta lehtoa, jotka eivät kuitenkaan täytä uhanalaisen luontotyyppin kriteereitä. Osa lehdoista saattaa olla metsälain (10§) mukaisia kohteita, mutta ko. lakia ei sovelleta asemakaava-alueella pl. maa- ja metsätalousalueet. Luontolausunnon esitettiin erillisen liito-oravaselvityksen laatimista. Muita lisätutkimuksia ei nähty tarpeelliseksi.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen 2014 mukaan alueella ei ole todettu liito-oravahavainnointia. Keväällä 2019 tehdyssä selvityksessä (Enviro Oy) alueelta löydettiin papanoita yhden puun juurelta, mutta sen perusteella aluetta ei ole tulkittavissa liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikaksi. Lähimmät liito-oravahavainnot ovat rautatieaseman itäpuolella sekä Espoon Peuramäen alueella. Selvitys suositti liito-oravien mahdollisten kulkuyhteyksien turvaamista jättämällä eteläosaan puustoista aluetta.

Asemakaavan muutosehdotusta on muokattu siten, että osoitetun rakentamisen (AK-3 – korttelialue) ja Smedsinkentän väliin jää luonnosvaihetta enemmän puustoista aluetta. Mahdolliset liito-oravareitit pohjoiseen suuntautuvat suunnittelualueen itäpuolitse, ympäröivien kerrostalopihojen kautta.

### 3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Uuden maankäytön liikenne aiheutuu suurimmaksi osin asumisesta. Uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)” mukaisia tunnuslukuja (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Uuden maankäytön liikennetuotos asumisen osalta on 161 [(218,55\*5,48\*0,21)/1,56] henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen tuottama liikennemäärä ei aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Suunnittelualueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten suosituksetäisyydet vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Kauniaistentie. Myös Thurmanin puistotien ja Kauppalantien päästöillä voi olla vaikutusta ilmanlaatuun. HSY seurasi jatkuvatoimisesti ilmanlaatua vuoden 2018 ajan. Tämän perusteella voidaan todeta, että ilmanlaatu on enimmäkseen hyvä. Korkeimmat pienhiukkaspitoisuudet syntyvät nk. katupölyaikaan. Asemakaavaan on sisällytetty asuntojen ilmanlaadun varmistava määräys.

Asemakaavan muutokseen liittyvän meluselvityksen mukaan suunnittelualueen pohjoisosa sijaitsee osin yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä. Ko. alueelle ei saa sijoittaa herkkiä toimintoja, kuten esim. leikkialueita. Suunnitellut rakennusmassat estävät melun leviämistä siten, että kaava-alueelle muodostuu päiväajan raja-arvon 55 dB allittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita.

### 3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueelle syntyy uutta nimistöä ja samalla virallistetaan jo käytössä olevaa nimistöä. *Junghansinkuja – Junghansgränden, Laaksotie – Dalvägen* sekä *Laaksokuja - Dalgränden* säilyvät virallisina katu- ja osoiteniminä. 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, Aionon, mukaan nimellä: *Aino Junghansin puisto – Aino Junghans parken*.

Suunnittelualueen keskelle sijoittuva puisto nimetään kaupungintalon pitkäaikaisena sijaintipaikkana nimellä: *Kaupungintalon puisto – Stadshus parken*. Ennen nykyisen kaupungintalon rakentamista (1978) alueelle, alueella sijaitseva Gula Villan on toiminut kauppalan aikaisena kunnankansliana (1927-1956), joka tukee em. nimeä.

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaukseen sijoittuvalla, nykyisen kaupungintalon eduspuiston, alueella sijaitsi ennen nykyisen kaupungintalon rakentamista urheilukenttä, joka jäädytettiin talvisin. Alue toimi tällöin kaupunkilaisten ja etenkin nuorten kohtaamispaikkana. Kaavahanketta edeltävän arkkitehtikilpailun yksi merkittävimmistä havainnoista oli ko. puiston keskeisen aseman ja olemuksen sisäistäminen; Puisto on koko keskustan, kaupungin ja siten kaupunkilaiset kokoava piste. Niin ikään asemakaavoitusta edeltävässä päätöksenteossa ja tavoitteiden asettelussa alueesta on toivottu kaupunkilaisten ”olohuonetta”. Tästä johtuen nimelle on haluttu kaikkia kaupunkilaisia ja erityisesti ”granilaisuutta” edustava nimi. Puisto nimetään nimellä: *Granipuisto – Graniparken*.

Puhekielinen ilmaisu Kauniaisista on vakiintunut sekä puhekieleen että kaupungin virallisempaan brändiin. Lyhyenä nimenä se myös soveltuu keskeisen ja paljon käytettävän (puhuttavan) paikan nimeksi (vrt. Kauniaisten puisto). Em. tavoitteita olisi voinut palvella myös nimi Granilaisen puisto, mutta sen pitempi kirjoitusasu sekä vaikeasti löydettävä ruotsinkielinen vastine eivät puolla sen käyttöä.

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 platsen*.

## 4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, joka on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyän ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaiisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Laadittava asemakaavan muutos täyttää Uusimaa-kaava 2050 ehdotuksen tavoitteet.

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat merkittävät. Nykyisin väljästi matalilla rakennuksilla toteutunut alue muuttuu kaupunkikeskustamaiseksi. Rakentamisen määrä moninkertaistuu ja aiemmin pysäköinti- ja kulkuväylinä sekä puustoisina olleet alueet rakennetaan asuinkäyttöön. Suurin osa rakentamisesta sijoittuu kuitenkin nykyisinkin rakennetuille (vettä läpäisemättömät pinnat) tai muuten puuttomille alueille (piha-alueet).

Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti muutoksen voidaan katsoa kehittävän aluetta positiiviseen suuntaan pääkaupunkiseudulla sijaitsevan kaupungin joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi keskusta-alueeksi. Korkeatasoinen rakentaminen asuin- ja hallintorakennuksineen elävöittää kaupunkikuvaa ja muodostaa nykytilannetta selkeämpää kaupunkia luoden uudenlaista vihreää ympäristöä. Samalla alueen kulkuyhteydet selkiytyvät ja muuttuvat sosiaalisen kontrollin vuoksi nykytilannetta turvallisemmiksi. Alueen pysäköinti on järjestetty pääosin maanalaisena, jolloin alueen sisäosat säilyvät autottomina.

Hankkeella ei oleteta olevan pidemmällä aikavälillä negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden. Rakentamisen aikainen haitta rasittaa luonnollisesti lähialueen asukkaita, mutta vaikutus on määräaikainen. Muutoin hanke on normaalia kaupunkialueen kehittämistä, jolloin muutokset nykytilaan saatetaan kokea etenkin aluksi pelottavana. Teknisen huollon järjestämisessä ei ole odotettavissa normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia.

Yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia on tutkittu alustavasti arkkitehtikilpailuvaiheessa. Suurimmat alueen toteuttamiseen liittyvät kustannukset kohdistuvat suurimmaksi osaksi rakennusten, pysäköintilaitosten ja pihojen toteuttamiseen, jolloin niistä vastaa hankkeeseen ryhtyvä. Kaupunki saa rakennuspaikkojen luovutuksesta joko myynti- tai vuokratuloa. Kaupunki vastaa yleisten alueiden toteuttamisesta. Ne ovat kuitenkin suurimmaksi osaksi viheralueita, jolloin kustannukset eivät muodostu kohtuuttomiksi. Alueen uudet asukkaat tuovat kaupungille verotuloja ja parantavat keskusta-alueen elinkeinotoiminnan edellytyksiä, jolla puolestaan on positiivinen vaikutus alueen palvelutasoon.

Alueen sijoittuminen kaupungin keskusta-alueelle, erinomaisten joukkoliikennedyhteyksien varrelle, vaikuttaa merkittävästi asukkaiden liikkumistarpeeseen. Tällä voi olla merkittävät positiiviset vaikutukset ihmisten liikkumistottumusten muodostumiseen, mikä puolestaan parantaa hiilineutraaliustavoitteiden saavuttamista. Alueen suurikokoista puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon, jonka lisäksi alueen viheralueet sekä asuinrakennusten pihat on tarkoitus toteuttaa yhtenäisesti vehreinä, suosien monipuolista kasvillisuutta. Tämä parantaa ihmisten yleistä viihtyvyyttä sekä alueen hulevesien käsittelyä. Alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, jotka vaarantuisivat rakentamisesta.

Kaavamuutoksen merkitys lähialueen katujen liikennemääriin on vähäinen, eikä vaikuta liikenneverkon toimivuuteen.

#### 4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Alue sijaitsee Kauniaisten kaupungin keskustassa, joukkoliikenteen seudullisessa solmupisteessä, rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja pääkatujen varrella, johon kaupungin kehittämisen painopiste ja volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikennedyhteyksien alueella, joka vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden (mm. Kaupunkistrategia)



lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä parantaa Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden kannattavuutta ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

#### 4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

Asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyritty korkeatasoiseen kerrostaloasumisratkaisuun, jossa lähtökohtana on sovittaa uusien muodostuvien puistojen reunustamat rakennuskorttelit osaksi Kauniaisten omaleimaista kaupunkirakennetta.

Suunnitteluratkaisussa korostetaan alueen kaupunkimaista ja samalla luonnonläheistä luonnetta. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi, korttelin ulkoreunoja polveillen seuraavaksi rakenteeksi. Näin saadaan säilytettyä mahdollisimman suuri ja yhtenäinen luonteeltaan avoin puistomainen kokonaisuus sekä muodostetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin. Toteutusratkaisu mahdollistaa monipuolisten asuntojen toteuttamisen. Puistoihin aukeavien pihojen lisäksi rakennusten katoille tulee toteuttaa asukkaiden yhteistiloja, jotka parantavat asuinviihtyvyyttä ja sosiaalista yhteenkuuluvuutta.

#### 4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti asuinkäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei valtaosaltaan poikkea oleellisesti naapuritonttien rakennusten kerrosluvuista eivätkä uudisrakennukset vaikuta merkittävästi naapuritonttien viihtyisyyteen. Uudisrakentaminen sijoittuu siten, että se ei varjosta naapuritaloja. Lisäksi naapuritalojen asunnoista säilyy pitkiä näkymiä uudisrakentamisesta huolimatta. Suunnitteluratkaisu on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, joka nostaa alueen arvostusta ja kiinnostavuutta.

#### 4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavan muutos ei aiheuta välittömiä muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Uudisrakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 400 uutta asukasta (55k k-m<sup>2</sup>/hlö). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista. Muutoksella mahdollistetaan myös uuden liike- ja toimistotilan rakentaminen, jolloin tilojen toteutuessa muutoksella on myönteinen vaikutus työpaikkojen määrään.

Asemakaavan muutos mahdollistaa myös kaupungin hallintotilaratkaisun järjestämisen nykyistä tarkoituksenmukaisemmin; mm. tilatehokkuuden parantaminen, kustannustehokkaampaa (käyttökustannukset, ei saneerausinvestointeja, ei väistötilatarvetta), työturvallisemmat tilat (saneerauksen epävarmuudet).

Kaava-alueen kaupallinen potentiaali on sijainnin kannalta erinomainen, mutta Kauniaisten asiakasvirrat huomioiden maltillinen. Kaavaehdotukseen liike- ja toimistorakennusoikeutta on vähennetty realiteettien myötä.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

## 6 SUUNNITTELUN VAIHEET

### 6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Kaava on kuulutettu vireille 16.8.2016.

### 6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.8.2016 ja päivitetty 1.11.2017. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak221>.

### 6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöpäällikkö Marko Lassila. Viitesuunnitelman tontin käytöstä on laatinut Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Maisemasuunnittelusta on vastannut MASU Planning Oy.

### 6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Asemakaavan muutoksesta on pidetty viranomaisneuvottelu 9.9.2016. Viranomaisneuvottelussa edustettuina olivat Kauniaisten kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, HSY ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on antanut ko. vaiheen kommenttinsa erikseen.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty kaavoituksen lähetekeskustelu 7.12.2016 asemakaavan muutoksen tavoitteista ja linjauksista KH 15.6.2016 päätöksen mukaisesti.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty info- ja keskustelutilaisuus 17.5.2017 asemakaavan muutoksen luonnosvaihtoehdoista ja suunnittelutilanteesta KH 15.6.2016 päätöksen mukaisesti.

Kaava-alueen laajennuksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivittämisestä on lähetetty kirjeet suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille 17.10.2017.

#### **Asemakaavan muutosluonnos**

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 7.11.2017 (§ 122) ja päätti jättää asian yksimielisesti pöydälle seuraavaan kokoukseen, jossa käsitellään muutosluonnoksen nähtäville asettamisen aikataulutusta sekä keskustelu- ja informaatiotilaisuuden sisältöä.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 28.11.2017 (§ 129) asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville, pyytää siitä tarvittavat lausunnot sekä järjestää asemakaavan muutosluonnoksesta informaatio- ja keskustelutilaisuuden. Lisäksi valiokunta totesi, että aiemmin saapuneet kolme kirjallista kuntalaisaloitetta liitetään asiassa koottavaan palautteeseen. Päätöksestä jätettiin eriyvä mielipide (von Essen).

Kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty teknisiä korjauksia valiokunnan päätöksen jälkeen. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1.–28.2.2018, jolloin siitä jätettiin 11 lausuntoa ja 65 mielipidettä. Palaute vastineineen on kaava-aineiston valmistelumateriaalina.

Asemakaavan muutosluonnoksesta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus Uudessa Paviljongissa 18.1.2018. Esitetyt puheenvuorot on koottu tilaisuudesta laadittuun muistioon.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty info- ja keskustelutilaisuus 29.5.2018 kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta KH 15.6.2016 päätöksen mukaisesti

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty info- ja keskustelutilaisuus 18.12.2018 jatkosuunnitteluvaihtoehdoista ja suunnittelutilanteesta KH 15.6.2016 päätöksen mukaisesti.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty info- ja keskustelutilaisuus 19.8.2019 asemakaavan muutosehdotuksen suunnittelutilanteesta KH 15.6.2016 päätöksen mukaisesti.

#### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu luonnosvaiheesta kohtien 3.4.1 ja 3.6 mainituin muutoksin. Lisäksi selostusta on täydennetty.

#### **6.4.1 Kuntalaisaloitteet**

Kaupungille on toimitettu 5.10.2016 päivätty kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista arkkitehtikilpailussa toiseksi sijoittuneen "Tillsammans" -nimimerkillä tehdyn ehdotuksen pohjalta.

Kaupungille on toimitettu 18.10.2016 päivätty kuntalaisaloite osoitteessa Junghansinkuja 3 sijaitsevan alueen kehittämiseksi. Aloitteessa esitetään myös toimenpide-ehdotuksia lasten luonnontuntemuksen parantamiseksi opetuksellisen ja kasvatuksellisen yhteistyön kautta.

Kaupungille on toimitettu 14.11.2016 päivätty kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että kaupungintalon ja Kauniaistentien välinen alue sillä sijaitsevine pysäköinti- ja leikkialueineen jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Kuntalaisaloitteen on allekirjoittanut 434 kuntalaista.

Kaupungille on toimitettu 6.2.2017 kuntalaisaloite koskien keskustan pysäköintiongelmia. Aloitteessa kannatetaan kaupungintalon alueen kaavoituksen linjausta, jossa Kauniaistentien ja kauppakeskuksen välinen alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi aloitteessa esitetään, että ko. alueen alle toteutettaisiin pysäköintihalli, josta rakennettaisiin maanalainen yhteys kauppakeskukseen. Hankkeella helpotettaisiin keskustan pysäköintiongelmia.

Kaupungille on toimitettu 21.6.2017 saapunut kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että Junghansinkujan eteläpuolella oleva alue säilytettäisiin rakentamattomana. Kuntalaisaloitteen on allekirjoittanut 412 kuntalaista.

Kaupungille on toimitettu 6.9.2017 saapunut Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että ns. Junghansinpuisto on kokonaisuudessaan säilytettävä ja rauhoitettava rakentamiselta ja muilta toimenpiteiltä. Mielipiteen mukaan alue on tärkeä säilyttää luonnontilassa, jolloin alueen runsaslajinen kasvisto ja eläimistön elinympäristö säilyvät. Lisäksi mielipiteessä todetaan, että lisärakentamisen vuoksi Kauniaisten keskustassa tarvitaan luonnollisia vihreitä keuhkoja mikä edelleen korostaa Junghansinpuiston säilyttämisen merkitystä.

Aloitteisiin on annettu vastaukset ja kaupunginvaltuusto on todennut, että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin tuloksena, jolloin

asemakaavoituksen aikana ei ole tarkoituksenmukaista tehdä erillisiä päätöksiä. Kuntalaisaloite sekä muu asemakaavaprosessissa annettu palaute otetaan suunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan sekä tarkoituksenmukaisuusharkintaa käyttäen.

Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa saapuneet aloitteet ja mielipiteet ovat olleet valmistelijoiden ja luottamushenkilöiden tiedossa, jolloin niiden sisältöä ja tavoitteita on peilattu asemakaavan muutoksen laatimisen eri vaiheissa sekä päätöksenteossa kaavahankkeelle ja kaupungin kehittämiseksi asetettuihin tavoitteisiin sekä kaupungin ja kaikkien kaupunkilaisten yleiseen etuun.

Kuntalaisaloitteissa esitetyt näkökannat sisältävät samoja argumentteja ja esityksiä kuin virallisessa kuulemisvaiheessa saapuneissa mielipiteissä. Kuntalaisaloitteisiin ei ole laadittu erillisiä vastineita, mutta ne on huomioitu kaavaharkintaa tehtäessä yhdenmukaisesti.

Kauniaisissa 31.10.2019

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1  
Viitesuunnitelma (asemapiirustus) / Referensplan (situationsplan)  
Ak 221, Kaupungintalon alue / Stadshusområdet  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



ASEMAPIIRUSTUS, 1:1000

KAUNIAISTEN KAUPUNGINTALON ALUE



NÄKYMÄ KAUPUNGINTALON AUKIOLLE

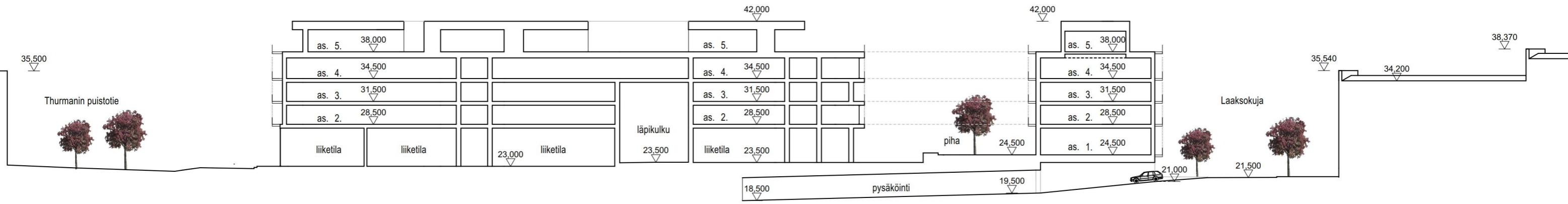
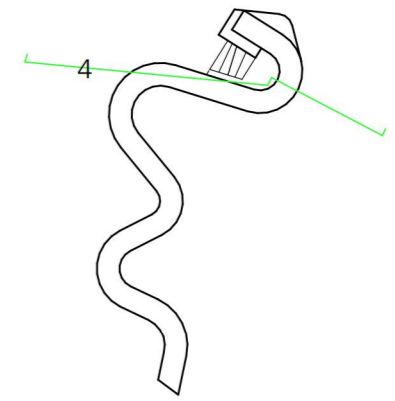


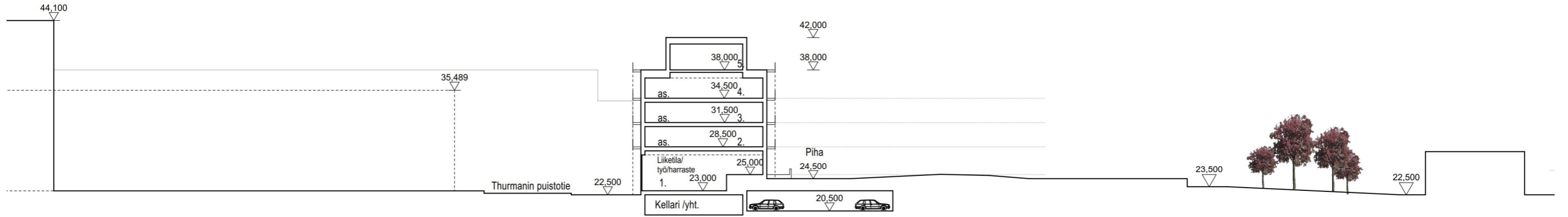
NÄKYMÄ KAUNIAISTENTIETÄ



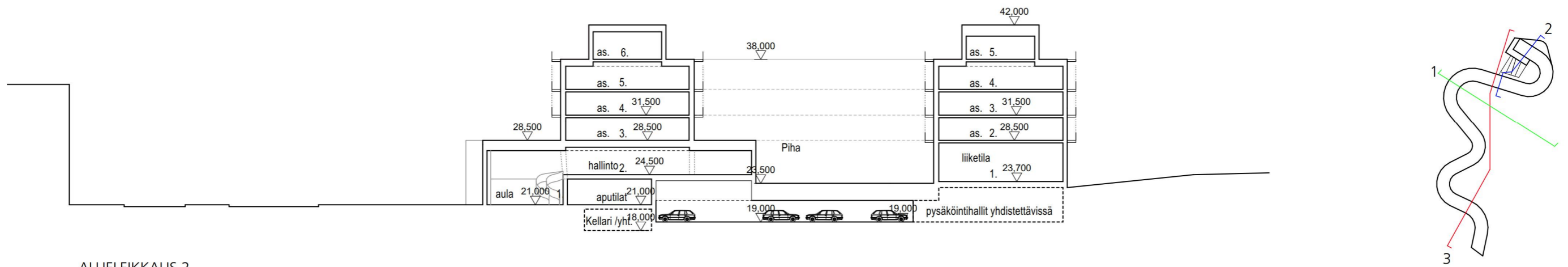




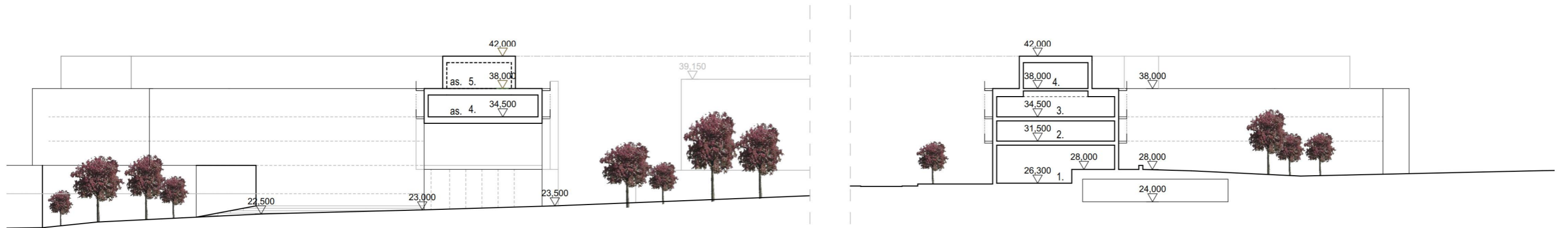




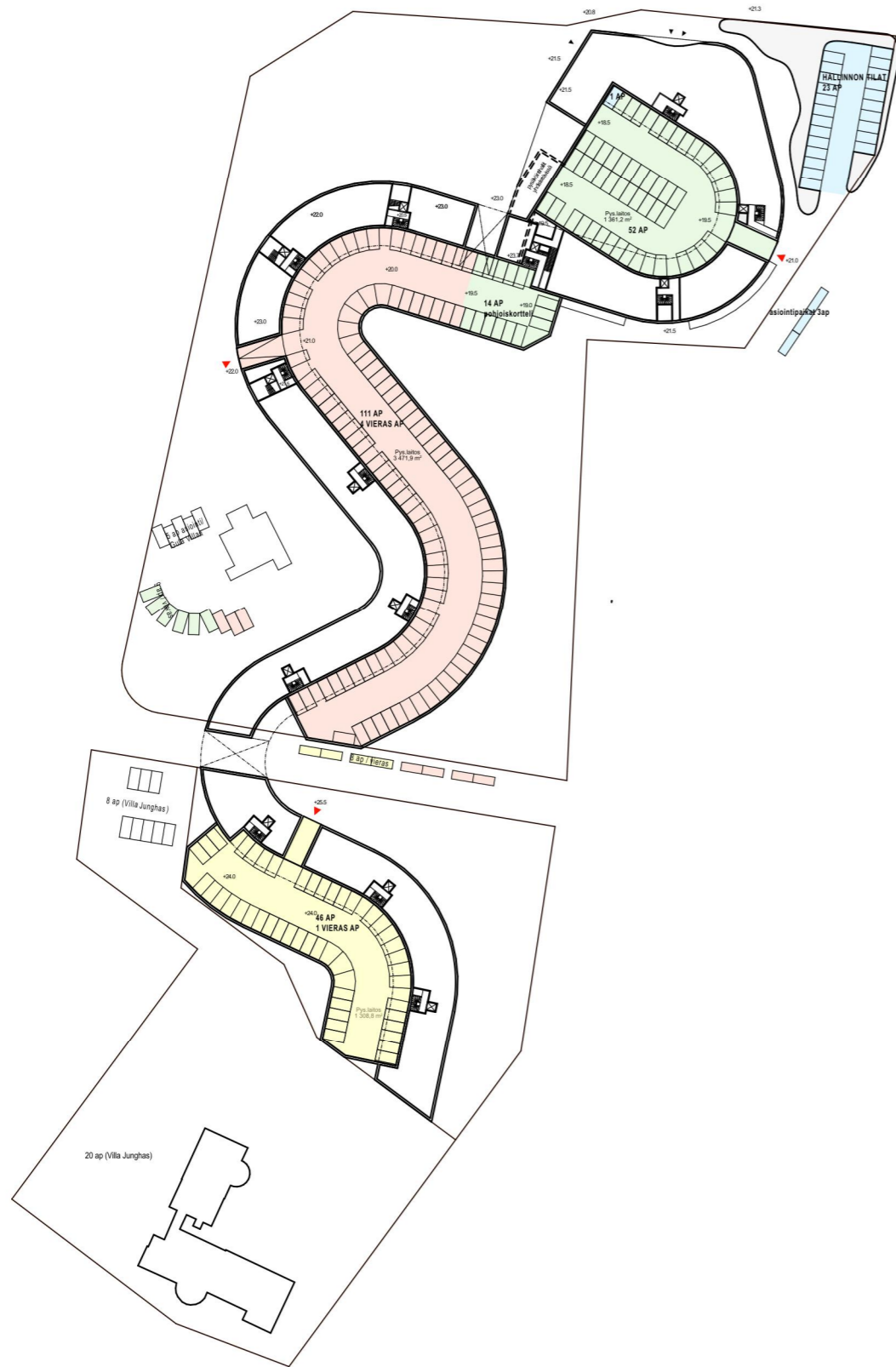
ALUELEIKKAUS 1  
 1:500



ALUELEIKKAUS 2  
 1:500



ALUELEIKKAUS 3  
 1:500



## PYSÄKÖINTI

Pysäköinti sijoittuu pääosin maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Alueelle on mahdollista sijoittaa kolme suurempaa pysäköintilaitosta. Pysäköintilaitokset on suunnitelmassa sijoitettu ympäröivän maaston mukaan siten, ettei pihakannet nouse 1,5 m ympäröivää maastoa ylemmäs. Keskimmäinen ja pohjoinen pysäköintilaitos on yhdistettävissä, jolloin sisäänajo voidaan ohjata Laaksokujalta. Asiointi- ja vieraspaikat on pääosin esitetty maantasoon.

Autopaikkamääräykset:

Asuminen:  
1 ap / 100 k-m2  
=> 217 autopaikkaa

Liiketilat:  
1 ap / 100 k-m2  
=> 6 autopaikkaa

Hallinnon tilat:  
1 ap / 100 k-m2  
=> 24 autopaikkaa

Vieraspysäköinti:  
1 ap / 1000 k-m2  
=> 25 autopaikkaa

Autopaikkalaskelma:

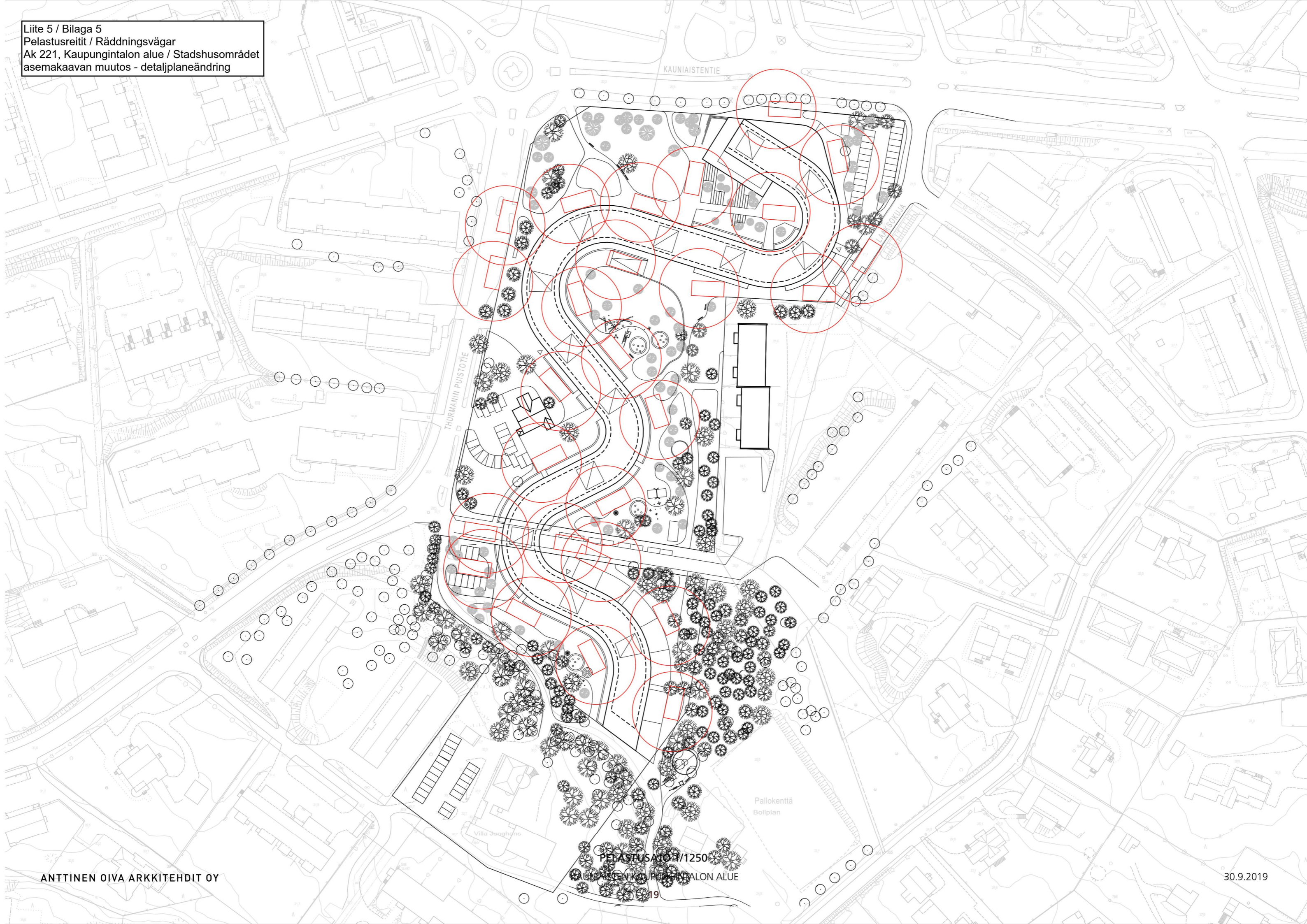
Tonttien autopaikat  
- laskennallinen autopaikkatarve on yhteensä 247 AP  
- suunnitelmassa

ma-paikat	229
<u>pintapaikat</u>	<u>43</u>
yhteensä	273

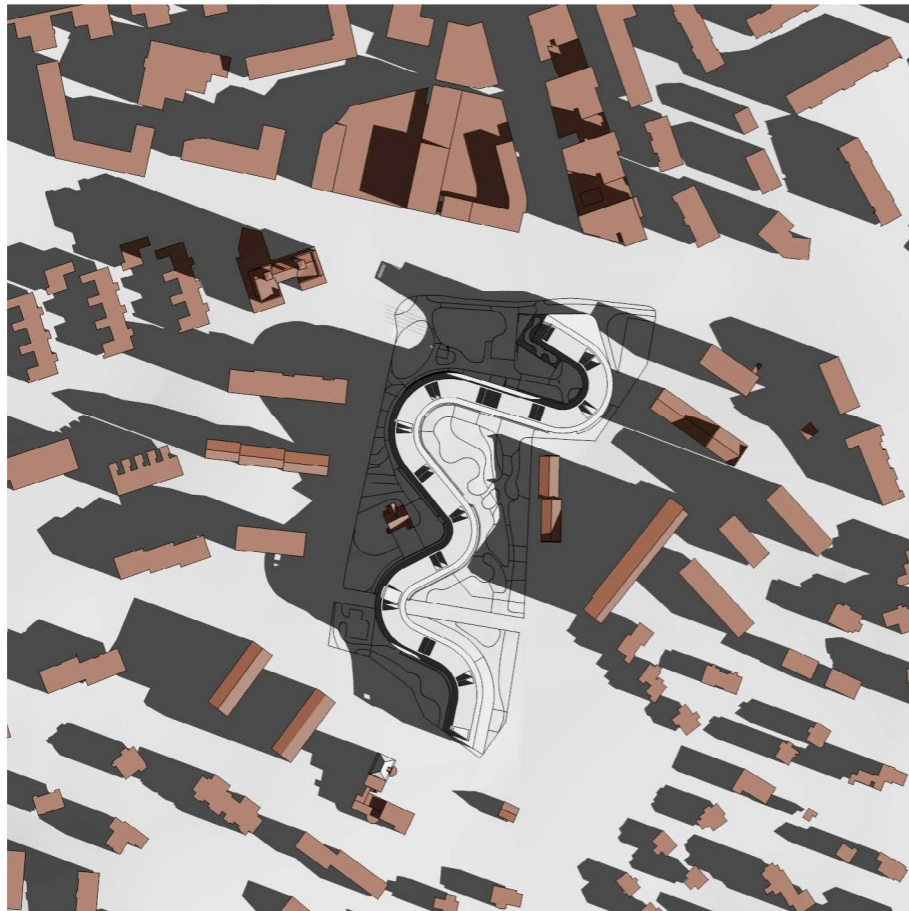
- laskennallinen vieraspysäköintipaikkatarve on 25  
- suunnitelmassa on 25 vierasap. Pohjoiskorttelin vieras-pysäköintipaikat ovat lisäksi yhteiskäytössä hallinnon tilojen kanssa.

Kaaviossa on myös esitetty Villa Junghasin (28 ap) ja Gula Vilanin (5 ap) autopaikat.

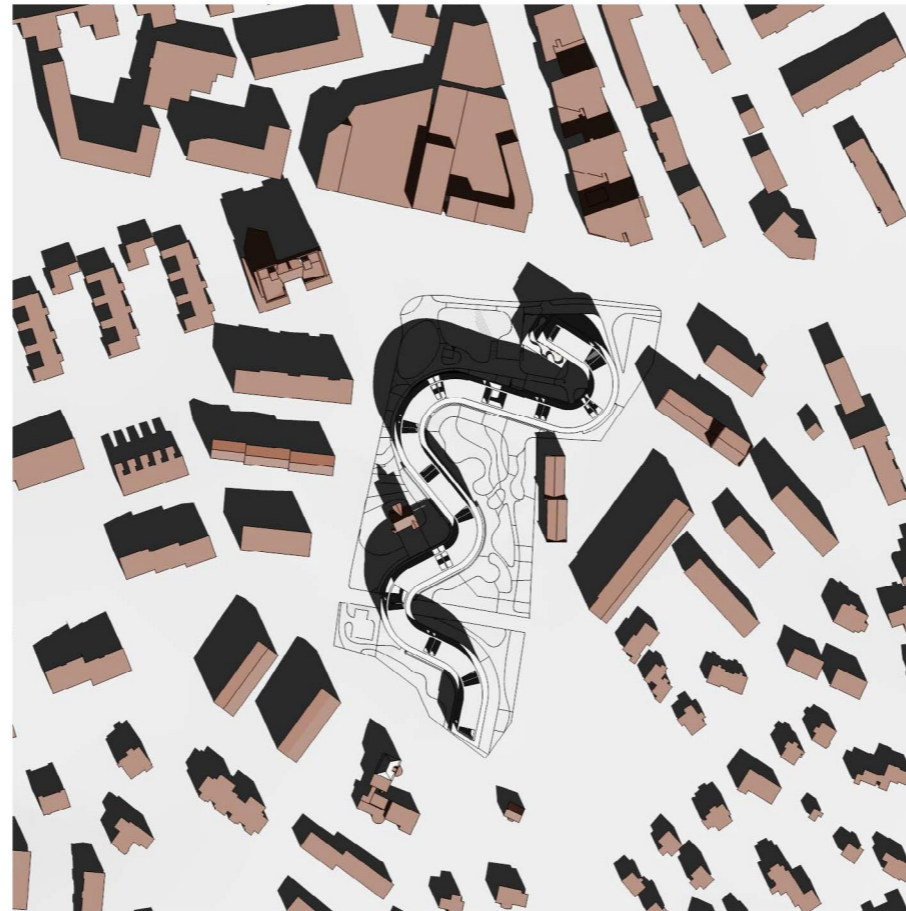
Liite 5 / Bilaga 5  
Pelastusreitit / Räddningsvägar  
Ak 221, Kaupungintalon alue / Stadshusområdet  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



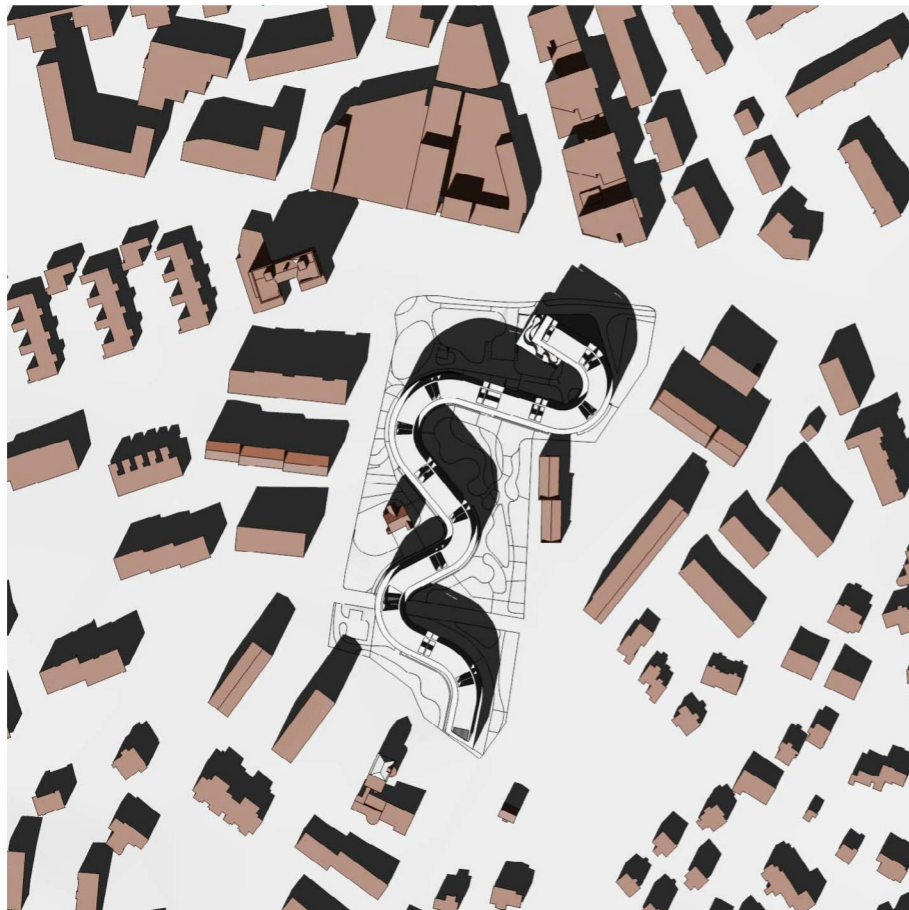
## VARJOTUTKIELMAT



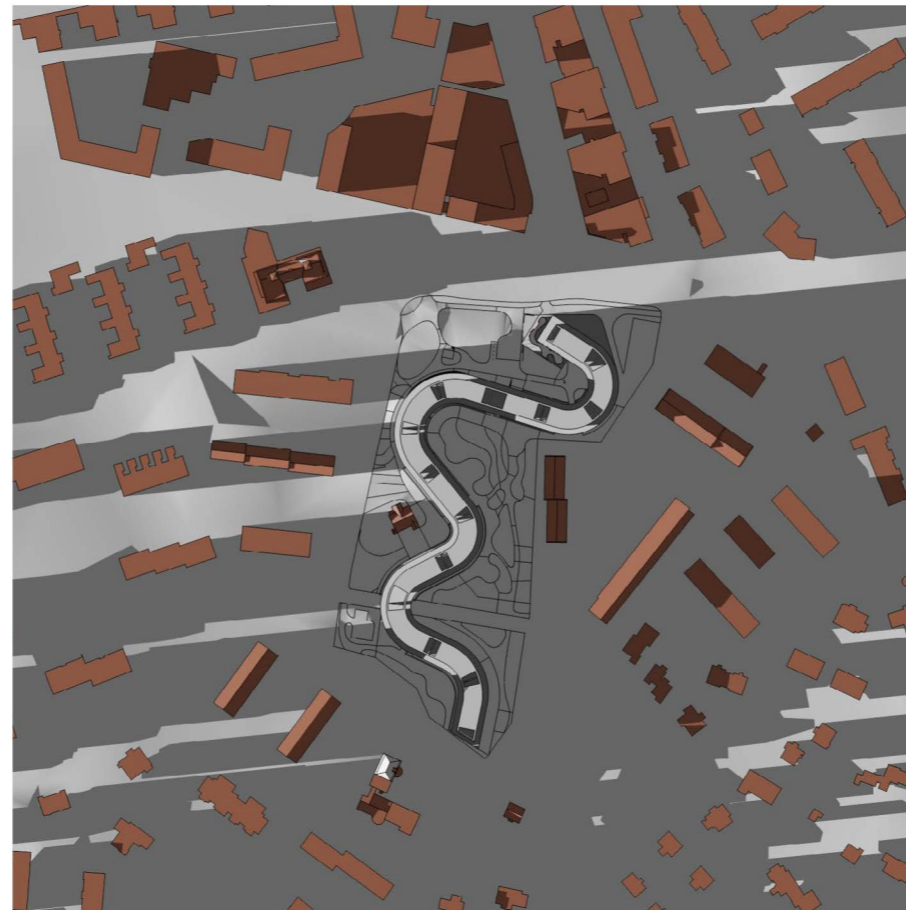
Kello 09:00



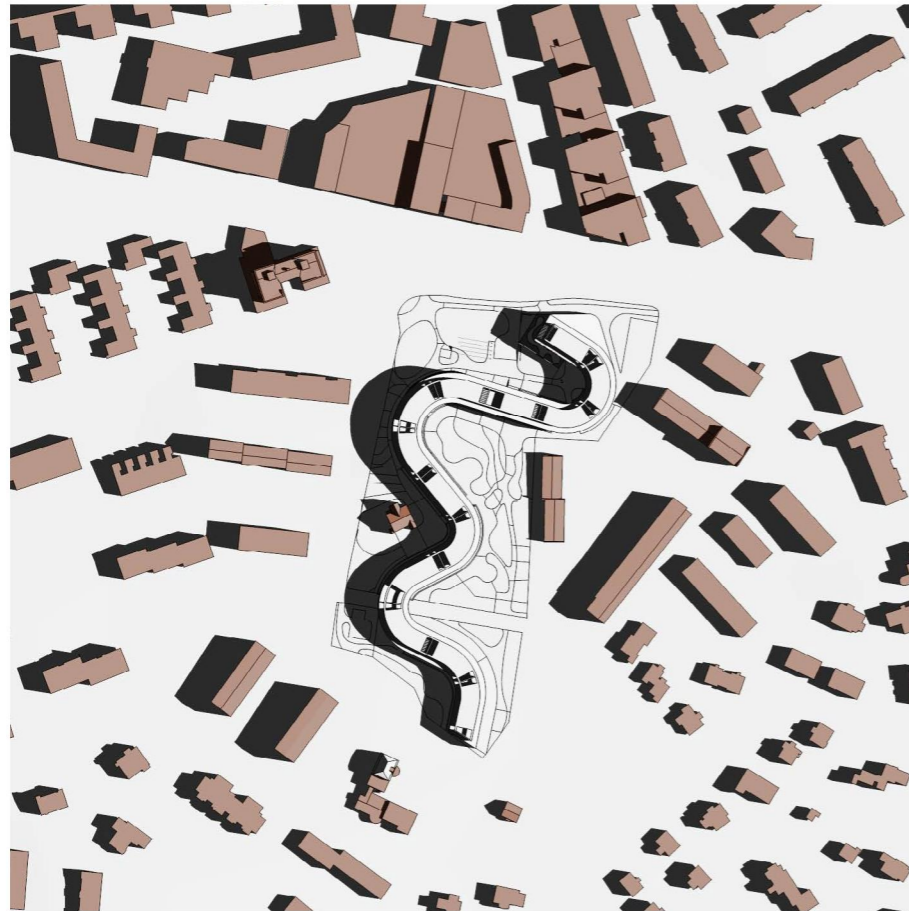
Kello 12:00



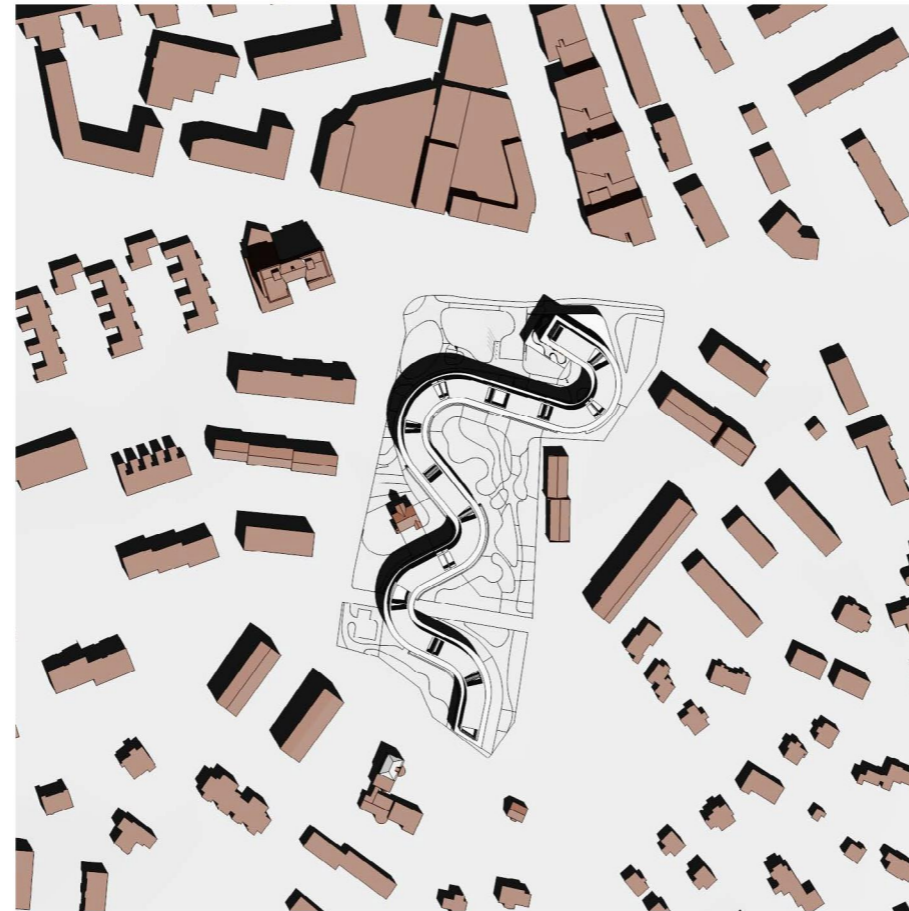
Kello 15:00



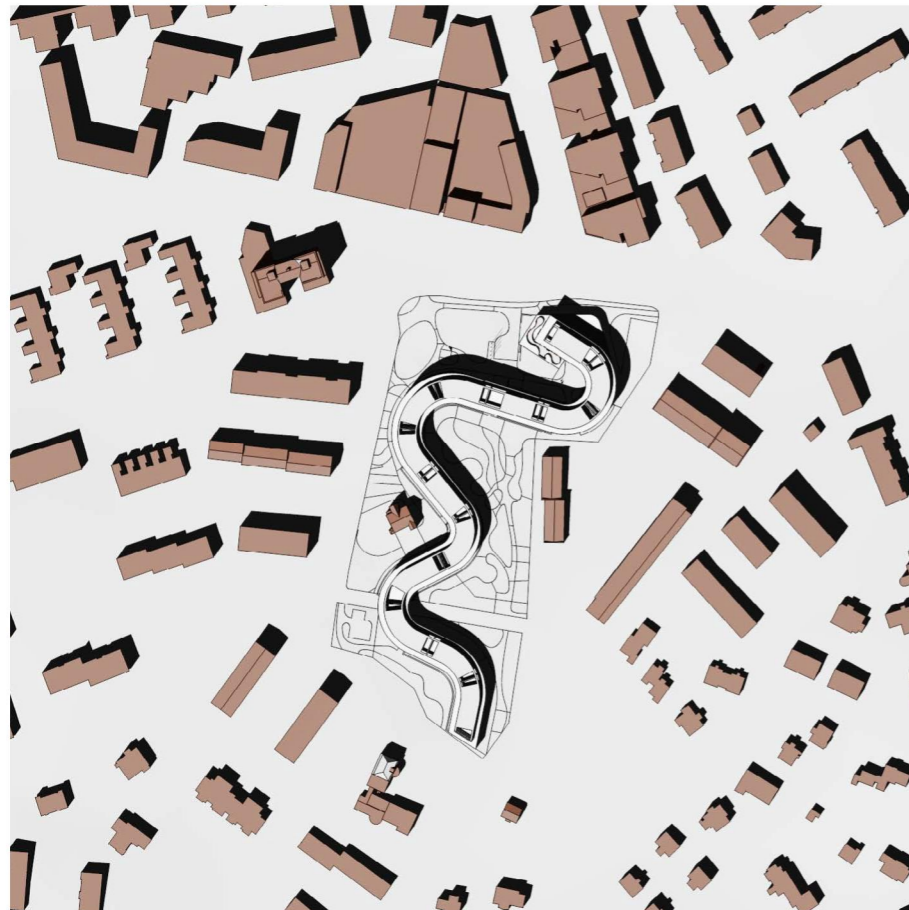
Kello 19:00



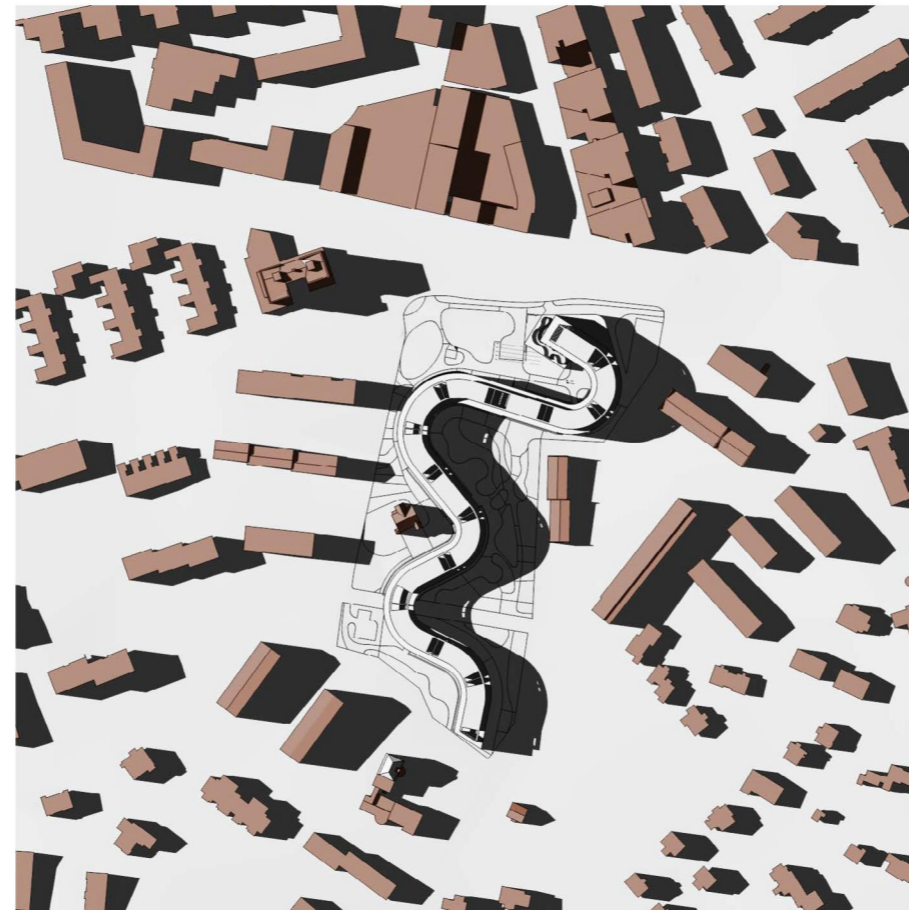
Kello 09:00



Kello 12:00

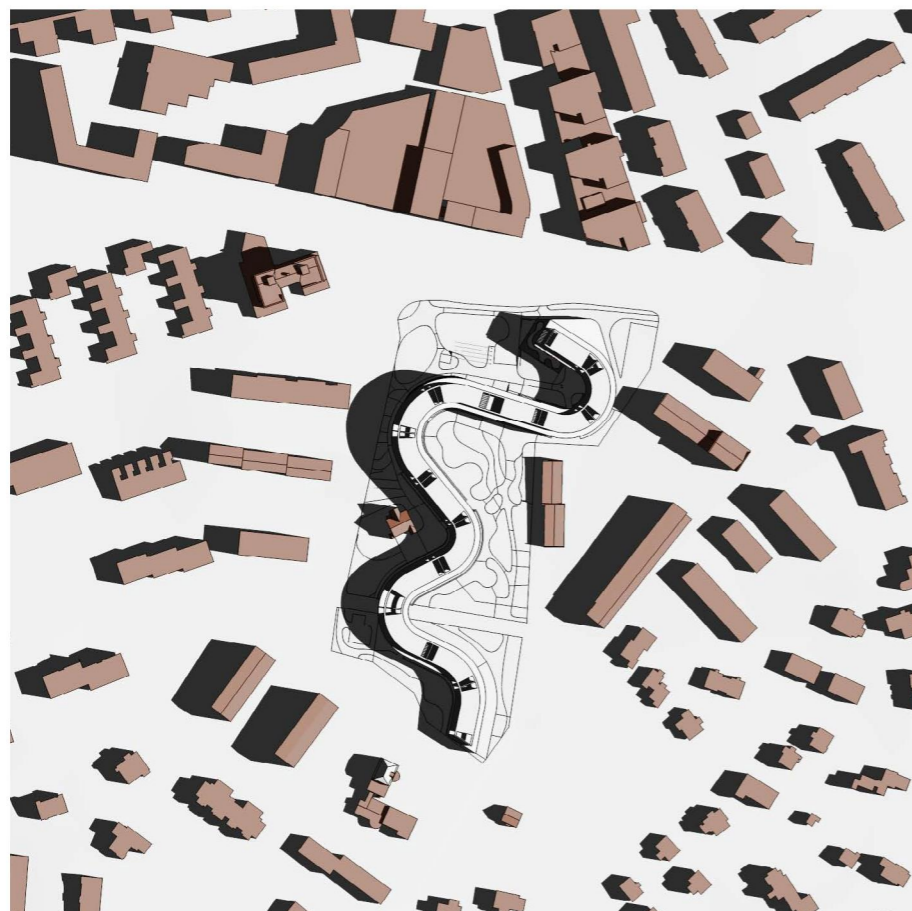


Kello 15:00

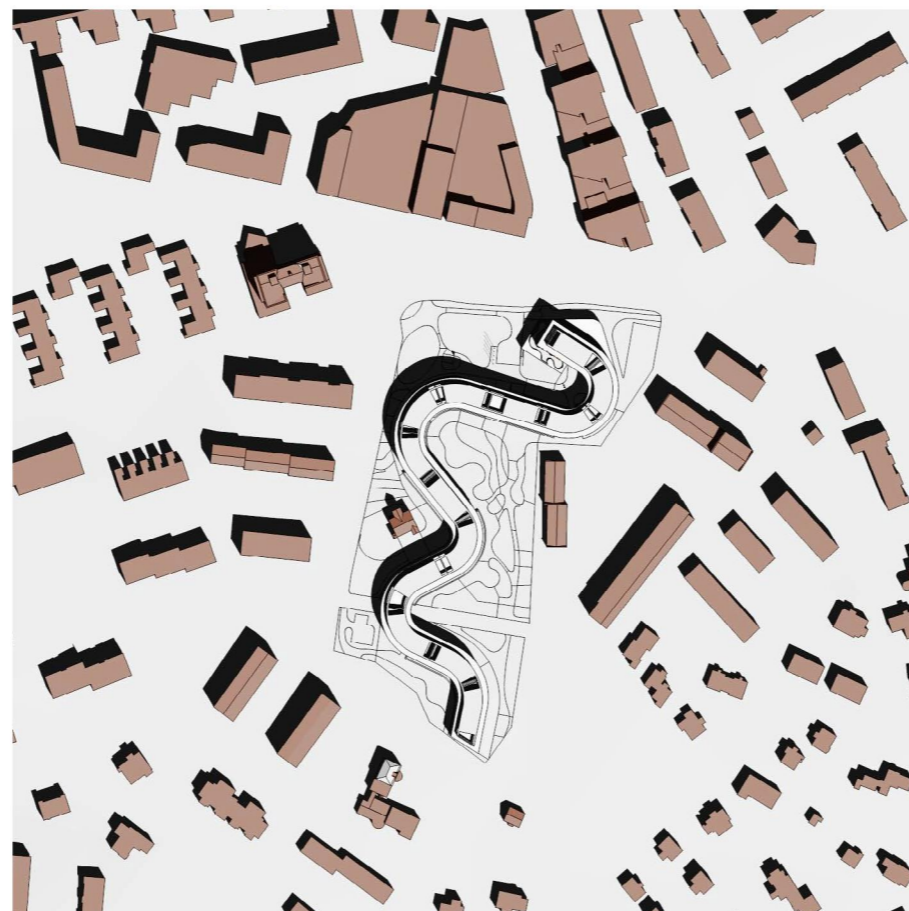


Kello 19:00

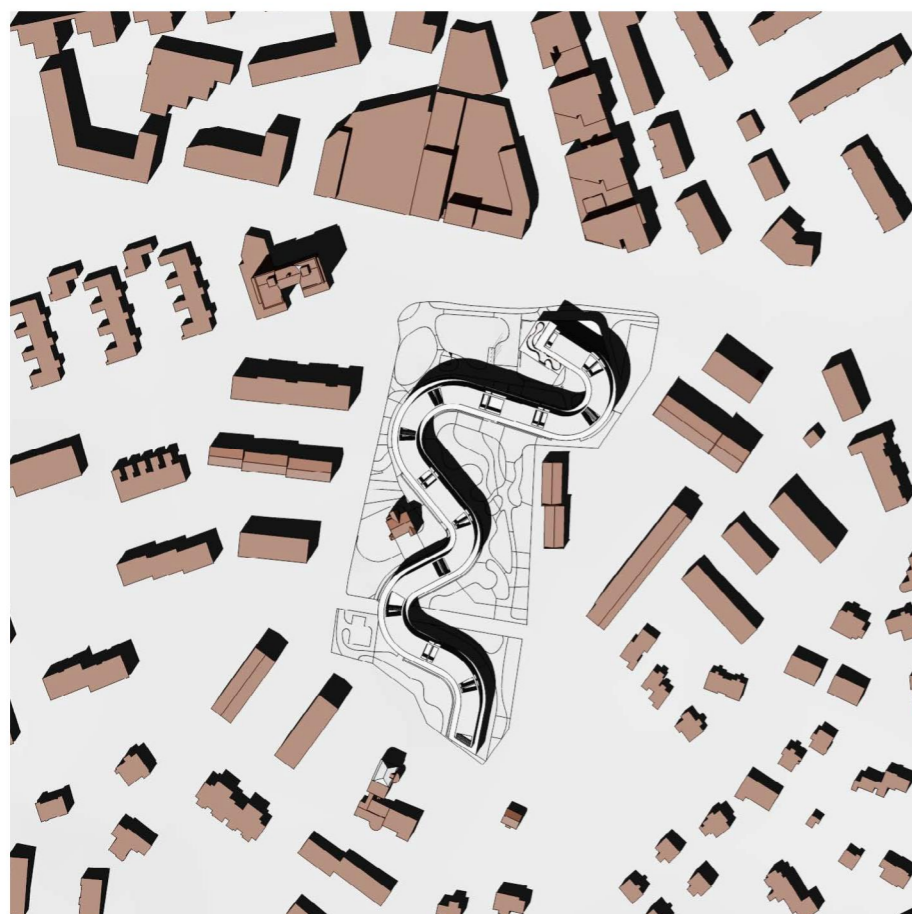




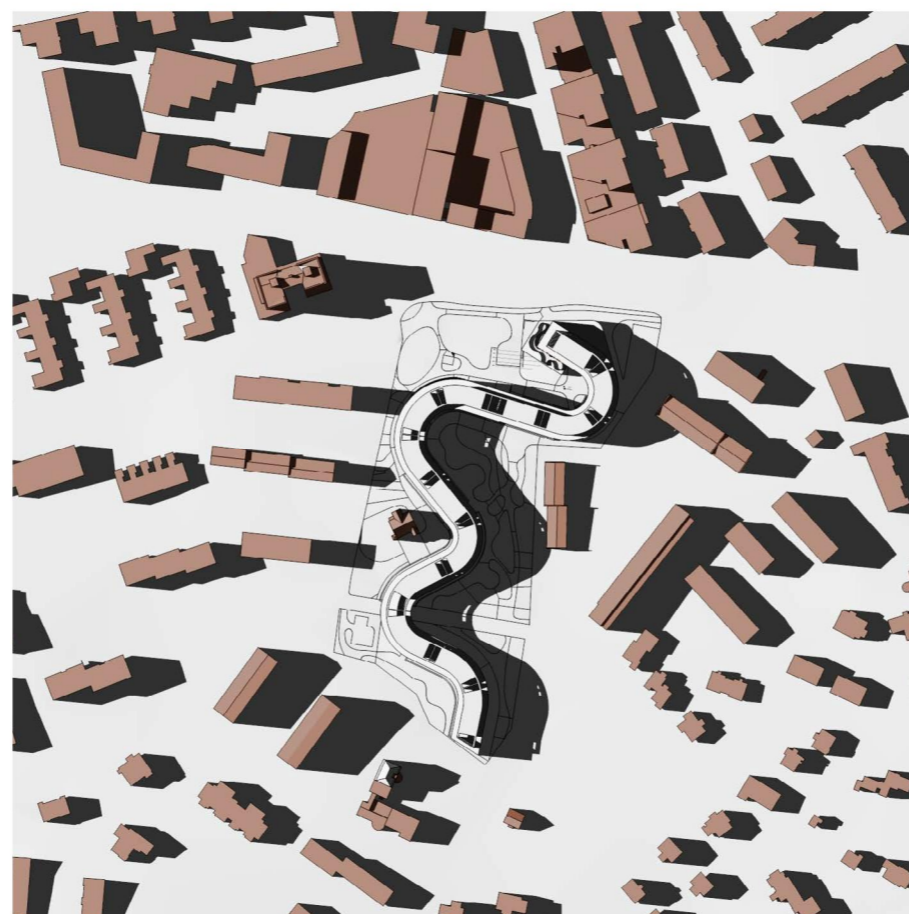
Kello 09:00



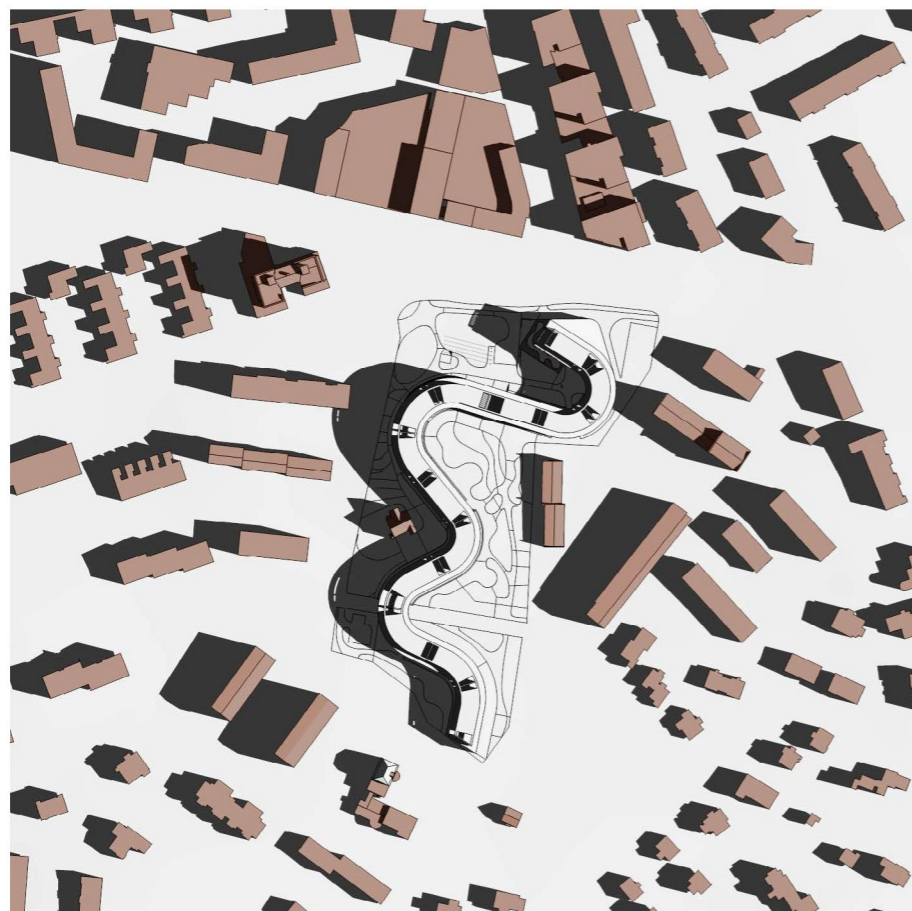
Kello 12:00



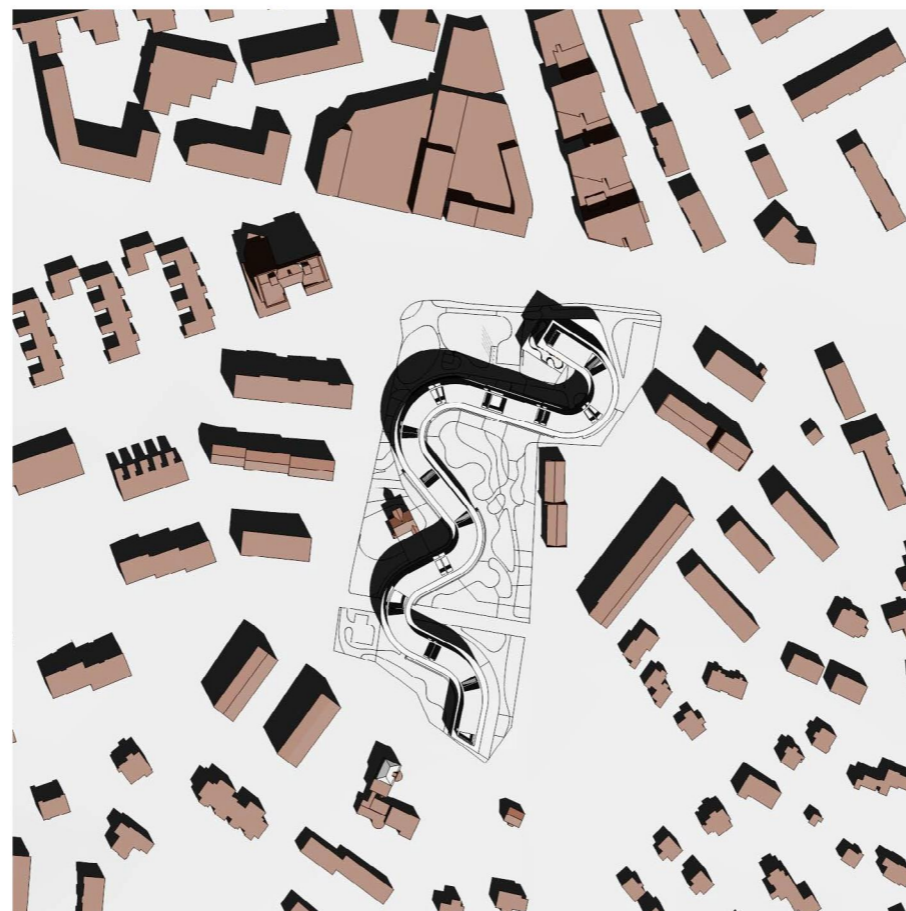
Kello 15:00



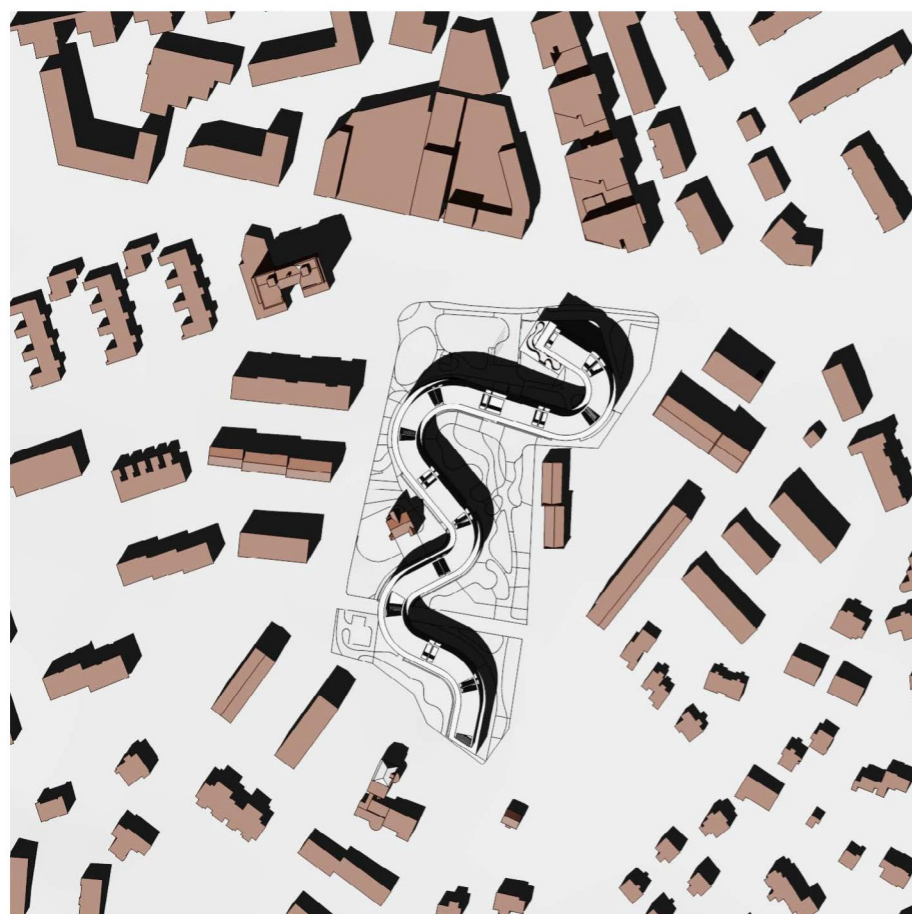
Kello 19:00



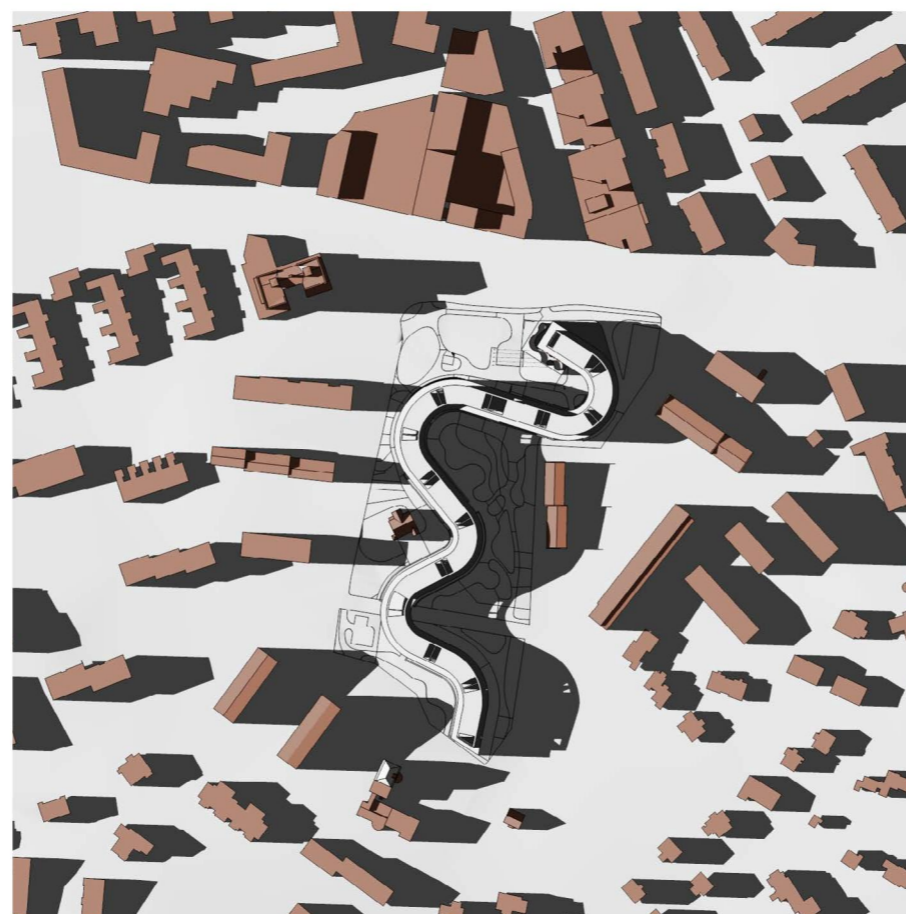
Kello 09:00



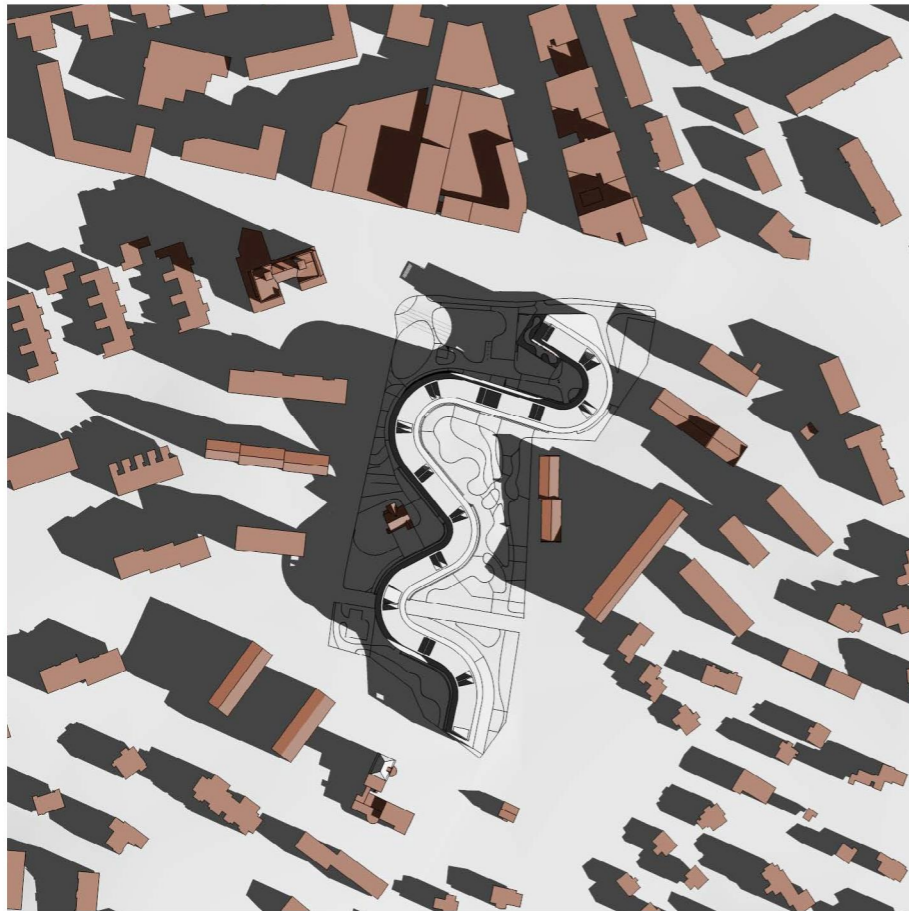
Kello 12:00



Kello 15:00



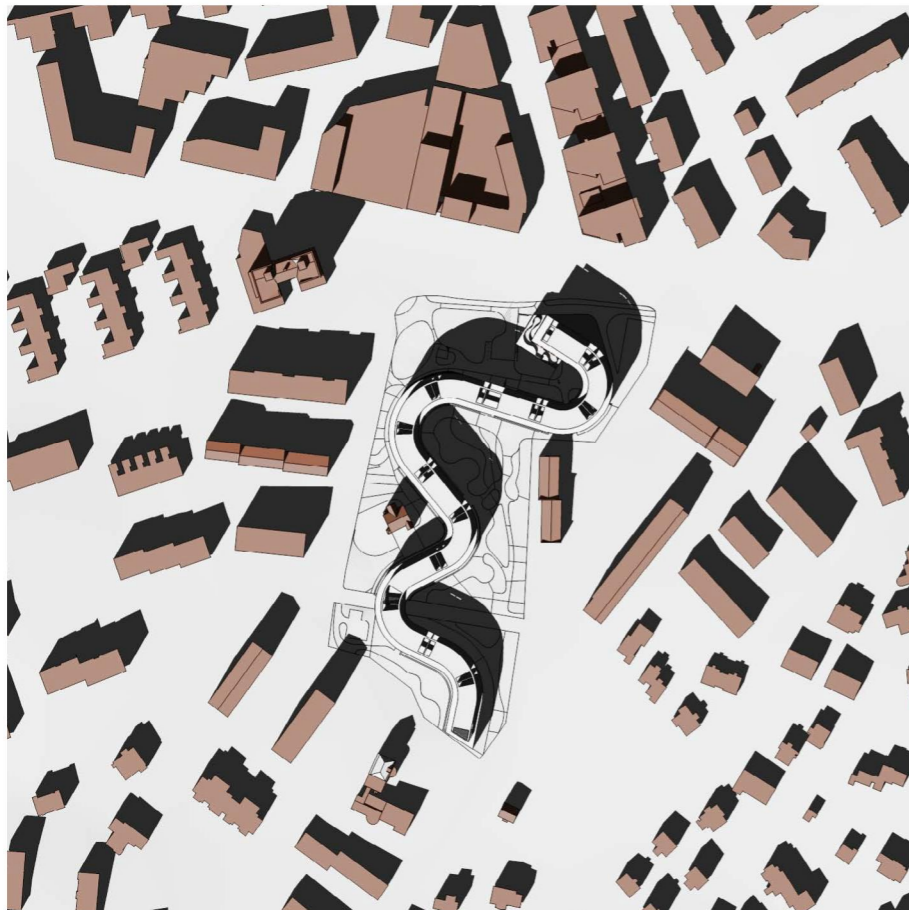
Kello 19:00



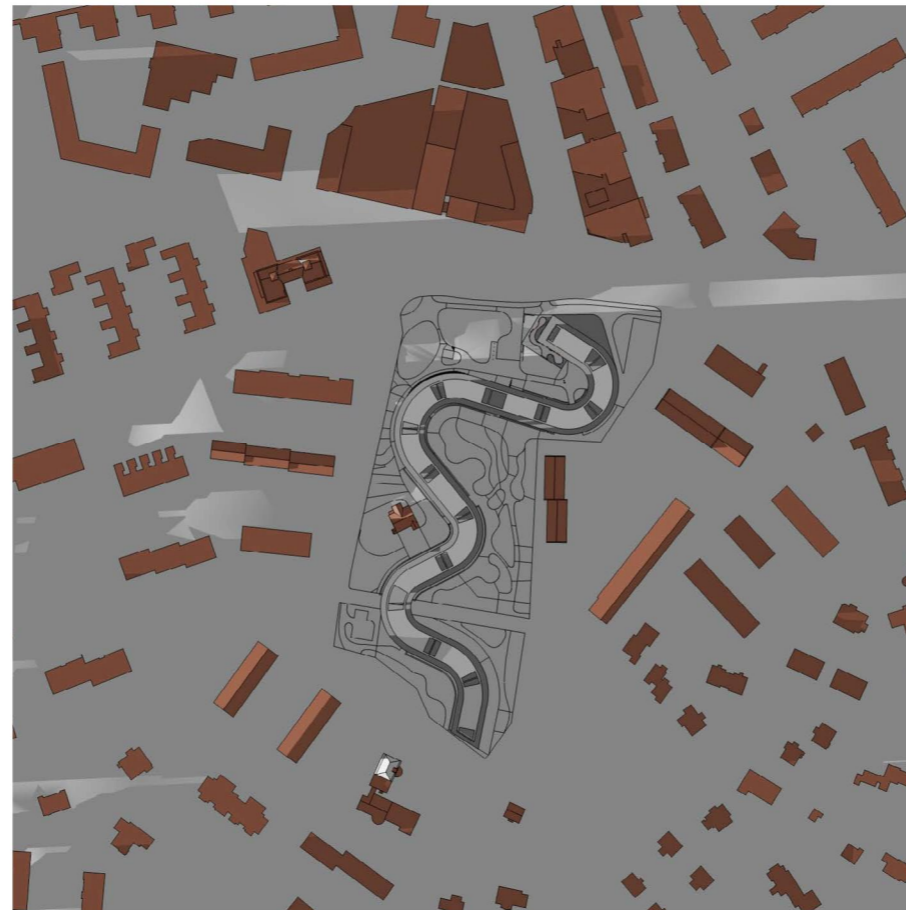
Kello 09:00



Kello 12:00



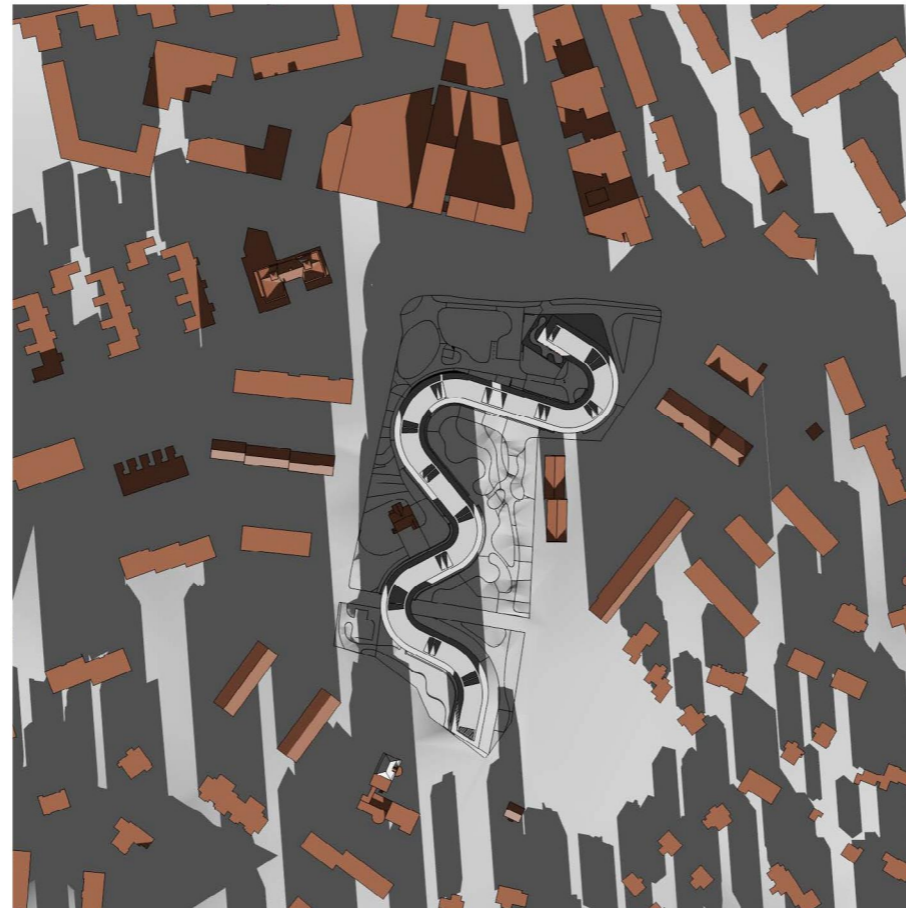
Kello 15:00



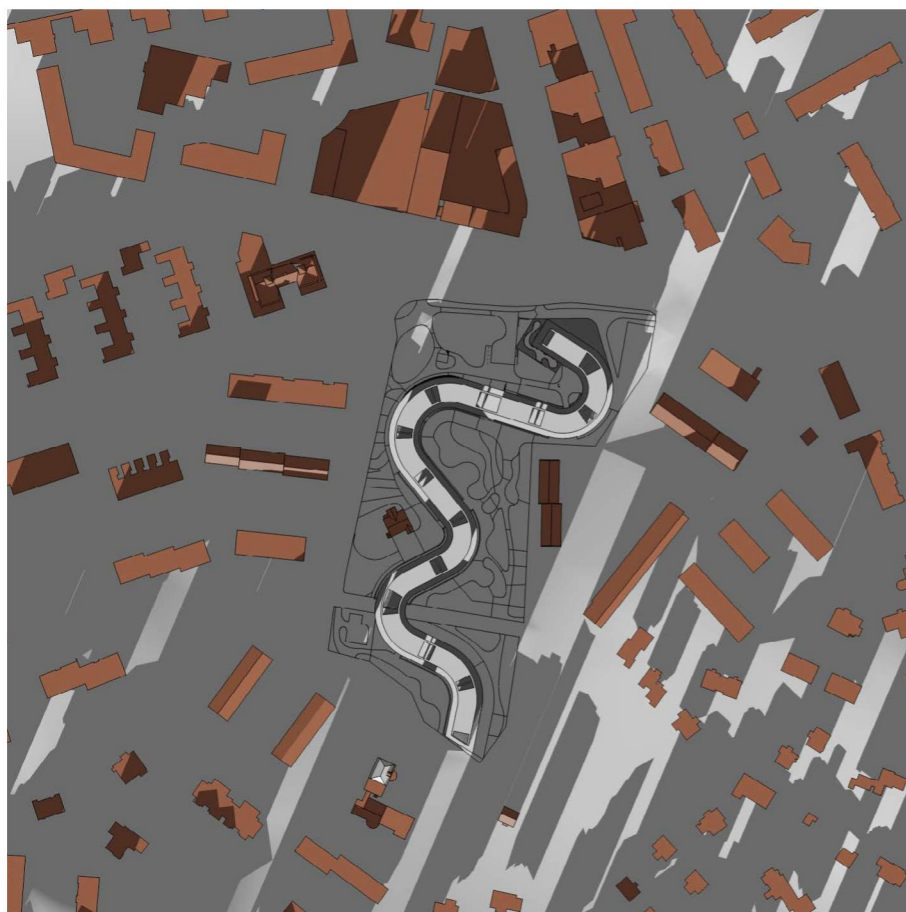
Kello 19:00



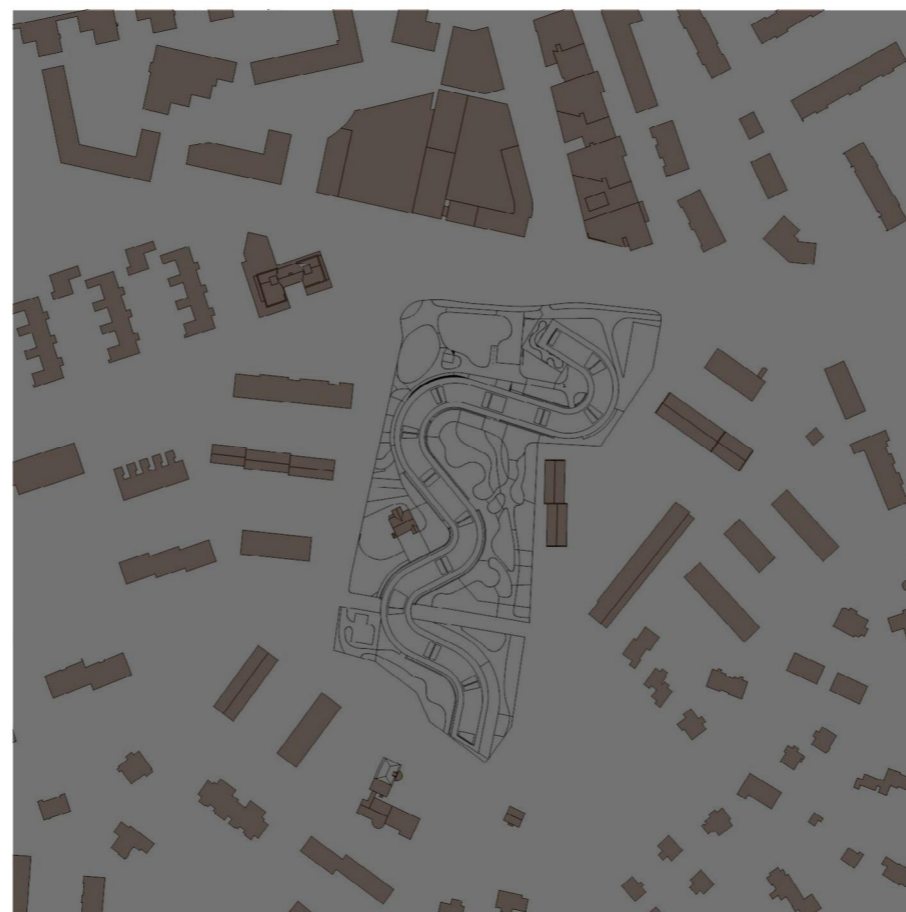
Kello 09:00



Kello 12:00



Kello 15:00



Kello 19:00

<b>TONTTIJAKO TOMTINDELNING</b>		ETRS-GK25 / N2000		<b>KAUNIAINEN GRANKULLA</b>	
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes			<b>1:500</b>		
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning				tj-nro ti-nr 235001008101	
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes		21.10.2019		kaup.osa stadsdel 1	
		Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör		Johanna Määttälä	
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningens kartan uppgjordes		21.10.2019		kortteli kvarter 81	
		Maanmittausteknikko Lantmäteritekniker		Hannu Pousi	
Lask. HP		Piirt. HP		Tark. NF	
				tj-kartta ti-karta 81/01	
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen					

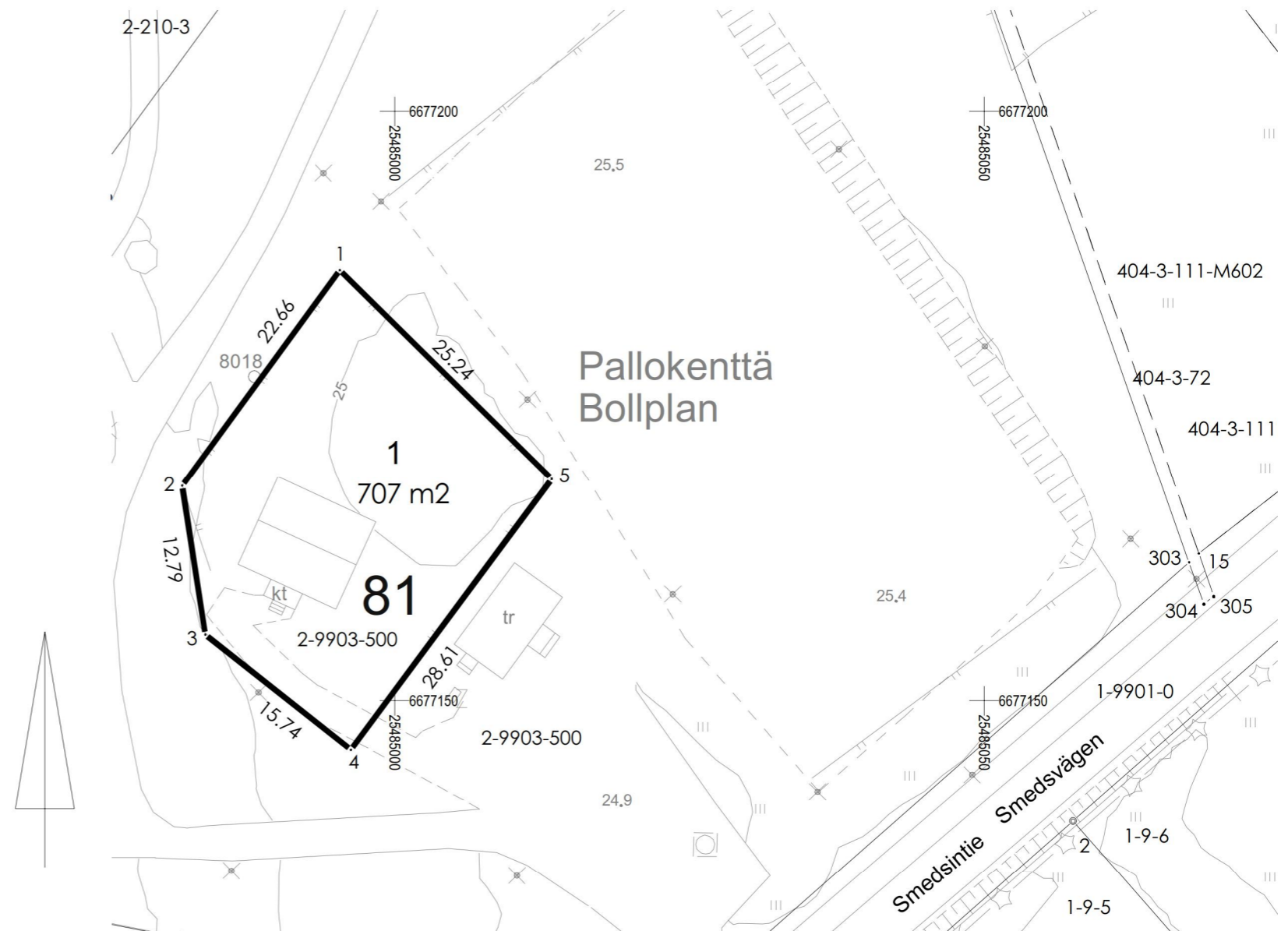
Liite 7 / Bilaga 7 (1/4)  
Tonttijaot ja tonttijaon muutokset / Tomtindelningar och  
ändringar av tomtindelningar  
Ak 221, Kaupungintalon alue / Stadshusområdet  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

### TONTINMUODOSTUS TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
001 0081 0001	707	707	002 9903 0500

### KOORDINAATILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
1	6677186.549	25484995.347
2	6677168.242	25484981.986
3	6677155.604	25484983.937
4	6677145.846	25484996.293
5	6677168.832	25485013.321



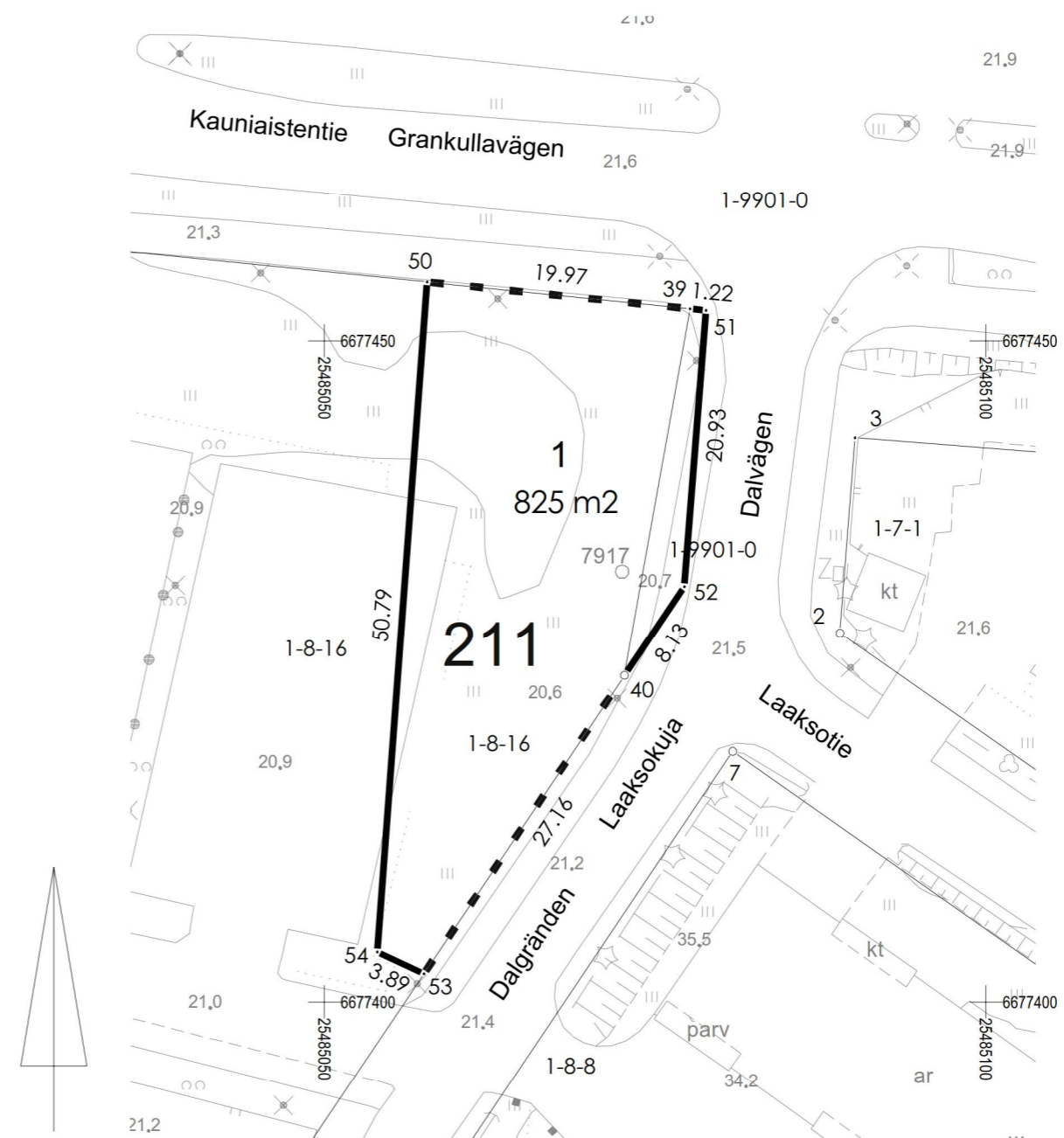
TONTTIJAKO JA TONTTIIJAON MUUTOS TOMTINDELNING OCH ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN		ETRS-GK25 / N2000	KAUNIAINEN GRANKULLA	
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes		1:500		
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning		15.6.1977	tj-nro ti-nr	235001021101
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes		21.10.2019	kaup.osa stadsdel	1
		Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	Johanna Määttä	
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningens kartan uppgjordes		21.10.2019	kortteli kvarter	211
		Maanmittausteknikko Lantmäteritekniker	Hannu Pousi	
Lask.	HP	Piirt.	HP	Tark. NF
Lask. HP		Piirt. HP	Tark. NF	tj-kartta ti-karta
				211/01
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen				

### TONTINMUODOSTUS TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
001 0211 0001	825	766	001 0008 0016
		59	001 9901 0000

### KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING

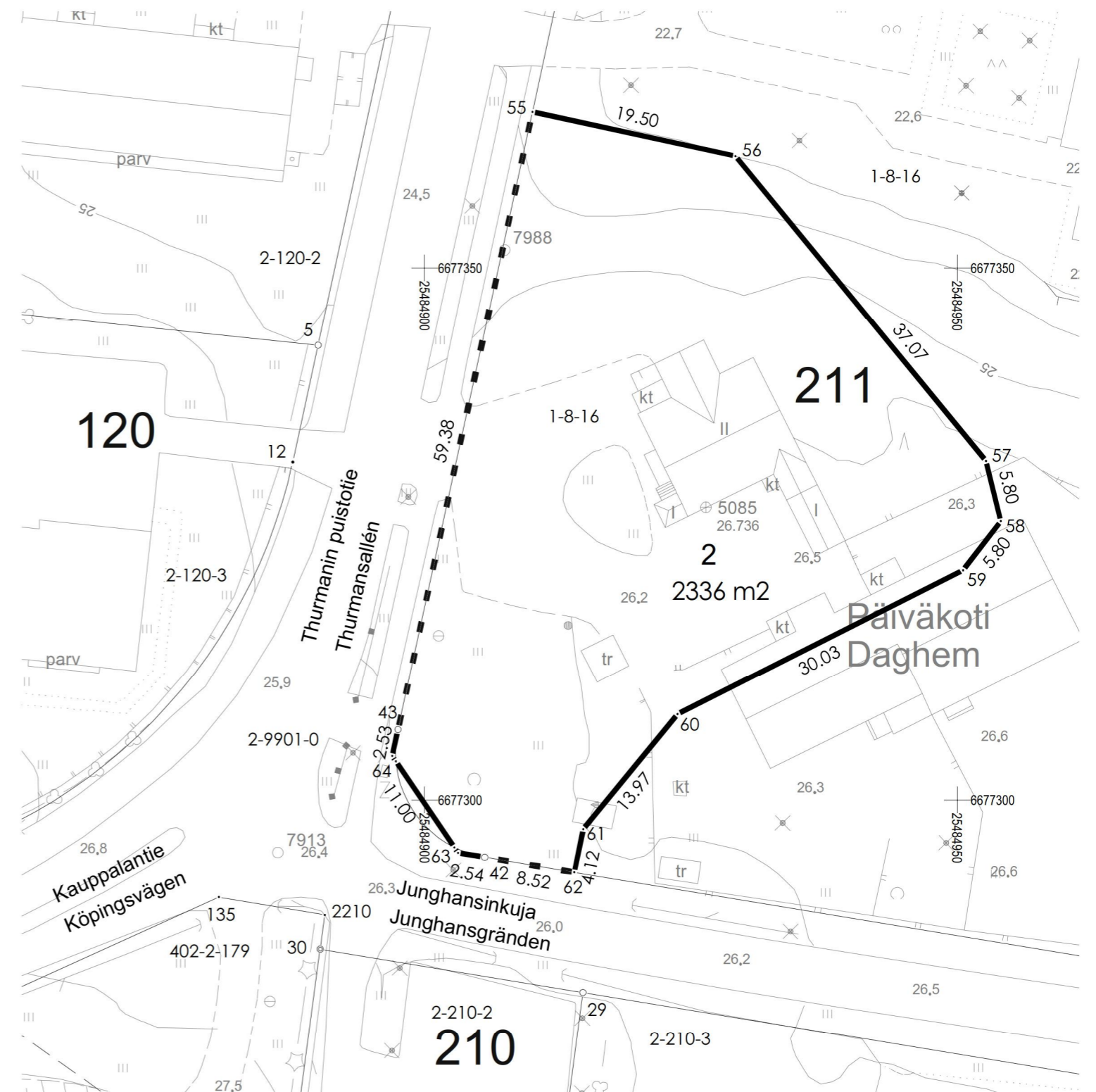
N:O/NR	N	E
39	6677452.412	25485077.632
40	6677424.680	25485072.674
50	6677454.435	25485057.770
51	6677452.288	25485078.850
52	6677431.426	25485077.207
53	6677402.134	25485057.525
54	6677403.788	25485054.000



TONTTIJAKO JA TONTTIJAON MUUTOS TOMTINDELNING OCH ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN				ETRS-GK25 / N2000		KAUNIAINEN GRANKULLA
Asemakaava hyväksytty Detaljplanen godkändes				1:500		
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning				15.6.1977		tj-nro ti-nr 235001021102
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes				21.10.2019		kaup.osa stadsdel 1
				Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör		Johanna Määttä
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningens kartan uppgjordes				21.10.2019		kortteli kvarter 211
				Maanmittausteknikko Lantmäteritekniker		Hannu Pousi
Lask.	HP	Piirt.	HP	Tark.	NF	tj-kartta ti-karta 211/02
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med detaljplanen						

**KOORDINAATTILUETTELO  
KOORDINATFÖRTECKNING**

N:O/NR	N	E
42	6677294.625	25484905.637
43	6677306.618	25484897.495
55	6677364.642	25484910.121
56	6677360.496	25484929.175
57	6677331.844	25484952.699
58	6677326.211	25484954.077
59	6677321.613	25484950.543
60	6677308.066	25484923.744
61	6677297.266	25484914.888
62	6677293.237	25484914.045
63	6677295.039	25484903.134
64	6677304.141	25484896.956



**TONTINMUODOSTUS  
TOMTBILDNING**

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
001 0211 0002	2336	2335	001 0008 0016
			1 002 9901 0000

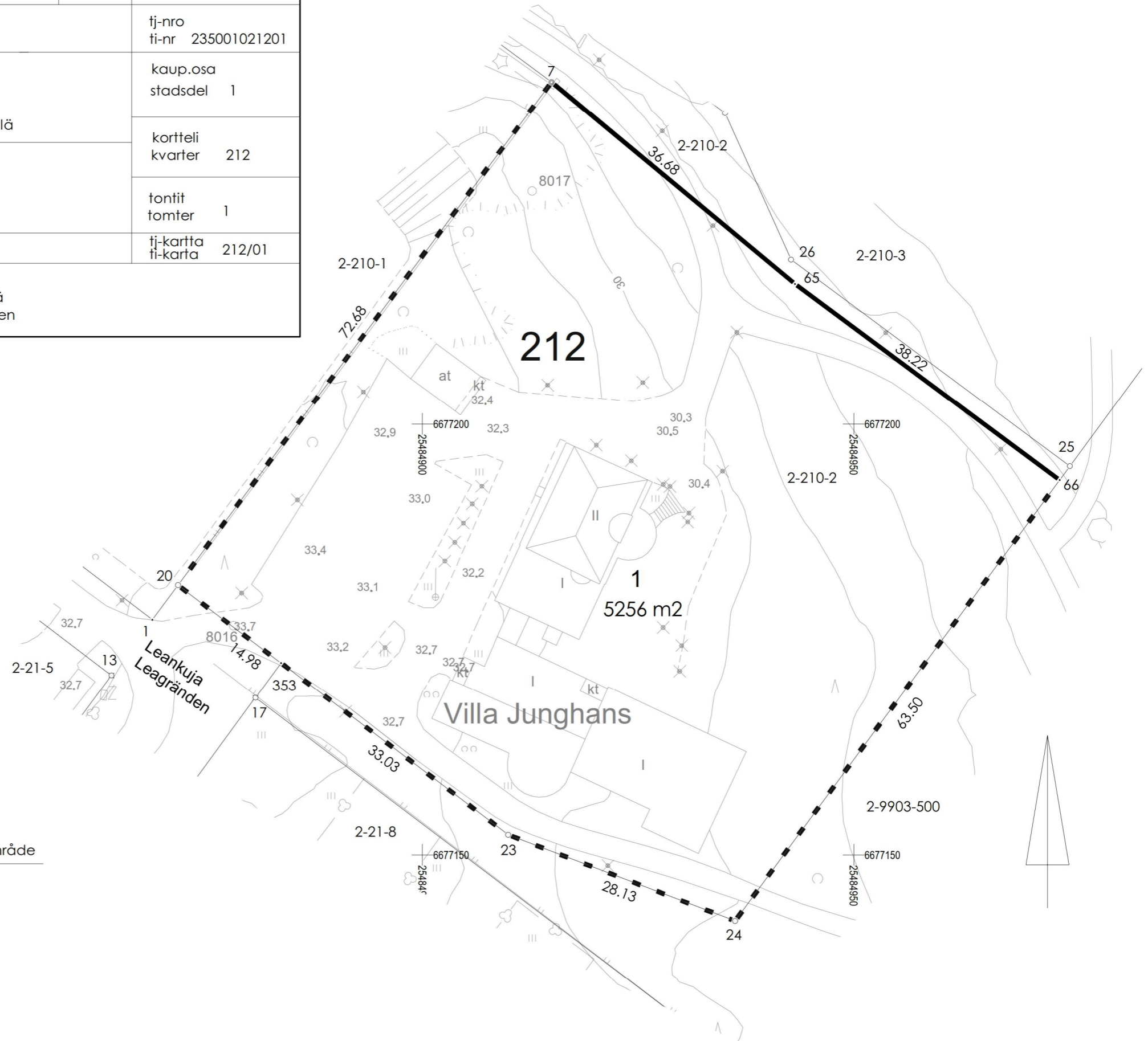
<b>TONTTIAON MUUTOS ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN</b>		ETRS-GK25 / N2000	<b>KAUNIAINEN GRANKULLA</b>	
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes		<b>1:500</b>		
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning	13.4.1993	tj-nro ti-nr	235001021201	
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes	21.10.2019	kaup.osa stadsdel	1	
	Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	Johanna Määttä		
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningens kartan uppgjordes	21.10.2019	kortteli kvarter	212	
	Maanmittausteknikko Lantmäteritekniker	Hannu Pousi		
Lask. HP	Piirt. HP	Tark. NF	tj-kartta ti-karta	212/01
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen				

**KOORDINAATILUETTELO  
KOORDINATFÖRTECKNING**

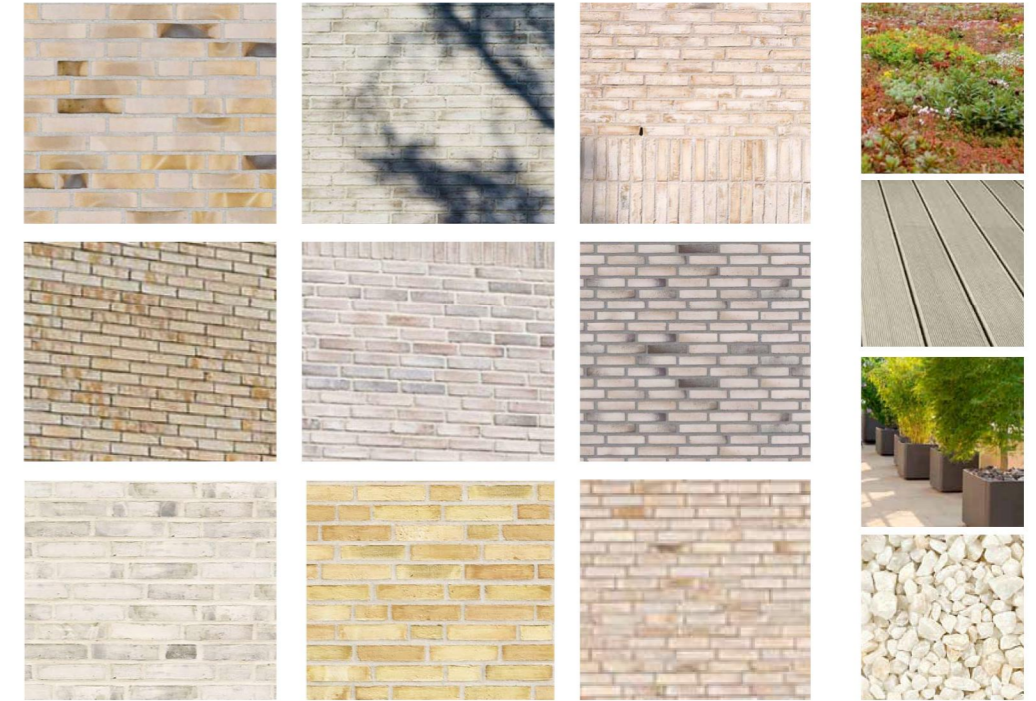
N:O/NR	N	E
7	6677239.692	25484914.951
20	6677181.313	25484871.660
23	6677152.334	25484909.935
24	6677142.352	25484936.235
65	6677216.265	25484943.174
66	6677193.496	25484973.867
353	6677172.273	25484883.601

**TONTINMUODOSTUS  
TOMTBILDNING**

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
001 0212 0001	5256	5256	002 0210 0002







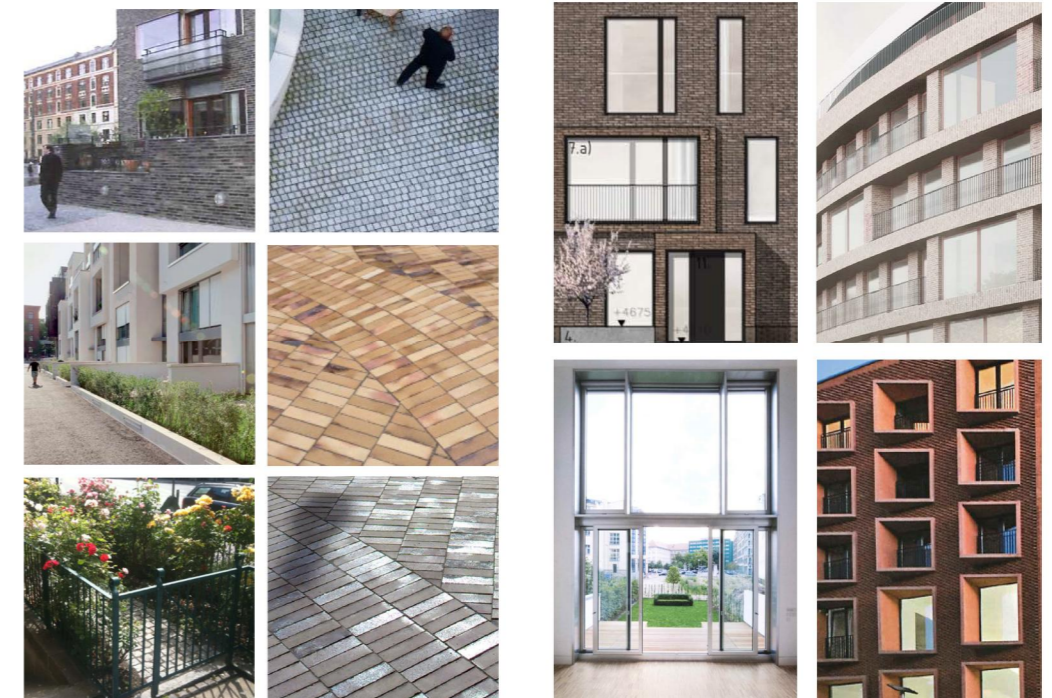
RAKENNUKSEN ALIMMAT KERROKSET OVAT PAIKALLA MUURATTUA TIILTÄ, ELÄVÄPINTAISET VAALEAT (KELLANRUSKEAT, HARMAAT JA PUNERTAVAN) SÄVYT, ERI LADONTOJA

KATTOKERROS ON VAALEAKSI MAALATTUA PUUTA

PARVEKKEIDEN KAITEET MAALATTUA TERÄSLATTAKAIDETTA

TIILIJALUSTAN KATTOPINNAT  
 - VIHHER-, SAMMAL- JA KETOKATOT  
 - KATTOVILJELY  
 - KATTOTERASSIT

YLIMMÄN KERROKSEN KATTOPINNAT  
 VALKOINEN SINGELI



PIHOJEN RAJAUTUMINEN  
 TIILI- JA LUONNONKIVIMUURIT  
 KASVILLISUUS

MAANTASSOssa vaihtelevat korkeammat huonekorkeudet  
 TIILIJULKISIVUISSA ERKKEREITÄ, RANSKALAISIA PARVEKKEITA JA KUISTEJA  
 LASITETUT PARVEKKEET HAHMOTTUVAT SISÄÄNVEDETTYNÄ

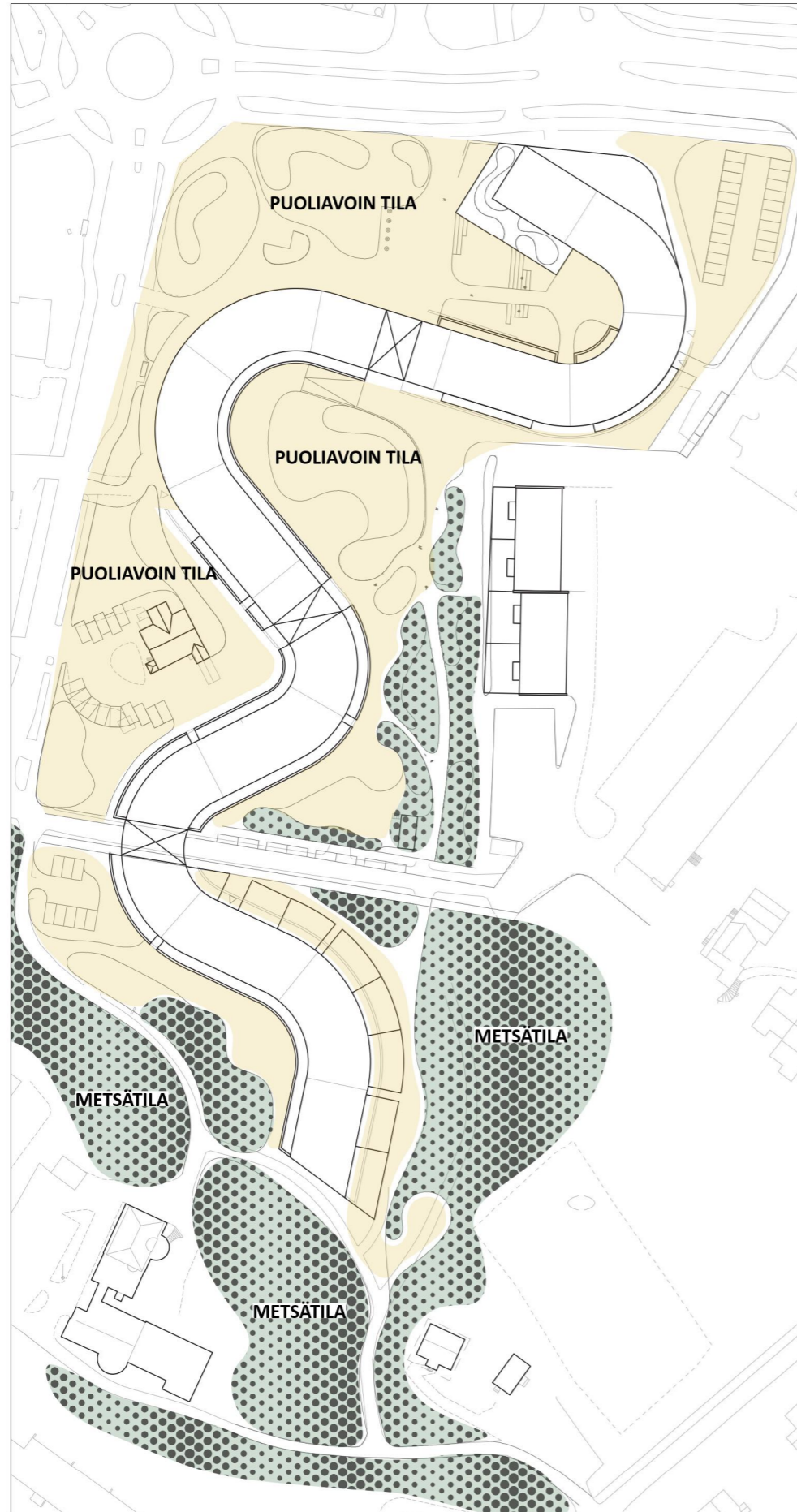


● SÄILYVÄ HAVUPUU

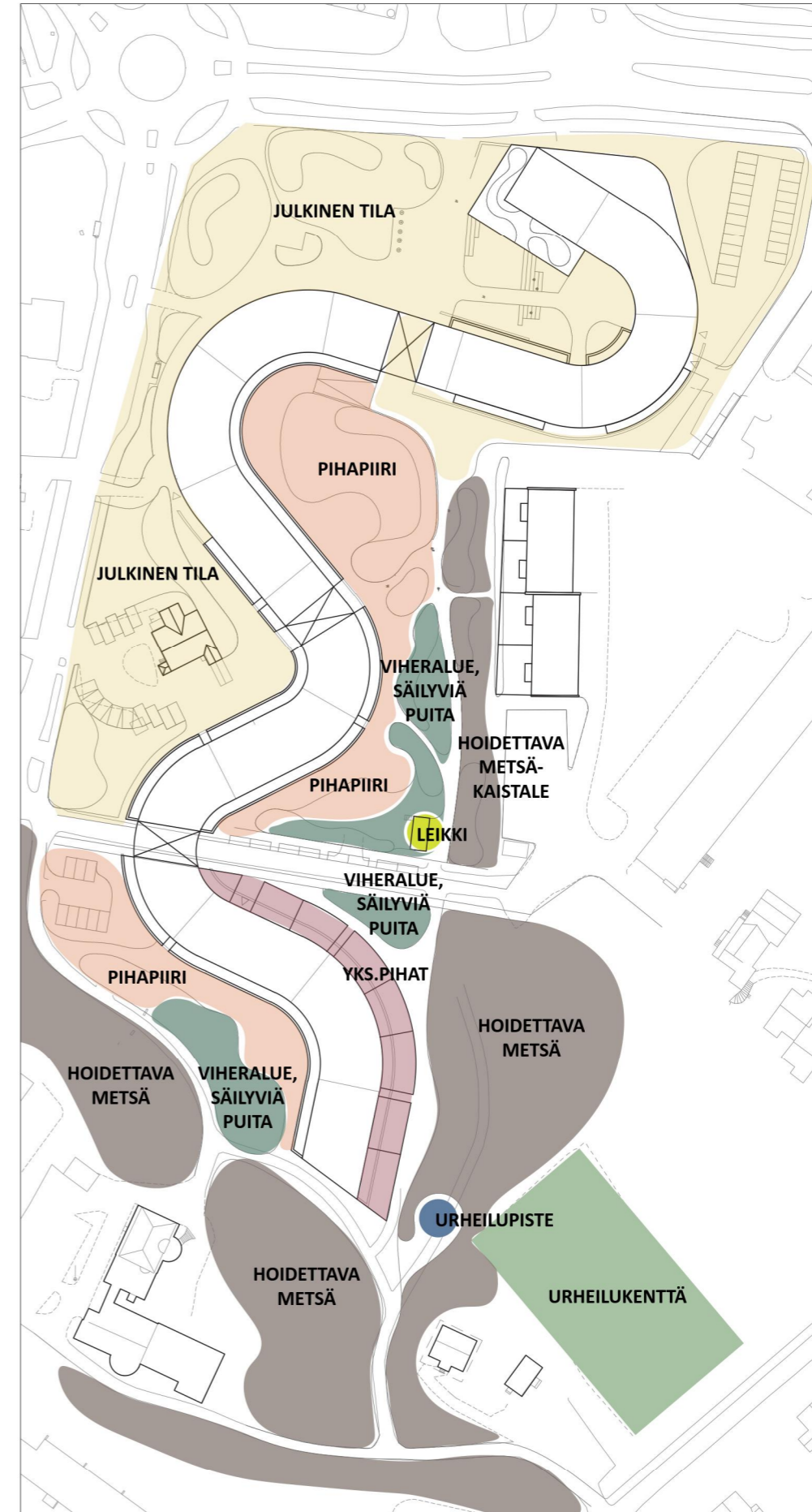
● SÄILYVÄ LEHTIPUU

● SÄILYVÄ PUU

TILALLISUUS



ALUEIDEN LUONNE

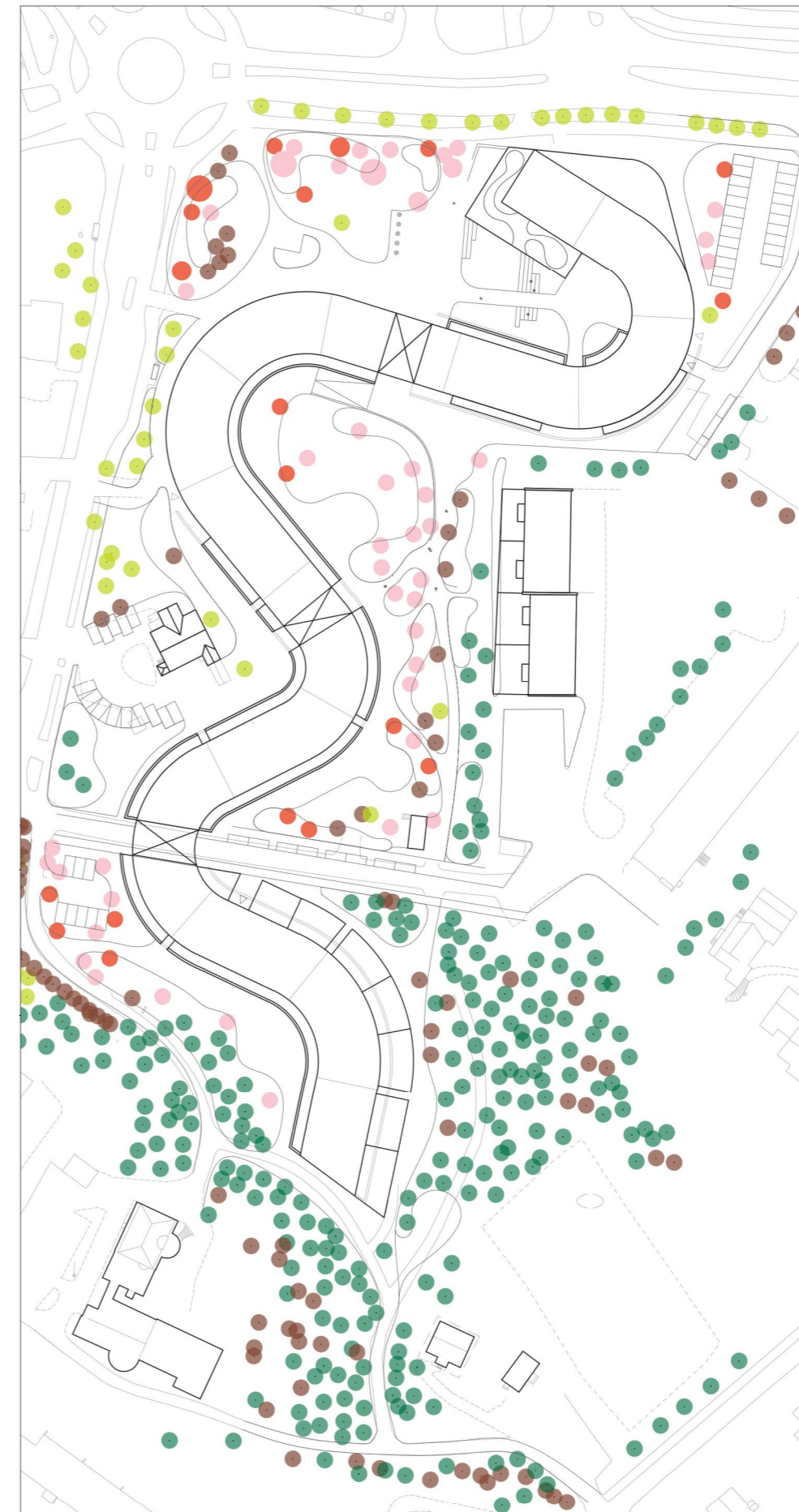


VIHERALUEET



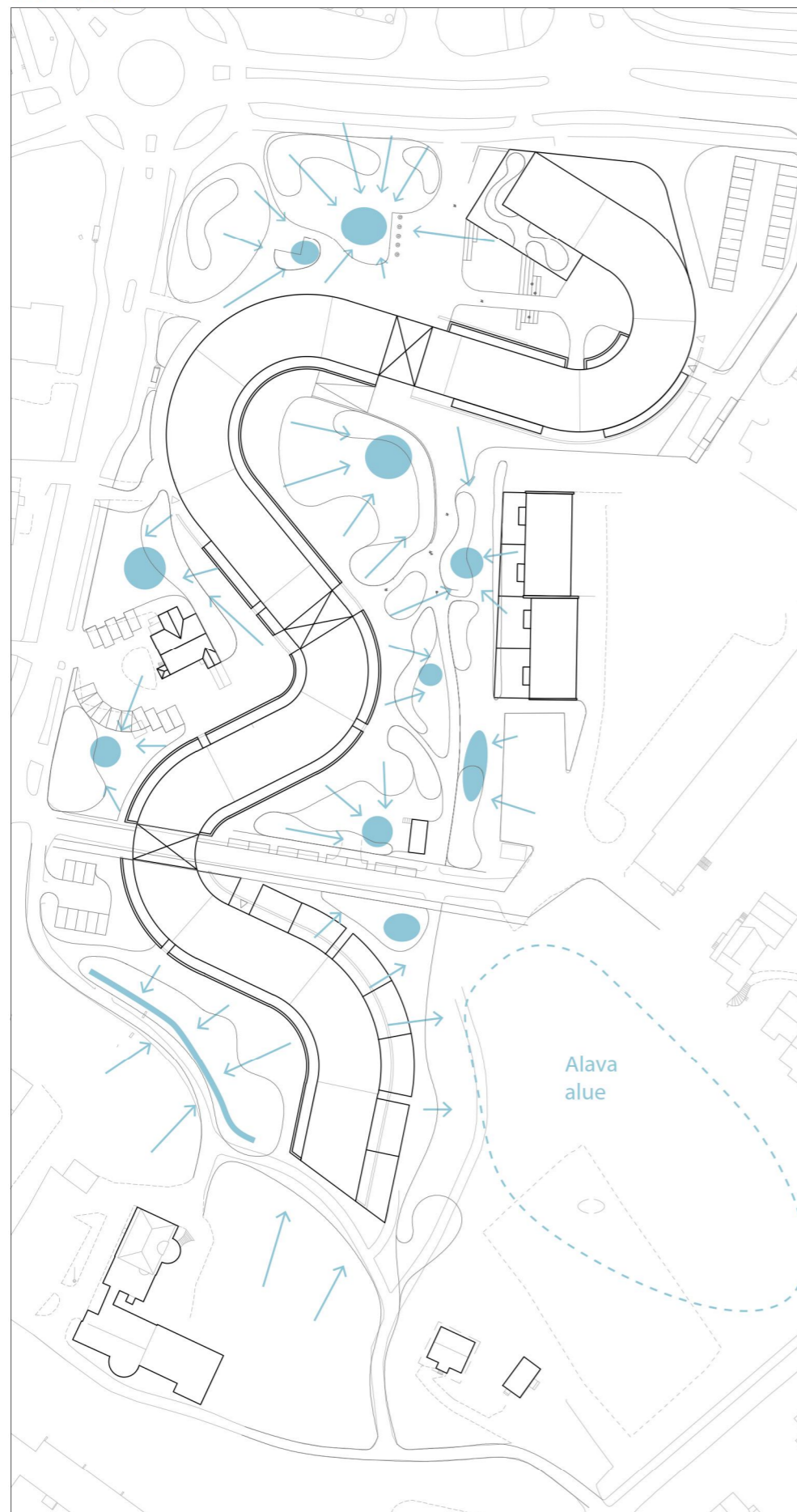
- NURMIALUE
- ISTUTUSALUE
- METSÄINEN ALUE
- YKSITYINEN PIHA
- A1 HOITOLUOKKA
- A2 HOITOLUOKKA
- A3 HOITOLUOKKA
- C1 HOITOLUOKKA

PUUSTO, OLEVA JA ISTUTETTAVA



- OLEVA HAVUPUU
- OLEVA LEHTIPUU
- OLEVA PUU
- ISTUTETTAVA PUU
- ISTUTETTAVA PUU

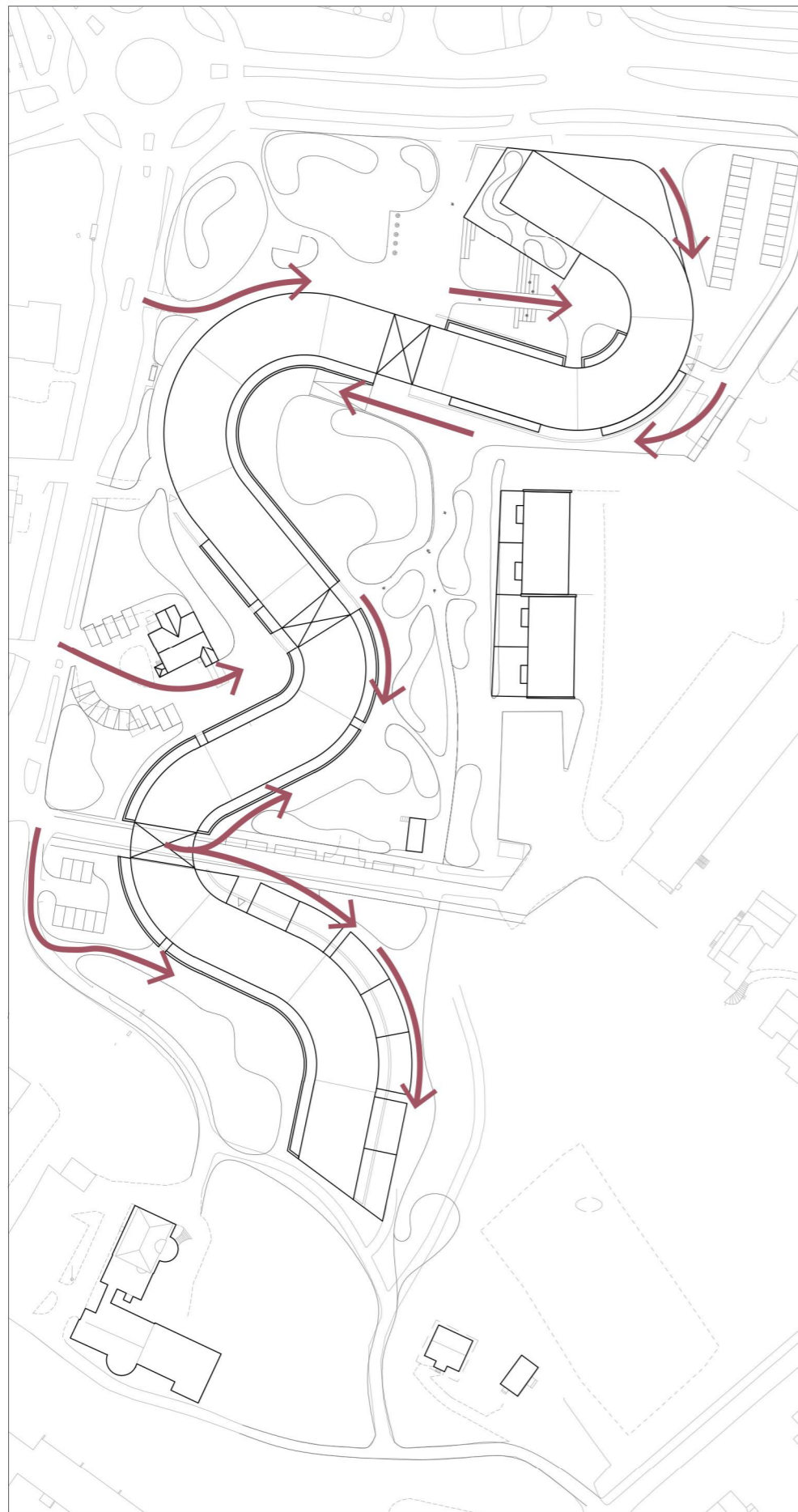
HULEVEDET



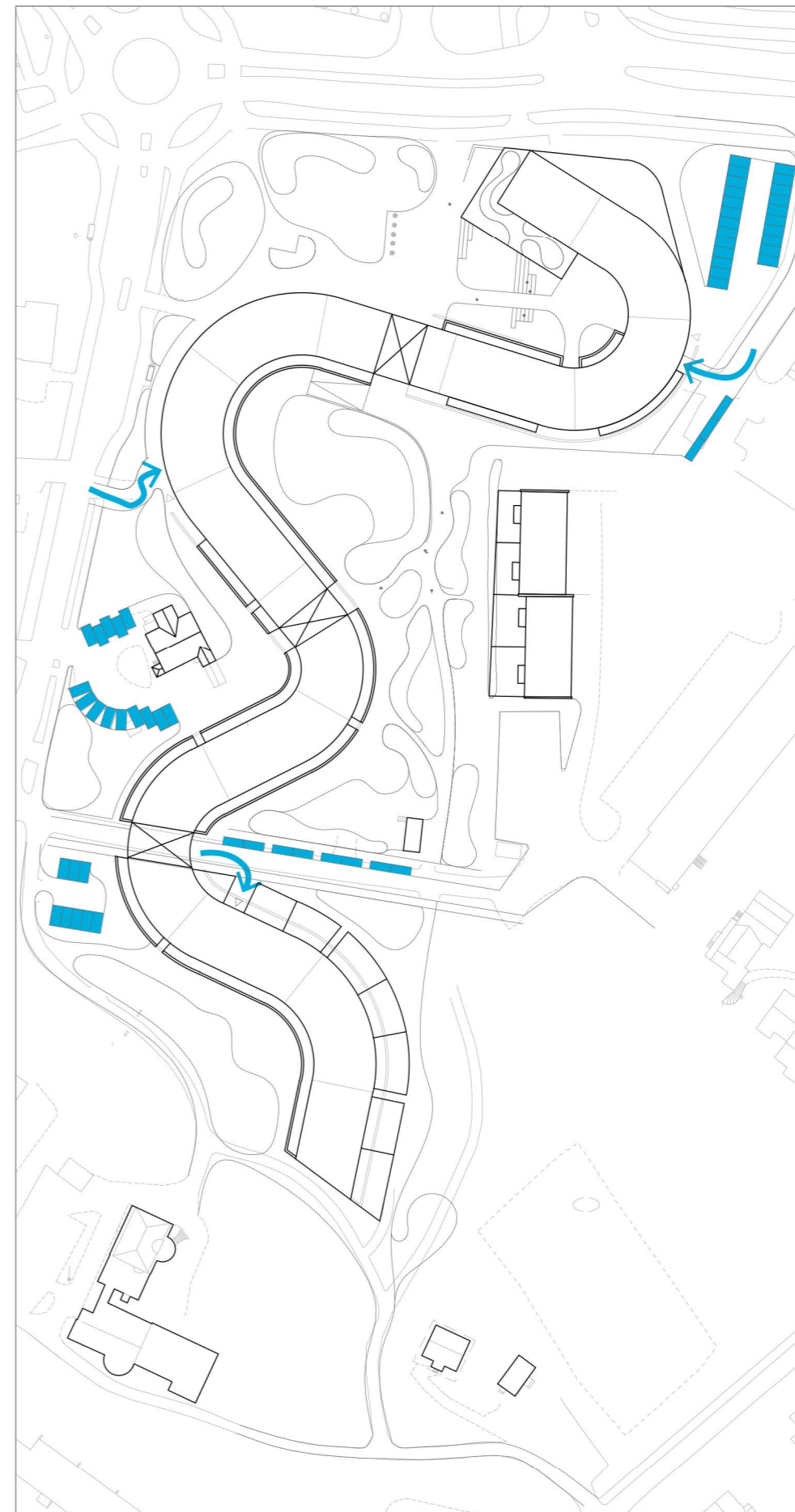
REITISTÖ



PELASTUSAJO



PYSÄKÖINTI





köynnökset puiden rungoilla



metsäpuutarha



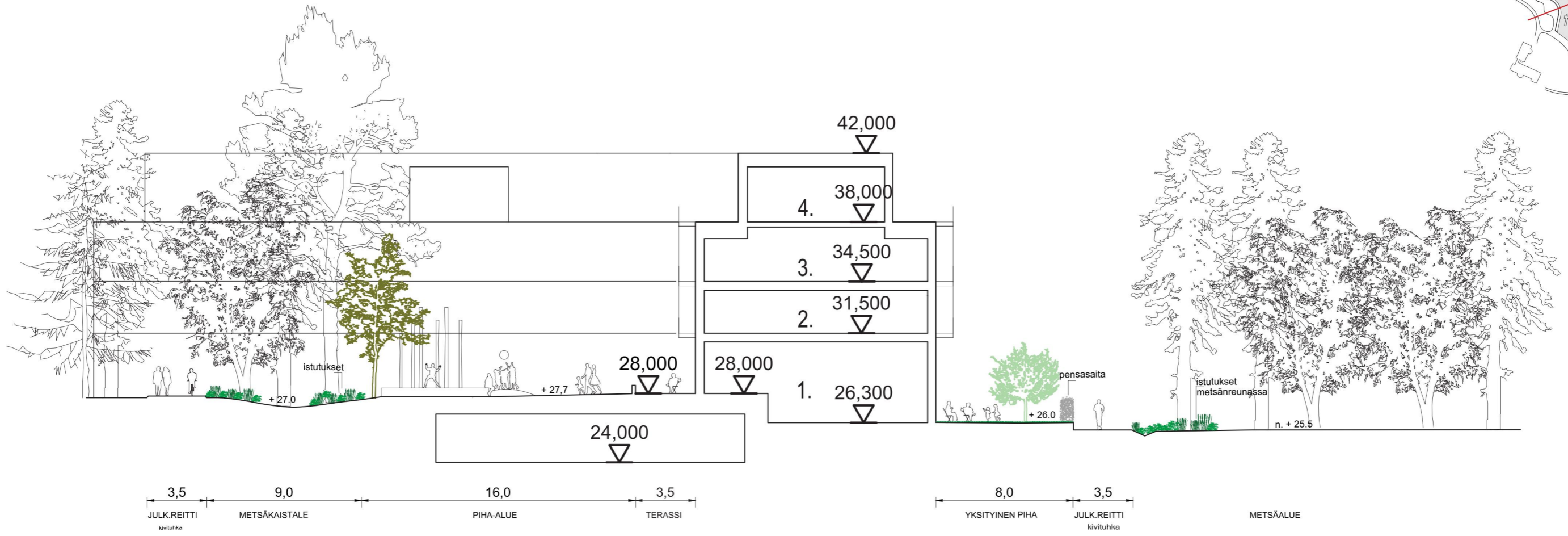
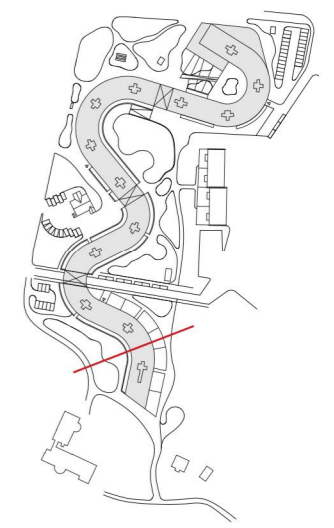
metsän rajaus



kokemuksellisuus



tilan rajaaminen

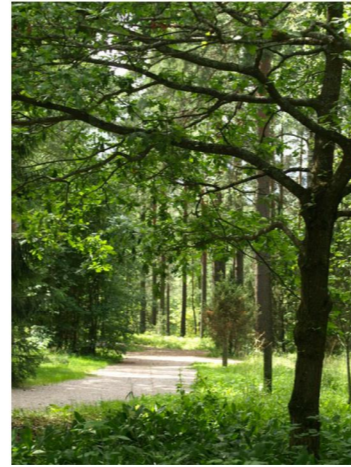




kerroksellisuus



niittymäiset istutusalueet



sorapolku



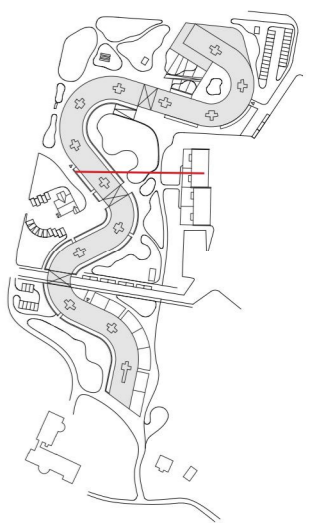
puulajipuisto



kukkivat puut



perennat







laadukas kiveys



näyttävä oleskelu- ja istutusalue  
 auringonlaskun suuntaan



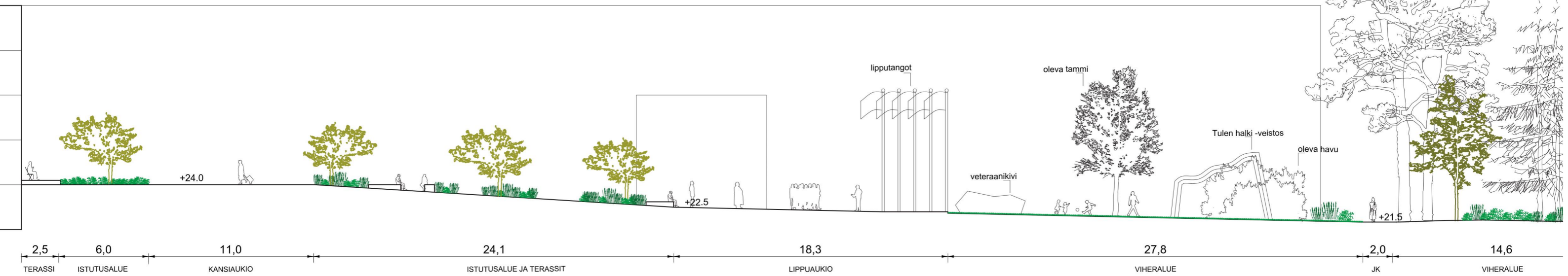
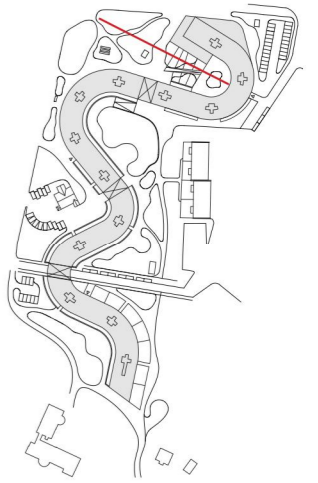
tammi



niittymäiset istutusalueet ja tilaa  
 rajaavat maastonmuodot



perennat





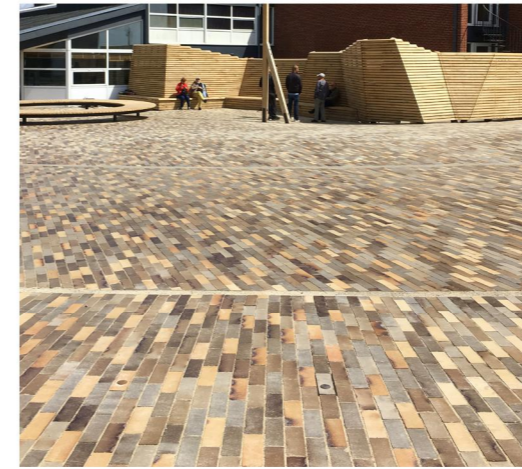
puoliavoimet puistonurmialueet



olemassa olevan puuston säilyttäminen



maatiili



Artesaani-aukio



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	31.10.2019
Kaavan nimi	Kaupungintalon alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.08.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 221
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,6876	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,6877

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,6876</b>	<b>100,0</b>	<b>33545</b>	<b>0,50</b>	<b>0,0004</b>	<b>10792</b>
A yhteensä	2,9869	44,7	23395	0,78	0,9924	13642
P yhteensä						
Y yhteensä	0,5256	7,9	950	0,18	-2,1210	-12050
C yhteensä	0,3450	5,2	9000	2,61	0,3450	9000
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,0403	30,5	200	0,01	0,7250	200
R yhteensä						
L yhteensä	0,7898	11,8			0,0590	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5457</b>	<b>8,2</b>		<b>0,5457</b>	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>675</b>	<b>3</b>	<b>-1825</b>

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,6876</b>	<b>100,0</b>	<b>33545</b>	<b>0,50</b>	<b>0,0004</b>	<b>10792</b>
<b>A yhteensä</b>	2,9869	44,7	23395	0,78	0,9924	13642
A					-0,9019	-3953
AK					-0,6349	-3300
AO	0,0707	2,4	120	0,17	0,0707	120
AK-2	0,6607	22,1	11200	1,70	0,6607	11200
AK-3	0,4852	16,2	4600	0,95	0,4852	4600
AK-4	1,5367	51,4	7250	0,47	1,0790	4750
AL-1	0,2336	7,8	225	0,10	0,2336	225
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	0,5256	7,9	950	0,18	-2,1210	-12050
Y	0,5256	100,0	950	0,18	-1,4713	-9550
Y-2					-0,6497	-2500
<b>C yhteensä</b>	0,3450	5,2	9000	2,61	0,3450	9000
C-1	0,3450	100,0	9000	2,61	0,3450	9000
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	2,0403	30,5	200	0,01	0,7250	200
VP	0,9986	48,9	30	0,00	0,4487	30
VL	0,0599	2,9			0,0016	
VU					-0,7071	
VP-1	0,3484	17,1			0,3484	
VU-1	0,6334	31,0	170	0,03	0,6334	170
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,7898	11,8			0,0590	
Kadut	0,7073	89,6			-0,0235	
LPA	0,0825	10,4			0,0825	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,5457</b>	<b>8,2</b>		<b>0,5457</b>	
ma/p	0,5457	100,0		0,5457	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>4</b>	<b>675</b>	<b>3</b>	<b>-1825</b>
Asemakaava	4	675	3	-1825