

Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	10.09.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 13	11.02.2020

Asemakaavan muutos, 2. kaupunginosan korttelit 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258 sekä katu-, tori- ja viheralueet (Kauniaisten liikekeskusta)

30/10.02.03/2019

YLKV 10.09.2019 § 90

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki on sitoutunut asemakaavan muuttamiseen keskustan toteuttamiseen liittyvien sopimusten yhteydessä (KH 19.8.2015 § 160). Kaupunginhallitus on päättänyt 14.10.2015 § 202 alueelle haetun asemakaavasta poikkeamisen käsittelyn yhteydessä, että alueen asemakaava tulee muuttaa vastaamaan toteutunutta ratkaisua.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 31.1.2019 ja sitä on päivitetty 4.9.2019. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla 31.1.2019 sekä Kaunis Grani –lehdessä 21.2.2019. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 23.1.2019.

Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 2. kaupunginosan korttelit 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258, 2. kaupunginosan torialueen (2-9902-100), 2. kaupunginosan suojaviheralueen (2-9908-100), 2. kaupunginosan puistoalueen (2-9903-600) sekä osia 2. kaupunginosan katualueesta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3,6 ha. Suunnittelualue on osin kaupungin omistuksessa ja osin yksityisessä omistuksessa.

Alue sijoittuu Kauniaisten keskustaan rautatiealueen, Tunnelitien ja Kauniaistentien rajaamalle alueelle. Alueen pohjoispuolella sijaitsee kerrostalo- ja junarata, lounaassa Thurmanipuisto ja rivitaloasutusta, eteläpuolella kaupungintalon alue ja koillisessa Kauniaisten rautatieasema. Muutoin suunnittelualueen ympäristö on kerrostalovaltaista.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee vuonna 2001 valmistunut kauppakeskus Granin liikerakennus. Kauppakeskuksen pohjoinen laajennusosa on valmistunut vuonna 2008 ja läntinen laajennusosa vuonna 2018. Alueen kerrostalot ovat rakentuneet vuosina 1966 (kortteli 258), 2009 (kortteli 253), 2012 (kortteli 257) ja 2019 (kortteli 252). Kirjastorakennus on valmistunut vuonna 1985. Alueen keskiosassa sijaitsee rakenteilla oleva torialue ja torialueen alla maanalainen pysäköintilaitos. Suunnittelualueen etelä- ja länsiosassa sijaitsevat autopaikkojen korttelialueet (LPA-1). Torialueiden pintarakenteet toteutetaan sekä Kauniaistentien varrella sijaitseva pysä-

köintialue saneerataan vuoden 2019 aikana.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on päivittää poikkeamispäätöksen mukaisten korttelialueiden aluevaraukset ja määräykset vastaamaan toteutunutta ratkaisua. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tarvittavilta osin myös omistussuhteiden mukainen tonttijako.

Lisäksi tavoitteena on selkiyttää suunnittelualueen pysäköintinormeja sekä määrittää pysäköinnin sijoittumista osin uudelleen vastaamaan toteutunutta tilannetta. Pysäköintiä koskevien merkintöjen päivittämiseksi asemakaavan muutosalueeseen on sisällytetty poikkeamispäätöksen mukaisten alueiden lisäksi myös korttelit 253 (Kauniaistentie 11), 254 (LPA-1-alue), 256 (kirjasto) ja 257 (Thurmanin aukio 10) sekä puistoalue 2-9903-600 (VP-1 ja VP-2 -alue). Kortteleiden 253 ja 257 osalta tarkistetaan myös rakennusoikeuden jakautuminen asuin-, sekä liike- ja toimistorakentamisen välillä vastaamaan toteutunutta maankäyttöä. Voimassa olevissa kaavoissa osoitettu rakennusoikeuden määrän merkintä sallii periaatteessa koko rakennusoikeuden toteuttamisen liike- ja toimistotilana. Käytännössä toteuttaminen ei ole kuitenkaan mahdollista, sillä liike- ja toimistotilojen vaatimalle suuremmalle autopaikkamäärälle ei ole osoitettavissa tiloja keskustan alueella.

Suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettu erillinen radan alittava kevyen liikenteen tunneliluiskan aluevaraus kulkee yleisen alueen lisäksi osittain myös korttelin 258 alueella. Yhteyden toteuttamisesta on luovuttu, joten nyt laadittavassa kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaista poistaa ko. aluevaraus. Tästä syystä asemakaavan muutosalueeseen sisällytetään myös kortteli 258 (Tunnelitie 6). Korttelin 258 osalta tarkastellaan myös autopaikkainnormia ja autopaikkojen sijoittumista, sillä nykyinen kaava ei ole toteuttamiskelpoinen tältä osin.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan myös yleisten alueiden aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden alueiden osalta.

Kaavatilanne

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinnot.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualueen etelä- ja länsiosaan on osoitettu seudullinen kevyen liikenteen reitti.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistöjen käyttötarkoituksen uudelleenarviointikohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden

kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty palveluiden ja asumisen kohteena, jossa tavoitteena on liikekeskustan kehittäminen ja valmiiksi saattaminen.

Suunnittelualueella ovat voimassa Kauniaisten kaupunginvaltuuston 8.5.2006 hyväksymä asemakaava (Ak 171) ja Kauniaisten kaupunginvaltuuston 11.5.2009 hyväksymä asemakaava (Ak 183). Korttelin 250 tontit 1 ja 2 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3). Korttelin 250 tontti 6 ja kortteli 254 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jonka läpi saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille (LPA-1). Korttelit 252, 253 ja 257 on osoitettu asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-5) ja niiden alle on osoitettu aluevaraukset korttelialueelta palveleville maanalaisille pysäköintilaitoksille (ma/p). Kortteli 258 on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-6). Suunnittelualueen keskiosa on osoitettu torialueeksi, torialueen alle on osoitettu aluevaraus ympäröiviä asuinkortteleita palvelevalle maanalaiselle pysäköintilaitokselle (ma-LPA). Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu puistoaukio (VP-1), puisto, jonka alueelle saa sijoittaa kannenalaista pysäköintiä (VP-2) sekä suojaviheralue (EV).

Uudenmaan ELY-keskus on 10.12.2015 myöntänyt poikkeamisen asemakaavasta korttelin 252 tontille 1 sekä osalle torialuetta (2-9902-100). Poikkeaminen myönnettiin tontin 1 kokonaisrakennusoikeuden, asuinrakennusoikeuden ja liiketilän vähimmäiskerrosalan määrästä, kerrosluvusta sekä rakennusalan rajauksesta tontin etelärajalla. Lisäksi sallittiin rakentaminen osittain torialueelle. Poikkeamisella mahdollistettiin asuinrakentamisen ja liikerakentamisen eriyttäminen ja uuden liikerakentamisen integroiminen olemassa olevaan liikerakennukseen osat yhdistävällä galleriakäytävällä.

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

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Kauniaisten kaupunki ja Kauniaisten konttoritalo Oy (valtakirjalla NCC Rakennus Oy) hakivat yhdessä poikkeamispäätöstä 2. kaupunginosan korttelin 252 tontille 1 sekä torialueelle 2-9902-100 (Promenadiaukio). Hakemuksessa esitetystä toteutustavassa asuinrakentaminen ja liikerakentaminen eriytyvät toisistaan ja uusi liikerakentaminen integroituu olemassa olevaan liikerakennukseen osat yhdistävällä galleriakäytävällä. Haetulla ratkaisulla mahdollistettiin keskustan rakentamisen loppuunsaattaminen asemakaavan alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti siten, että alueelle toteutuu elävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä synnyttävää asumista, palveluita ja liiketilaa. Uudenmaan ELY-keskus myönsi haetun poikkeamisen asemakaavasta 10.12.2015.

Poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen alkoi keväällä 2017. Osittain kiinteistölle 2-252-1 ja osittain torialueelle 2-9902-100 sijoittuva kaupakeskuksen laajennusosa valmistui keväällä 2018. Kiinteistölle 2-252-1 sijoittuva asuinrakennus valmistui kesällä 2019.

Asemakaavan muutoksella päivitetään poikkeamispäätöksen mukaisten korttelialueiden aluevaraukset ja kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta

ratkaisua. Samalla tarkistetaan tarvittavilta osin keskustan muiden asuin-, liike-, ja pysäköintikortteleiden ja yleisten alueiden aluevaraukset sekä näiden kaavamerkinnät ja -määräykset. Lisäksi selkiytetään suunnittelualueen pysäköintinormeja sekä määritetään pysäköinnin sijoittumista osin uudelleen vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on laadittu asemakaavan muutosluonnos, jonka kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Kortteli 250:

Asemakaavan muutoksella osa korttelin 252 asuin-, liikenne- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja liitetään kortteliin 250. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3 500 k-m², josta 3 400 k-m² osoitetaan asumiseen. Asuinrakentamisen lisäksi on toteutettava 100 k-m² liike- ja toimistotiloja. Rakentaminen sallitaan enintään viiteen kerrokseen. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää 3/4 ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (V (3/4)). Kerrosluku sekä rakennusoikeuden määrä ja jakaantuminen käyttötarkoituksittain on päivitetty vastaamaan poikkeamis päätöksellä myönnettyä ja toteutunutta tilannetta.

Kortteli 253:

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL-5) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat viisikerroksisille asuinrakennuksille. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää 3/4 ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (V (3/4)). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5 500 k-m², josta saa toteuttaa 5 200 k-m² asuinrakentamiseen. Asuinrakentamisen lisäksi on toteutettava 300 k-m² liike- ja toimistotiloja. Kokonaisrakennusoikeuden määrä ja kerrosluku säilyvät ennallaan.

Kortteli 257:

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL-5) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala neljäkerroksiselle (IV) asuinrakennukselle ja rakennusoikeutta yhteensä 3 400 k-m². Korttelialueen rakennusoikeudesta saa toteuttaa 2 850 k-m² asuinrakentamiseen. Asuinrakentamisen lisäksi on toteutettava 550 k-m² liike- ja toimistotiloja. Kokonaisrakennusoikeuden määrä ja kerrosluku säilyvät ennallaan.

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL-6) muutetaan asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala enintään neljäkerroksiselle (IV) rakennukselle ja rakennusoikeutta yhteensä 4 000 k-m², josta 3 200 k-m² osoitetaan asumiseen ja 800 k-m² liike- ja toimistotiloille. Kokonaisrakennusoikeuden määrä ja sen jakautuminen käyttötarkoituksittain sekä kerrosluku säilyvät ennallaan.
Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Osa Promenadiaukion torialueesta ja korttelin 252 asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) sekä korttelin 250 liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3) muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja liitetään kortteliin 250. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 1 600 k-m² kaksikerroksiselle (II) rakennukselle. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusalat ja yhteensä 8 550 k-m² rakennusoikeutta yhdestä kolmeen (I-III) kerroksiselle rakennukselle. Kokonaisrakennusoikeuden määrä ja kerrosluku on päivitetty vastaamaan toteutunutta ja poikkeamispäätöksellä myönnettyä tilannetta.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen aluevaraus suunnittelualueen keskiosassa säilyy ennallaan. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m² enintään kolmeen kerrokseen.

Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)

Osa korttelin 252 asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) sekä 2. kaupunginosan katualueesta liitetään korttelissa 250 sijaitsevaan olemassa olevaan autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-1). Autopaikkojen korttelialueen aluevaraus suunnittelualueen länsiosassa (kortteli 254) säilyy ennallaan. LPA-1 –korttelialueiden läpi saadaan järjestää ajoyhteys niihin rajoittuville tonteille.

Puisto (VP)

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva puistoaukio (VP-1) ja puisto, jonka alueelle saa sijoittaa kannenalaista pysäköintiä (VP-2) muutetaan puistoksi (VP). Puiston itäreunaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten.

Suojaviheralue (EV)

Suunnittelualueen pohjoisosassa olevan suojaviheralueen aluevaraus säilyy ennallaan.

Torialueet

Thurmaninaukion torialueeseen liitetään osa korttelin 252 asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) ja korttelin 257 pohjoispuolella sijaitseva 2. kaupunginosan katualueen osa. Torialueen alle osoitetaan maanalainen tila pysäköintiä varten (ma/p). Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen osoitetaan korttelissa 250 sijaitsevan LPA-1 –alueen kautta.

Katualueet

Osa 2. kaupunginosan katualueista liitetään korttelissa 250 sijaitsevaan autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-1). Osa 2. kaupunginosan katualueista liitetään Thurmaninaukion torialueeseen. Muutoin katualueiden aluerajaukset säilyvät ennallaan.

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä autopaikoista, julkisivuista, rakennustavasta sekä pihoista ja pelastusteistä.

Voimassa olevien kaavojen (Ak 171, hyväksytty 8.5.2006 ja Ak 183, hyväksytty 11.5.2009) valmistelun yhteydessä alueelta on tehty selvityksiä liittyen meluun, tärinään ja ilmanlaatuun, joiden perusteella ko. kaavoihin on annettu määräyksiä melun ja tärinän torjunnasta sekä ilmanvaihdon järjestämisestä. Suunnittelualueen ympäristössä ei ole tapahtunut sellaisia maankäytöllisiä tai liikenteellisiä muutoksia, jotka olisivat olennaisesti vaikuttaneet melu- ja tärinäolosuhteisiin tai ilmanlaatuun alueella. Näin ollen toteavaa kaavamuutosta varten ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi tutkia uudelleen alueen ilmanlaatu-, melu- ja tärinäolosuhteita vaan kaavotuksessa on käytetty voimassa olevia kaavoja varten tehtyjä selvityksiä ja sen pohjalta annettuja määräyksiä.

Kaava-alueelle laaditaan sitova tonttijaon muutos tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaava-alueen kaikki merkinnät ja määräykset on kuvattu tarkemmin liitteenä olevissa kaava-asiakirjoissa.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 2. kaupunginosan kortteleita 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258 sekä katu-, tori- ja viheralueita (Kauniainen liikekeskusta) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtävillä MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLKV 11.02.2020 § 13

Lisätiedot:

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 26.9.–25.10.2019, jolloin siitä jätettiin neljä lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Caruna Espoo Oy:n lausunnossa todettiin, että kaavan vaikutukset sähkönjakeluun ovat vähäiset, sillä kaava-alue on pääosin rakennettua. Lisäksi lausunnossa pyydettiin varaamaan alueella oleville puisto- ja kiinteistömuuntamoille kaavaan tarvittavat maa-alueet. Helsingin seudun ympäristöpalvelut – kuntayhtymä (HSY) esitti lausuntoon mm. johtovarauksen lisäämistä alueella kulkevia hulevesiviemäreitä varten. Fortum Power and Heat Oy totesi lausunnossaan, että kaukolämpölinjoihin on tehty muutoksia suunnittelualueella toteutetun kiinteistökehityksen yhteydessä ja että nämä muutokset vastaavat rakennettujen kiinteistöjen tarpeita. Rakennusvaliokunta puolsi asemakaavan muutosta esitetyn mukaisesti.

Jätetyssä mielipiteessä esitettiin alueelle tehtyjen pysäköintiä koskevien sopimusten ja olemassa olevien julkisivumateriaalien huomioimista kaavas-

sa annetuissa määräyksissä, sekä kattopaikoituksen julkisivuista annetun määräyksen poistamista.

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

Saadun palautteen pohjalta asemakaavan muutosehdotusta on luonnosvaiheen jälkeen päivitetty seuraavasti:

Kortteliin 254 on lisätty johtovaraus alueella kulkevaa hulevesijohtoa varten. Luonnoksessa korttelin 250 alueella ohjeellisena merkityt johtovaraukset on päivitetty sitoviksi. Torialueelle on lisätty toteutuneen rakentamisen mukaisesti kauppakeskuksen laajennusosan luoteispuolelle ulokkeen rakennusala, jonka alikulkukorkeus tulee olla vähintään 5 metriä (u-2). Korttelin 250 eteläisen rakennuspaikan rakennusoikeuden määrää on päivitetty 8 600 k-m²:in vastaamaan nykyisessä kaavassa olevaa ja kauppakeskuksen laajennusosan rakennusluvassa myönnettyä tilannetta.

Kattotasanteen autopaikoituksen julkisivuista annettuja määräyksiä on päivitetty vastaamaan poikkeamispäätöksessä edellytettyä ja toteutunutta tilannetta. Julkisivut tulee toteuttaa siten, että rakennusten katolle sijoitettavat autot jäävät yhtenäisen julkisivun taakse näkösuojaan. Tärinää ja runkomelua koskevaa määräystä on päivitetty siten, että se on yhtenäinen nykyisin käytössä olevien tärinästä ja runkomelusta annettujen määräysten sisällön kanssa.

Maanlaisen pysäköintilaitoksen poistumisportaiden sijoittamisesta annettua määräystä on päivitetty. Toinen pysäköintilaitosta palveleva poistumisporras on sijoitettava korttelin 250 AK-korttelialueelle. Thurmaninaukion alla sijaitsevan maanlaisen pysäköintitilan aluevarauksen sekä korttelin 250 LPA-1 -alueen ja Thurmaninaukion torialueen rajaukseen on tehty vähäisiä tarkistuksia. Lisäksi kaavakarttaan ja määräyksiin on tehty pieniä teknisiä tarkennuksia.

Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy osalle suunnittelualueetta laadittu sitova tonttijaon muutos (kaavaselostuksen liitteenä), jolla muodostuvat 2. kaupunginosan korttelin 250 tontit 7, 8 ja 9. Kaavaselostusta on täydennetty.

Maankäyttöyksikössä on laadittu asemakaavan muutosehdotus, jonka kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 4** ja selostus liitteineen on **liitteenä 5**.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 2. kaupunginosan kortteleita 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258 sekä katu-, tori- ja viheralueita (Kauniaisten liikekeskusta) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.