

Yhdyskuntavaliokunta	§ 70	21.08.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 90	25.09.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 35	02.04.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 3	14.01.2020
Kaupunginhallitus	§ 51	30.03.2020
Kaupunginhallitus	§ 66	20.04.2020

Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosa, kortteli 400, tontti 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueet

56/10.02.03/2015

YLKV 21.08.2018 § 70

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
 etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 23.1.2015 kiinteistön 235-3-400-5 (Helsingintie 10) omistajan hakemuksesta. Asemakaavaa on esitetty muutettavaksi siten, että tontin maankäyttöä tehostettaisiin ja siitä erotettaisiin asuintontti.

Kaupunginhallitus päätti 18.5.2016 § 95:ssä asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Päätöksen mukaan asemakaavaa muutetaan siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalotontin erottamisen. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tärkeä ympäristö, jolloin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja autopaikoituksen järjestämiseen sekä tutkia yleisten alueiden osien liittäminen tonttiin. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti, että silloista alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa ei hyväksytä kaavoituksen lähtökohdaksi ja että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. tontin korkeuserojen hyödyntämiseen autopaikoituksen toteutuksessa, rakennusten ja autopaikoituksen sijoitteluun ja tontilla sijaitsevan Villa Tusculumin avoimen näkymän säilyttämiseen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 9.8.2016.

Kaavahanketta on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 29.11.2016 (§ 110) sekä 14.2.2017 erisältöisenä kuin nyt käsiteltävässä asemakaavan muutosuunnitelmassa. Em. käsittelyt jaetaan luottamushenkilöille extranetissä, eikä niitä käsitellä tässä listatekstissä, koska aiemmat päätökset eivät liity sellaisenaan nyt käsiteltävän suunnitelman sisältöön. Aiempien päätösten sisältö on kuitenkin otettu suunnitelmassa huomioon ja huomioitu muutokin asian valmistelussa.

Aiempien käsittelyjen jälkeen hakija on tarkentanut tavoitteitaan uuden suunnittelijan kanssa, vaikka suunnittelun lähtökohdat eivät olekaan muut-

tuneet. Suunnitelmaa on jalostettu kokonaisvaltaisemmaksi ja kaupunkikuvallisesti laadukkaammaksi.

### Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 sekä katu- ja puistoalueet osoitteessa Helsingintie 10. Alueen pinta-ala on n. 2,7 ha. Tontti 5 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Alue sijoittuu Helsingintien ja Maisterintien väliselle alueelle. Alueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut pientaloasutusta ja länsipuolelle kerrostaloja. Etelässä alue rajoittuu Helsingintiehen ja rantarataan.

Tontilla 5 sijaitsee Suomen Raamattuopiston päärakennus (valm.1967), asuntolarakennus (valm. 1966), opiskelija-asuinrakennus (Ystäväintalo, valm. 1994) sekä asemakaavalla suojeltu (sr) Tusculum (valm. 1908). Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan. Asuntolarakennusta esitetään purettavaksi.

Suunnittelualueeseen sisältyvä nimeämätön virkistysalue on maisemaniitityä, jota hoidetaan luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti avoimena. Alueen aluskasvillisuuden ja vesakoiden kasvamista torjutaan säännöllisellä niittämällä. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalorakentamisen.

### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen luoteisosassa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) alueen luoteisosassa on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus ja alueen luoteisosassa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö -merkinnällä.

Tontin 5 osalta on voimassa ympäristöministeriön 14.2.1991 vahvistama asemakaava (Ak 114), jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15873 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusalalle rakennusoikeutta yhteensä 7000 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) ja kolmeen (III) kerrokseen. Katu- ja puistoalueilla (P) on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava Ak 33. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

## Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raamattuopiston nykytoimintojen kehittäminen ja asuinkerrostalorakentaminen. Asemakaavan muutosuonnos perustuu Cederqvist & Jänntti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti, suojellun rakennuksen, Tusculumin, pihapiirin ja näkymien säilyminen vehreänä sekä rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Täydennysrakentaminen on rantaradan avoimeen maisematilaan soveltuvaa, asemanseudun kaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset olosuhteet alueen toiminnolle.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena ja on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen.

Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä asuntopoliittiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Alueelle esitettävien asuinkerrostalojen pysäköinti toteutetaan kaupungin linjauksen mukaisesti rakenteellisena ratkaisuna, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen asettamat reunaehdot. Rantaradan ja pääkadun varrelle avoimeen ympäristöön sijoitettava rakentaminen on mahdollista toteuttaa kaupunkimaisesti ja hieman ympäristöään korkeampana etenkin, kun alue sijoittuu itä-länsisuunnassa radan suuntaan reunimmaiseksi.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen tiivistää ja täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen rakennusoikeuden kasvattaminen edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakentamista. Lisäksi asemakaavan muutos luo edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle turvaten samalla Raamattuopiston toimintojen kehittämisen sekä riittävän määrän opiskelijoiden asuntolapaikkoja.

Suunnittelualueen eteläosan on todettu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun (Helsingintie) varrella, jonka lähiympäristöön on toteutunut asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Uudisrakennusten sijoittelu jatkaa Helsingintien varrelle ominaista kaupunkikuvaa, missä rakennukset on vedetty irti kadun reunasta. Autopaikat sijoitetaan maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteenä jatkuen saumattomasti Tusculumille. Näkymä Helsingintieltä kohti Tusculumia on ollut yksi keskeisimmistä lähtökohdista suun-

nitteluun ja esitetyllä ratkaisulla näkyvyys saavutetaan. Korttelialueen läntiseen rakennusalaan on jätetty suunnitteluvaraa, jotta rakennussuunnitteluvaiheessa massaa voidaan porrastaa ja sovittaa rinteeseen muotoihin. Tusculumin pääjulkisivun näkymäsuunta suuntautuu kaakkoon, eikä rakennusalan väljyydellä ole vaikutusta näkymään.

Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Helsingintien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. viherrakentamisen turvin sekä rakennusten arkkitehtuuriin soveltuvin muurirakentein.

Raamattuopiston tontin rakennusoikeutta on lisätty opiston tulevat laajenustarpeet huomioiden. Tonttiin on liitetty n. viisi metriä leveä kaistale puistoalueesta pysäköintiä varten. Puistoalueen vähäinen pienentäminen ei vaikuta virkistysalueen käyttö- tai kehittämismahdollisuuksiin. Kompensationsa puistoalueen pienenemisestä korttelialueen läpi tulee toteuttaa yleiseen käyttöön tarkoitettu kevyen liikenteen yhteys, joka mahdollistaa oikein esim. Fasaanitunnelilta Maisterintielle. Yhteys on todettu tarpeelliseksi, koska kiertäminen Maisterin- tai Vilhontien risteysten kautta koetaan hankalaksi.

Tusculumin lähiympäristö on osoitettu kaavassa istutettavana alueen osana, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee sopia tyyllisesti ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakentaminen sijoitetaan rinteeseen siten, että alueelle voidaan toteuttaa puistomainen piha-alue, mikä säilyttää näkymiä Villa Tusculumia kohti Helsingintien suunnasta. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakentamisen sekä pihojen ja muun ympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelun yhteydessä.

### Asemakaavan muutosluonnos

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

#### *Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK ja AK-1)*

Asemakaavan muutoksella eteläosa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja osa Helsingintien katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK, AK-1). Länsipuolella sijaitsevalle AK-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennusala neljä-viisikerroksisille (IV-V) asuinrakennuksille, yhteensä 4900 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti on osoitettu rakennusten-/maan-/kannenalaisena. Itäpuolella sijaitsevaan AK-1-korttelialueeseen on liitetty myös n. 200 m<sup>2</sup>:ä viheraluetta. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala neljä-viisikerroksisille (IV-V) asuinrakennukselle ja rakennusoikeutta 1600 k-m<sup>2</sup>:ä. AK-1-korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 25 % tulee toteuttaa Raamattuopistoa palvelevina opiskelija-asuntoina.

Asuntoja varten tulee toteuttaa 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti ja ne tulee sijoittaa rakenteelliseen pysäköintilaitokseen AK-korttelin rakennusten väliin. Opiskelija-/asuntola-asuntoja varten tulee toteuttaa 1 autopaikka 130k-m<sup>2</sup>

kohti ja ne voidaan sijoittaa myös maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>. Koko suunnittelualuetta palveleva liittymä Helsingintielle on osoitettu korttelin keskeltä.

AK-korttelialueen asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa pohjoispuolella sijaitsevan suojeltavan rakennuksen (Tusculum) pihapiirin säilytettäviin ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäakseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää.

#### *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)*

Jäljelle jäävä osa Raamattuopiston tontista säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-1) ja siihen liitetään n. 900 m<sup>2</sup>:n kais-tale virkistysaluetta. Alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Korttelinosaan on osoitettu rakennusala kaksi-neljä-kerroksisille rakennuksille ja rakennusoikeutta 6000 k-m<sup>2</sup>:ä. Em. varaukset sisältävät olemassa olevan päärakennuksen toteutettuihin laajennuksiin sekä ystäväntalon. Lisäksi kaavassa on varauduttu toimintojen laajentamiseen ja ystäväntalon korottamiseen. Korttelinosan itäreunaan on osoitettu ohjeellinen varaus yleiselle jalankululle, jonka on vastaa Helsingin- ja Maisterinteiden väliseen yhteystarpeeseen. Korttelialueeseen liitetty virkistysalueen osa toimii opiston pysäköintialueena. Se tulee jäsenellä istutuksin sopivan kokoisiksi pysäköintitaskuiksi ja maise-moida siten, että liittyminen virkistysalueeseen on mahdollisimman luonteva. YO-korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Tusculum) 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 Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 530). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan pysäköintipaikka (p). Suojeltavan rakennuksen lähiympäristö on osoitettu istutettavana alueen osana, jotta vanha puusto ja kasvillisuus säilyvät.

#### *Lähivirkistysalue (VL)*

Suurin osa suunnittelualueen itäosan puistoalueesta (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen varaus muuntamolle jo myönnetyn luvan mukaisesti, jolla olemassa oleva puistomuuntamo korvataan uudella. Virkistysalueen nimeämistä tutkitaan ehdotusvaiheessa.

#### *Katualueet*

Kaupungin ja liikenteen järjestämisen kannalta tarpeeton osa nykyisestä Helsingintien katualueesta liitetään AK- ja AK-1-korttelialueisiin. Helsingintie siihen liittyvine kevyen liikenteen väylineen sopii jäljelle jäävälle katualueelle.

### *Yleiset määräykset*

Asemakaavan muutoksella ohjataan rakentamista mm. julkisivumateriaalien ja -väriyksen sekä teknisten tilojen ja piharakenteiden osalta. Lisäksi rakennussuunnittelua ohjataan kulttuurihistoriallisen arvojen huomioivaksi ja vanhaa puustoa säilyttäväksi.

Asemakaavaan laaditaan selvitykset ehdotusvaiheessa mm. melun, tärinän ja hulevesien osalta ja kaavamääräyksiä tarkennetaan tarvittavilta osin. Ehdotusvaiheessa laaditaan myös sitova tonttijako.

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

### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 2,7 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13.030 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa aluetehokkuutta n. ea=0.48. Muodostuvan YO-1 -korttelialueen pinta-ala on 10.948 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6530 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.60. AK -korttelialueen pinta-ala on 4636 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4900 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=1.06. AK-1 -korttelialueen pinta-ala on 2258 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1600 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.71.

Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 6030 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400, tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

-----

Arkkitehti Tom Cederqvist oli kokouksessa esittelemässä hanketta.

Pj esitti vpj Wahlstedtin kannattamana asian pöydälle jättämistä hankkeen merkittävyyden vuoksi sekä laajemman taustakeskustelun mahdollistamiseksi. Ehdotus sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

YLV 25.09.2018 § 90

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin

400, tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

-----  
Pj esitti jäsen Björkin kannattamana, asian palauttamista uudelleen tarkasteluun siten, että rakennusmassoja madalletaan yhdellä kerroksella.

Suoritetussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja puheenjohtajan esitystä rakennusmassojen madaltamisesta kannattavat äänestivät "ei" äänet jakaantuivat tasan 4-4 "jaa"-äänet: (Wahlstedt, Eväsoja, Laakio, Degerholm), "ei"-äänet: (Berg, Björk, Jääskeläinen, Sederholm), yhden (1) jäsenen äänestäessä tyhjää (von Essen), jolloin puheenjohtajan ääni ratkaisee.

Lisäksi pj ehdotti että asuinkerrostalojen korttelialueella osoitettaisiin autopaikkojen määräksi 1 ap/asunto (1/100 k-m2 sijaan).

Päätös:

Asia palautettiin uudelleen tarkasteluun siten, että rakennusmassoja madalletaan yhdellä kerroksella. Lisäksi autopaikoitusta pyydetään vielä tarkastelemaan siten, että autopaikkojen määräksi osoitetaan 1 ap/ asunto (1/100 k-m2 sijaan).

YLVK 02.04.2019 § 35

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta palautti asemakaavan muutosluonnoksen uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusmassoja madalletaan yhdellä kerroksella. Lisäksi autopaikoitusta pyydettiin tarkastelemaan siten, että autopaikkojen määräksi osoitetaan 1 ap/ asunto.

Maankäyttöyksikkö on tarkistanut asemakaavan muutosluonnosta siten, että kaikista asuinrakennusten korttelialueiden (AK-1, AK-2) rakennusaloista on vähennetty yksi kerros. Samalla rakennusoikeudet ovat muuttuneet siten, että asuinrakennusoikeus on vähentynyt yhteensä 350 k-m<sup>2</sup> edelliseen käsittelyvaiheeseen verrattuna. Helsingintiehen nähden keskimmäistä rakennusmassaa on kasvatettu pohjoiseen, jotta rakennusoikeuden määrä ei laske kohtuuttomasti aiemmin esitetystä. Em. muutos ei heikennä Tusculumin näkyvyyttä Helsingintien suunnalta, eikä pienennä oleellisesti Tusculumin piha-aluetta. Kaavaratkaisun aluetehokkuus on  $ea=0,48$  ja asuinkortteleiden yhteenlaskettu tehokkuus on  $e=0,83$ . Esitetyllä kokonais-tehokkuudella asuinhanke toteutusedellytykset säilyvät kohtuullisena.

Asuntokohtaisten autopaikkojen vaatimuksen tiukentaminen normiin 1 ap/asunto ei vastaa kaupunkistrategian vihreän kävelykaupungin tavoitteita kohteessa, joka sijaitsee alle puolen kilometrin kävelymatkan päässä paikallisjuna-asemasta. Maankäytössä tehtävillä ratkaisuilla voidaan vaikuttaa asukkaiden liikkumisvalintoihin. Autopaikkojen maksimoinnilla kannuste-

taan autoiluun, vaikka kaupungin tavoitteeksi on asetettu hiilidioksidipäästöjen merkittävä vähentäminen. Pysäköintipaikkamitoituksia määritettäessä on suositeltavaa huomioida Kauniaisten kaupunkistrategian mukaisesti kestävä kehitys ja asetettu hiilineutraaliustavoite.

Mikäli esitetyllä autopaikkamitoituksella halutaan vaikuttaa pienten asuntojen määrään tai asuntojakaumaan, on se tarkoituksenmukaisempaa määrittää erillisen määräyksen kautta. Tätä tarkoitusta varten kaavaluonnokseen on lisätty määräys, jolla edellytetään monipuolista asuntotuotantoa. Määräyksiä tullaan kaikilta osin tarkentamaan ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen itäosassa olevalle lähivirkistysalueelle esitetään alueen olemassa olevan nimistöön perustuen nimeä Maisteripuisto – Magisterparken. Muilta osin kaavaluonnosta ei ole muutettu. Kaavaselostus liitteineen on päivitetty tarkistettujen suunnitelmien mukaisesti.

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 3** ja selostus liitteineen **liitteenä 4**.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400, tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot

-----

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä luonnosta sekä vastaamassa mahdollisiin kysymyksiin.

Jäsen Sederholm esitti, että keskimmäisen rakennuksen massoittelua typistettäisiin pohjoispäästä. Ehdotus raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Jäsen Sederholm jätti päätökseen eriävän mielipiteen (liite).

YLVK 14.01.2020 § 3

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 25.4.–27.5.2019, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa. Annetuissa lausunnoissa esitettiin liikenteestä ja etenkin rantaradasta aiheutuvien melu- ja värinähaittojen sekä vesi- ja energiahuollon huomioimista kaavassa. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 5**. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään kirjallista mielipidettä.

Asemakaavan muotosehdotusta varten on laadittu selvitykset liikenneme-



lusta, -tärinästä sekä runkomelusta, liikenteen toimivuudesta sekä hulevesien hallinnasta. Laadittujen selvitysten sekä lausuntojen perusteella asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräykset rakenteellisesta ääneneristävyydestä ja hulevesien käsittelystä sekä tärinä ja runkomelun hallinnasta. Lisäksi maanalaisten johtojen varauksia on tarkistettu. Kaupungin omien tavoitteiden toteutumiseksi kaavaehdotukseen on lisätty mm. asuntotuotantoa ja sen laatua parantavia määräyksiä, polkupyöräpysäköintiä ja pysäköintialueen toteutusta ohjaavia määräyksiä sekä piha- ja kansirakenteita ohjaavia määräyksiä. Myös muita yleisiä määräyksiä on täydennetty ja tarkistettu rakentamisen laatutason varmistamiseksi. Kaavalliseen perusratkaisuun ei ole kuitenkaan tehty muutoksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Kaavaehdotus edellyttää, että osa asunnoista tulee toteuttaa opiskelija-/asuntola-asuntoina. Toteutuksen varmistamiseksi kaavamuutokseen liitettävään maankäyttösopimukseen tullaan asettamaan tämän asian osalta sanktiollinen ehto.

Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako ja tonttijaon muutos (asemakaavaselostuksen liitteenä), jolla muodostuvat 3. kaupunginosan korttelin 400 tontit 8, 9, 10 ja 11.

Maankäyttöyksikössä laadittu asemakaavan muutosehdotus (kartta ja määräykset) on **liitteenä 6** ja asemakaavaselostus liitteineen on **liitteenä 7**.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutoluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400 tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

-----

Jäsen Sederholm esitti jäsen Lamberg-Allardtin kannattamana, että ympäristösertifikaatin noudattamista selvitetään rakennuttajan kanssa. Puheenjohtaja esitti asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen päätösehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat jäsen Sederholmin ehdotusta ympäristösertifikaatin lisäämisestä päätökseen äänestävät "ei". Äänten jakaantuessa 7-2 (Sederholm, Lamberg-Allardt) puheenjohtaja totesi että pysyttäydytään alkuperäisessä päätösehdotuksessa.

Pj Berg esitti jäsen Sederholmin ja jäsen Lamberg-Allardtin kannattamana, että kaavamääräyksissä esitetty suurempien asuntojen (ns. perheasunnot) yhteenlaskettu vähimmäishuoneistoala olisi 40 %:n sijaan 50 %. Puheenjohtaja esitti asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat alkuperäisen pohjaehdotuksen kannalla (40 %) äänestävät "jaa" ja ne jotka kannattavat

pj Bergin korotusesitystä 50 %:iin äänestävät "ei". Pj Bergin ehdotus voitti äänin 5-4 (Wahlstedt, Laakio, Eväsoja, Kuosmanen) jolloin pj totesi kaavamääräyksiä muutettavan siten, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 %.

#### Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400 tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta päätti, että kaavamääräyksiin tarkennetaan asuntojen kokojakaumaa seuraavasti:

- Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 50 %.

#### KH

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta ehdotti 14.1.2020 (§ 3), että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400 tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi valiokunta päätti äänestyksen jälkeen (5–4), että kaavamääräyksiin sisältyvää määräystä tarkennetaan perheasuntojen kokojakauman osalta seuraavasti: Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 50 %. (Pohjaesityksessä perheasuntoja edellytettiin toteutettavaksi vähintään 40 % huoneistoalasta.) Em. muutosesityksen tavoitteena oli perheasuntojen lukumäärän lisääminen Kauniaisissa.

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa (KV 21.9.2015 § 53) on asetettu tavoitteeksi monipuolisen asuntotuotannon sijoittaminen etenkin asema-alueiden läheisyydessä. Niin ikään Kauniaisten asunto-ohjelmassa on toistettu tämä tavoite. Näihin valtuuston asettamiin tavoitteisiin

perustuen asemakaavan muutosehdotukseen oli esitetty vaatimus monipuolisesta asuntojakaumasta sekä laadittu erikseen asuntojakaumaa ohjaava määräys, jolla tarkennetaan asuntojakaumaa.

Em. määräystä laadittaessa on selvitetty rakennus- ja huoneistorekisteristä sekä myönnytyistä rakennusluvista Kauniaisten asuinkerrostaloissa sijaitsevan olemassa olevan sekä rakenteilla olevan asuntokannan asuntokaumat. Selvityksen perusteella on todettavissa, että perheasuntojen määrä korostuu Kauniaisten olemassa olevassa ja rakenteilla olevassa asuntotuotannossa siten, että lähes puolet (48 %) kaikista olemassa olevista ja rakenteilla olevista kerrostaloasunnoista on perheasuntoja. Näin ollen yksittäisissä kaavahankkeissa asuntokaumaa ohjaavia asemakaavamääräyksiä asetettaessa tulisi aina tutkia koko kaupungin asuntokantaa, ennen kuin korostetaan perheasuntojen tai muiden asuntotyyppien määrää. Näin voitaisiin saavuttaa aidosti monipuolista asuntotuotantoa. Yhteenveto Kauniaisten kerrostalohuoneistojen jakaumasta on **oheismateriaalina**.

Edellä kirjoitetun perusteella esitetään, että YLKVn muuttama määräys palautettaisiin alkuperäisen esityksen muotoon: Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 40 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 27,5 m<sup>2</sup>. Määräys ei koske opiskelija-/asuntola-asuntoja.

#### Muut muutokset

Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy seuraava määräys: Rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, on integroitava siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta.

YLKVn käsittelyn jälkeen kaavamääräystä esitetään täydennettäväksi seuraavasti: AK-1 -korttelialueen itäisemmän rakennuksen tekniset tilat saavat ulottua neljännen kerroksen rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne sijoittuvat vähintään korkeutensa etäisyydelle rakennuksen päämassan seinälinjan ja katon leikkauskohdasta ja mikäli ne ovat laajuudeltaan enintään 45 m<sup>2</sup>.

Täydennys mahdollistaisi ko. rakennuksen ylimpään kerrokseen (rakennusalan laajuus n. 350 m<sup>2</sup>) sijoitettavaksi useamman ja laadukkaamman suuren asunnon ilman, että sillä olisi maisemallista tai kaupunkikuvallista vaikutusta. Tällöin tekninen tila sijoittuisi ylimmän kerroksen pohjoispuolelle, eikä se siis vaikuttaisi rakennuksen hahmoon heikentävästi. Alkuperäinen määräys edellyttää edelleen tilojen integroimista korkeatasoisesti muuhun rakennusmassaan siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta.

Maankäyttöyksikössä laadittu tarkistettu asemakaavan muutosehdotus (kartta ja määräykset) on **liitteenä 8** ja asemakaavaselostus liitteineen on **liitteenä 9**. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 5**. **Oheismateriaalina** on ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen sekä yhteenveto Kauniaisten kerrostalohuoneistojen jakau-

masta.

KJ:

KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400 tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Pöytäkirjaan merkittiin, että tämä asia käsiteltiin kokouksessa ensimmäisenä asiana.

Jäsen Pesonen poistui esteellisenä (intressijäävi) kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi. Varajäsen Peltovirta osallistui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn ajan Skype-yhteydellä.

Puheenjohtajan esitys asian jättämisestä pöydälle, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

KH

KJ:

KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400 tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Pöytäkirjaan merkittiin, että jäsen Pesonen poistui esteellisenä (intressijäävi) kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi. Varajäsen Peltovirta osallistui kokoukseen tämän pykälän käsittelyn ajan etäyhteydellä.

Keskustelun alettua esittelijä muutti ehdotustaan siten, että "AK-1 –kortteli-alueen itäisemmän rakennusmassan pohjoisosa poistetaan ja neljäkerroksinen osuus jatketaan koko jäljelle jäävän rakennusmassan matkalle. Korttelialuerajaukset, tonttijako ja rakennusoikeus tarkistetaan muuttuneen tilanteen mukaiseksi.

Lisäksi KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400 tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asema-

kaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.”

Samalla tehdään seuraavat muutokset kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin:

#### Muutokset kaavakarttaan

AK-1 –korttelialue

- itäisemmän massan pohjoisin osa poistetaan
  - uusi rakennusalaraja läntisemmän massan kanssa samaan linjaan suunnitelman koordinaatiston mukaisesti
- ylin (IV) kerros ulotetaan koko rakennusmassan matkalle
- uusi rakennusoikeus (suluissa vanha): **2500** (2750)
- korttelialueen rajaa tarkistetaan
  - osa siirretään YO-1 –kortteliin; istutettavaa alueen osaa jatketaan tälle alueelle
  - pieni kulma YO-1sta AK-1een
- maanalaisen pysäköinnin (ma/p) rajausta muutetaan uuden rakentamisen mukaiseksi
- tonttijaon muutos tarkistetaan
- selostus tarkistetaan muutosten mukaiseksi

#### Muutokset kaavamääräyksiin

Rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, on integroitava siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta. ~~AK-1-korttelialueen itäisemmän rakennuksen tekniset tilat saavat ulottua neljännen kerroksen rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne sijoittuvat vähintään korkeutensa etäisyydelle rakennuksen päämassan julkisivupinnan ja katon leikkauskohdasta ja mikäli ne ovat laajuudeltaan enintään 45 m<sup>2</sup>.~~

Hustaken inklusive tekniska utrymmen ska hålla hög kvalitet och passa in i stadsbilden. Tekniska utrymmen, såsom ventilationsmaskinrum, ska integreras så att de inte sticker ut från den övriga byggnadsmassan. ~~För de tekniska utrymmena i byggnaden som ligger längst i öster på AK-1-kvarterområdet gäller dessutom följande: om utrymmenas avstånd från skärningspunkten mellan fasaden och taket på byggnadens huvudmassa är minst lika långt som utrymmenas höjd, och om utrymmena är högst 45 m<sup>2</sup>, så är det tillåtet att utsträcka de tekniska utrymmena utanför byggnadsytan för fjärde våningen.~~

Päätös:

KH päätti muutetun päätösehdotuksen mukaisesti, että AK-1 –korttelialueen itäisemmän rakennusmassan pohjoisosa poistetaan ja neljäkerroksinen osuus jatketaan koko jäljelle jäävän rakennusmassan matkalle. Korttelialuerajaukset, tonttijako ja rakennusoikeus tarkistetaan muuttuneen tilanteen mukaiseksi. Vastaavat muutokset tehdään liitteiden kaavamääräyksiin

ja kaavakarttaan.

Lisäksi KH hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asetti liitteen mukaisen 3. kaupunginosan, korttelin 400 tonttia 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueita koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitova tonttijako ja tonttijakon muutos, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.