

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Hakemus

Alueen maanomistaja on lähettänyt 15.9.2021 kaupungille hakemuksen koskien vireillä olevan asemakaavan muutosta (Ak 206, Gresantie 1–5) ja sen tavoitteiden päivittämistä. Maanomistaja esittää hakemuksessaan suunnittelualueen itäosan muuttamista kerrostaloasumiseen ja korttelialueen kokonaiskerrosalan kasvattamisesta nykyisestä. Hakijan tarkempi esitys alueen rakentamissuunnitelmaksi ja kaavan pohjaksi on esitetty hakemuksessa (materiaali jaetaan luottamushenkilöiden **Extranetissä**).

Hankkeen tausta

Maanomistaja on hakenut omistamalleen tontille 235-1-200-1 vuonna 2012 asemakaavan muutosta siten, että tontin itäosan käyttötarkoitus muutettaisiin asumiseen. Hakemuksessa esitettiin asumisen määräksi 4 asuntoa ja 800 k-m². Kaupunginhallitus päätti 29.8.2012 § 212 käynnistää asemakaavan muutoksen aloittamisen siten, että alueen itäosa muutetaan asuinpienalojen AP-tontiksi käsittäen rakennusoikeutta yhteensä 800 k-m² neljälle asunnolle. Muun tontin rakennusoikeudeksi kaavoitetaan jäljelle jäävä rakennusoikeus 9 800 k-m² nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti ottaen huomioon alueen suojeluarvot.

Kaavahanke ei edennyt heti käynnistämispäätöksen jälkeen, hanke aktivoitui uudelleen vuonna 2019, jolloin hakijan ja maankäyttöyksikön kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella kaavoitusta lähdettiin edistämään siten, että alkuperäistä rajausta suurempaa osaa korttelin itäreunasta suunniteltiin asuinkäyttöön lisäämättä kuitenkaan suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeutta nykyisestä.

Hanketta koskeva asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.10.–22.11.2019. Kaavaluonnoksessa korttelialueen itäosaan oli osoitettu yhteensä 6 600 k-m² asuinrakentamista korkeintaan II-III kerrokseen. Asemakaavaluonnoksessa alueen kokonaisrakennusoikeus pysyi käynnistyspäätöksen mukaisesti nykyisellään, mutta rakennusoikeutta osoitettiin enemmän asumiselle ja vähemmän nykyisen käyttötarkoituksen mukaisille toiminnoille.

Asemakaavan muutosluonnoksen nähtävilläolon jälkeen viitesuunnittelua työstettiin kaupungin ohjauksessa. Loppuvuodesta 2020 maanomistaja ilmoitti, että sen tavoitteena on miettiä luonnosvaiheessa esitetystä suunnitteluratkaisusta poikkeavia toteutusratkaisuja, sillä maanomistaja ei katsonut silloisen suunnitelman olevan taloudellisesti toteutuskelpoinen. Hankkeen kaavallinen edistäminen jäi odottamaan maanomistajan vaihtoehtoista suunnitelmaa.

Maanomistaja lähetti 15.9.2021 kaupungille hakemuksen, jossa esitellään vaihtoehtoinen suunnitelma ja sen perustelut sekä pyydetään kaupunginhallituksen harkintaa edellyttääkö asemakaavan eteenpäin vieminen kaupunginhallituksen 29.8.2012 käynnistämispäätöksen päivittämistä ja miltä osin.

Maanomistajan esittämät tavoitteet pienkerrostalorakentamisesta ja suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeuden kasvattamisesta nykytilanteeseen nähden eroavat oleellisesti kaavoituksen käynnistyspäätöksestä, jossa tavoitteet koskivat pientalovaltaista ratkaisua ja suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeuden säilyttämistä ennallaan. Näin ollen kaavahankkeen suunnittelutavoitteet tuodaan tarkistettavaksi kaupunginhallitukselle.

Nyt käsittelyssä olevaan kaavahankkeeseen kytkeytyy Bensowinkujan itäpuolen kaavahanke, jossa tavoitteena on mahdollistaa alueelle paloasemarakennuksen sijoittaminen sekä asuinrakentamista. Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeen suunnittelutavoitteita on asemakaavan käynnistyspäätöksen (07.09.2020 § 147) jälkeen edelleen päivitetty KH 31.5.2021 § 105 päätöksellä siten, että alueelle tulisi suunnitella korkeintaan 2-3 kerroksisia townhousetyyppisiä rakennuksia. Bensowin alueen maanomistajan toivomus 15.9.2021 saapuneen hakemuksen mukaan on, että kaavaprosessia voidaan viedä eteenpäin riippumatta Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeen etenemisestä. Vaikka Gresantie 1-5:n ja Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeet etenisivätkin erillisinä prosesseina, on suunnittelun perusratkaisujen yhtensovittaminen tarkoituksenmukaista, jotta alueesta muodostuisi tasapainoinen kokonaisuus.

Maanomistajan perustelut 15.9.2021 lähetetyille suunnittelutavoitteille

Maanomistaja perustelee hakemuksessaan alueen tehokkaampaa rakentamista mm. alueen kaupunkirakenteellisesti keskeisellä sijainnilla ja taloudellisilla seikoilla. Maanomistajan mukaan, jotta kaavoitettu tonttimaa olisi myytävissä, sen tulisi mahdollistaa taloudellisesti toteutuskelpoinen rakentaminen rakennusliikkeen tai muun rakennuttajatahon toimesta.

Bensowin alue sijaitsee erinomaisten liikenneyhteyksien varrella kävelyetäisyydellä keskustan palveluista ja tarjoaa erinomaiset lähtökohdat laadukkaalle, viihtyisälle ja ympäristöystävälliselle rakentamiselle. Edellä mainittujen maankäytöllisten perustelujen lisäksi maanomistaja esittää, että vain kerrostalorakentaminen täyttää maanomistajan taloudelliset tavoitteet ja tällöinkin vain mikäli kerrosluku, pysäköintiratkaisut ja muut toteutusratkaisut eivät tuota liian suuria rakentamiskustannuksia suhteessa rakentamisen määrään. Lisäksi maanomistaja esittää, että päiväkotitoiminnan kehityshankkeiden toteuttaminen edellyttää asemakaavan muuttamista. Maanomistajan tavoitteena on saada rahoitettua toimintaansa tulevasta asuinrakentamisesta saatavista myyntituloista.

Maanomistaja on alustavasti tutkinut pienkerrostalorakentamisen toteutusvaihtoehtoja (materiaali jaetaan luottamushenkilöiden **Extranetissä**) ja esittää hakemuksessaan, että asuinrakentamisen määrää kasvatettaisiin luonnosvaiheessa esitetystä 6 600 k-m²:stä 9 000 k-m²:iin. Tutkitussa toteutusvaihtoehdossa suunnittelualueelle on esitetty pääosin 3-4-kerroksisia pienkerrostalotyyppejä rakennusmassoja, joiden räystäskorkeus ei ylittäisi villa Bensowin räystäskorkeutta. Autopaikoitus on esitetty keskitettynä, osin kannenalaisena ja osin kansipihalle sijoittuvana pysäköintinä. Hakemuksen

mukaan yhtenä tavoitteena on, että kerrostalot toteutettaisiin puurakenteisina ja arkkitehtuuriltaan paikalliseen jugendperinteeseen sopeutuvina.

Hakemuksen suhde kaupungin maankäytöllisiin tavoitteisiin sekä päätösehdotuksen perustelut

Suunnittelualue sijaitsee liikenteellisesti keskeisellä paikalla pääkadun välittömässä läheisyydessä sekä kävely- ja pyörämatkan (n. 600–800 m) päässä Kauniaisten asemasta sekä Kauniaisten keskustan palveluista.

Tehokkaampi rakentaminen tiivistäisi kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden läheisyydessä sekä lisäisi alueen asuntotarjontaa. Tiivistäminen parantaisi osaltaan myös keskustan lähipalveluiden kysyntää lisääntyvän asukasmäärän kautta sekä mahdollistaisi kestävään liikumiseen tukeutuvaa asumista. Tältä osin hanke vastaisi mm. seuraaviin kaupunkistrategian, kehityskuvan sekä resurssiviisauden tiekartan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin:

- Kaupunkirakennetta tiivistetään asemien vaikutuspiirin sekä pääkatujen varsille (Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015, KV 21.9.2015 § 53).
- Kaupunkirakennetta kehitetään maankäytön ja asumisen kehityskuvan mukaisesti Kauniaisten identiteettiä vahvistaen (Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4)
- Kauniainen edistää kestävä kehitystä (Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4).
- Seudulliset MAL-asuntotuotantotavoitteet toteutetaan (Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4).
- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen perustuu siihen, että kestävä liikkuminen on Kauniaisissa kilpailukykyistä ja houkuttelevaa. Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ohjataan tukemaan kestäviä kulkutapoja. (Resurssiviisauden tiekartta, KV 15.6.2020 § 28)
- Vuoteen 2035 mennessä 38 % asukkaista asuu 500-600 metrin päässä asemista (Resurssiviisauden tiekartta, KV 15.6.2020 § 28)

Myös esitetty puurakentaminen on kaupungin strategisten tavoitteiden mukaista.

- Kauniainen edistää puurakentamista (Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4)

Sen lisäksi, että alueen sijainti kaupungin keskustan läheisyydessä ja hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella tukee tehokkaamman rakentamisen mahdollistamista alueelle, on suunnittelussa huomioitava myös sopeutuminen ympäröivään kaupunkirakenteeseen, sekä Kauniaisille omaleimaisen vehreän ja viihtyisän kaupunkikuvan säilyminen.

Hakemuksessa esitetty viitesuunnitelma ei kaikilta osin vastaa edellä mainittuihin laadullisiin tavoitteisiin erityisesti piha- ja pysäköintijärjestelyiden ja rakentamisen sijoittelun ja massoittelemisen osalta, eikä näin ollen ole sellaisenaan toteutuskelpoinen.

Rakentamisen sijoittelussa ja massoittelemassa tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden huviloiden lisäksi myös ympäröivään pientalorakenteeseen sopeutumiseen ja vireillä olevaan Bensowinkujan itäpuoliseen kaavahankkeeseen.

Hakijan alustavassa viitesuunnitelmassa esittämät liikenteelliset ratkaisut edellyttävät uudelleentarkastelua. Kaavaluonnosvaiheessa Bensowinkuja on osoitettu jatkettavaksi Kauniaisten ja Espoon rajalle ja ajoyhteys asuinkortteleihin on osoitettu tätä kautta. Lähtökohtaisesti ajoyhteys asuinkortteleihin tulisi osoittaa Bensowinkujan kautta. Muut ratkaisut edellyttävät kaavamuutosta ja/tai katusuunnittelua myös Espoon puolella. Läpiajoliikenteen mahdollistavat liikenneratkaisut eivät ole toivottavia asumisviihtyisyys ja liikenneturvallisuus huomioiden. Myöskään esitetyt isot, keskitetty maantasopysäköintiratkaisut eivät ole viihtyisän ja vehreän ympäristön säilyttämisen kannalta toivottavia, eivätkä luo korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Pysäköintijärjestelyiden osalta Kauniaisissa on edellytetty viime vuosina keskeisesti sijoittuvien vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon suunnattujen maankäytön kehityshankkeiden kohdalla pääosin rakenteellista pysäköintiä. Myös tässä yhteydessä vastaava ratkaisu on perusteltu.

Edellä esitetyt perustelut huomioiden esitetään kaavoituksen suunnittelutavoitteiden päivittämistä päätösehdotuksen mukaisesti. Suunnittelutavoitteiden päivittämisen jälkeen kaavahanke etenee seuraavaksi ehdotusvaiheeseen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

YLKV esittää, että KH päättää päivittää Gresantie 1–5 asemakaavan muutokselle seuraavat suunnittelutavoitteet:

- Suunnittelualueen itäosassa voidaan tarkastella kerrostalototeutusta. Kerrostalojen osalta edellytetään vehreän yleisilmeen säilyttävää, pääosin rakenteellista autopaikoitusta.
- Rakentamisen määrän ja korkeuden on sopeuduttava ympäristöön, erityisesti suunnittelussa on huomioitava sopeutuminen alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin huviloihin sekä suunnittelualueeseen rajoittuvaan pientalorakenteeseen ja suunnittelu on yhteensovitettava viereisen Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeen kanssa. Uudisrakentamisen tulee jäädä alisteiseksi Villa Bensowille.
- Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus voi maltillisesti ylittää alueen nykyisen rakennusoikeuden mikäli suunnitteluratkaisu on perusteltu ja toteutettavissa tasapainoinen kaupunkikuva huomioiden.
- Alueen liikenteelliseen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Lähtökohtaisesti ajoyhteys asuinkortteleihin tulee osoittaa Kauniaisten puolelta Bensowinkujan kautta.
- Uudisrakentamisen ratkaisujen tulee edistää hiilineutraaliutta.

Pj Saarela esitti vpj Wahlstedtin kannattamana että asia jätetään pöydälle valiokunnan tarkempaa perehtymistä varten. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Oheismateriaali:

Maanomistajan hakemus, Gresantie 1-5 (Extranet)