

Suunnittelutavoitteet, asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 1004 sekä puistoalueet (Bensowinkujan itäpuoli)

YLKV 18.05.2021 § 59

119/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

Tausta

Maankäyttöyksikkö kartoitti syksyllä 2019 vireillä olevan Gresantie 1-5 (Bensowin alue) asemakaavan muutoksen valmistelun yhteydessä Bensowinkujan itäpuolen alueen maankäytöllistä kehityspotentiaalia kokonaiskuvan hahmottamiseksi ja päätyi siihen, että Bensowinkujan itäpuolelle olisi mahdollista parhaiten sijoittaa paloasemarakennus sekä jäljelle jäävälle alueelle asuinkerrostalorakentamista, mikäli aluetta voitaisiin tutkia kokonaisuutena maanomistusrajoista riippumatta. Kaupunki omistaa voimassa olevassa asemakaavassa paloasemarakennukselle varatun tontin 1-1004-2 (Bensowinkuja 4) sekä sen eteläpuolisen puistoalueen. Tontti 1-1004-1 (Bensowinkuja 2) on yksityisessä omistuksessa ja se on voimassa olevassa kaavassa osoitettu toimistorakentamiseen. Maanomistajan mukaan toimistorakentamisen toteuttamiselle ei ole löytynyt kysyntää ja maanomistaja on esittänyt tontin kehittämismahdollisuuksien selvittämistä asuinrakentamisen osalta. Tontin 1-1004-1 omistaja haki maankäyttöyksikön kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella asemakaavan muutosta siten, että alueen maankäyttöä muutettaisiin asuinkerrostalorakentamiseen yhdessä kaupungin omistamien alueiden kanssa paloasemarakennuksen sijoittaminen alueelle huomioiden.

Kaupunginhallitus päätti 7.9.2020 § 147 että 1. kaupunginosan korttelin 1004 (Bensowinkuja 2-4) sekä osan puistoaluetta käsittävän alueen asemakaavaa muutetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä townhouse-tyyppistä tai matala-asuinkerrostalorakentamista. Lisäksi KH edellytti päätöksessään seuraavaa: Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Asemakaavamuutoksessa tulee tutkia ja esittää vaihtoehtoisia ratkaisuja rakennusoikeuden määrästä, rakennusten sijoittelusta ja suunnitelluista rakennustyypeistä. Lisäksi KH hyväksyi asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen sekä oikeutti kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan sopimuksen.

Kaavoituksen käynnistämissopimus (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden Extranetissä) on allekirjoitettu 23.10.2020 ja siinä on sovittu mm. kaavoitukselle asetetuista yleisistä tavoitteista, asemakaavan muutoksen käynnistämiseen liittyvistä ehdoista sekä asemakaavan muutoksen laadinnan tavoiteaikataulusta. Sopijapuolten tavoitteena on laadittavalla asemakaavan muutoksella mahdollistaa teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen asuinrakentamisen sekä paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen sijoittaminen alueelle. Sopimuksen mukaan asemakaavan muutos on tavoitteena saada kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 aikana. Sopimus raukeaa mikäli jompikumpi sopijaosapuoli katsoo, että jatkamisedellytyksiä sovittujen tavoitteiden mukaisesti ei ole. Laadittu sopimus raukeaa myös mikäli

asemakaavan muutosta ei ole hyväksytty Kauniaisten kaupunginvaltuustossa 31.12.2022 mennessä.

Asemakaavan muutoksen perusratkaisun linjaamiseksi on KH:n päätöksen mukaisesti tutkittu kolmea suunnitelmavaihtoehtoa. Vaihtoehdot eroavat asuinrakentamisen osalta keskenään rakennustyyppin, sijoittelun ja rakennusoikeuden määrän osalta. Paloasemarakennuksen sijainti on kaikissa suunnitelmavaihtoehdoissa osoitettu paloasematoiminnan ja kaupunkirakenteen kannalta optimaalisesti Bemsowinkujan alkupäähän. Myös paloasemarakennuksen koko ja sijoittelu tontilla ovat eri suunnitelmavaihtoehdoissa samat. Lisäksi on tutkittu myös paloasemarakennukselle suunnitellun alueen vaihtoehtoinen toteuttaminen asuinrakentamiseen.

Nyt käsittelyssä olevaan kaavahankkeeseen kytkeytyy myös Bensowinkujan toisella puolella oleva Gresantie 1–5 kaavahanke, jossa tavoitteena on mm. osoittaa Bensowinkujan länsi- ja eteläpuoliset alueet asumiseen. Gresantie 1–5 kaavahanketta koskeva kaavaluonnos on ollut nähtävillä syksyllä 2019 ja siinä Bensowinkujan länsi- ja eteläpuolelle on osoitettu 2–3 kerroksista asuinrakentamista. Gresantie 1–5 maanomistajan tahtotilana on ollut tutkia luonnosvaiheen jälkeen vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja alueelle. Vaikka Gresantie 1–5:n ja Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeet etenevätkin erillisinä prosesseina, on perusratkaisun löytäminen suunnittelun pohjaksi nyt käsittelyssä olevan kaavahankkeen osalta olennaista myös Gresantie 1–5 kaavahankkeen jatkosuunnittelun kannalta, jotta alueesta muodostuisi kokonaisuutena tasapainoinen.

Vaihtoehtoiset tarkastelut ja perustelut

Tutkituista vaihtoehdoista on laadittu viitesuunnitelmatarkastelu sekä alustava vertailu eri vaihtoehtojen välillä (**liiteenä**). Vaihtoehtoja on pyritty tarkastelemaan niiden ominaisuuksien kannalta parhaalla tavalla ympäristöön sovittaen. Lisäksi viitesuunnitelman liitteenä 1 on esitetty havainnekuvamateriaalia voimassa olevan kaavan mukaisesta toteutusratkaisusta Bensowinkuja 2:n tontilla.

Vaihtoehto 0 (Voimassa olevan asemakaavan mukainen ratkaisu)

Tontti 1-1004-1 (Bensowinkuja 2) on voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 191) osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Rakennusoikeutta on osoitettu 5 450 k-m² kuuteen (VI) kerrokseen. Tontti 1-1004-2 (Bensowinkuja 4) on voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 178) osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen (Y-6). Rakennusoikeutta on osoitettu 900 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Bensowinkuja 4:n tontin eteläpuolella oleva viheralueen osa (1-9903-100) on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa (Ak 60) puistoalueeksi (P). Voimassa olevan kaavan mukaisen toteutusratkaisun toteutumista ei voida pitää todennäköisenä, sillä toimistorakentamisen toteuttamiselle ei ole maanomistajan mukaan löytynyt kysyntää. Myöskään paloasemarakennukselle varattu tontti ei ole toiminnallisesti optimaalisin paikka paloasemalle.

Vaihtoehto 1 (Pistetalo)

Vaihtoehdossa 1 on tutkittu pistetalototeutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme pistetaloa, joissa on 4–5 kerrosta. Rakennukset on sijoitettu rinteeseen siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Pistemäinen

rakennusten massoittelu ei peitä maisemaa ja säilyttää vehreitä näkymiä sekä piha-alueita. Pysäköinti on suunniteltu rakenteellisena ja pysäköintilaitosten reunat on sovitettu maastoon terassoinnein. Suunnitteluratkaisussa yhteiskäyttötilojen toteuttaminen on mahdollista ja katto soveltuu tasakattona toteutettuna viherkaton tai aurinkopaneelien alustaksi. Pistetaloratkaisu on mahdollista toteuttaa monipuolisella huoneistojakaumalla (pieniä ja isoja asuntoja), tosin osa asunnoista aukeaa paloasemarakennusten suuntaan. Vaihtoehto 1 on esitetyistä toteutusratkaisuista tehokkain, esitetty kerrosala on 5 225 k-m².

Vaihtoehto 2 (Lamellitalot)

Vaihtoehdossa 2 on tutkittu lamellitalototeutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme lamellitaloa, joissa on 4–5 kerrosta. Rakennukset on sijoitettu rinteeseen siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Lamellitaloratkaisun pitkänomainen massoittelu peittää maisemaa verrattuna pistetalototeutukseen. Pysäköinti on suunniteltu rakenteellisena, mutta pysäköintilaitoksen toteuttaminen vaatii isompia louhintoja verrattuna muihin toteutusvaihtoehtoihin ja pysäköintiratkaisu aiheuttaa pihalle kaiteita, tukimuuriratkaisuja ja isoja täyttöjä. Suunnitteluratkaisussa yhteiskäyttötilojen toteuttaminen on mahdollista ja katto soveltuu tasakattona toteutettuna viherkaton tai aurinkopaneelien alustaksi. Myös lamellitaloratkaisu on mahdollista toteuttaa monipuolisella huoneistojakaumalla (pieniä ja isoja asuntoja), lisäksi asunnot saadaan aukeamaan pois paloasemarakennuksista ilta-auringon suuntaan. Vaihtoehto 2 on esitetyistä toteutusratkaisuista toiseksi tehokkain, esitetty kerrosala on 4 430 k-m².

Vaihtoehto 3 (Townhouse)

Vaihtoehdossa 3 on tutkittu townhouse-toteutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme kolmekerroksista townhouse-rakennusta. Rakennukset on sijoitettu katutilaa rajaavana ja siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Myös townhouse-ratkaisun massoittelu peittää näkymiä, mutta rakennukset ovat muita tutkittuja vaihtoehtoja matalampia. Townhouse-ratkaisu vaatii myös esitetyistä suunnitteluratkaisuksista vähiten louhintoja. Pysäköinti on suunniteltu rakenteellisena rinteeseen, pysäköintilaitoksista ei kuitenkaan ole suoraa kulkua kaikkiin asuntoihin. Lisäksi maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen taloudellinen realismi on tämän kokoluokan hankkeessa kyseenalainen. Townhouse-ratkaisussa huoneistojakauma on yksipuolinen, lisäksi se asettaa tiettyjä rajoitteita asuntojen ominaisuuksille. Asunnot ovat isoja, mutta kapeita ja putkimaisia, lisäksi portaat kerrosten välillä vievät suhteellisen paljon pohjapinta-alaa. Esteetön asuminen edellyttää hissiyhteyttä kerrosten välillä. Ensimmäisessä kerroksessa vain asunnon toisessa päädyssä on ikkunat, joten osa ensimmäisen kerroksen tiloista jäisi ikkunattomiksi. Edellä mainituista toteutusratkaisun rajoitteista johtuen townhouse-vaihtoehdosta on vaikea saada taloudellisesti toimivaa yhtälöä verrattuna muihin vastaavan hintaluokan asuntotyyppeihin. Tontin 1-1004-1 omistaja ei näe että asuntotyyppille olisi kysyntää tässä ympäristössä. Townhouse-tyyppisen rakentamisen voidaan katsoa olevan omimmillaan tiiviimmässä kaupunkirakenteessa, ei niinkään huvilakaupunkimiljöössä. Vaihtoehto 3 on esitetyistä toteutusratkaisuista volyymiltaan pienin, esitetty kerrosala on 3 680 k-m².

Ottaen huomioon kaupungin maankäytölliset tavoitteet (kaupunkirakenteen tiivistäminen pääkatujen varsilla, monipuolinen asuntotarjonta, vehreän ja viihtyisän yleisilmeen säilyttäminen, seudulliset MAL-asuntotuotantotavoitteet)

sekä hankkeen tekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus esitetään jatkosuunnittelun kannalta soveltuvimpana vaihtoehtoon 1 perustuvaa toteutusratkaisua.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

YLKV esittää, että KH päättää asettaa Bensowinkujan itäpuolen asemakaavan muutokselle seuraavat vaihtoehto 1:n mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat suunnittelutavoitteet:

- Asuinrakentamisen sijoittelu tulee toteuttaa vehreitä näkymiä säilyttävänä kolmen rakennuksen muodostamana pistetaloratkaisuna.
- Rakennukset on suunniteltava korkeintaan neljästä viiteen kerroksisina.
- Asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 5 500 k-m²:ä (jolloin tehokkuusluku on n. 0.51).
- Autopaikoitus tulee järjestää pääosin rakenteellisesti. Paikoituksen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen.

Vpj Wahlstedt esitti jäsen Lamberg-Allardt kannattamana päätösesitystä muutettavan seuraavasti:

YLKV esittää, että KH päättää asettaa Bensowinkujan itäpuolen asemakaavan muutokselle seuraavat vaihtoehto 3:n mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat suunnittelutavoitteet:

- Asuinrakentamisen sijoittelu tulee toteuttaa vehreitä näkymiä säilyttävänä.
- Rakennukset on suunniteltava korkeintaan 2-3 kerroksisina townhousetyyppisinä.
- Asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 4 000 k-m²:ä.
- Autopaikoitus tulee järjestää pääosin rakenteellisesti. Paikoituksen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.

Jäsen von Essen esitti jäsen Lindqvistin kannattamana vpj Wahlstedtin päätösesitystä muutettavan siten, että asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 3 000 k-m²:ä. Vpj Wahlstedt muutti esitystään siten että asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 3 000 k-m²:ä. Lisäksi vpj Wahlstedt täydensi esitystään jäsen Lamberg-Allardtin kannattaessa siten, että rakennukset suunnitellaan harjakattoisina. Em. esitykset saivat valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Björk esitti päätösesitystä täydennettäväksi siten, että rakennukset suunnitellaan puurakenteisina ja että autopaikoituksen suunnitteluun koordinoitusti Bensowin säätiön kanssa tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pj Sederholm kannatti Björkin täydennysesitystä ja esitti päätösesitykseen lisättäväksi että suunnittelussa tulee pyrkiä ratkaisuun, jossa mahdollisimman vähän joudutaan louhimaan kalliota. Em. lisäykset saivat valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Edelleen jäsen Björk esitti päätösesitykseen lisättäväksi että suunnitelmaa käsiteltäisiin valiokunnassa ja kaupunginhallituksessa siten, että alueen kokonaisuus, Bensowin säätiön ajantasainen kaava mukaan lukien esiteltäisiin visualisoinneissa yhtenä kokonaisuutena. Lisäys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

YLKV esittää, että KH päättää asettaa Bensowinkujan itäpuolen asemakaavan muutokselle seuraavat vaihtoehto 3:n mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat suunnittelutavoitteet:

- Asuinrakentamisen sijoittelu tulee toteuttaa vehreitä näkymiä säilyttävänä.
- Rakennukset on suunniteltava korkeintaan 2-3 kerroksisina townhouse-tyyppisinä.
- Asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 3 000 k-m²:ä.
- Autopaikoitus tulee järjestää pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajo yhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.
- Rakennukset suunnitellaan harjakattoisina ja puurakenteisina.
- Autopaikkojen suunnitteluun koordinoitusti Bensowin säätiön kanssa tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Suunnitelmassa tulee pyrkiä ratkaisuun, jossa mahdollisimman vähän joudutaan louhimaan kalliota.
- Suunnitelma käsitellään valiokunnassa ja kaupunginhallituksessa siten, että alueen kokonaisuus, Bensowin säätiön ajantasainen kaava mukaan lukien esitellään visualisoinneissa yhtenä kokonaisuutena.

Liitteet:

Viitesuunnitelma, Bensowinkujan itäpuoli (3.5.2021)

Oheismateriaali:

Kaavoituksen käynnistämissopimus (Extranet)