

Asemakaavan muuttaminen, 1. kaupunginosan kortteli 113, osa 1. kaupunginosan korttelia 4 sekä viher-, katu- ja torialueet (Asemanseutu)

YLKV 15.02.2022 § 13

1139/10.02.03/2021

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, p. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Senaatin Asema-alueet Oy on hakenut asemakaavan muutosta osalle omistamastaan Kauniaisten asemanseudulla sijaitsevasta kiinteistöstä 235-402-5-0. Lisäksi hakija esittää, että asemakaavan muutosalueeseen olisi luontevaa sisällyttää hakijan omistaman kiinteistön alueiden ohella myös sen ympärillä olevia katu-, aukio-, ja puistoalueita. Hakija esittää, että asemakaavan muutoksessa tutkittaisiin nykyisten asemarakennusten säilyttämisen ja hyödyntämisen lisäksi uusien asuin-, liike- ja ravintolatilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Saapunut hakemus jaetaan luottamushenkilöille **Extranetissä**.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Alueella on voimassa 13.6.2011 hyväksytty asemakaava (Ak 189) sekä Gresantien katualueiden osalta 15.12.2008 hyväksytty asemakaava (Ak 181). Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu kaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), näiden väliin jäävä katuaukio/tori sekä alueen itäosaan lähivirkistysalue (VL-1). Itäisemmällä K-korttelialueella sijaitsevan asemarakennuksen olemassa oleva rakennuskanta on osoitettu suojelumerkinnöin (sr-1 ja sr-maa) ja tämän lisäksi korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 56 k-m² erilliselle talousrakennukselle. Läntisemmälle, rakentumattomalle K-korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 900 k-m² kaksikerroksiselle rakennukselle. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Alue sijaitsee Kauniaisten keskellä, kaupunkiratasuunnitelman mukaisesti uusittavan junalaiturin välittömässä läheisyydessä rajautuen etelässä keskustan kerrostaloalueisiin. Alueella sijaitsee tulipalon jälkeen ulkovaipaltaan kunnostettu asemarakennus siihen liittyvine piharakennuksineen/rakennelmineen.

Hakemuksen perustelut

Hakemuksen mukaan asemakaavan muutoksella olisi mahdollista luoda asema-alueesta toiminnallinen kokonaisuus, joka aktivoisi liikenteen solmukohtassa sijaitsevan paikan tiiviimmin osaksi Kauniaisten keskustaa. Hakemuksessa esitetään, että kaupunkikuvaa kohentavan asuinrakentamisen mahdollistaminen parantaisi asema-alueen viihtyisyyttä, lisäksi alueen suunnittelussa voitaisiin huomioida asema-alueen eri toimintojen yhteensovittaminen ja toimivuus. Suunnittelussa huomioitavia asioita olisivat mm. rakentumattoman liike- ja toimistorakennuksen tontin käyttötarkoituksen ja rakennusoikeuden uudelleentarkastelu, alueen kevyen liikenteen kulkuyhteydet, baanan tilavaraukset radan varressa, saatto- ja huoltoliikenne sekä pysäköinti, asemanaukion jäsentely ja tilavaraukset, sekä vanhan asemarakennuksen ja viheralueiden käyttömahdollisuuksien tarkastelu.

Hakemuksen suhde kaupungin strategiaan tavoitteisiin

Asemanseudun kaavallisella uudelleentarkastelulla mahdollistetaan kaupunkikuvallisesti laadukas, keskustamainen rakentaminen kaupunkirakenteessa keskeiseen liikenteelliseen solmukohtaan. Samalla voidaan myös selkeyttää alueen jalankulun ja polkupyöräliikenteen kulkuyhteyksiä ja yleisten alueiden jäsentelyä ja käyttömahdollisuuksia ja tarkastella alueen eri toimintojen yhteensovittaminen kokonaisuutena. Edellä mainitut seikat edistävät kaupungin strategiaa tavoitteita.

Hakijan omistamien alueiden lisäksi kaavamuutosalueeseen on tarkoituksenmukaista sisällyttää myös ympäröivät katu-, tori- ja puistoalueet. Kaavamuutosalueen alustava rajaus on esitetty **oheismateriaalina** olevassa asemakaavojen yhdistelmäkartassa.

Maankäyttösopimus

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäneen kaupungin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta, joka allekirjoitetaan ennen asemakaavamuutoksen hyväksymistä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että kaavamuutos Asemanseutu käynnistetään. Tavoitteena on tutkia asuin- ja liikekerrostalon sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamuutoksessa tarkastellaan asemarakennuksen käyttötarkoitus sekä yleisten alueiden jäsentely ja käyttömahdollisuudet ja eri toimintojen yhteensovittaminen. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus, kaupunkikuvalliset ratkaisut sekä kaava-alueen tarkempi rajaus määrittyvät suunnitteluprosessissa.

Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämistä suunnittelukuluista sekä selvitysten teettämisestä.

Jäsen Björk ehdotti jäsen Löfstedt-Söderholmin kannattamana seuraavan ponnen hyväksymistä:

Yhdyskuntavaliokunta painottaa kaupunkikuvallisen tarkastelun tärkeyttä Asemanseudun eteläisen osan kaavamuutostyössä - jo aivan suunnittelun alkuvaiheesta lähtien. Suunniteltavan, Granin keskeisellä paikalla olevan rakennuksen tulee olla sopusoinnussa ympäröivien rakennusmassojen kanssa. Erytisen tärkeää olisi, että keskeiset päätöksentekijät varhaisessa vaiheessa saisivat nähdä korkealuokkaisia visualisointeja mahdollisista erilaisista vaihtoehtoista, mukaan lukien niin sanottuja walk- tai drivethrough videoita radan ja pääkatujen varrelta. Esitetty ponsi sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi valiokunta hyväksyi seuraavan ponnen:

Yhdyskuntavaliokunta painottaa kaupunkikuvallisen tarkastelun tärkeyttä Asemanseudun eteläisen osan kaavamuutostyössä - jo aivan suunnittelun

alkuvaiheesta lähtien. Suunniteltavan, Granin keskeisellä paikalla olevan rakennuksen tulee olla sopusoinnussa ympäröivien rakennusmassojen kanssa. Erityisen tärkeää olisi, että keskeiset päätöksentekijät varhaisessa vaiheessa saisivat nähdä korkealuokkaisia visualisointeja mahdollisista erilaisista vaihtoehdoista, mukaan lukien niin sanottuja walk- tai drivethrough videoita radan ja pääkatujen varrelta.

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Asemanseutu
Asemakaavan muutoshakemus, Asemanseutu (Extranet)

Jakelu:

Kaupunginhallitus