

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 (§ 144) asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Lisäksi tavoitteena on päivittää suunnittelualueeseen sisällytetyn puistoalueen kaavamääräykset ja nimetä puistoalue.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 25.4.2019 ja sitä on päivitetty 29.4.2019. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 25.4.2019 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Kaavahanketta on käsitelty yhdyskuntavaliokunnassa (YLKV) 5.11.2019 (§ 118), mutta YLKV päätti 11.2.2020 (§ 25) kumota aiemmin tekemänsä päätöksen, mistä johtuen asian käsittely alkaa alusta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 47 tontin 3 sekä sen lounaispuolella sijaitsevan puistoalueen (235-4-9903-900). Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,2 ha. Tontti 3 on yksityisessä omistuksessa ja puistoalue on kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien ja Asematien rajaamalle alueelle. Pohjoisessa ja lännessä suunnittelualue rajautuu Svenska skolcentrumin tonttiin. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitaloja ja eteläpuolella kerrostaloja. Tontilla 3 sijaitsee vuonna 1965 valmistunut rivitalo. Suunnittelualueella sijaitsevalla puistoalueella on tehty puiston kunnostustöitä kesän 2018 aikana.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueeseen on lisätty tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”.

Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuus tulee virallisesti voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 9.1.1980 vahvistama asemakaava (Ak 80). Tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4). Tontin pinta-ala on 3 241 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup> neljälle asunnolle kahteen kerrokseen (4 II 800). Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva viheralue (4-9903-900) on osoitettu puistoalueeksi (P).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan nykyisen rivitalon korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueen vanhat rakennukset ovat mittavan peruskorjaamisen tarpeessa. Alueen maanomistaja ei pidä saneerausta taloudellisesti kannattavana tai edes mahdollisena ottaen huomioon asunto-osakkeiden (eli maksajien) vähäinen määrä, rakennusten kunto sekä suuri koko, joka ei vastaa asuntokysyntää. Lisäksi tontti sijaitsee alle 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä hiilineutraaliustavoitteet ja kaupungin strategiset (”elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki”) tavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

Nykyistä tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Lisäksi esitetty tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Nämä vastaavat Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkimainen asuinrakentaminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestäväan elämäntapaan, jolloin hanke vastaa tarkasti kaupungin hiilineutraaliuuteen 2035 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Edellä mainitun perusteella hanke vastaa myös kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki).

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva neljähuoneistoinen rivitalorakennus korvataan kerrostalorakennuksella, jossa on nykytilanteeseen verrattuna enemmän asuntoja ja jonka asuntotarjonta vastaa paremmin nykyistä asuntokysyntää. Esitetty rakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunki-/aluekeskukseen soveltuvaa, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisen asuinrakennuksen päälle, jolloin alueen luonnonolot voidaan säilyttää lähes sellaisenaan. Samalla voidaan kuitenkin toteuttaa lähes kymmenkertainen määrä asuntoja ilman, että luonto-olosuhteet kärsivät oleellisesti. Lisäksi rakentaminen on suunniteltu siten, että se huomioi olemassa olevat

maastonmuodot sekä liittyy luontevasti ympäröivien rakennusten koordinaatioihin. Tontin eteläosassa säilytetään luonnollinen maanpinta ja liittyminen puistoalueeseen.

Rakentaminen sijoittuu siten, että se jää Asema- ja Kavallintieltä katsottaessa suurimmaksi osaksi puistoalueella sijaitsevan puuston katveeseen. Rakennuksen sijoittelun ja muodon ansiosta rakennusmassasta näkyy kerrallaan vain osia, paitsi katsottaessa pohjoisesta Svenska skolcentrumin suunnalta. Suunniteltujen rakennusten räystäskorkeus on sovitettu siten, että se ei ylitä Svenska skolcentrumin eteläosan räystäskorkeutta. Suurmaisemassa Svenska skolcentrumin harjakorkeus erottuu selkeästi, mutta suunnitellut rakennukset jäävät puuston latvustojen tasoon erottuen vain kevyesti. Teinikujan puolella rakennusmassaan on suunniteltu porrastus, joka keventää rakennusta sekä liittää sen luontevammin Teinikujan itäpuolen rakennuskantaan. Lisäksi parvekkeet edellytetään toteuttamaan siten, että ne keventävät rakennuksen hahmoa.

Pysäköinti toteutetaan osin pihakannen alaisena, osin maantasopysäköintinä. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat toteutetaan katettuina. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa. Asukkaita palvelevat yhteis- ja tekniset tilat on sijoitettu alimpaan kerrokseen. Suunnitteluratkaisussa on huomioitu laadukkaat ja riittävät tilavaraukset polkupyörien säilytykselle, joilla mahdollistetaan ja kannustetaan kestävien liikkumismuotojen käyttöön.

Viitesuunnitelmassa on esitetty, että suunniteltu rakennus tulee täyttämään energiatehokkuusluokan A. Kaavallisesti rakentamiselta ei edellytetä tiettyä energialuokkaa, mutta hiilineutraaliutta tukevat ratkaisut ovat osa hankkeen suunnitellun toteuttajan toimintakulttuuria ja niihin sitoutuminen, mukaan lukien tiettyyn energialuokkaan sitoutuminen, voidaan ottaa osaksi hankkeeseen liittyvää maankäyttösopimusta. Lisäksi kohteesta on teetetty hiilijalanjälkilaskenta, jossa on tarkasteltu rakennusten hiilijalanjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Laskennan perusteella nykyisen rakennuksen päästöt pelkän käytöstä aiheutuvan energiankulutuksen osalta ovat asukasta kohden moninkertaiset verrattuna suunnitellun uudisrakennuksen päästöihin, huomioiden uudisrakennuksen koko elinkaaren eli rakentamisen, käytön ja purkamisen. Uudisrakennuksen elinkaarta ja tarkastelujaksoa pidentämällä ero kasvaa entisestään.

Edellä mainittu huomioiden korvaava uudisrakentaminen on perusteltua paitsi maankäytöllisesti, kaupunkirakenteellisesti ja toiminnallisesti, mutta erityisesti hiilineutraalisuustavoitteiden edistämisen kannalta, sillä rakennuksen elinkaaren aikana saavutettujen energiasäästöjen ja asuinalueen tiivistymisen ja sijainnin yhteisvaikutuksella mahdollistetaan alueen asukkaille kestävä elämäntavan edellytykset ja saavutetaan korjausrakentamista pienempi asumisen ja elämisen kokonaishiilijalanjälki.

#### Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttökikissä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteinen **liitteenä 2**.

*Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*

Asemakaavan muutoksella rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala kolmesta viiteen (III–V) kerroksiselle rakennukselle. Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa kerrosalaan luettavaksi tilaksi käyttää enintään 40 % rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta (r40%). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi (sitova määräys) on osoitettu viisikerroksisella osalla +63.20 m (N2000), jolloin uuden rakennuksen räystäskorkeus on korkeintaan samassa korkeudessa kuin länsipuolella sijaitsevan Villa Odenwallin räystäskorkeus. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala katokselle (kt) mm. auto-, polkupyörä- ja jätekatosten toteuttamista varten.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila pysäköintiä varten (ma/p). Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys maan-/kannenalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Teinikujalta. Teinikujan alkupäähän osoitetaan liittymäkielto. Ajoneuvoliittymäkiellon ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueen läheisyydessä.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan alueen osa, jonka olemassa olevaa maanpintaa ei saa oleellisesti muokata, pois lukien välttämättömät rakennusten perustusten ja niihin liittyvien täydentävien rakenteiden kuten routaeristeiden, salaojien yms. rakentamisen vaatimat muokkaustoimenpiteet (maa-1). Määräyksen tarkoituksena on säilyttää alueen luonnollinen maanpinta ja liittyminen puistoalueeseen.

#### *Puisto (VP)*

Suunnittelualueen eteläosassa olevan puistoalueen (P) käyttötarkoitus säilyy ennallaan, merkintä päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevaa (VP). Puistoalue nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken) puiston pohjoispuolella sijainneen Villa Odenwallin mukaan, joka on nykyisin osa Svenska skolcentrumin koulurakennusta. Lisäksi nimeä Odenwallinpuisto on käytetty aiemmin epävirallisena nimenä kyseessä olevalle puistoalueelle.

#### *Yleiset määräykset*

Pysäköinnistä on kaavassa annettu seuraavia määräyksiä: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Vähintään 70 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Maantasopaikat on katettava. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>. Vieraspaidat voidaan sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee tämän lisäksi osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Lisäksi asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivujen toteutuksesta ja rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi. Pihoihin ja oleskelualueisiin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa, jolloin myös laaditaan tarvittavat selvitykset mm. melun ja hulevesien osalta.

### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 1,2 ha. AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.93. Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m<sup>2</sup>.

### *Maankäyttösopimus*

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuilla sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Tämä asia käsiteltiin kokouksen kolmantena asiana asian ”Viranhaltijoiden päätöspöytäkirjat” jälkeen.

Puheenjohtaja Berg ilmoitti jääviytensä ja poistui Teams –kokouksesta asian käsittelyn ajaksi. Varajäsen Grandell oli läsnä tämän pykälän ajan. Vpj Wahlstedt toimi puheenjohtajana tämän asian käsittelyssä.

Jäsen Lamberg-Allardt ehdotti jäsen Jääskeläisen, jäsen Sederholmin sekä jäsen Björkin kannattamana, että asia palautetaan uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m<sup>2</sup>:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Esitys ei saanut jäsenistön yksimielistä kannatusta joten puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät ”jaa” ja jäsen Lamberg-Allardtin ehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Jäsen Lamberg-Allardtin ehdotus voitti äänin 6-3 (Wahlstedt, Eväsoja, Korpela).

Päätös:

Valiokunta päätti palauttaa asian uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m<sup>2</sup>:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Liitteet:

Liite 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
Liite 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313

[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)

Yhdyskuntavaliokunta päätti 19.1.2021 (§ 7) palauttaa asian uutta käsittelyä varten siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1000 k-m<sup>2</sup>:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana. Kaupunginhallitus käytti 25.1.2021 (§ 9) otto-oikeuttaan em. yhdyskuntavaliokunnan päätökseen (19.1.2021 § 7).

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 (§ 144) asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

#### Maankäyttöä ohjaavat aiemmat päätökset

Seuraavassa on lueteltu valtuuston aiemmin tekemien päätökset ja ne otsikkotasot, joihin sisältyviin tavoitteisiin asemakaavan muutoksella vastataan.

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015 (KV 21.9.2015, § 53):

- |   |   |
|---|---|
| - | Kaupunkirakennetta tiivistetään asemien vaikutuspiiriin sekä pääkatujen varsille. |
|---|---|

Kauniaisten kaupunkistrategia (KV 12.3.2018, § 4):

#### *Vihreä kävelykaupunki*

- |   |  |
|---|--|
| - | Kaupunkirakennetta kehitetään maankäytön ja asumisen kehityskuvan mukaisesti Kauniaisten identiteettiä vahvistaen. |
| - | Kauniainen edistää kestävästä kehityksestä.  |
| - | Seudulliset MAL-asuntotuotantotavoitteet toteutetaan.  |

Resurssiviisauden tiekartta (KV 15.6.2020, § 28):

- |   |   |
|---|---|
| - | Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen perustuu siihen, että kestävä liikkuminen on Kauniaisissa kilpailukyistä ja houkuttelevaa. Olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ohjataan tukemaan kestäviä kulkutapoja. |
| - | Vuoteen 2035 mennessä 38 % asukkaista asuu 500–600 metrin päässä asemista.  |
| - | Rakentamisen ohjauksella saavutetaan energiatehokkaita ja kestäviä rakennusratkaisuja sekä kannustetaan uusiutuvan energian paikalliseen tuotantoon.  |
| - | Viherympäristöjä ja -rakenteita sovitetaan yhteen kestäväällä tavalla kaupungin tiivistämistavoitteiden kanssa.   |

#### Yhteenveto

Kaupunginhallitus ei ole asemakaavan muutoksen käynnistämisestä päättäessään rajannut hakemuksenmukaista käyttötarkoitusta. Valmistelussa on otettu huomioon kaupunginvaltuuston edellä kirjoitetut päätökset ja niihin sisältyvät linjaukset tavoitteineen. Lisäksi tontin sijoittuminen suurimittakaavaisen koulukeskuksen ja Kavallintien eteläpuolella olevan kerrostalorakentamisen väliin on puoltanut kaupunkirakenteellisesti ja kaupunkikuvallisesti valmistelun lähtökohdaksi tontin kehittämistä asuinkerrostalorakentamiseen.

Edellä kirjoitetun perusteella esitetään, että kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Jäsen Johan Johanssonin esittämä ja varapuheenjohtaja Tiina Rintamäki-Ovaskan kannattama ehdotus asian pöydälle jättämisestä, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 08.03.2021 § 42

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Jäsen Johan Johansson esitti jäsen Sofia Stoltin kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että tontti 235-4-47-3 säilyy rivitalotonttina AR, että kerrosala korotetaan 1600 k-m<sup>2</sup>:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Puheenjohtaja Veronica Rehn-Kiven esittämä ja jäsen Lauri Ant-Wuorisen kannattama ehdotus asian jättämisestä pöydälle, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)

KH 29.03.2021 § 70

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 sekä puistoalueita (Teinikuja 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Jäsen Johan Johansson esitti jäsen Sofia Stoltin kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että kerrosala korotetaan 1 600 k-m<sup>2</sup>:iin ja asuntojen lukumäärä rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun (II) säilyessä muuttumattomana.

Jäsen Juha Pesonen esitti jäsen Mikko J. Salmisen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että kerrosala korotetaan 2 200 k-m<sup>2</sup>:iin.

Suoritettussa äänestyksessä, jossa Johanssonin ehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja Pesosen ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", Pesosen ehdotus voitti äänin 4–3 (Johansson, Rehn-Kivi, Stolt).

Seuraavassa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja jäsen Pesosen ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", vastaehdotus voitti äänin 4–0, kolmen äänestäessä tyhjää (Johansson, Rehn-Kivi, Stolt).

RKP:n ryhmä (Johansson, Rehn-Kivi, Stolt) ilmoitti jättävänsä päätökseen eriävän mielipiteensä.

Päätös:

Kaupunginhallitus päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että kerrosala korotetaan 2 200 k-m<sup>2</sup>:iin.

RKP:n ryhmä ilmoitti päätökseen kirjallisen eriävän mielipiteensä (liite).

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Eriävä mielipide

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Teinikuja 2)



Lisätiedot:

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

### Tausta

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaluonnoksen nähtäville asettamista 29.3.2021 § 70 ja päätti äänestyksen jälkeen palauttaa kaavamuutoksen käsittelyyn siten, että kerrosalaa korotetaan 2 200 k-m<sup>2</sup>:iin. Lisäksi päätöksestä jätettiin eriävä mielipide, jossa ei haluttu rakennusoikeuden lisäämistä Kavallintien pohjoispuolelle, vaan alueen halutaan säilyttävän huvilamaisuutensa ja pienimittakaavaisuutensa.

Kaavamuutoksen hakija (As Oy Teinikuja 2) toimitti 5.9.2021 oikaisupyynnön edellä mainittuun palautuspäätökseen. Oikaisupyynnössä mm. esitettiin että hakija on asemakaavan muutoshakemuksessaan hakenut asemakaavan muutosta siten, että tontin käyttötarkoitus muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja että tontin rakennusoikeutta sekä kerrosalaa korotettaisiin. Oikaisupyynnössä todettiin, että kaavamuutoksen käynnistyspäätöksessä (KH 1.10.2018 § 144) ei selkeästi käy ilmi, että kaavamuutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muutos rivitalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, vaikka se on hakijan mielestä ollut olennainen osa kaavamuutoshakemusta. Edelleen oikaisupyynnössä todettiin, että käyttötarkoituksen muutos ei käy ilmi myöskään viimeisimmästä palautuspäätöksestä. Oikaisupyynnössään hakija toivoi, että kaupunginhallituksen palautuspäätös otettaisiin uudelleen käsittelyyn, ja että kaupunginhallitus linjaisi päätöksessään kaavamuutoksen tavoitteena olevan käyttötarkoituksen ja edelleen että kaupunginhallitus uudelleenharkitsisi kerrosalan määrää vastaamaan aiemmin esitettyä.

Kaupunginhallitus käsitteli oikaisupyynnön 27.9.2021 § 206 ja päätti tuolloin jättää sen tutkimatta, sillä Kuntalain 106 §:n mukaan päätöksestä, joka koskee vain valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa tehdä oikaisuvaatimusta. Asian esittelytekstissä kuitenkin todettiin, että kaupunginhallituksen palautuspäätöstä voidaan pitää osin tulkinnanvaraisena, kun siitä ei selvästi ilmene minkä tyyppistä rakentamista alueelle on tarkoitus osoittaa (rivitalo vai kerrostalo) ja että asia tultaneen tuomaan toimielinkäsittelyyn selventävää kannanottoa varten. Edelleen todettiin, että kaavahankkeen suunnittelu jatkuu normaalin kaavaprosessin mukaisesti ja että jatkovalmistelussa huomioidaan kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi maanomistajan tahtotila, myös suhteessa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin.

Maanomistaja on palautuspäätöksen jälkeen tutkinut vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja alueelle. Hakija katsoo, että alueelle ei ole sen koko, muoto ja muut ominaisuudet huomioiden toteutettavissa rivitalorakentamista kerrosalaa kasvattaen, sillä se johtaisi ahtaisiin asuntopihoihin autokatoksineen ja liian suuriin ja tällä sijainnilla liian kalliisiin asuntoihin.

Hakija on jatkanut kerrostalovaihtoehdon tutkimista laatimalla alueelle uuden viitesuunnitelman (**liite 3**), jossa on otettu ympäristö huomioon suunnittelemalla pienimittakaavaisempi ja ympäristöön paremmin sopiva kokonaisuus.

Viitesuunnitelman tueksi hakija on toimittanut kaupungille perustelut uudisrakentamiselle (Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle, 22.2.2022). Perustelut oheismateriaalina (**extranet**).

### Uusi viitesuunnitelma ja hakijan perustelut suunnitelmalle

Uudessa viitesuunnitelmassa alueelle on esitetty kaksi pistetaloa. Rakennusten sijoittelussa on huomioitu maastomuodot kuten alueen rinne sekä olemassa oleva rakennus siten, että rakentaminen aiheuttaa mahdollisimman vähän muutoksia ympäristöön kasvillisuuden, näkymien ja varjostuksen suhteen. Suunniteltujen rakennusten kerrosmäärä vaihtelee kolmesta viiteen. Läntisemmässä talossa on kolme peruskerrosta, joiden päällä on sisäänvedetty neljäs kerros. Itäisemmässä talossa on neljä peruskerrosta, joiden päällä on sisäänvedetty viides kerros. Talojen muodossa ja korkeudessa on otettu huomioon ympärillä olevat rakennukset. Talojen päädyt ovat kapeampia Teinikujalle päin ja vajaa ylin kerros keventää rakennusmassojen ilmettä. Itäisempi talo on pyritty sijoittamaan mahdollisimman etäälle Teinikujasta ja alemmas rinteeseen. Molempien talojen korkeudet on myös sovitettu vanhaan Villa Odenwalliin nähden alisteisina siten, että kattokorkeudet eivät ylitä Villa Odenwallin räystäskorkeutta. Talojen julkisivuissa on esitetty käytettäväksi tiiltä, rappausta ja puuta. Asunnot on esitetty toteutettavan pääosin perheasuntoina (kolme huonetta tai enemmän). Osa asunnoista on myös muuntojoustavasti yhdistettävissä viereisiin sivuasuntoihin. Pistetalot mahdollistavat asuntojen avautumisen useampaan ilmansuuntaan.

Viitesuunnitelmassa on esitetty tontin ja siihen rajoittuvan puistoalueen rajojen päivittämistä. Esityksessä puistoalueen pinta-ala ei muutu, mutta rajojen muutos mahdollistaa rakennusmassojen sijoittamisen lännemäksi ja maastollisesti alemmaksi, samalla mahdollistetaan puistoalueelta suora yhteys Teinikujalle.

Pihatoiminnot, kulku ja pysäköinti on sijoitettu rakennusten pohjoispuolelle ja Teinikujan varteen. Pysäköinti on sijoitettu pääosin kannenalaisen pysäköintitilaan, osa pysäköinnistä on osoitettu maantasoon. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat on esitetty toteutettavaksi katettuina. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa.

Kaikki autopaikat on esitetty varustettavaksi sähköautojen latauspisteillä. Lisäksi suunnitteluratkaisussa on huomioitu laadukkaat ja riittävät tilavaraukset, joilla mahdollistetaan ja kannustetaan kestävien liikkumismuotojen käyttöön.

Rakennukset sijoittuvat pääosin olemassa olevan rakennetun ympäristön päälle. Puustoa on mahdollista säästää ja täydennysistuttaa rakentamattomilla tontin osilla ja imeytyspintaa on mahdollista lisätä viherkattojen ja istutusaltaiden avulla. Rakennusten lämmitysmuodoksi on esitetty maalämpöä, lisäksi rakennusten katot on mahdollista varustaa aurinkopaneeleilla. Lähtökohtana on ollut mahdollisimman ympäristötehokas ratkaisu, joka täyttää A-energiatehokkuusluokan. Rakennusten suunnittelussa tähdätään pitkään elinkaareen, asuntojen muunneltavuuteen, ympäristöystävällisiin ja kestäviin materiaaleihin ja niiden kierrätettävyyteen. Rakennukset suunnitellaan siten, että ne saavat suomalaisiin ja eurooppalaisiin standardeihin perustuvan RTS ympäristöluokituksen ja saavuttavat niille asetetun viherkerrointavoitteen.

Vanhan rivitalorakennuksen korvaaminen uudella kerrostalorakentamisella vähentäisi merkittävästi energiankulutusta asukasta kohden. Hakija on teettänyt kohteesta hiilijalanjälkilaskennan, jossa on tarkasteltu rakennusten hiilijalanjälkeä 50 vuoden tarkastelujaksolla. Laskennan perusteella nykyisen rakennuksen päästöt pelkän käytöstä aiheutuvan energiankulutuksen osalta ovat asukasta kohden moninkertaiset verrattuna suunnitellun uudisrakennuksen päästöihin, huomioiden uudisrakennuksen koko elinkaaren eli rakentamisen, käytön ja purkamisen.

Hakija kuitenkin toteaa, että edellä mainittujen laadullisten tavoitteiden toteuttaminen ei ole mahdollista palautuspäätöksen mukaisella rakentamisen määrällä. Uudessa suunnitelmassa on pyritty aiempaa versiota pienimittakaavaisempaan, paremmin huvilamiljööseen sopeutuvaan massoitteeluun, vaikkakin esitetyn rakennusoikeuden määrä ei ole olennaisesti muuttunut. Hakija toivoo, että kaavahanketta lähdetäisiin edistämään esitetyn viitesuunnitelman perusteella.

#### Esitetyn suunnitelman suhde kaupungin maankäyttöisiin tavoitteisiin sekä päätösehdotuksen perustelut

Esitetty rakentaminen vastaa valtuuston hyväksymien strategioiden tavoitteita (Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015, KV 21.9.2015 § 53, Resurssiviisauden tiekartta, KV 15.6.2020 § 28 ja Kauniaisten kaupunkistrategia, KV 12.3.2018 § 4).

Rakentaminen liittyy Asematien ja Kavallintien alkupään kerrostalorakenteeseen, myös sijainti suurimittakaavaisen koulurakennuksen läheisyydessä puoltaa kaupunkirakenteellisesti suunnittelun alueen kehittämistä asuinkerrostalorakentamiseen. Rakentaminen sijoittuu siten, että se jää Asema- ja Kavallintieltä katsottaessa suurimmaksi osaksi puistoalueella sijaitsevan puuston katveeseen. Esitetty rakentaminen ei myöskään muuta oleellisesti näkymiä keskustasta katsoen rakennusten näkyessä vain kevyesti eteläpuolisten kerrostalojen takaa. Vaiheittuminen itäpuolen pientaloalueeseen on hallittu. Rakentamisen sijoittelussa on huomioitu etäisyys Teinikujasta ja rakennusten Teinikujan puoleisia osia on kevennetty rakennusten kavennetuilla päädyillä ja sisäänvedetyllä ylimmällä kerroksella.

Suunnittelualue sijaitsee alle 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä hiilineutraaliustavoitteet ja kaupungin strategiset ("vihreä kävelykaupunki") tavoitteet huomioiden tarkoituksenmukaista.

Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva energiatehokas kaupunkimainen asuinrakentaminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestäväan elämäntapaan, jolloin hanke vastaa kaupungin hiilineutraaliuuteen 2035 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin.

Esitetty uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Nämä vastaavat Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäyttöisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Kuten todettu kaupunginhallitus käsitteli hakijan oikaisupyynnön 27.9.2021 § 206 ja päätti tuolloin jättää sen tutkimatta. Asian käsittelyssä kuitenkin todettiin, että kaupunginhallituksen palautuspäätöstä voidaan pitää osin tulkinnanvaraisena, kun siitä ei selvästi ilmene minkä tyyppistä rakentamista alueelle on tarkoitus osoittaa (rivitalo vai kerrostalo) ja että asia tultaneen tuomaan toimielinkäsittelyyn selventävää kannanottoa varten. Lisäksi todettiin, että kaavahankkeen suunnittelu jatkuu normaalin kaavaprosessin mukaisesti ja että jatkovalmistelussa huomioidaan kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi maanomistajan tahtotila, myös suhteessa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin.

Huomioiden em. seikat sekä esitetyn suunnitelman vastaavuus valtuuston hyväksymien strategisten tavoitteiden kanssa sekä hankkeen taloudellinen toteutuskelpoisuus, esitetään, että kaupunginhallitus antaa asiassa selventävän päätöksen jatkosuunnittelun perustaksi. Lisäksi esitetään, että kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi uuden viitesuunnitelman mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
- Asuinrakentamisen määrä on noin 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi.
- Asuinrakentamisen määrä on noin 3 000 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.

-----

Jäsen Björk esitti jäsen Huttusen kannattamana että päätösehdotus muutetaan kuulumaan: ” Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m<sup>2</sup>
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen huvilaympäristöön
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.

- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita”

Jäsen Björk täydensi esitystään muuttamalla sanan ”huvilaympäristö” muotoon ”ympäristö”.

Koska asiassa ei saavutettu yksimielisyyttä, puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät ”jaa” ja jäsen Björkin vastaehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Vastaehdotus voitti äänin 6 -3 (Wahlstedt, Myllymäki, Filppula). Puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen hyväksytyksi jäsen Björkin ehdottaman mukaisena.

#### Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päättää esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön soveltamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovitettava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita

#### Liitteet:

LIITE 3 Teinikuja 2, viitesuunnitelma

#### Oheismateriaali:

Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle, 22.2.2022 (Teinikuja 2 osakkaat) (Extranet)

#### Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 28.03.2022 § 47

Yhdyskuntavaliokunta päätti 8.3.2022 (§ 25) esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaisi jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m<sup>2</sup>.

- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön soveltamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovitettava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

### Taustaa

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus palautti asian valmisteluun KH 29.3.2021 (§ 70) siten, että kerrosala korotetaan 2200 k-m<sup>2</sup>:iin.

Hankkeeseen liittyvässä oikaisuvaatimuksen käsittelyssä (kaupunginhallitus 27.9.2021 § 206) todetaan mm., että jatkovalmistelussa huomioidaan kaupunginhallituksen päätöksen lisäksi maanomistajan tahtotila, myös suhteessa oikaisuvaatimuksessa esitettyihin seikkoihin. Koska kaupunginhallituksen 29.3.2021 tekemää palautuspäätöstä voidaan pitää tulkinnanvaraisena, kun siitä ei selvästi ilmene minkä tyyppistä rakentamista alueelle on tarkoitus osoittaa (rivitalo vai kerrostalo), asia tultaneen tuomaan toimielinkäsittelyyn selvää kannanottoa varten.

Lisäksi hakija on 22.2.2022 toimitetussa kirjeessään (Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle) todennut, että hakija on hakenut asemakaavamuutosta, jossa tontin käyttötarkoitus muutettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi ja rakennusoikeutta ja kerroslukua korotettaisiin. Edelleen hakija toteaa, että kaupunginhallituksen 1.10.2018 (§ 144) päätöksessä ei selväsanaisesti sanottu, että kaavamuutoksen tavoitteena on myös tontin käyttötarkoituksen muutos rivitalojen kortteli-alueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi, vaikka se hakijan mielestä oli olennainen osa hakemusta.

### YLKV 8.3.2022 (§ 25) päätöksen maankäytöllinen tulkinta; vaikutukset ja toteutettavuus

Päätöstä voidaan pitää ristiriitaisena alla selostetulla tavalla.

Päätöksen ensimmäisen kohdan mukaan alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.

Yhdyskuntavaliokunnan päätös voidaan tulkita siten, että alue halutaan säilyttää pientalokorttelina. Ympäristöministeriö on laatinut oppaan asemakaavojen merkinnöistä ja –määräyksistä (YM 2003 Asemakaava –merkinnät ja –määräykset, opas 12). Oppaassa kuvataan kaavamerkintöjen käyttötarkoitusta ja käyttömahdollisuuksia eri tilanteissa sekä annetaan esimerkkejä asemakaavamääräyksistä. Oppaan mukaan asuinpientalojen korttelialueella (AP) tarkoitetaan seuraavaa: ”Alueella on ja / tai sille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin”. Toisin sanoen voidaan olettaa, että yhdyskuntavaliokunnan päätöksen ensimmäinen kohta tarkoittaa, että alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin.

Edelleen YLKV:n päätöksen mukaan rakentamisessa sallitaan rakentaminen kolmeen kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista. Sana kerrostalomainen on epäselvä mutta voidaan tulkita, että koska samassa lauseessa puhutaan pientalokorttelista, tarkoittaa YLKV:n päätös sitä, että alueelle ei tule rakentaa kerrostaloja. Lisäksi päätöksen mukaan sallitaan rakentaminen kolmeen kerrokseen. Todettakoon, että kolmikerroksinen pientalo tarkoittanee, että on mahdollista rakentaa kolme täyttä asuinkerrosta sekä niiden lisäksi vielä mahdolliset kylmätilat kellari- ja tai vinttikerrokseen. Tulkinnanvaraiseksi jää missä kohtaa tämänkaltainen rakennus on ajateltu olevan kerrostalomainen.

YLKV:n päätös jatkuu seuraavasti:

- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön soveltamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovitettava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

Mikäli alue toteutetaan asuinpientaloalueena, on viheralueiden pinta-alan maksimointi erittäin hankalaa. Asuinpientaloalueessa asunnot eivät ole päällekkäin, jolloin tarvittava alueen pinta-ala on suurempi kuin jos alue olisi kerrostaloaluetta. Myöskin autopaikkamääräykset ovat erilaiset pientaloalueilla kuin kerrostaloalueilla. Kauniaisissa kerrostaloalueilla on vaadittu suurin osa autopaikoista maanalaisena pysäköintialueena, kun taas pientaloalueilla sallitaan pysäköinti kokonaisuudessaan maantasossa. Pientaloalueilla pysäköintimitoitus on Kauniaisissa yleisesti 2 autopaikkaa asuntoa kohden. Maantasossa oleva pysäköinti vähentää merkittävästi alueen viheraluetta. Hakijan viimeisimmissä viitesuunnitelmassa maanalaisessa pysäköintialueessa on osoitettu 21 autopaikkaa ja maantasossa 11 autopaikkaa. Hakijan esittämä suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisen asuinrakennuksen päälle, jolloin alueen luonnonolot voidaan säilyttää lähes sellaisenaan. Mikäli alue toteutetaan pientaloalueena ei alueen luonnonoloja voida säilyttää.

YLKV:n päätöksen mukainen asuinrakentamisen maksimimäärä 2200 k-m<sup>2</sup> on erittäin hankala toteuttaa Teinikuja 2 –tontilla kun ottaa huomioon päätöksen vaatimukset, että alue on pientaloaluetta ja tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut tulee toteuttaa viheralueiden pinta-ala maksimoiden. 2200 k-m<sup>2</sup> toteutus voisi olla mahdollinen yhdyskuntavaliokunnan esittämän mukaisena enintään kolmikerroksisena rakentamisena, mutta pienkerrostaloratkaisuna, esim. madaltamalla esitetyn viitesuunnitelman massoja.

Todettakoon myös, että mikäli alue rakennettaisiin suhteellisen tehottomana pientaloratkaisuna eivät viitesuunnitelmassa osoitetut rakentamisen laatuvaatimukset eivätkä ympäristötehokkuuden ja hiilineutraalin Granin 2035 tavoitteet olisi toteutettavissa kuten hakija on 22.2.2022 saapuneessa kirjeessä esittänyt.

Yhteenveto

YLKV:n päätös on käytännössä hyvin vaikeasti toteutettavissa, koska yhdistelmä pientalot ja viheralueiden pinta-alan maksimointi ovat osittain ristiriitaisia keskenään, ja päätöksen mukainen 2200 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeus ei käytännössä olisi toteutettavissa pientaloratkaisuna. Päätösehdotus on pääosin sama kuin YLKV:n päätös, mutta ensimmäinen kohta ”Alueen käyttötarkoitus säilytetään pientalokorttelina, mutta sallitaan rakentaminen kolmeen (3) kerrokseen edellyttäen, että rakentamisesta ei tule kerrostalomaista.” korvataan kohdalla ”Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle”.

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

.....

Jäsen Johan Johanssonin esittämä ja jäsen Fredrik Waseliuksen kannattama ehdotus asian pöydälle jättämisestä, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)  
Eriävä mielipide  
LIITE 3: Teinikuja 2, viitesuunnitelma

Oheismateriaali:

Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle, 22.2.2022 (Teinikuja 2 osakkaat)  
(Extranet)

KH 11.04.2022 § 64

78/10.02.03/2021

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:



- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintitarkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2200 k-m<sup>2</sup>.
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

.....

Jäsen Johan Johansson esitti jäsen Fredrik Waseliuksen kannattamana, että asia palautetaan valmisteluun siten, että kaavartarkaisun tulee perustua pientalosuunnitelmaan kerrostalojen sijaan.

Suoritettussa äänestyksessä, jossa asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestivät "jaa" ja palautusehdotusta kannattavat äänestivät "ei", asian käsittelyä jatkettiin äänin 4–3 (Johansson, Rehn-Kivi, Waselius).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

LIITE 2: Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2, luonnos)

Eriävä mielipide

LIITE 3: Teinikuja 2, viitesuunnitelma

Oheismateriaali:

Teinikuja 2, perustelut uudisrakentamiselle, 22.2.2022 (Teinikuja 2 osakkaat)  
(Extranet)