

Kaupungintalon alueen asemakaavoituksen jatkaminen, Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4)

KV 23.10.2023 § 51

478/00.02.10.01/2023

Lisätiedot:

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

Lyhyt kertaus

Kaupunginhallitus palautti 20.4.2020 § 67 asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen perustuvan 30.9.2019 viitesuunnitelman uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunginhallituksen palautuspäätöksen jälkeen laadittiin viitesuunnitelmasta vaihtoehtoisia tarkasteluja (VE1, VE2A, VE2B, VE3, VE4) ja esitettiin yhdyskuntavaliokunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle, että alueen asemakaavamuutosta jatketaan 30.9.2019 päivätyn viitesuunnitelman pohjalta laaditun kaavaehdotusaineiston mukaisesti. Yhdyskuntavaliokunta palautti 7.6.2022 § 69 suunnitelman valmisteluun.

2022–2023 valmisteltiin lisää vaihtoehtoisia tarkasteluja palautuspäätösten mukaisesti. Vaihtoehtoisia suunnitelmia esiteltiin valtuustolle 16.2.2023. Lisäksi ryhmäpuheenjohtajat kokoontuivat asian äärelle 20.3.2023. Palautteen ja käytyjen keskustelun perusteella suunnittelua on jatkettu ja tarkennettu ja laadittu viitesuunnitelma pvm 26.9.2023 (**oheismateriaalina**).

Viitesuunnitelma 26.9.2023

Viitesuunnitelman olennaisimmat muutokset verrattuna viitesuunnitelmaan 30.9.2019 ovat:

- Pohjoispäädyn massa on käännetty kilpailuvaiheen mukaiseksi.
- Eteläpäädyn rakennusmassa on lyhennetty luontoarvot huomioiden.
- Rakennusmassa on korkeudeltaan porrastettu sekä pohjois- että eteläpäädyssä.
- Maanalaiset autopaikat on poistettu Junghansinkujan eteläpuolelta.
- Rakennusmassan runkosyvyyttä on pienennetty 15 metristä 13,5 metriin.
- Kokonaiskerrosala on pienentynyt 24 655 k-m²:sta 20 020 k-m²:iin.

Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti ja rakennuksen sopeutuminen sekä puistoympäristöön että ympäröivään arkkitehtuuriin. Täydennysrakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunkikeskukseen soveltuvaa, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Suunnitelma korostaa alueen kaupunkimaista mutta samalla luonnonläheistä karaktääriä. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi saaden säilytettyä mahdollisimman yhtenäinen sekä luonteeltaan avoin kokonaisuus, jolla varmistetaan rakennuksen luonteva liittyminen sen ympäristöön. Kokonaisuus voidaan jakaa ja toteuttaa vaiheittain.

Korttelialue avaa ja sulkee sisäänsä eriluonteisia kaupunkitiloja ja kohtaamispaikkoja. Rakennus kaartuu Kauniaistentiellä muodostaen samalla päätteen Tunnelitien kaupunkinäkykymälälle. Kauniaistentien varteen jää puistomainen aukio, joka mahdollistaa monipuoliset toiminnot ja eri

käyttäjryhmien tarpeet. Kauniaistentien päähän on suunniteltu hallinnollisia tiloja sekä maantasoon liike- ja palvelutiloja.

Gula Villanin ympärille rajautuu Artesaaniaukio, jossa asuinrakennusten puistotasoon on mahdollista osoittaa esimerkiksi asuntoihin liittyviä tai ulosvuokrattavia työ- tai harrastetiloja.

Rakennus on keskustaan päin viisi-kuusikerroksinen. Mahdolliset hallintotilat ja liiketilat sijoittuvat maantasokerrokseen Tunnelitien päätettä korostaen. Maaston noustessa kohti etelää rakennus madaltuu nelikerroksiseksi räystäslinjan pysyessä samana ja lopulta porrastuu kaksikerroksiseksi Junghansinkujan eteläpuolella. Kattokerros on kauttaaltaan sisäänvedetty.

Tontti tarjoaa viihtyisät ja turvalliset virkistysalueet. Maantasossa on useita läpikulkumahdollisuuksia jatkuen aina Junghansin puiston läpi ja sieltä edelleen muodostaen yhtenäisen kävelyreitit. Asunnot on mahdollista sijoittaa ja suunnitella siten, että ne avautuvat maiseman ja ilmansuuntien mukaan. Monet asunnoista on mahdollista toteuttaa läpitalonasunnoiksi. Junghansinkujan eteläpuolella rakennusmassan porrastaminen mahdollistaa esimerkiksi pienasuinarakentamista omine sisäänkäynteineen. **Oheismateriaalissa** on osoitettu alustavia suunnitelmia tilojen mahdollisista pohjaratkaisuista.

Kerrosalat ja toteutusyksiköt

Oheismateriaalissa on kokonaisrakennusoikeuden lisäksi osoitettu mahdollinen kerrosalan jakautuminen eri toiminnoille. Yhteensä asumista olisi 17 505 k-m², liiketiloja 460 k-m² ja hallintotiloja 2 055 k-m².

Pysäköinti

Pysäköinti sijoittuu pääosin maanalaiseen, osittain rakennusrungon alaiseen pysäköintilaitokseen. Alueelle on mahdollista sijoittaa yksi yhtenäinen pysäköintilaitos, joka on jaettavissa kahteen osaan. Sisäänajot ovat Laaksokujalta ja Thurmanin puistotieltä. Pysäköintilaitokset on suunnitelmassa sijoitettu ympäröivän maaston mukaan siten, etteivät pihakannet nouse 1,5 m ympäröivää maastoa ylemmäs. Asiointi- ja vieraspaikat on esitetty maantasoon. Junghansinkujan eteläpuolelle ei ole osoitettu maanalaista pysäköintiä.

Junghansin puisto

Junghansinkujan eteläpuolella rakennusmassaa on muotoiltu uudelleen siten, että viheralueen määrää ja säilyvää puustoista aluetta on saatu kasvatettua huomattavasti. Maanalaista pysäköintiä ei ole osoitettu tälle alueelle. Alueelta on teetetty luontolausunto v. 2018 ja liito-oravaselvitys v. 2021. Alueen puuston säilyttämisedellytysten arvioimiseksi on suunnittelutyön yhteydessä laadittu puiden kuntokartoitus. Yhdyskuntavaliokunnan 19.5.2020 § 57:n päätöksen mukaan alueen huonokuntoisia puita on kaadettu kuntokartoitukseen perustuen.

Luontolausunnon mukaan Junghansinkujan eteläpuolisen alueen virkistysarvo ei ole nykyisellään merkittävä. Junghansin puiston alue on osittain puistometsää tai vähintään puistomaisesti hoidettua ja puusto on osittain hyvinkin iäkästä. Osa näistä puista on kaadettu puiden kuntokartoituksen yhteydessä. Ajatus alueen vehreydestä ja puistomaisuudesta on parhaiten toteutettavissa suunnitelmallisen puuston istuttamisen ja mahdollisten polkujen ja valaistuksen toteutuksen

kautta, jolloin alueesta saataisiin turvallinen ja viihtyisä lähiviheralue. Tämä on toteutettavissa vireillä olevan kaavan yhteydessä.

Todettakoon vielä, että Junghasinkujan eteläpuolinen alue on nykyisellään voimassa olevassa asemakaavassa kerrostaloaluetta (AK-4).

Edellä esitetyn perusteella esitetään, että kaupungintalokorttelin asemakaavamuutosprosessia jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville. Nähtävilläoloaikana järjestetään yleisötilaisuus.

Yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 26.9.2023 (§ 83) tuotiin valiokunnan tiedoksi 484 henkilön allekirjoittama kuntalaisaloite, jossa vaaditaan, että käynnissä oleva kaupungintaloalueen suunnitteluprosessi lopetetaan heti.

Kaupunginhallitukselle (2.10.2023) todettiin, että 484 henkilön (n. 90 % kauniaislaisia) allekirjoittamassa kuntalaisaloitteessa on tarkempia perusteluja ilmoittamatta vaadittu, että käynnissä oleva kaupungintaloalueen suunnitteluprosessi lopetetaan heti. Epäselväksi jää siten vastustavtko allekirjoittajat vain periaatepäätöksen sisältönä olevan 26.9.2023 viitesuunnitelman mukaista ratkaisua, vai vastustavtko myös aiempia vaihtoehtoisia tarkasteluja vai haluavatko mahdollisesti, että alue jätetään ennalleen ilman minkäänlaista asemakaavamuutosta ja lisärakentamista. **Oheismateriaalina** oleva kuntalaisaloite tuodaan valtuuston tiedoksi.

Yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa tehtiin myös vastaehdotus käärmetalomuodosta luopumisesta suunnitelman perusratkaisuna ja esitettiin, että lähdetään etsimään paremmin kaupunkikuvaan sopivaa ratkaisua. Vastaehdotus hävisi äänestyksessä (6–3). Myös kaupunginhallituksen kokouksessa tuli vastaavanlainen vastaehdotus kuin yhdyskuntavaliokunnassa. Vastaehdotus hävisi äänestyksessä (5–2).

Nyt esitetään valtuustolle päätettäväksi periaatepäätöksenä, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn ratkaisun pohjalta. Yhdyskuntavaliokunnassa ja kaupunginhallituksessa päätös ei ollut yksimielinen, ja asian jatkokäsittelyssä kaupunginvaltuustossa on mahdollista, että tehdään erilaiset pohjaehdotuksesta poikkeavat ehdotukset ja päätökset. Mahdollinen päätös asemakaavamuutoksen jatkamisesta on samalla myös päätös siitä, että 22.9.2023 saapunut kuntalaisaloite ei johda toimenpiteisiin. Mikäli aloitteen vastuuhenkilön (valtuutettu Nysten) tai jonkun muun valtuutetun toimesta tehdään pohjaehdotuksesta kannatettu vastaehdotus kuntalaisaloitteessa esitetyn mukaisesti, aloitteessa esitetystä vaatimuksesta voidaan päättää valtuustossa periaatepäätöksen käsittelyn yhteydessä.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto päättää periaatepäätöksenä, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville.

Lisäksi valtuusto merkitsee 22.9.2023 saapuneen kuntalaisaloitteen ja siihen annetun vastauksen tiedoksi. Päätös asemakaavamuutoksen jatkamisesta on samalla myös päätös siitä, että 22.9.2023 saapunut kuntalaisaloite ei johda toimenpiteisiin.

.....

Kokouksen alussa valtuuston yksimielisesti hyväksymän puheenjohtajan ehdotuksen mukaisesti tämä asia käsiteltiin kokouksessa kymmenentenä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju selosti asiaa.

Tehdyt vastaesitykset ja toivomusponsi

Keskustelun kuluessa valtuutetut tekivät alla selostetut vastaesitykset. Niiden numerointi viittaa sähköisen äänestysjärjestelmän numerointiin (5.1–5.6 sekä toivomusponsi 5.7).

Valtuutettu Jarkko Huttunen ilmoitti tehneensä muutaman ehdotuksen kokousjärjestelmään, mutta ei tarkemmin esittänyt niiden sisältöä kokouksessa.

Kokousjärjestelmässä oli valtuutettu Huttusen kaksi vastaesitystä, joista ensimmäinen, valtuutettujen Bo-Christer Björkin, Johanna Hammarbergin, Patrick Nystenin, Susanna Westermarckin, Camilla Sederholmin, Nina Colliander-Nymanin ja Jessica Lerchen kannattama oli sisällöltään seuraava:

”5.2. Käärmetalon suunnittelun lopettaminen ja muiden vaihtoehtojen kartoittaminen (Huttunen Jarkko)

Ensijaisesti käärmetalon suunnittelu on lopetettava ja hanke palautettava valmisteluun. - kartoitettava muita vaihtoehtoja yhtenäisen käärmetalon sijaan.”

Toista valtuutettu Huttusen vastaesitystä sähköisessä kokousjärjestelmässä kannatti valtuutettu Taisto Miettinen. Se oli sisällöltään seuraava:

”5.3. Toteutus erillistaloina

Toissijaisesti päätöstä muutettava: Valtuusto päättää periaatepäätöksenä, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun pohjalta kuitenkin siten, että rakennukset toteutetaan yhtenäisen rakennusmassan sijaan erillistaloina ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville.”

Valtuutettu Taisto Miettinen teki kokouksessa seuraavanlaisen, valtuutettu Jarkko Huttusen kannattaman vastaesityksen:

”5.1. Valtuusto päättää periaatepäätöksenä, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun pohjalta siten, että kerrosala on 20 020 sijaan ensisijaisesti minimissään 24 000 k-m² ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville.”

Valtuutettu Gunilla Löfstedt-Söderholm teki valtuutettu Jessica Lerchen kannattaman seuraavanlaisen vastaesityksen:

”5.5. Valtuusto päättää periaatepäätöksenä, että kaupungintalon asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelman mukaisesti, kuitenkin siten että rakennusta madalletaan yhdellä asuinkerroksella.”

Valtuutettu Suvi Kiesiläinen teki keskustelun aikana toivomusponnen (5.7), jota kannattivat valtuutetut Saana Nuutinen, Johan Johansson, Veronica Rehn-Kivi,

Mikko J. Salminen, Risto Palojoki, Juha Pesonen, Lauri Ant-Wuorinen, Pauli Tuohioja, Lulu Waselius, Lotta Vaenerberg ja varavaltuutettu Heikki Kurkela. Pöytäkirjan sisältö oli seuraava:

”5.7. Päätökseen ponsi: Suunnitelmassa selvitetään korvaavan varjoisan ja metsäisen lasten leikkipuiston sijoittamista alueelle (samankaltainen leikkipuisto kuin nykyinen Puistokujan päiväkodin rakennuksen piha-alue) sekä tilojen osoittamista avoimelle perhetoiminnalle.”

Ponsiehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Valtuutettu Jessica Lerche teki valtuutettu Gunilla Löfstedt-Söderholmin kannattamana seuraavansisältöisen vastaesityksen:

”5.6. Valtuusto päättää periaatepäätöksenä, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun pohjalta kuitenkin siten, että kerrosala on 20 020 sijaan ensisijaisesti korkeintaan 16 950 k-m2.”

Valtuutettu Camilla Sederholm teki seuraavan sisältöisen, valtuutettujen Johanna Hammarbergin, Nina Colliander-Nymanin, Susanna Westermarckin, Patrik Limnellin, Bo-Christer Björkin, Patrick Nystenin, Lotta Vaenerbergin, Fredrik Waseliuksen sekä Jarkko Huttusen kannattaman vastaesityksen:

”5.4. Valtuusto päättää periaatepäätöksenä ja kansalaisaloitteita tukemana, että kaupungintalon alueen viitesuunnitelma 26.9.2023 hylätään.”

Asian käsittelyn aikana suoritettavat äänestykset

Puheenjohtaja esitti, että äänestetään ensin kokousjärjestelmässä olleesta Jarkko Huttusen palautusesityksestä. Kaikissa äänestyksissä varavaltuutettu Erkki Karimaan ääni kirjattiin erikseen pöytäkirjaan hänen kokouksessa ilmoittamansa äänestysvalinnan mukaisesti. Hänen äänensä ei siis näkynyt sähköisessä äänestysjärjestelmässä missään äänestyksistä.

Puheenjohtajan hyväksytyn äänestys ehdotuksen mukaisesti palautusehdotuksen puolesta äänestävät äänestivät EI ja käsittelyn jatkamisen puolesta JAA.

Asian palauttaminen (EI) hävisi äänestyksessä äänin 21–14 (Björk, Colliander-Nyman, Hammarberg, Huttunen, Karimaa, Lerche, Limnell, Nysten, Pesonen, Sederholm, Vaenerberg, F. Waselius, L. Waselius, Westermarck).

Näin ollen käsittelyä jatkettiin hallintosäännön 89 §:n mukaisesti siten, että äänestykseen otettiin kaksi eniten pohjaehdotuksesta poikkeavaa ehdotusta. Puheenjohtajan hyväksytyn äänestysjärjestyksen mukaisesti äänestettiin Jarkko Huttusen esityksen (5.3.) ja Gunilla Löfstedt-Söderholmin esityksen (5.5.) välillä. Huttusen esitystä kannattavat äänestivät JAA ja Löfstedt-Söderholmin esitystä kannattaneet EI. Löfstedt-Söderholmin esitys voitti äänin 19–9 (Huttunen, Häyrinen-Immonen, Karimaa, Kurkela, Limnell, Miettinen, Sederholm, Tuohioja, Villa). Tyhjiä ääniä annettiin 7 (Ant-Wuorinen, Kauppila, Mollgren, Rintamäki-Ovaska, Salminen, Vaenerberg, Wahlstedt).

Edellisen äänestyksen voittanut Löfstedt-Söderholmin esitys (5.5) asetettiin seuraavaksi puheenjohtajan hyväksytyn äänestysjärjestyksen mukaisesti jäljellä olevista ehdotuksista eniten pohjaesityksestä poikkeavaa Jessica Lerchen (5.6)

ehdotusta vastaan. Löfstedt-Söderholmin esitystä kannattavat äänestivät JAA ja Lerchen ehdotusta kannattavat EI. Äänestyksessä sekä Löfstedt-Söderholmin että Lerchen ehdotus saivat kumpikin 12 ääntä. Äänten mennessä tasan puheenjohtajan JAA- ääni ratkaisi. Näin ollen Löfstedt-Söderholmin ehdotus voitti äänestyksen. (Hävinnyttä ehdotusta äänestivät Ant-Wuorinen, Lerche, Limnell, Mollgren, Nuutinen, Pesonen, Rehn-Kivi, Saarela, Sederholm, Villa, F. Waselius, L. Waselius). Tyhjää äänesti 11 valtuutettua (Huttunen, Häyrinen-Immonen, Kauppila, Kiesiläinen, Kurkela, Miettinen, Palojoki, Rintamäki-Ovaska, Salminen, Tuohioja, Wahlstedt).

Edelleen voittanut Löfstedt-Söderholmin esitys (5.5) asetettiin puheenjohtajan hyväksytyn äänestysjärjestyksen mukaisesti Miettisen esitystä (5.1) vastaan. Löfstedt-Söderholmin ehdotusta kannattavat äänestivät JAA ja Miettisen ehdotusta kannattavat EI. Suoritettussa äänestyksessä Löfstedt-Söderholmin ehdotus voitti äänin 20–15 (Ala-Reinikka, Ant-Wuorinen, Huttunen, Häyrinen-Immonen, Kauppila, Kurkela, Miettinen, Mollgren, Palojoki, Rintamäki-Ovaska, Salminen, Tuohioja, Tupamäki, Villa, Wahlstedt).

Seuraavaksi asetettiin hallintosäännön 89 §:n mukaisesti pohjaehdotuksen kokonaan hylkäämistä tarkoittava Sederholmin esitys (5.4) muista ehdotuksista voittanutta vastaan. Puheenjohtajan hyväksytyssä äänestysjärjestyksessä Löfstedt-Söderholmin esitystä (5.5) kannattavat äänestivät JAA ja Sederholmin hylkäävää esitystä kannattavat EI. Suoritettussa äänestyksessä Sederholmin hylkäävä esitys voitti äänin 24–9 (Ala-Reinikka, Björk, Johansson, Kiesiläinen, Löfstedt-Söderholm, Pesonen, Rehn-Kivi, Saarela, Stenberg). Tyhjiä ääniä annettiin 2 (Ant-Wuorinen, Miettinen).

Lopuksi äänestettiin Sederholmin hylkäävän esityksen (5.5) ja kaupunginhallituksen pohjaesityksen välillä puheenjohtajan hyväksytyn äänestysjärjestyksen mukaisesti. Kaupunginhallituksen pohjaehdotus voitti äänin 21–13 (Björk, Colliander-Nyman, Hammarberg, Huttunen, Lerche, Limnell, Nysten, Pesonen, Sederholm, Vaenerberg, F. Waselius, L. Waselius, Westermarck). Lisäksi annettiin yksi tyhjä ääni (Karimaa).

Päätös:

Valtuusto päätti periaatepäätöksensä, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville.

Lisäksi valtuusto merkitsi 22.9.2023 saapuneen kuntalaisaloitteen ja siihen annetun vastauksen tiedoksi. Päätös asemakaavamuutoksen jatkamisesta on samalla myös päätös siitä, että 22.9.2023 saapunut kuntalaisaloite ei johda toimenpiteisiin.

Lisäksi valtuusto hyväksyi seuraavan ponnen:

Suunnitelmassa selvitetään korvaavan varjoisan ja metsäisen lasten leikkipuiston sijoittamista alueelle (samankaltainen leikkipuisto kuin nykyinen Puistokujan päiväkodin rakennuksen piha-alue) sekä tilojen osoittamista avoimelle perhetoiminnalle.

Oheismateriaali:

Viitesuunnitelma 26.9.2023
Kauniaisten kaupungintalokortteli -havainnevideo
Kuntalaisaloite

Jakelu:

Kuntalaisaloitteen tekijät