

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

YLV 29.04.2024 § 34

1139/10.02.03/2021

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

### Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-402-5-0 omistajan, Senaatin Asema-alueet Oy:n hakemuksesta. Hakemuksessa on esitetty nykyisten asemarakennusten säilyttämisen lisäksi uusien asuin-, liike- ja ravintolatilojen sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Kaupunginhallitus on päättänyt 28.02.2022 § 23 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että tavoitteena on tutkia asuin- ja liikekerrostalon sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamutoksessa 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.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 2.6.2022 ja se tullaan päivittämään. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 2.6.2022 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 22.6.2022.

Asemanseutu on osoitettu Kauniaisten kaupungin strategiassa 2023–2030 yhdeksi kaupunkisuunnittelussa priorisoitavaksi alueeksi.

### Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 113 tonttijaon mukaisen tontin 1 (osa kiinteistöstä 235-402-5-0), 1. kaupunginosan korttelin 4 tonttijaon mukaisen tontin 6 (osa kiinteistöistä 235-402-5-0 ja 235-871-1-2), 1. kaupunginosan torialueen (235-1-9902-100), 1. kaupunginosan kaavanmukaisen puistoalueen (kiinteistö 235-1-9903-500) sekä osan 1. kaupunginosan katualueesta (235-1-9901-0).

Suunnittelualueen pinta-ala on n. 0,65 ha. Kiinteistö 235-402-5-0 on Senaatin Asema-alueet Oy:n omistuksessa, kiinteistö 235-871-1-2 on Väyläviraston omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustassa, kaupunkiratasuunnitelman mukaisesti uusittavan Kauniaisten aseman laiturialueen välittömässä läheisyydessä rajautuen lännessä Tunnelitiehen ja etelässä keskustan kerrostaloalueisiin. Alueella sijaitsee tulipalon jälkeen ulkovaipaltaan kunnostettu asemarakennus siihen liittyvine piharakennuksineen ja maakellareineen.

Asemarakennus on valmistunut vuonna 1907. Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Asemarakennuksen itäpuolella sijaitsee metsikkö, joka on järeästä puustosta koostunutta lehtoa.

### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue on osoitettu merkinnöillä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, pääkaupunkiseutujen ydinvyöhyke, keskustatoimintojen alue ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu rautatieliikenteen alueeksi (LR). Lisäksi alueen länsiosa on osoitettu MASU 2:ssa valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi ja vanha asemarakennus arvokkaaksi rakennukseksi.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 19.6.2023 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040 alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleen arvioinnin kohteena ja kiinteistön tehostettavana/ tiivistettävänä kehittämiskohteena.

Suunnittelualueella ovat voimassa 13.6.2011 vahvistettu asemakaava (Ak 189) ja 15.12.2008 vahvistettu asemakaava (Ak 181).

Tonttijaon mukainen tontti 1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on 726,42 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 900 k-m<sup>2</sup> kahteen kerrokseen (II 900). Autopaikkoja on varattava 1 ap/60 m<sup>2</sup>.

Tonttijaon mukainen tontti 6 on osoitettu ympäristöltään säilytettäväksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K/s), jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja suojeltava maakellari. Tontin 6 pinta-ala on 2 067,80 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusalalle rakennusoikeutta yhteensä 610 k-m<sup>2</sup>. Tontilla on kaksi pysäköimispaikkaa. Autopaikkoja on varattava 1 ap/80 m<sup>2</sup>. Suunnittelualueella on lisäksi katuaukio/tori ja lähivirkistysalue (VL-1).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asemanseudun nykytoimintojen kehittäminen, asuinkerrostalorakentaminen ja siihen liittyvä maanalainen pysäköinti. Asemakaavan muutoksella luodaan toiminnallinen kokonaisuus, joka aktivoi keskeistä paikkaa tiiviimmin osaksi Kauniaisten keskustaa. Asema-alueen viihtyisyyttä voidaan oleellisesti parantaa kaupunkikuvaa kohentavalla, uudella asuinrakentamisella.

Tulevan pyöräilybaanan, kaupunkiradan, yleisten alueiden, uudisrakentamisen ja asemarakennuksen toimintojen yhteensovittaminen on alueen suunnittelussa keskeistä.

Asemakaavan muutos perustuu Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suurimmat muutokset kohdistuvat kaava-alueen länsipäähän, jossa liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi aiemmin kaavoitettu alue on osoitettu mahdollistamaan korkeaa kerrostaloasumista sekä alimpiin kerroksiin liike-, toimisto tai työtilojen sijoittamista. Asuinkerrostalon pysäköinti ratkaistaan maanalaisella pysäköinnillä. Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön, sen tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus.

Asemarakennuksen tontilla kaavan rakennusoikeuksina todetaan nykyiset rakennusalat. Lisäksi kaavassa sallitaan lisärakennusoikeutta käyttötarkoituksenmukaisen talousrakennuksen rakentamiseen myös rakennusalan ulkopuolelle, mikä mahdollistaa alueen kehittymisen. Olemassa oleva asemarakennus ja sen pihapiirissä olevat talousrakennus sekä maakellari on esitetty asemakaavaluonnoksessa säilytettäväksi. Asemarakennuksen ympäristö on osoitettu säilytettäväksi ympäristöksi. Asemarakennuksen itäpuoleinen metsikkö pysyy virkistyskäytössä ja määräyksiä on tarkistettu luontoarvojen säilymisen osalta. Sekä Asemanaukio että Tunnelitien ja Gresantien välinen alue on kaavaluonnoksessa osoitettu omiksi torialueiksi. Tarkoitus on, että näille alueille laaditaan erilliset suunnitelmat, jossa osoitetaan alueen jäsentely istutuksin ja kulkureitein.

Kaavamutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien varrelle, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040 on esitetty, että volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen tulee keskittää ensisijaisesti Kauniaisten aseman vaikutuspiiriin ja Koivuhovin välittömään läheisyyteen.

Asemakaavan muutos tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suunnittelualue sijaitsee rautatieaseman äärellä ja myös kävelyetäisyydellä linja-autopysäkeistä sekä Kauniaisten keskustan palveluista. Korkea rakentaminen mahdollistaa suuren määrän asuntoja pienellä maapinta-alalla, mikä mahdollistaa hiilineutraalisuustavoitteelle keskeisten hiilinielujen säilyttämisen.

Kaupunkiradan rakentamisen myötä rakentuva baana tuo kattavan pyöräilyn verkoston suoraan asuinrakentamisen viereen. Tiivistäminen tuo alueelle uusia asukkaita, joilla on mahdollista tukeutua kestävämpiin ja päästöttömiin liikkumismuotoihin yksityisautoilun sijaan. Joukkoliikenteen käyttö on huomioitu kaavamutoksessa auto- ja pyöräpaikkojen määrässä.

Kauniaisten kaupungissa yleisesti käytössä oleva pysäköintimitoitus raideliikenteeseen tukeutuvalla asuinkerrostalokohteella on 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Maankäytön ja asumisen kehityskuvan 2023–2040 mukaan on hiilineutraaliustavoitteisiin nojaten kuitenkin mahdollista harkita pysäköintimitoituksen lieventämistä esimerkiksi joukkoliikennekäytävän keskeisellä sijainnilla. Kaavamääräyksiin onkin AK-1-korttelialueen osalta määrätty autopaikkoja 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamutoksessa on huomioitu riittävät ja laadukkaat tilavaraukset myös polkupyörien säilytykseen (katetut ja lukitut tilat) ja mitoitus on suunniteltu kannustamaan kestävien liikkumismuotojen käyttöä (1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto).

## Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)**

Asemakaavan muutoksella muutetaan rakentamaton liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- tai työtiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala korkeintaan kaksitoistakerroksiselle rakennukselle, jonka rakennusoikeus on 4700 k-m<sup>2</sup>.

Asuinkerrostalojen korttelialueen pysäköinti osoitetaan maanalaiseen tilaan (ma/p), joka ulottuu osin katuaukiolle/torille, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle ja katualueelle. Sisäänkäynti pysäköintilaitokseen tulee Gresantieltä.

### **Liike- ja toimistorakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään (K/s)**

Asemarakennuksen rakennusoikeutta päivitetään vastaamaan toteutunutta nykytilaa. Rakennusten kaavasuojelua jatketaan. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa enintään 60 k-m<sup>2</sup> kokoisen, ympäristöön soveltuvan ja toimintaan liittyvän talousrakennuksen. Talousrakennuksen rakennusoikeus vastaa nykyistä kaavaa.

Asemarakennuksen itäpuolella olevaa puustoa suojellaan liito-oravayhteyksien vuoksi asettamalla siihen suojelumerkinnän lisäksi istutetun alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena. Liito-oravayhteyksien vuoksi myös asemarakennuksen itäpuolella oleva pysäköimispaikka pienenee ja siirtyy lähemmäksi asemarakennusta. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 470 k-m<sup>2</sup>.

### **Lähivirkistysalue (VL)**

Lähivirkistysalueen luontoarvoja suojellaan liito-oravayhteyksien vuoksi asettamalla alueelle suojelumerkintä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja turvaamaan.

### Yleiset määräykset

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen tulee istuttaa.

Rakentamattomilla piha-alueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Vettä läpäisemätöntä materiaalia saa käyttää ainoastaan kohdissa, joissa se on tarpeen pelastusteiden järjestämiseksi.

Piha- ja torialueiden tulee olla yleisilmeiltään vehreitä.

### **Auto- ja polkupyöräpaikat**

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AK-1-korttelialue:

-Asunnot 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>

-Liike-, toimisto- tai työtilat 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueen autopaikat tulee sijoittaa tontin ulkopuolella sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitoksessa tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen.

K/s-korttelialue:

1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>.

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

Ak-1-korttelialue:

-Asunnot 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

-Liike-, toimisto- tai työtilat 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

K/s-korttelialue:

1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>.

### **Julkisivut ja rakennustapa**

Ak-1-korttelialue:

Uudisrakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus.

Julkiset ja puolijulkiset ulkotilat on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaaliltaan korkealaatuisina sekä aikaa kestävinä.

Parvekkeet, ulokkeet ja katokset saavat ulottua rakennusalan yli.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja ne on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin.

Aurinkopaneelien ja -keräimien tai muiden vastaavien uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen katolle on sallittua.

Asuntojakauma tulee olla monipuolinen.

### **Lisärakennusoikeus:**

Ak-1-korttelialue:

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m<sup>2</sup>, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m<sup>2</sup>:n porrassaulan asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

K/s-korttelialue:

Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ympäristöön soveltuvia ja toimintaan liittyviä talousrakennuksia rakennusalan ulkopuolelle enintään 60 k-m<sup>2</sup>.

Korttelien lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- ja pyöräpaikkoja.

### **Pihat**

Ak-1-korttelin piha-alue tulee toteuttaa yhdenmukaisesti ja korkealuokkaisesti kortteliin rajautuvien torialueiden kanssa.

### **Maanalainen rakentaminen ja pelastustiet**

Maanalaisten rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitoksen kannen tulee kestää pelastusajoneuvojen aiheuttama kuormitus.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, ettei väliseiniä tarvitse rakentaa.

### **Melu ja ilmanlaatu**

Ak-1-korttelialue:

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunta tulee tutkia ja mitoittaa rakennuslupavaiheessa siten, että piha-alueella ei ylitetä päiväajan keskiäänitasoa 55 dB tai yöajan keskiäänitasoa 50 dB.

Oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on lasitettava.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

### **Tärinä ja runkomelu**

Ak-1-korttelialue:

Asuinhuoneistojen ja niihin rinnastettaviin tilojen suunnittelussa tulee huomioida rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu siten, että rakennuksessa ei ylitetä niiden osalta voimassa olevia määräysarvoja. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää tärinän ja runkomelun hallintaselvitys.

### **Hulevedet**

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m<sup>3</sup>) jokaista vettä läpäisemätöntä 100 pintaneliometriä (100 m<sup>2</sup>) kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.

### **Maamassat ja muu materiaali**

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

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

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 6 511,83 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 170 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa aluetehokkuutta ea=0.79. Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 3 660 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

AK-1-korttelialueen pinta-ala on 726,42 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 700 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta e=6,47. Rakennusoikeus kasvaa 3 800 k-m<sup>2</sup>. K/s-korttelialueen pinta-ala on 2 067,80 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 470 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa tehokkuutta e=0,23. Rakennusoikeus vähenee 140 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen Senaatin Asema-alueet Oy:n on tarkoitus järjestää yhteistyössä Kauniaisten kaupungin kanssa tontinluovutuskilpailu Kauniaisten asemarakennuksesta ja sen ympäristöstä sekä sen viereen kaavoitettavasta asuinrakennustontista. Tontinluovutuskilpailun tavoitteena on löytää nykyiselle asemarakennukselle ja rakentamattomalle tonttialueelle asemakaavaluonnoksen mukainen asuin- ja liiketiloja sisältävä kokonaisratkaisu sekä niille toteuttaja ja uusi omistaja.

Kilpailun voittavan ratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen. Kilpailussa arvioidaan kunkin ehdotuksen hinnan lisäksi toiminnallista ja arkkitehtonista ideaa. Kilpailun voittaneen tahon kanssa jatketaan kaavaehdotuksen valmistelua tiiviissä yhteistyössä kaupungin kanssa niin sanotusti normaalin kaavaprosessin mukaisesti.

Asemakaavaa varten laaditaan ehdotusvaiheessa mm. liikenteellinen toimivuustarkastelu, hulevesiselvitys sekä varjostusanalyysi.

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

-----

Tämä asia käsiteltiin kokouksen ensimmäisenä varsinaisena asiana asian nro 1 (Kokouksen järjestäytyminen) jälkeen. Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa esittelemässä alustavia luonnossuunnitelmia.

Pj Saarela esitti jäsen Villan kannattamana pöydälle jättöä asian tarkempaa tarkastelua varten. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

Kaavakartta määräyksineen Ak 243 Asemanseutu luonnos (liite 1)  
Kaavaselostus Ak 243 Asemanseutu luonnos liitteineen (liite 2)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta Ak 243 Asemanseutu