

Ak 221

KAUPUNGINTALON ALUE

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)

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.6.2024 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 16.8.2016.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Nina Forsberg
050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

11.6.2024



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
1.2.2	Maakuntakaava	4
1.2.3	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	4
1.2.4	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040.....	5
1.2.5	Asemakaava	5
1.2.6	Rakennusjärjestys.....	6
1.2.7	Rakennuskiellot	6
1.2.8	Pohjakartta.....	6
1.3	Selvitys alueesta.....	6
1.3.1	Maanomistus.....	6
1.3.2	Rakennettu ympäristö	7
1.3.3	Suojelukohteet	8
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	8
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	10
2.1	Asemakaavallinen ideakilpailu.....	10
2.2	Asemakaavan muutoksen käynnistäminen.....	12
2.3	Suunnitteluprosessin aikana päivittyneet tavoitteet.....	12
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	14
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	14
3.2	Mitoitus.....	17
3.3	Kiinteistöjaotus.....	17
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	18
3.4.1	Maankäyttö	18
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	25
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	26
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	28
3.6	Nimistö	29
4	KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	30
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	30
4.2	Maakuntakaava	30
4.3	Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §).....	31
4.4	Kauniaisten resurssiviisauden tiekartta	31
4.5	Asemakaavan muuttamisen perusteet	32
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	32
5.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema	32
5.2	Luonto	32
5.3	Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen.....	32
5.4	Liikenne ja tekninen huolto	33
5.5	Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys.....	34
5.6	Palvelut.....	34
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	34
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	34
7.1	Suunnittelun vireilletulo.....	34
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	35

7.3	Suunnittelu	35
7.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	35
7.4.1	Kuntalaisaloitteet	37

LIITTEET

Liite 1	Viitesuunnitelma (asemapiirustus)
Liite 2	Havainnekuvat
Liite 3	Alueleikkaukset
Liite 4	Varjotutkielma
Liite 5	Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Viitesuunnitelma	Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 18.6.2024
Ulkotilojen viitesuunnitelma	Maisema-arkkitehtitoimisto MASU Planning Oy, 31.5.2024
Liikenneselvityksen päivitys	WSP Finland Oy, 16.5.2024
Liikenteelliset selvitykset liittyen Kauniaisten kaupungintalon alueen asemakaavan muutokseen	WSP Finland Oy, 23.10.2019
Hulevesien johtamisen ja hallinnan suunnitelma, yleissuunnitelma	Sweco Finland Oy, 17.5.2024
Kauniaisten kaupungintalon alueen luontolausunto 2024	Luontoselvitys Metsänen Oy, 31.1.2024
Kauniaisten kaupungintalon alueen liito-oravaselvitys	Enviro Oy, 25.5.2019
Luontolausunto kaupungintalon alueen (Ak221) asemakaavan muutosta varten	Enviro Oy, 15.10.2018
Kauniaisten kaupungintalo, Rakennushistorianselvitys 2018	Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy, 9.11.2018
Kaupungintalon alue, asemakaavan muutos, alustavat pohjatutkimukset	Ramboll Oy, 3.2.2017
Kauniaisten liito-oravaselvitys 2021	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021
Kauniaisten liito-oravaselvitys 2014	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014
Kauniaisten kasvistikartoitus vuonna 2022	Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 21.12.2022
Kauniaisten pesimälinnustokartoitus vuonna 2022	Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 30.12.2022
Kauniaisten lepakkoselvitys 2023	Faunatica Oy, 13.12.2023
Kauniaisten rakennusinventointi 2005	AEDES Oy, 2005

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelin 210, osia Laaksokujan, Thurmanin puistotien, Kauppalantien ja Junghansinkujan katualueista (235-1-9901-0 ja 235-2-9901-0 sekä kiinteistö 235-402-2-248) sekä 2. kaupunginosan virkistysalueita (kiinteistöt ja määräalat 235-2-9903-500, 235-402-2-4 ja -M601, 235-402-2-179, 235-402-2-249, 235-404-3-72 sekä 235-404-3-111 ja -M601 ja -M602).



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ortokuvalla (2021).

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

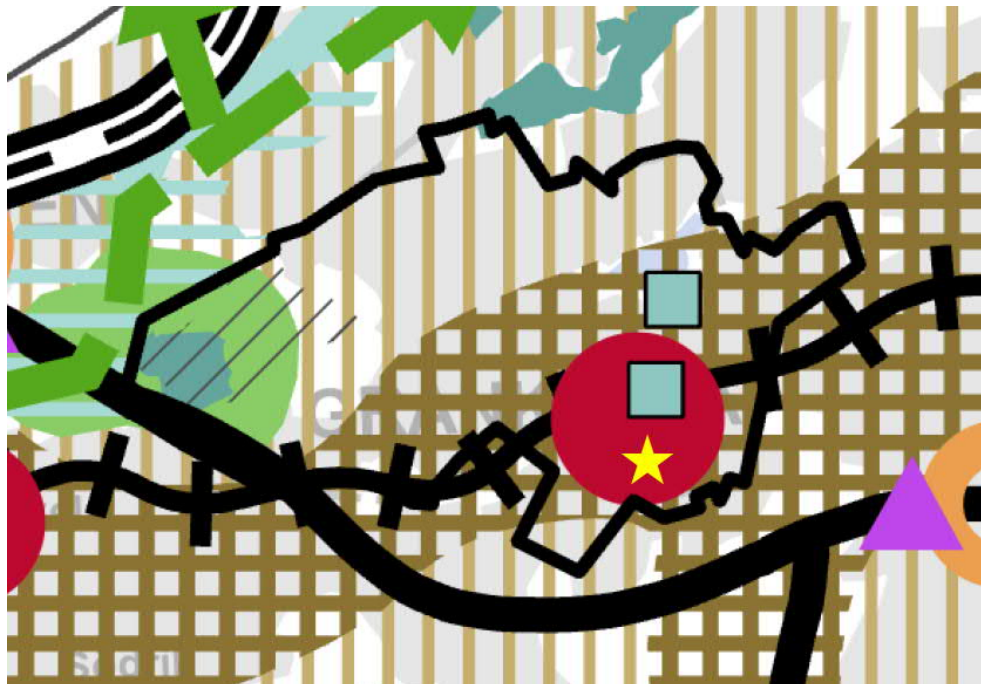
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia: toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tätä kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat alueidenkäyttötavoitteet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö

1.2.2 Maakuntakaava



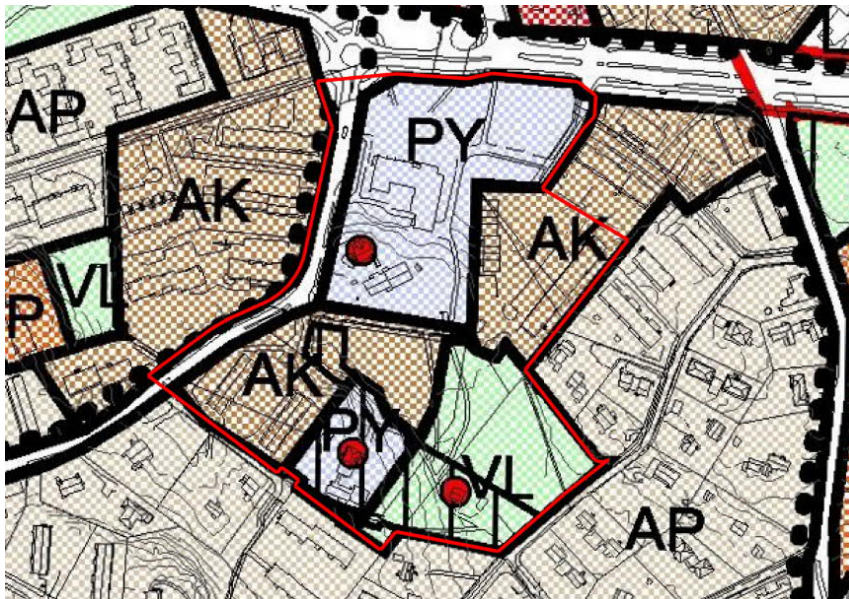
Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 –kaavasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 14.3.2024). Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämä Uusimaa-kaava 2050 (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun kaavaan ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia.

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, jonka lisäksi se on osoitettu merkinnällä "keskustatoimintojen alue, keskus".

1.2.3 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) kaupungintalon tontti on osoitettu julkisten palvelujen (PY) ja hallinnon alueeksi, jolle osoitettu arvokas rakennus (Gula Villan). Villa Junghansin tontti (Junghansinkuja 1) on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Villa Junghans on osoitettu arvokkaana rakennuksena. Junghansinkuja 3, 4 ja 6 sekä Leankuja 2 tontit on osoitettu kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AK). Smedsintien pallokentän ympäristö on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus ja alueen eteläosa on osoitettu alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

1.2.4 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040

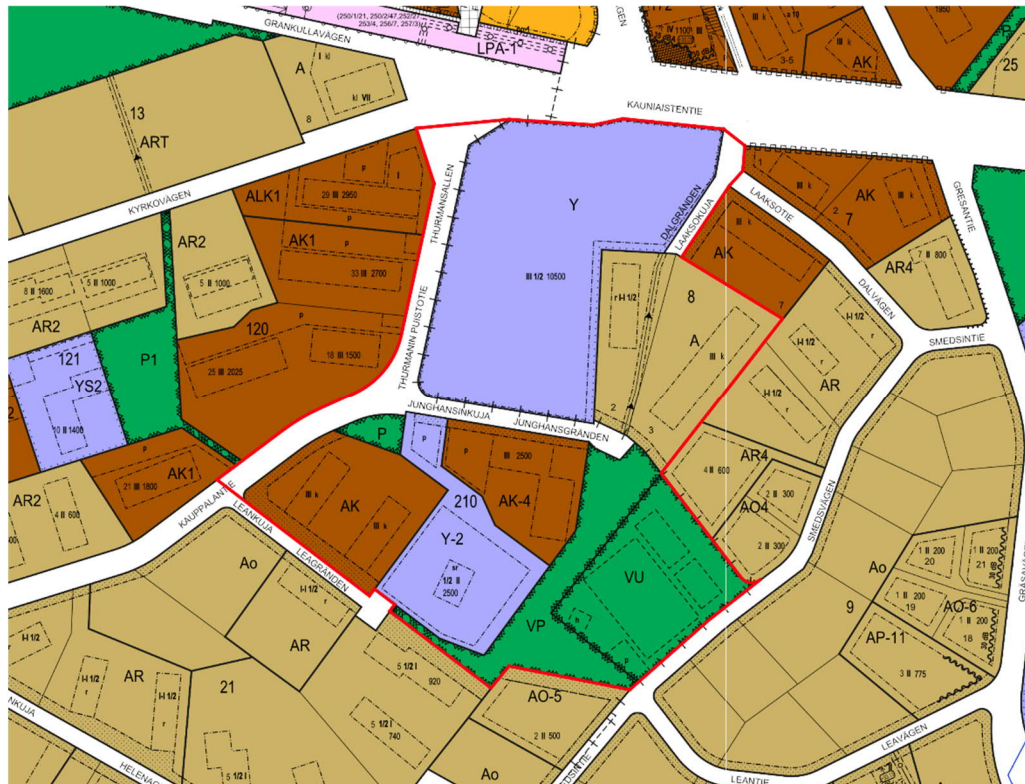
Kauniaisten kaupunginvaltuuston hyväksymässä (19.6.2023 § 37 ja 28.8.2023 § 46) Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040:ssa alue on osoitettu tehostettavana/tiivistettävänä ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kehittämiskohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; vireillä olevat hankkeet. Alue on esitetty kerrostaloasumisen ja palveluiden kohteena.

1.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 27.6.1961 vahvistama asemakaava (Ak 26), sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), sisäasiainministeriön 29.1.1965 vahvistama asemakaava (Ak 34), sisäasiainministeriön 18.2.1971 vahvistama asemakaava (Ak 54), sisäasiainministeriön 23.2.1976 vahvistama asemakaava (Ak 72), ympäristöministeriön 19.5.1989 vahvistama asemakaava (Ak 107), Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 140), ympäristöministeriön 16.4.1996 vahvistama asemakaava (Ak 151) ja Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.3.2000 hyväksymä asemakaava (Ak 160).

Kaupungintalon tontti 1-8-16 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen ja puoleen (III ½) kerrokseen 10 500 k-m². Villa Junghansin tontti 2-210-2 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-2), jolle on osoitettu suojeltu rakennus ja rakennusoikeutta kahteen kerrokseen 2 500 k-m². Osoitteessa Junghansinkuja 3 sijaitseva rakentamaton tontti 2-210-3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen 2500 k-m².

Osoitteissa Junghansinkuja 4 ja 6 olevat tontit 1-8-13 ja 1-8-12 on osoitettu liiketalojen ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille 13 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää, enintään 11 m levyistä rivitaloa varten ja rakennusoikeutta yhdestä puoleentoista (I-I ½) kerrokseen 817 k-m² sekä rakennusoikeutta talousrakennukselle 136 k-m². Tontille 12 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää, enintään 12,5 m levyistä rakennusta varten ja rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen 3 000 k-m² sekä rakennusoikeutta talousrakennukselle 250 k-m². Tontti 2-210-1 osoitteessa Leankuja 2 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) yhteensä 3 300 k-m². Smedsintien pallokenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala huoltorakennusta varten (h). VU-alueen lounais- ja luoteispuoli on kaavassa osoitettu puistoksi (VP). Junghansinkujan ja Kauppalantien kulmaukseen on osoitettu puistoalue (P).



Kuva 4. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.6 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi 10.6.2013 Kauniaisten rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.8.2013.

1.2.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

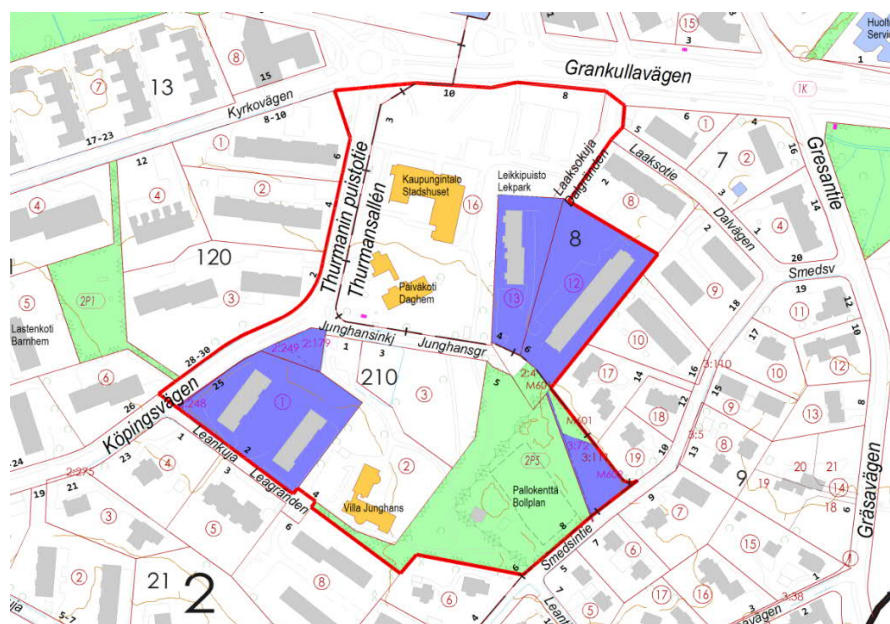
1.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kuvassa 5 esitetyjä alueita.



Kuva 5. Suunnittelualueen maanomistus. Yksityisten omistamat kiinteistöt on korostettu violetilla värillä.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Kauniaistentien, Thurmanin puistotien, Kauppalantien, Leankujan ja Smedsintien rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen pohjoispuolella on kaupungin liikekeskusta, länsi- ja itäpuolella kerrostaloja ja kaakkois- ja eteläpuolella pientaloasutusta. Kaupungin omistamia rakennuksia suunnittelualueella ovat vuonna 1978 valmistunut kaupungintalo, vuonna 1907 valmistunut Keltainen Huvila/Gula Villan, vuonna 1986 valmistunut väliaikaiseksi rakennettu päiväkotirakennus ja sen pihapiirissä sijaitsevat pienet talusrakennukset, 1910-luvulla rakennettu Villa Junghans ja siihen liittyvä 1985 valmistunut laajennusosa, 1920-luvulla rakennettu asuinrakennus (puutarhurin asunto) ja sen läheisyydessä sijaitseva talusrakennus. Alueen itäosan yksityisessä omistuksessa olevat rivitalo- ja kerrostalorakennukset ovat valmistuneet vuonna 1964. Alueen lounaisosan yksityisessä omistuksessa olevat kerrostalorakennukset ovat valmistuneet vuonna 1965.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

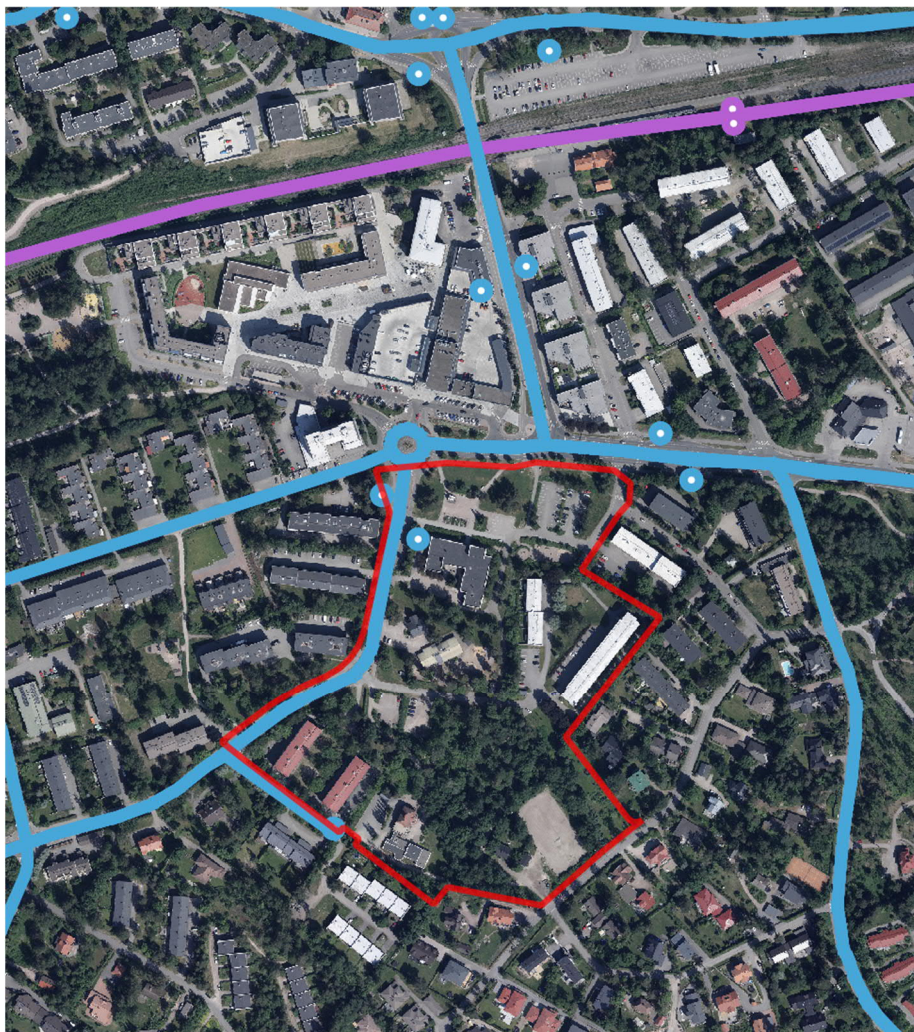
Kauniaistentie, Thurmanin puistotie ja Kauppalantie ovat pääkatuja. Laaksokuja, Leankuja ja Junghansinkuja ovat tonttikatuja.

Jalankulku ja pyöräily

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien molemmin puolin kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Kauppalantiella, Laaksokujalla ja Smedsintiellä jalankulku- ja pyörätie on vain toisella puolella katua. Suunnittelualueen läpi kulkee jalankulku- ja pyörätie Kauniaisten keskustasta Smedsintielle.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema, jossa pysähtyvät lähijunat, sijaitsee n. 300–500 metrin kävelytäisyydellä. Lähimmät lähiliikenteen bussilinjat liikkenevät Kauniaistentiellä, Tunnelitiellä, Thurmanin puistotiellä ja Kauppalantiellä.



Kuva 6. Julkiset liikenneyhteydet, pysäkit ja linjat, © HSL 2024.

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella sijaitseva kulttuurihistoriallisesti arvokas Villa Junghans on suojeltu asemakaavassa. Keltainen huvila/Gula Villan sekä Villa Junghansiin liittyvä puutarhurin asunto tullaan suojelemaan asemakaavan muutoksella. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää, että kaupungintalo puretaan. Tästä johtuen kaupungintalosta on laadittu rakennushistoriallinen selvitys, jossa kaupungintalon historia on dokumentoitu.

Villa Junghans ja siihen liittyvä puutarhurin asunto, Gula Villan sekä kaupungintalo on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa 2005. Villa Junghansin suunnittelija ei ole tiedossa. Villa Junghansin laajennusosa valmistui 1985 ja sen on suunnitellut arkkitehti Karl-Erik Hagner periaatteella, jonka mukaan uusi arkkitehtuuri ei saa muistuttaa vanhaa, eikä sen tarvitse sopeutua olemassa olevaan. Villa Junghansiin liittyy myös 1920-luvulla rakennettu asuinrakennus, joka on toiminut huvilan puutarhurin asuntona. Rakennus on kunnostettu 1988. Villa Junghansilla ja puutarhurin asunnolla on historiallinen ja ympäristöllinen arvo. Gula Villan on rakennettu 1907 ja se sijaitsee kaupunkikuvan kannalta arvokkaassa paikassa. Kohde kuuluu Kauniaisten ensimmäiseen rakennusvaiheeseen ja on kerroksellisuuden ja paikallishistorian kannalta tärkeä rakennus.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Kaupungin liikennelaskentatietojen mukaan keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on vuosina 2017–2022 ollut Kauniaistentien välillä Tunnelitie-Gräsantie n. 12 484–14 498 ajoneuvoa/vrk ja välillä Tunnelitie-Thurmanin puistotie n. 8 700–9 300 ajoneuvoa/vrk. Kauppalantien liikennemäärä on ollut 3 870–4 600 ajoneuvo/vrk.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu vuonna 2019 liikenneselvitys (WSP Finland Oy) johon sisältyy liikenneverkon toimivuustarkastelu sekä meluselvitys ja ilmanlaatuarvio. Liikenneselvitys on päivitetty vuonna 2024 (WSP Finland Oy).

Iltanlaatu

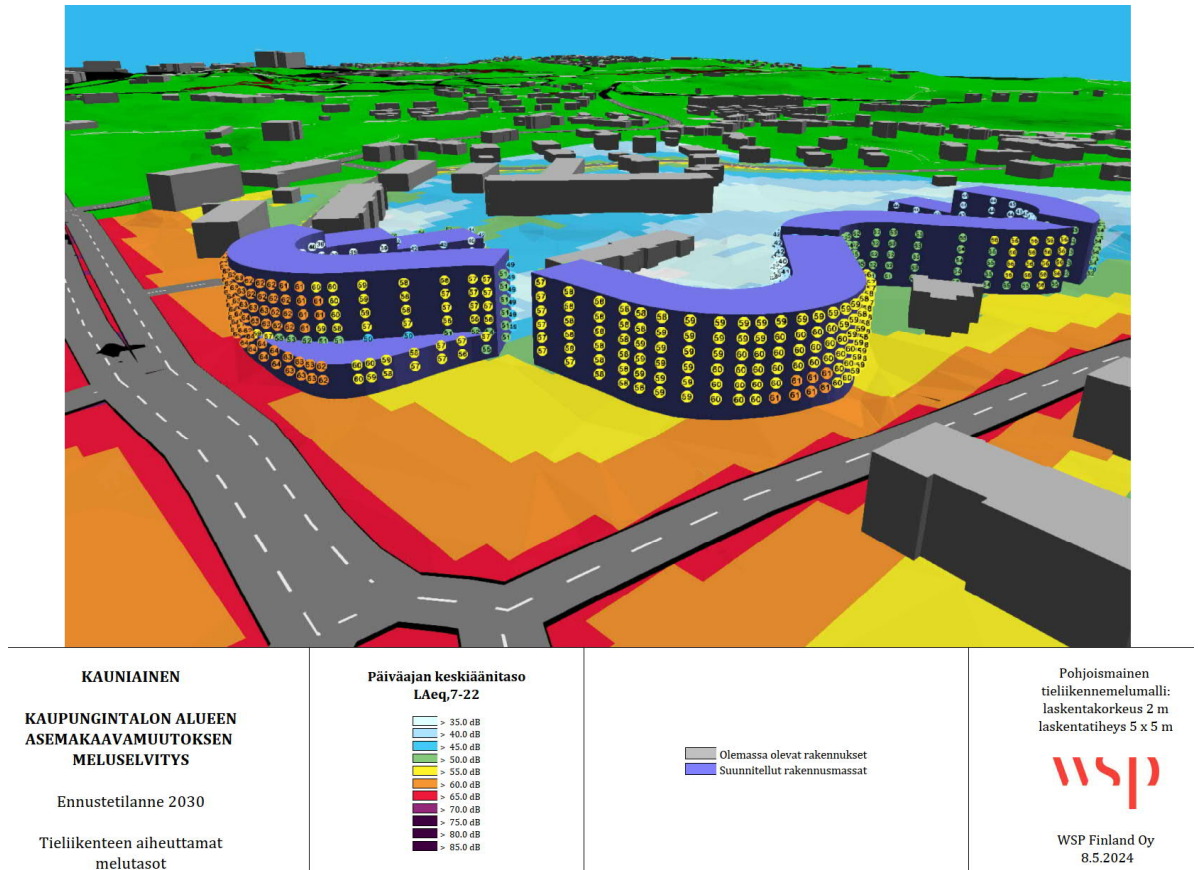
Iltanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Iltanlaatu maankäytön suunnittelussa". Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Kauniaistentie, jonka vuorokausiliikennemäärä on n. 12 500–14 500 ajoneuvoa. Myös Thurmanin puistotien/Kauppalantien päästöillä voi olla vaikutusta ilmanlaatuun.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu liikenneselvityksen yhteydessä ilmanlaatuarvio, jonka perusteella ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Iltanlaatua koskeva tien reunan ja rakennuksen välinen vähimmäisetäisyys ylittyy rakennuksen pohjoisnurkan kohdalla, mutta ylitys on vähäinen. Muiden julkisivujen osalta suunnittelukohde täyttää HSY:n arviointiohjeen mukaiset vähimmäisetäisyydet ja suurimmaksi osaksi myös suosituksetäisyydet.

Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu melua lähialueen tieliikenteestä. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole voimassa olevan maakuntakaavan mukaan varsinaista lentomelualuetta (LDEN 55–60 dBA). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2022 mukaan alue ei ole lentomelualuetta (Lden 55 dB) eikä verhoikäyrä (Lden 50 dB) ylety suunnittelualueelle. Kauniainen kuuluu kuitenkin Uusimaa 2050 –kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä.

Asemakaavan muutokseen liittyvän meluselvityksen mukaan suunnittelualueen pohjois- ja länsiosat sijaitsevat melualueella. Kohteen julkisivuilla ei ylity päiväajan keskiäänitaso 65 dB. Rakennusmassan itä- ja eteläpuolen piha- ja oleskelualueille muodostuu laajoja alueita, joilla melun ohjearvotasot alittuvat. Etenkin rakennusmassojen itäpuolelle jäävät alueet ovat selvästi alle piha-alueiden ohjearvotasojen. Asuntoihin liittyvät ja kattotasolle sijoittuvat oleskelualueet voidaan suojata melulta parvekelasein sekä kattotasolla esim. tiiviillä lasikaiteella.



Kuva 7. Ote Kauniaisten kaupungintalon alueen meluselvityksestä (WSP Finland Oy, 2024).

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

2.1 Asemakaavallinen ideakilpailu

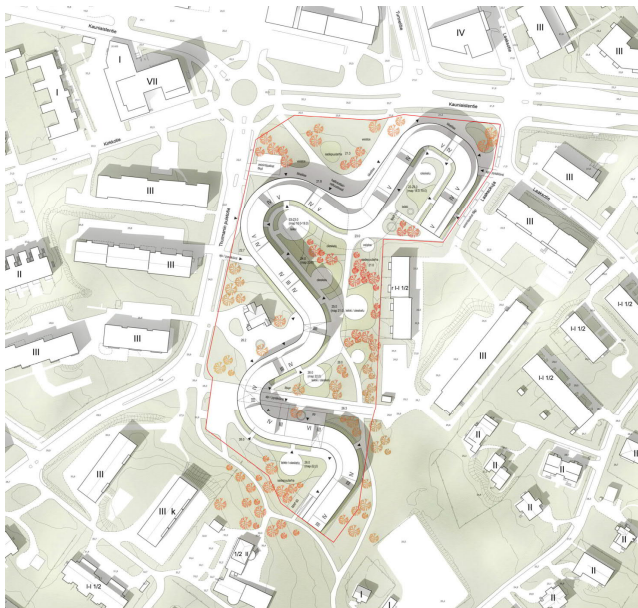
Kaupunki järjesti 2.11.2015–15.2.2016 asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa kaupungintalokorttelin alueesta. Kilpailun tavoitteena oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden. Kilpailualueeseen sisältyi kaupungintalon tontin lisäksi kerrostalotontti osoitteessa Junghansinkuja 3. Arkkitehtikilpailun voitti ehdotus "Huvilat" ja toiseksi sijoittui ehdotus "Tillsammans".

Arkkitehtikilpailun voittanut ehdotus "Huvilat" perustuu kaupunkirakenteen kannalta luonnollisesti sijoitettuihin suorakulmisiin ja puoliavoimiin kortteleihin. Ratkaisulla alueelle jää runsaasti avointa julkista tilaa, joka mahdollistaa Kauniaisille ominaisen vehreyden säilymisen. Ehdotus säilyttää rakentamattomana niin ikään Kauniaisten kaupunkirakenteen kannalta olennaisen Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaan sijoittuvan viheralueen. Ehdotuksen rakenne on mittasuhteiltaan sopusuhtainen ja mahdollistaa monipuolisen asutosuunnittelun sekä realistisen pysäköintiratkaisun. Kaupungin hallinnon toiminnot on sijoitettu nykyiselle sijainnille osoitettuun uuteen kortteliin. Suunnitelma on kauttaaltaan eheä ja hallittu, periaatteiltaan selkeä ja asemakaavasuunnittelun kannalta kehityskelpoinen.



Kuva 8. Arkkitehtikilpailun 1. sija, "Huvilat" (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 2016).

Toiseksi tullut ehdotus "Tillsammans" ratkaisi suunnittelutehtävän yhdellä nauhamaisella rakennuksella. Ehdotuksessa ympärillä soljuva puisto saa pääroolin. Länsipuolen puisto on selvästi julkinen ja korostaa Thurmanin puistokadun ja Keltaisen Huvilan asemaa kaupunkirakenteessa. Myös nykyinen kaupungintalon eduspuisto säilyy. Korttelin itäpuoli muodostuu sekä julkisen että yksityisempien piha-alueiden sarjaksi. Privaatimmat alueet sijoittuvat hyvin rakennuksen kainaloihin. Maantasoaunnoille on osoitettu selkeästi oma sisäänkäynti- ja terassivyöhyke. Maanalainen pysäköinti seuraa rakennusta vastaavana nauhana osittain rakennusrungon ulkopuolella. Vaikka ratkaisu tuottaa pihakantta, on se rakenteellisesti ja toiminnallisesti looginen. Konsepti vaatii tiukempaa sitoutumista toteutukseen ja sen laadukkuuteen kuin perinteiset korttelimallit. Tässä asemakaavoitus on jo pitkälti rakennussuunnittelua. Toteutettuna kortteli muodostaa voimakkaan uuden imagotekijän Kauniaisten keskustaan.



Kuva 9. Arkkitehtikilpailun 2. sija, "Tillsammans" (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 2016).

Ideakilpailun arvostelupöytäkirjan loppuyhteenvedossa kiinnitettiin huomiota erityisesti seuraaviin asioihin: Kaupungintalon eduspuisto on keskeinen kaupunkitila Kauniaisten ytimessä, jonka potentiaali kannattaa hyödyntää. Avoimuus Kauniaistentien suuntaan on oleellista. Puiston reunan kortteleihin on mahdollista sijoittaa monipuolisia toimintoja, ja parhaimmillaan paikka muodostuu toiminnallisesti rikkaaksi kaupunkilaisten olohuoneeksi. Kauniaistentien varsi muodostuu nykyisellään avoimesta korttelirakenteesta. Tunnelitien risteysalueen kohdalla uusi

rakentaminen kannattaa kuitenkin tuoda lähelle kadun vartta ja tiivistää hahmotonta liikennealuetta. Kaupungintalo on luontevaa sijoittaa Tunnelitien päätteeksi mutta niin, että kontakti viereiseen puistoon säilyy. Keltaisen Huvilan ympäristössä on syytä säilyttää riittävä väljyys ja taata sille hyvät julkiset reitistöt kilpailualueen sisällä. Tarkastelualueella, kilpailualueen kaakkoispuolella sijaitseva kenttä sisältää potentiaalia keskustan keskeisenä virkistysalueena. Rakentamisen korkeus alueella kannattaa pitää maltillisena, maksimissaan viisi kerrosta pohjoisosissa ja asteittain madaltuen etelää kohden. Kilpailu osoitti, että laadukkaan ympäristön saavuttamiseksi on perusteltua pitäytyä annetun kerrosalahaarukan (25 000–30 000 kem) alarajalla.

Ideakilpailun kilpailulautakunta suositteli, että jatkosuunnittelu tehdään voittaneen ehdotuksen pohjalta ja että jatkosuunnittelussa tulee huomioida loppuyhteenvedossa mainitut seikat ja tutkia kaupungintalon sijoittaminen Tunnelitien päätteeksi.

2.2 Asemakaavan muutoksen käynnistäminen

Kaupunginhallitus päätti 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Päätöksen mukaan tavoitteena on muuttaa korttelin 8 tontin 16 (Kauniaistentie 10) ja korttelin 210 tontin 3 (Junghansinkuja 3) asemakaava ensisijaisesti asumiseen sekä palveluja ja kaupungin hallintotilat mahdollistavaksi. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tutkitaan myös korttelin 210 tontin 2 (Junghansinkuja 1) ulottuvuus ja toimintojen sijoittuminen sekä virkistys- ja katualueiden aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot korttelin 8 tonttien 12 ja 13 (Junghansinkuja 4 ja 6) osalta sekä korttelin 210 tontin 1 osalta (Leankuja 2). Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tarkoituksenmukaisilta osin tonttijaot ja tonttijaon muutokset. Päätöksen perusteluissa esitettiin, että asemakaavan muutosta ryhdytään suunnittelemaan voittanutta ehdotusta kehittämällä, mutta samalla hyödyntämällä muiden kilpailussa palkittujen ja lunastettujen ehdotusten vahvuuksia.

2.3 Suunnitteluprosessin aikana päivittyneet tavoitteet

Asemakaavan vireilletulon jälkeen Smedsintien pallokentän itäpuolella sijaitsevan määräalan 235-404-3-111-M602 omistajat ovat esittäneet omistamansa alueen muuttamista tonttimaaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Esityksen mukaan muutos olisi yhdensuuntainen kaupungintalon alueen tiivistämistavoitteen kanssa. Alue sijaitsee pientaloalueella ja täydentäisi näin alueen pientalomaista luonnetta. Tontti mahtuu hyvin urheilukentän ja vanhojen pientalojen väliin ja olisi sopusoinnussa muiden Smedsintien rakennusten kanssa.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnitteluun toivottiin jo aiemmin määritettyjen tavoitteiden lisäksi mm. korttelien avointa rakennetta, mikä edellytti voittaneen ehdotuksen voimakasta muuttamista tai vastaavasti siirtymistä toiseksi tulleen ehdotuksen suuntaan. Samassa keskustelussa linjattiin, että päätöksentekoon valmistellaan ainoastaan yhtä suunnitteluratkaisua, jolloin lähtökohdaksi asetui se, että nykyistä kaupungintaloa ei lähtökohtaisesti säilytetä. Keskustelussa tuli yksimielisesti selväksi, että kaupungintalon saneeraus kustannukset nousevat niin korkeaksi, että se ei ole taloudellisesti kannattavaa.

Asemakaavan muutosluonnosta varten laaditussa viitesuunnitelmassa tutkittiin keväällä 2016 ratkenneen yleisen asemakaavallisen ideakilpailun 1. ja 2. palkinnolla palkittujen töiden "Huvilat" ja "Tillsammans" pohjalta yleissuunnitelmatasoinen suunnitelma asemakaavoituksen pohjalle. Suunnitelma muotoutui esitettyyn muotoonsa useiden vaihtoehtoisten maankäyttöratkaisuvaihtoehtojen jälkeen. Suunnitteluratkaisua esiteltiin toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille, joilta saatiin yksimielinen kannatus suunnitelman viimeisteleminen asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaksi.



Kuva 10. Kaavuluonnosvaiheen viitesuunnitelma, liittyminen kaupunkirakenteeseen (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 30.6.2017).

Suunnittelutyötä jatkettiin ja tarkennettiin kaavuluonnosvaiheesta saadun palautteen sekä laadittujen lisäselvitysten pohjalta. Jatkosuunnittelussa laadittiin viitesuunnitelma (30.9.2019, kuva 11), jonka perusteella laadittiin esitys asemakaavan muutosehdotukseksi. Kaupunginhallitus palautti 20.4.2020 § 67 kaavaehdotuksen uudelleenvalmisteltavaksi rakennusmassan muotoiluun, pituuteen ja räystäskorkeuteen liittyvin evästyksin.



Kuva 11. Jatkosuunnittelu, liittyminen kaupunkirakenteeseen (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 30.9.2019).

Kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen viitesuunnitelmasta laadittiin useita vaihtoehtoisia tarkasteluja, joita esiteltiin yhdyskuntavaliokunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle. Vaihtoehtoisten tarkastelujen perusteella esitettiin, että asemakaavoitusta jatkettaisiin palautetun kaavaehdotusaineiston pohjalta. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 7.6.2022 § 69 ja päätti palauttaa asian valmisteluun. 2022–2023 valmisteltiin lisää vaihtoehtoisia tarkasteluja valiokunnan palautuspäätöksen mukaisesti. Vaihtoehtoisia tarkasteluja esiteltiin valtuustolle alkuvuodesta 2023. Palautteen ja käytyjen keskustelujen perusteella suunnittelua jatkettiin ja tarkennettiin. Kaupunginvaltuusto teki periaatepäätöksen 13.11.2023, että asemakaavan muutosta jatketaan uuden viitesuunnitelmaratkaisun (kuva 12) pohjalta kaavaehdotusvaiheeseen.



Kuva 12. Jatkosuunnittelu, liittyminen kaupunkirakenteeseen (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 26.9.2023).

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos perustuu Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan ja MASU Planning Oy:n laatimaan ulkotilojen viitesuunnitelmaan. Suunnittelussa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Kauniaisten keskustassa sekä rakennusten sopeutuminen puistoympäristöön ja ympäröivään rakennuskantaan. Täydennysrakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunki-/aluekeskukseen soveltuva, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Suunnittelualue muodostaa omaleimaisen osan keskustan kerrostuneeseen kokonaisuuteen. Esitetty uudisrakentaminen on korkeimmillaan kuusikerroksista ja kerroslukumäärä alenee etelään päin maaston noustessa. Rakennusmassa on sijoitettu nauhamaisesti ja rakennuksen päädyt porrastuvat massan molemmissa päissä. Ylin kerros on sisäänvedetty. Alueelle on osoitettu rakentamista asumiselle, sekä liike- ja toimistotiloille sekä julkisten ja yksityisten palveluiden tiloille. Liike-, toimisto- ja palveluiden tilat painottuvat alueen pohjoisosaan. Pysäköinti on osoitettu pääosin maanalaisena, sisäänajot maanalaiseen pysäköintiin ovat Laaksokujalta ja Thurmanin puistotieltä. Maantasopysäköintiä on osoitettu alueen pohjoisosaan Laaksokujan varteen sekä alueen eteläosaan Junghansinkujan varteen. Junghansinkujan pää on osoitettu pihakatuna. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti. Alueen eteläosan rakentamista on muotoiltu siten, että rakentamisen ja Smedsin kentän väliselle alueelle jää enemmän yhtenäistä, puustoista aluetta. Puistoalueen rajausta laajennetaan länteen niin, että myös Kauppalantien kulmasta muodostuu puistoyhteys Smedsinkentän suuntaan. Suunnittelualueella pyritään säästämään olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa mahdollisuuksien mukaan. Lisäksi suunnittelussa on kiinnitetty huomiota siihen, että alueella säilyy vihreä tunnelma uudisrakentamisesta huolimatta. Asemakaavan muutostyön yhteydessä on tutkittu määrään 235-404-3-111-M602 omistajien ehdotusta alueen muuttamiseksi tonttimaaksi. Alueen on säilyttäminen urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena (VU) on perusteltua: Alue toimii vähimmilläänkin suoja- ja vihervyöhykkeenä Smedsintien pallokentän ja pientaloasutuksen välissä. Kaupungintalon alueen kehittäminen mahdollistaa nykyisen pallokentän alueen kehittämisen urheilu-, viher- ja virkistysalueena sekä helpommin saavutettavaksi. Näin ollen kaavaehdotukseen ei ole osoitettu asuinrakentamista kyseiselle alueelle.

Viitesuunnitelman kuvaus

Suunnitelman lähtökohtana on ollut sovittaa suunnittelualue osaksi Kauniaisten omaleimaista huvila- ja puutarhakaupunkia. Kaupunginhallinnon toiminnot on esitetty osaksi uutta korttelirakennetta, joka muodostaa kutsuvan ja viihtyisän kokonaisuuden keskustarakenteen jatkoksi. Uusi tunnistettava kerrostuma vahvistaa Kauniaisten identiteettiä. Tavoitteena on ollut suunnitella keskusta-alueelle mitoitettu korttelikokonaisuus, joka tukee sekä asumisen että kaupallisten ja hallinnollisten palvelujen kehitystä. Uusi rakenne on toiminnoiltaan pääosin asumista. Lisäksi alueelle sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat ja lähipalveluja sekä työ- ja liiketiloja maantasoon keskustarakenteeseen ja Gula Villaan liittyen. Kokonaisuuden kerrosala (20 464 k-m²) on hieman asemakaavallisen ideakilpailun kilpailuvaihetta (Huvilat 25 090 k-m² / Tillsammans 25 310 k-m²) pienempi.

Suunnitelmaa on kehitetty kaavaprosessin aikana saadun palautteen mukaisesti. Korttelin pohjoisosan korkeus on madallettu noudattamaan kokonaisuuden räystäslinjaa. Korttelirakenteen eteläosaa on kevennetty ja rakennusmassan muotoa ja sijaintia tarkistettu niin, että pystytään säilyttämään luonteva ja mahdollisimman lähellä nykyistä kevyen liikenteen reittiä kulkeva kevyen liikenteen yhteys sekä eteläosan mahdollisimman suuri yhtenäinen metsäalue. Kerroskorkeudeltaan rakennusmassa porrastuu molemmissa päissä ja ylin kerros on sisäänvedetty molemmin puolin kevyemmän paviljonkimaisen ilmeen saavuttamiseksi. Korttelirakenteen läpi kulkevat kevyen liikenteen läpikulut on keskitetty kolmeen pääreitistöä tukevaan kohtaan, Kauniaistentien laidalle etelä-pohjoissuuntaisen kevyen liikenteen reitin alkuun sekä Gula Villanin ja Junghansinkujan yhteyteen. Korttelin pohjamuotoa on yhtenäistetty lähemmäksi alkuperäistä ideaa niin, että rakentaminen saadaan keskitettyä mahdollisimman pienelle pinta-alalle. Kaupungin hallinnon tilat on tutkittu luontevaksi osaksi rakennusmassan kokonaisuutta.

Suunnitteluratkaisussa korostetaan alueen kaupunkimaista mutta samalla luonnonläheistä luonnetta. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi rakenteeksi, joka sijoittuu pääosin jo rakennetuille alueille (purettavat rakennukset, liikennealueet ja pysäköintikentät). Näin saadaan säilytettyä mahdollisimman suuri ja yhtenäinen luonteeltaan avoin puistokokonaisuus sekä muodostetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin.

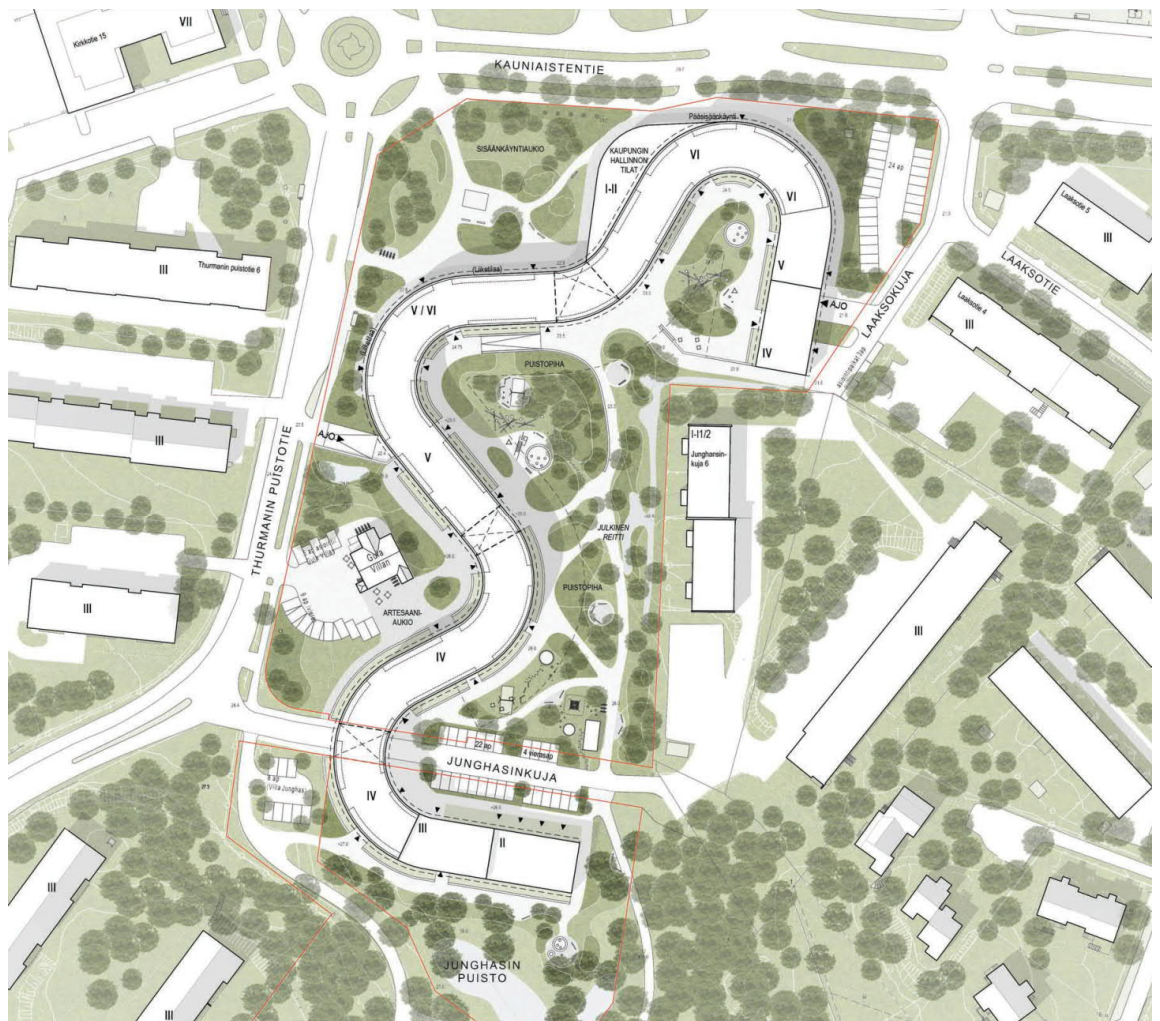
Korttelirakenne avaa ja sulkee sisäänsä eriluonteisia kaupunkitiloja ja kohtaamispaikkoja. Se kaartuu rajaamaan Kauniaistentietä muodostaen samalla päätteen Tunnelitien kaupunkinäkömälle. Kauniaistentielle avautuu puistomainen sisäänkäyntiaukio. Aukiolle ja Kauniaistentielle avautuen sijoittuvat kaupungin hallinnon tilat sekä maantason liike- ja palvelutilat. Avara puistopiha jakautuu tilallisesti pienempiin suojaisiin alueisiin ja mahdollistaa monipuoliset toiminnot erilaisille ja eri-ikäisille käyttäjäryhmille. Keltaisen huvilan ympärille rajautuu Artesaaniaukio, jossa asuinrakennusten puistotasossa sijaitsee monikäyttöistä tilaa joko asuntoihin liittyville tai ulosvuokrattaville työ- ja harrastetiloille.

Rakennukset ovat keskustarakenteeseen päin viidestä kuuteen kerrosta. Kaupungin hallinnon tilat on esitetty maantasokerrokseen Tunnelitien päätettä korostaen. Maaston noustessa kohti etelää korttelirakenne madaltuu kaksikerroksiseksi. Kattokerros on kauttaaltaan sisäänvedetty (0,5–2 m) ja hahmottuu kevyen paviljonkimaisena. Rakennusten maantaso ja peruskerrokset ovat paikalla muurattua eläväpintaista vaaleaa tiiltä (valkoisen, vaalean keltaisen, vaalean harmaan ja vaalean punertavat sävyt). Maantason liike- työ- ja yhteistilat ovat ilmeeltään avoimia ja niissä on suuret ikkunat. Asuntojen lasitetut parvekkeet on esitetty sisäänvedettyinä. Maantasokerrosten asuntojen kerroskorkeudet vaihtelevat suunnittelualueen maastonmuotoja hyödyntäen. Osa asunnoista sijoittuu kahteen tasoon. Asuntoihin liittyy eriluonteisia ulkotiloja pohjoisosan urbaanimmista tiilimuurilla rajatuista terasseista eteläosan luonnonmukaisempiin ja väljempiin etupihoihin.

Ajoneuvo- ja kevyen liikenteen verkosto tukeutuu olevaan rakenteeseen. Nykyisiä kevyen liikenteen yhteyksiä parannetaan ja niiden varrelle rakentuu tilalliseltaan luonteeltaan elämyksellinen ja toiminnalliselta luonteeltaan monipuolinen ulkotilojen sarja. Pysäköinti sijoittuu pääosin maanalaiseen, osittain rakennusrungon alaiseen ratkaisuun. Sisäänajot sijoittuvat Laaksokujalle ja Thurmanin puistotielle. Porrashuoneista on yhteys pysäköintitasolle. Maantasossa on lisäksi asiointi- ja vieraspaikkoja pieninä yksikköinä. Eteläisimmän rakennusosan pysäköinti sijoittuu maantasoon Junghansinkujan varteen.

Kaupungin hallinnolle on tutkittu helposti lähestyttävät ja kutsuvat tilat, jotka avautuvat monipuolisesti keskustarakenteeseen. Tilat voidaan sijoittaa kahteen tasoon. Pääsisäänkäynti on Kauniaistentieltä. Huollon ja henkilökunnan sisäänkäynnit sosiaalitiloineen on mahdollista sijoittaa Laaksokujan puolelle.

Esitetty massoiteltu ja runkosyvyys mahdollistavat monipuolisen asuntojakauman. Asunnot voidaan avata molempiin suuntiin maiseman ja ilmansuuntien mukaan. Asuntoihin on liitetty monipuolisia ulkotiloja, joiden suuntaukset vaihtelevat rakennusmassan ja ilmansuuntien mukaan. Porrashuoneiden sisäänkäyntikerrokset on suunniteltu väljiksi ja kutsuviksi, ja ne avautuvat pääosin läpi rungon. Yhteistiloja on sijoitettu keskitetysti rakenteen avainkohtiin. Kattokerroksiin on esitetty pienempiä kerho- ja saunatiloja tunnistettaviin paikkoihin, läpikulkujen yhteyteen ja korttelirakenteen eteläpäähän. Kattokerroksiin on lisäksi esitetty yhteiskäyttöisiä terasseja ja mahdollisuuksia kaupunkiviljelyyn. Varastot ja tekniset tilat sijoittuvat pääosin pysäköintitasolle.



Kuva 13. Viitesuunnitelma (Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy, 18.6.2024)

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 6,69 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 29 505 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta e=n. 0.44.

Tehokkuusluvut korttelialueittain ovat:

- C-1 e= n. 1.78,
- AK-1 e=n. 1.69,
- A-1 e=n. 0.76,
- AK-2 e= n. 0.52 (Kauppalantie 25/Leankuja 2),
- A-2 e= n. 0.47 (Junghansinkuja 4–6),
- Y e=n. 0.20,
- AO e=n. 0.17 ja
- AL-1 e=n. 0.11.

Lisäksi kaava-alueeseen liittyy virkistysalueita yhteensä 21 537 m², joka on n. 32 % kaava-alueen pinta-alasta. Katu- ja liikennealuetta on yhteensä 8 816 m², joka on n. 13 % kaava-alueen pinta-alasta.

3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutoksella muutetaan 1. ja 2. kaupunginosien rajaa siten, että kaikki suunnittelualueen kortteli- ja yleiset alueet kuuluvat jatkossa 1. kaupunginosaan.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset (Tj 211/01, Tj 212/01, Tj 213/01 ja Tj 214/01). Niillä muodostuvat 1. kaupunginosan korttelin 211 tontit 1 (LPA), 2 (C-1), 3 (AK-1), 4 (AL-1) ja 5 (LPA), korttelin 212 tontti 1 (A-1) ja 2 (LPA), korttelin 213 tontit 1 (AK-2) ja 2 (Y) sekä korttelin 214 tontti 1 (AO). Muutoksella nykyinen 2. kaupunginosan kortteli 210 poistuu käytöstä.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 14. Kaavakartta, ehdotus.

Keskustatoimintojen korttelialue (C-1)

Asemakaavan muutoksella osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan keskustatoimintojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisia ja yksityisiä palveluita. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 7 900 k-m², josta saa osoittaa asumiseen enintään 6 100 k-m². Korttelialueen kerrosalasta tulee osoittaa toimisto-, liike-, julkisten tai yksityisten palveluiden tiloille vähintään 300 k-m².

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljästä kuuteen kerroksisille (IV–VI) rakennuksille siten, että ylimmissä kuudennessa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään 5/6 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Ylin kerros tulee toteuttaa molemmin puolin sisäänvedettynä. Korttelin pohjoisosassa rakennusmassaan liittyy kaksikerroksinen ns. jalustaosa. Rakennukset on rakennettava kiinni viereisen AK-1-korttelialueen rajaan rajoittuvaan rakennusalan sivuun.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Maanalaisen pysäköintitilan aluevaraus jatkuu länteen viereiselle korttelialueen ja puiston alle. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Laaksokujalta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) ja Junghansinkujan katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa liike- ja toimistotiloja (AK-1). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljästä kuuteen kerroksisille (IV–VI) rakennuksille siten, että ylimmissä

kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään 5/6 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Ylin kerros tulee toteuttaa molemmin puolin sisäänvedettynä. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 10 000 k-m², josta asumiseen 9 670 k-m² ja liike- ja toimistotiloille 330 k-m² (9670 + k330). Rakennukset on rakennettava kiinni Junghansinkujaan rajoittuvaan rakennusalan sivuun.

Liike- ja toimistotilat on viitesuunnitelmassa sijoitettu Granipuiston sekä Thurmanin puistotien puoleiselle julkisivulle. Kaavalla ei ole kuitenkaan määrätty tilojen tarkemmasta sijoittumisesta, jolloin niiden tarkoituksenmukaisinta sijoituspaikkaa on mahdollista tarkastella vielä rakennussuunnitteluvaiheessa.

Korttelialueen pohjoisosan rakennusosalalle osoitetaan kulkuaukko, joka varmistaa viheralueiden läpi kulkevan jalankulku- ja pyöräilyreitien jatkuvuuden. Myös korttelialueen keskiosan rakennusosalalle osoitetaan kulkuaukko, joka varmistaa yleisen jalankulun kulkuaukon kautta. AK-1 ja AL-1 korttelialueiden rajalle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen jalankulkuyhteys rakennuksessa olevasta kulkuaukosta Junghansinkujalle. Lisäksi korttelialueen eteläosaan on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla mahdollistetaan kulkuyhteys Junghansinkujalta puistoalueelle.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Maanalaisen pysäköintitilan aluevaraus jatkuu viereisille korttelialueille (C-1 ja LPA) sekä viereisen puistoalueen (VP) alle. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Thurmanin puistotieltä.

Asuinrakennusten korttelialue (A-1)

Osa asuinrakennusten korttelialueesta (AK-4) ja yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-2) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka rakentaminen saa ulottua katualueella ulokkeella (A-1). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kahdesta neljään kerroksisille (II-IV) rakennuksille siten, että ylimmässä neljännessä kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään 5/6 rakennuksen suurimman kerroksen alasta. Korttelialueelle osoitetaan asuinrakennusoikeutta 2 600 k-m². Korttelialueen rakennusoikeuteen sisältyy Junghansinkujan yli ulokkeena osoitettu rakennuksen osa.

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan pysäköimispaikka (p), muutoin korttelialueen pysäköinti on osoitettu Junghansinkujan varteen osoitetuille LPA-korttelialueille. Korttelialueen länsiosaan osoitetaan yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Tällä mahdollistetaan jalankulun ja pyöräily-yhteyden jatkuminen Thurmanin puistotieltä etelään kohti Smedsinkenttää sekä huoltoajoyhteyden säilyminen Villa Junghansiin Junghansinkujan puolelta.

Asuinrakennusten korttelialueet (AK-2)

Suunnittelualueella sijaitsevan vanhan ja jo toteutuneen asuinkorttelin kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykyisten määräysten mukaisiksi sisältöä varsinaisesti muuttamatta.

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva asuinrakennusten korttelialue (AK) säilytetään asuinrakennusten korttelialueena (AK-2). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljäkerroksisille (IV) rakennuksille ja rakennusoikeutta yhteensä 3 300 k-m². Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kerrosalan lisäksi sijoittaa autotalli-, varasto- ja yhteistiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat auton säilytyspaikkoja varten (a). Kauppalantielle on ajoneuvoliittymäkielto. Korttelin jätehuoltotilat sijaitsevat korttelinosan koillisosassa, johon sallitaan huoltoajoyhteys A-1-korttelialueen ja VP-alueen läpi.

Asuinrakennusten korttelialue (A-2)

Suunnittelualueella sijaitsevan vanhan ja jo toteutuneen asuinkorttelin kaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään nykyisten määräysten mukaisiksi sisältöä varsinaisesti muuttamatta.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitseva asuinrakennusten korttelialue (A) säilytetään asuinrakennusten korttelialueena (A-2). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kaksi- ja kolmekerroksisille (II, III) rakennuksille ja pääkäyttötarkoituksenmukaista rakennusoikeutta yhteensä 3 820 k-m². Rakennusten ensimmäiseen kerrokseen saa kerrosalan lisäksi sijoittaa autotalli-, varasto- ja yhteistiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat talousrakennuksia varten (t I 135 ja t I 250). Korttelialueen läpi osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa toteutuneen kunnallistekniikan mukaisesti. Ajoyhteys korttelialueelle säilyy Junghansinkujalta, mutta on mahdollista järjestää myös Laaksokujalta.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Osa urheilu- ja virkistyspalvelujen alueesta osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Muodostuvalla korttelialueella sijaitseva vanha asuinrakennus (ns. puutarhurin asunto) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhdelle asunnolle 120 k-m² kahteen kerrokseen. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (1 II(½) 120).

Ajo korttelialueelle osoitetaan ajoyhteytenä (ajo) urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen läpi. Ajoyhteyttä ei osoiteta osaksi tonttia (ns. kirveensivutontti), koska alueen ensisijainen käyttö on toimia virkistys- ja ulkoilukäytössä. Tällä halutaan varmistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten toimintojen jatkuvuus myös tulevaisuudessa. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa julkisia palveluja (AL-1). Korttelialueella sijaitseva Keltainen huvila/Gula Villan osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kahdelle asunnolle 225 k-m² kahteen kerrokseen (2 II 225). Ajoneuvoliittymä korttelinosaan säilyy nykyisessä paikassaan. AL-1 ja AK-1 korttelien rajalle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen jalankulkuyhteys Junghansinkujalle.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-2) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Korttelialueella sijaitsevan Villa Junghansin alkuperäinen osa osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle osalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 300 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Laajennusosalle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 600 k-m² yhteen (I) kerrokseen.

Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle 50 k-m²:n suuruiselle talousrakennukselle (t I 50). Nykyinen pysäköintialue osoitetaan pysäköimispaikkana (p). Korttelin ajoyhteys on Leankujalta, lisäksi kaavassa on osoitettu huoltoajoyhteys pohjoisesta puistoalueen ja A-1-korttelialueen läpi Junghansinkujalle.

Puistot (VP ja VP-1)

Suunnittelualueen pohjois-, keski-, ja eteläosaan osoitetaan puistot. Puistojen läpi osoitetaan ohjeelliset jalankululle ja polkupyöräilylle varatut alueen osat.

Pohjoisin alue osoitetaan puistoksi, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja (VP-1), sillä liikennemelun ohjearvot ylittyvät alueella. Herkillä toiminnoilla tarkoitetaan esim. leikkialueita. Puistoalue yhdistää uuden rakentamisen liikekeskustaan ja toimii sekä hallinnollisen keskuksen ympäristönä että koko kaupungin keskeisenä kohtaamispaikkana. Alue nimetään Granipuistoksi.

Korttelialueiden keskelle sijoittuva puisto (VP) on suojainen ja sille osoitetaan ohjeellinen tilavaraus leikki- ja oleskelualueille (le). Lisäksi puistoon on osoitettu ohjeellinen tilavaraus hulevesien hallintaan liittyville rakenteille (hu). Puiston länsi- ja pohjoisosiin osoitetaan rakennusalat C-1 ja AK-1-korttelialuetta palvelevaa maanalaista pysäköintitilaa varten. Puiston eteläosaan osoitetaan ohjeellinen talousrakennuksen rakennusala (t I 35). Rakennusallalla sijaitsee nykyisellään vanha ns. putkanvartijan talo. Puisto nimetään Edward Anderssonin puistoksi.

Eteläisin puistoalue (VP) sijoittuu Villa Junghansin ja Smedsinkentän väliselle alueelle, lisäksi puistosta on yhteys korttelialueiden välistä Kauppalantien ja Junghansinkujan kulmaukseen. Puistoalueelle on osoitettu ohjeelliset tilavaraukset hulevesien hallintaan liittyville tilavarauksille (hu ja hu-1). Puistoalueen länsiosaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen jalankulku- ja polkupyöräyhteys, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h) sekä erillinen huoltoajoyhteyden aluevaraus (h). Huoltoajoyhteydet palvelevat Villa Junghansia sekä AK-2 korttelialuetta. Puisto nimetään Aino Junghansin puistoksi.

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue (VU-1)

Smedsintien pallokentän alue osoitetaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueena, jolle saa toteuttaa aluetta palvelevia rakennuksia ja rakennelmia (VU-1). Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 170 k-m². Alueen läpi on osoitettu ajoyhteys kortteliin 214 (ajo). Alueen eteläosaan on osoitettu nykyisen pysäköintialueen paikalle ohjeellinen pysäköimispaikan aluevaraus, jonka pysäköimispaikat tulee toteuttaa pinnoitteiltaan vettäläpäisevinä (p-1). Virkistysalue nimetään Smedsinkentäksi.

Autopaikkojen korttelialueet (LPA)

Suunnittelualueen koilliskulmaan Laaksokujan varteen osoitetaan autopaikkojen korttelialue (LPA), joka on osoitettu korttelin 211 pysäköinnille. Alueen itäosaan osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa olemassa olevan kunnallistekniikan mukaisesti. Ajo korttelialueelle osoitetaan Laaksokujalta.

Junghansinkujan varteen osoitetaan kaksi autopaikkojen korttelialuetta (LPA), jotka on osoitettu korttelin 212 pysäköinnille.

Katualueet

Thurmanin puistotien katualuevarausta laajennetaan pohjoisessa siten, että nykyisellään kaupungintalon tontille sijoittuvat linja-autopysäkki ja kevyen liikenteen väylä sijoittuvat jatkossa katualueen puolelle. Thurmanin puistotien pohjois- ja eteläosaan osoitetaan ajoneuvoliittymäkieltoja kadun molemmin puolin. Kauppalantien ja siihen rajoittuvan puistoalueen rajausta on tarkistettu vähäisesti. Myös Kauppalantielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkieltoja katujen molemmin puolin. Laaksokujan ja Laaksotien aluevaraukset säilyvät ennallaan. Kauniaistentien katualuevarausta on tarkistettu siten, että nykyisellään kaupungintalon tontilla sijaitsevat kevyen liikenteen väylät sijoittuvat jatkossa katualueen puolelle. Junghansinkujan aluevarausta on kavennettu ja sen loppupää osoitetaan pihakaduksi. Katualueelle osoitetaan rakennusala ulokkeelle (u) ja rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Yleiset määräykset

Asemakaavaan liittyy yleisiä määräyksiä, joilla täydennetään ns. perusmääräyksiä ja ohjataan tarkemmin mm. kaupunkikuvallisia ja teknisiä ratkaisuja. Määräyksiä tarkoitus on varmistaa arkkitehtonisesti ja laadullisesti korkeatasoinen toteutus.

Pysäköintipaikat

Autot

Autopaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:

C-1, AK-1, AL-1 ja A-1-korttelialueet:

- Asuminen vähintään 1 ap/110 k-m², lisäksi vieraspysäköintipaikkoja vähintään 1 ap/1000 k-m².
- Liike- ja toimistotilat sekä julkisten ja yksityisten palveluiden tilat vähintään 1 ap/110 k-m².

Asumisen vieraspysäköintipaikat voivat olla C-1-korttelialueella päällekkäiskäyttöisiä liike- ja toimistotilojen sekä julkisten ja yksityisten palveluiden autopaikkojen kanssa.

AK-2 ja A-2-korttelialueet:

- Asuminen vähintään 1 ap/100 k-m², lisäksi vieraspysäköintipaikkoja vähintään 1 ap/1000 k-m².

AO-korttelialueet:

- 2 ap/asunto.

Y-korttelialue:

- 1 ap/50 k-m².

Polkupyörät

Polkupyöräpaikkoja on toteutettava vähintään seuraavasti:

C-1, AK-1, AL-1 ja A-1-korttelialueet:

- Asumiseen liittyen 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.
- Liike- ja toimistotiloihin sekä julkisten ja yksityisten palveluiden tiloihin liittyen vähintään 1 pp/80 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

AK-2 ja A-2-korttelialueet:

- 1 pp/50 k-m² tai vähintään 1 pp/asunto.

Y-korttelialue:

- 1 pp/50 k-m².

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa myös toisen tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Julkisivut ja rakennustapa

C-1, AK-1 ja A-1-korttelialueita koskevat määräykset:

Rakennukset tulee toteuttaa rakennusalan mukaisesti kaareutuviksi.

Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pääasiassa paikalla muurattua, eläväpintaista, vaaleaa tiiltä (valkoisen, vaalean keltaisen, vaalean harmaan ja vaalean punertavan sävyt). Ylimmän kerroksen julkisivujen väriytytys sekä käsittely tai materiaali tulee poiketa rakennuksen päämassasta.

Julkisivut aukotuksineen tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat rauhallista ja selkeää kaupunkikuvaa.

Rakennusten suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota valaistuksen toteuttamiseen.

Maantasokerroksen tulee olla arkkitehtonisesti yhtenäinen ylempien kerrosten kanssa.

Peruskerrosten julkisivuille saa sijoittaa rakennusoikeuden lisäksi erkkereitä ja reliefiaihteita, jotka muodostavat rakennukselle tunnistettavaa ja elävää kaupunkikuvallista ilmettä sekä mahdollistavat asuntoihin monipuolisia tilallisia ratkaisuja. Erkkerit voivat ulottua enintään 1 metrin etäisyydelle julkisivupinnasta ja rakennusalan rajasta. Erkkereiden ja reliefiaihteiden sijainnin, ulottuvuuden ja leveyden tulee vaihdella kerroksittain ja ne voivat olla enintään 5 metriä leveitä. Erkkerit ja reliefit eivät saa heikentää rakennusten julkisivujen visuaalista kaarevuutta.

Ylin kerros tulee toteuttaa molemmin puolin sisäänvedettynä ja sijoittaa keskelle rakennusmassaa symmetrisen visuaalisen ilmeen saavuttamiseksi.

Rakennusten kulkuaukkojen puoleisille seinille ei saa sijoittaa ikkunoita.

Rakennusten arkkitehtuuri, seinä- ja räystäslinjat sekä värisävyt ja materiaalit tulee sovittaa luontevasti yhtenäisiksi. Rakennusten ylimmän kerroksen räystäskorkeuden tulee säilyä samana koko rakennuskokonaisuuden matkalla.

Rakennusten kattopintoja voidaan hyödyntää viherkattoina ja/tai oleskelu- ja/tai viljelyterasseina.

Rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, on integroitava siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta.

Pysäköintilaitokseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen.

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä oleskeluparveke tai -terassi.

Lasitetut oleskeluparvekkeet tulee toteuttaa sisäänvedettyinä tai niiden tulee muodostaa julkisivussa yhtenäisiä linjoja.

Maantasokerrokseen liittyviin asuntoihin tai muihin maantasokerroksessa sijaitseviin tiloihin saa sijoittaa asumista häiritsemättömiä työ- ja harrastetiloja.

Varastot, yhteistilat ja tekniset tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee mahdollisuuksien mukaan integroida rakennuksiin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusten sisäänkäyntien tulee korostua julkisivuista arkkitehtuurin keinoin.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

Pihat ja pelastustiet

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai säilytettävä luonnontilaisena.

C-1, AK-1 ja A-1 korttelialueita koskevat määräykset:

Korttelialueilla sijaitseva maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Ennen rakennusluvan hyväksymistä alueella tulee suorittaa puustokatselmus.

Piha-alueiden ja -kansien yleisilmeen tulee olla vehreitä, ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Piha-alueet tulee toteuttaa siten, että ne liittyvät puistoalueisiin luontevasti muodostaen yhtenäistä vihreää ympäristöä.

Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistörajoista riippumatta siten, että väliseiniä ei tarvitse rakentaa.

Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja ne on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Näkyvien seinä- ja tukimuurirakenteiden tulee olla tiili- tai luonnonkivipintaisia ja ne tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.

Kansipihojen alla sijaitsevien autohallien ilmanvaihto hoidetaan pääasiallisesti koneellisesti. Poistoilma johdetaan rakennusten katoille. Tuloilma-aukot sijoitetaan kansipihoille tai niiden julkisivuille. Pihakannet tulee rakentaa rakennuksiin kiinni. Mahdolliset kaiteet tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.

Melu

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

Ylimmässä kerroksessa sijaitsevat ulko-oleskelualueet on tarvittaessa suojattava melulta esim. tiiviillä lasikaiteella.

Ilmanlaatu

C-1, AK-1 ja A-1-korttelialueita koskevat määräykset:

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä

olevaa tekniikkaa. C-1 ja AK-1-korttelialueiden rakennuksissa tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle.

Puistoalueet

Puistoalueet tulee toteuttaa siten, että ne liittyvät piha-alueisiin luontevasti muodostaen yhtenäistä vihreää ympäristöä. Puistoalueiden välinen jatkuvuus tulee toteuttaa luontevasti. Puistoalueilla tulee suosia monipuolista lajistoa.

Puistoalueille saa sopimuksin toteuttaa rakennusten pelastusreitit ja nostopaikkoja sekä asemakaavakartassa osoitetulle sijainnille korttelialueisiin liittyviä maanalaisia pysäköintilaitoksia.

Puistojen valaistus tulee toteuttaa siten, että se luo turvallista ympäristöä.

Katu- ja liikennealueet

Junghansinkujan katu ympäristön tulee tukea turvallisuutta. Kadunvarrella LPA-alueella sijaitsevat pysäköintipaikat tulee jäsenellä istutuksin.

Junghansinkujan itäpää tulee käsitellä siten, että se korostaa etelä-pohjoissuuntaisen puistoyhteyden turvallista jatkuvuutta.

Laaksokujan varressa sijaitseva LPA-korttelialue tulee erottaa istutuksilla C-1 korttelialueesta.

Hule- ja pohjavedet

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettäläpäisemättömää 100 pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestäään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan läpäiseväksi pinnaksi.

Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Hulevesiä saa hallitusti ohjata virkistysalueille maanomistajan suostumuksella.

Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Kellaritilojen rakentaminen edellyttää rakennuskohtaista pohjaveden hallintaselvitystä, joka tehdään rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Suunnittelualueella on suoritettu alustavia pohjatutkimuksia vuoden 2017 alussa (Ramboll Oy, 2017). Ramboll Oy tehnyt tutkimuksia yhdeksässä tutkimuspisteessä sekä asentanut alueelle kaksi pohjaveden tarkkailuputkea. Lisäksi alueella oli jo ennestään yksi pohjaveden tarkkailuputki. Alustavan pohjatutkimuksen yhteydessä ei otettu maaperänäytteitä. Rakennussuunnittelunvaiheessa alueella tehdään lisää yksityiskohtaisia maaperätutkimuksia.

Maaperän pintaosassa on alueen pohjoisosassa nykyisiä täyttöjä, joiden paksuus on kairausten perusteella enimmillään noin 1,5 metriä. Täyttöjen alapuolella on kairausten perusteella pehmeä savikerros, jonka paksuus on enimmillään noin kahdeksan metriä. Savikerroksen alapuolella on noin 2–5 metriä paksu hiekka- tai moreenikerros. Alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet tiiviin maakerroksen sisältämiin kiviin tai kallioon enimmillään noin 9–10 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Alueen eteläosa sijaitsee kauttaaltaan moreeni- tai kallioalueella. Alueella tehdyt kairaukset ovat päättyneet tiiviin maakerroksen sisältämiin kiviin tai kallioon enimmillään noin 1–3 metrin syvyydessä maanpinnasta.

Alueen etelä- ja koillisosaan asennetuissa pohjaveden havaintoputkista 2017–2024 tehtyjen mittauksen mukaan pohjavesipinta sijaitsee noin 0,5–2,5 metrin syvyydessä nykyisestä maanpinnasta (mediaani 1,32 ja 1,15). Alueen luoteisosassa (liikenneympyrän vieressä) pohjavesipinta sijaitsee vastaavasti noin 1,0–3,5 metrin syvyydessä nykyisestä maanpinnasta (mediaani 2,17).

Alustavien tutkimuksien mukaan alueen pohjoisosassa rakenteet pitää perustaa paalujen varaan. Alueen eteläosassa kalliopinta on lähellä maanpintaa ja rakenteet edellyttävät myös louhintaa. Maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen edellyttää työnaikaisten tukiseinien rakentamista ja pohjaveden osalta vesitiiviiden maanpaineiden rakentamista ja rakenteiden mitoittamista nesteelle.

Alueella ei ole tiettävästi ollut ympäristölle haitallista toimintaa eikä ympäristövahinkoja.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueelta on laadittu syksyllä 2018 luontolausunto (Enviro Oy, 2018), jonka tavoitteena oli tunnistaa maastokäynnin avulla alueen mahdolliset luontoarvot ja esittää tarvittaessa toimenpidesuosituksia sekä mahdollisia lisäselvityksiä. Luontolausunnon mukaan alueella on jalopuuvaltaisia metsäosuuksia, mutta jotka ovat peräisin istutuksista. Tällöin ne eivät lukeudu luonnonsuojelulain mukaisiin suojeltuihin luontotyyppeihin. Metsäosuudet eivät muutoinkaan ole luonnontilaisia. Suunnittelualueella havaittiin myös Etelä-Suomessa vaarantuneeksi luokiteltu tuoretta lehtoa, jotka eivät kuitenkaan täytä uhanalaisen luontotyypin kriteereitä. Osa lehdoista saattaa olla metsälain (10 §) mukaisia kohteita, mutta ko. lakia ei sovelleta asemakaava-alueella pois lukien maa- ja metsätalousalueet. Luontolausunnon esitettiin erillisen liito-oravaselvityksen laatimista. Muita lisätutkimuksia ei nähty tarpeelliseksi.

Suunnittelualueelta laadittiin uusi luontolausunto alkuvuodesta 2024 (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2024). Lausunnon perusteella alueelta ei ollut pohja-aineistoissa tietoja luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain erityisen arvokkaista kohteista. Alueen elinympäristöt ovat olleet ihmistoiminnan vaikutuksessa pitkään ja alueella lienee enää hyvin niukalti varsinaisia luonnontilaisen kaltaisia luontotyyppisiä. Keskiosan puistometsässä tai sen laiteilla voi esiintyä puustoisia luontotyyppisiä, tosin niissäkin on oletettavasti havaittavissa ihmistoiminnan vaikutuksia.

Luontolausunnon arvioitiin alueen potentiaalisia päivehtimipaikkoja lepakoille. Lausunnon mukaan alueen rakennuksista yhden eli Villa Junghansin arvioitiin olevan potentiaaliiltaan hyvä ja neljän muun kohtalaisia ja loppujen yhdeksän heikkoja. Myös muutama alueen ulkopuolinen rakennus arvioitiin. Kohtalaiset rakennukset olivat Villa Junghansin varastorakennus, Keltainen talo, päiväkodin vanha varastorakennus ja omakotitalo urheilukentän laidalla. Lisäksi puistoalueelta urheilukentän laidalta löydettiin kaksi kolohaapaa, jotka saattavat toimia lepakoiden päivehtimipaikkoina. Lisäksi todettiin, että alueen puistometsä ja osin piha-alueetkin soveltuvat lepakoiden saalistusalueiksi sekä kulkuyhteyksiksi. Luontolausunnon todettiin, että alueella olevan puistometsän ja urheilukentän laiteiden voidaan arvioida soveltuvan lajin käyttöön. Urheilukentän laidalta löydetty kaksi kolohaapaa voivat soveltua myös liito-oravalle. Luontolausunnon mukaan selvitysalueen rakennukset voivat tarjota pesimäpaikkoja joillekin uhanalaisille lajeille kuten varpusille ja tervapääskyille. Puistometsän alue on niin pieni, että on epätodennäköistä, että siellä esiintyisi merkittävästi uhanalaisia lajeja. Kuitenkin uhanalainen viherpeippo on mahdollinen pesimälaji. Luontolausunnon todetaan, että alueella on todennäköisesti niin niukasti lahoppua, että sinne ei voi muodostua merkittäviä esiintymiä lahokaviosammalta.

Jatkosuosituksina luontolausunnossa esitettiin alueen kasvillisuuden, huomionarvoisten luontotyyppien ja vieraslajien selvittämistä. Lisäksi suositeltiin jatkoselvitystä lepakoiden osalta, mikäli potentiaalisia päiväpiloja eli rakennuksia tai kolopuita on häviämässä. Myös liito-oravan esiintymisen selvittämistä puistometsän osalta suositeltiin. Edelleen suositeltiin alueen pesimälinnustoselvitystä erityisesti varpusen ja tervapääskyn osalta ainakin siltä osin, kun kaava aiheuttaa tarvetta purkaa rakennuksia.

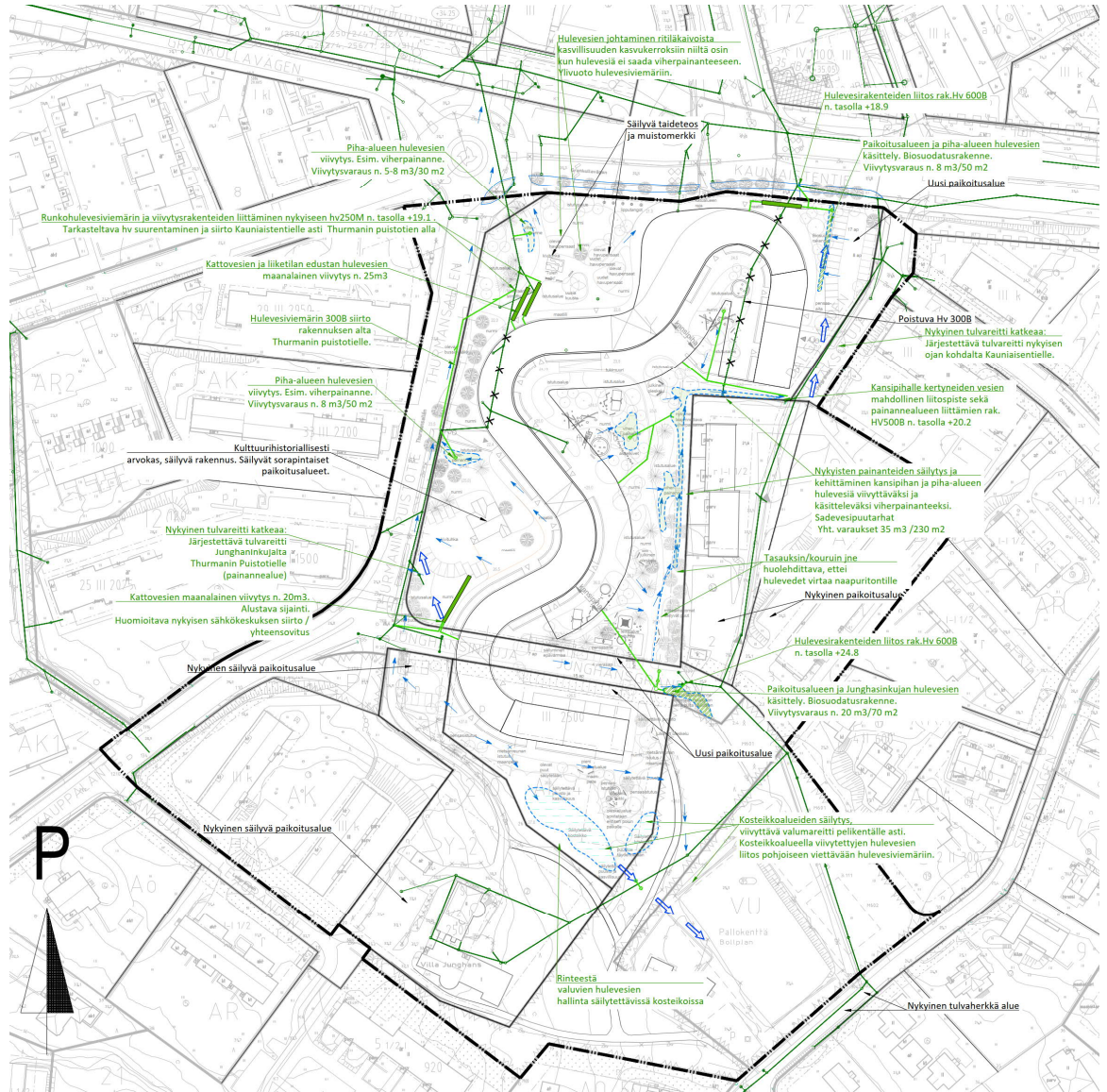
Kaunisten liito-oravaselvityksessä 2014 ja 2021 (Enviro Oy, 2014 ja 2021) alueelta ei ollut liito-oravahavaintoja. Keväällä 2019 kaavaa varten tehdystä erillisessä selvityksessä (Enviro Oy, 2019) alueelta löydettiin papanoita yhden puun juurelta, mutta selvityksen perusteella aluetta ei ole tulkittavissa liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikaksi. Lähimmät liito-oravahavainnot olivat kyseisen selvityksen perusteella rautatieaseman itäpuolella sekä Espoon Peuramäen alueella. Selvitys suositti liito-oravien mahdollisten kulkuyhteyksien turvaamista jättämällä eteläosaan puustoista aluetta. Alueelta on käyty myös kevään 2024 aikana, eikä liito-oravasta ole saatu tuolloin havaintoja (Luontoselvitys Metsänen Oy).

Kauniaisten alueelta on tehty pesimälinnustokartoitus vuonna 2022 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2022). Työssä kartoitettiin tarkasti viiden kohteen pesimälinnusto, lisäksi selvityksessä kartoitettiin koko kaupungin linnustoa. Kaava-alue ei kuulunut tässä selvityksessä viiteen tarkemmin selvitettävään alueeseen. Selvityksessä todettiin, että Kauniaisten linnustoltaan arvokkaimmat alueet sisältyivät yksityiskohtaisen kartoituksen kohteisiin. Kauniaisten alueelta on tehty kasvistikartoitus vuonna 2022 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2022). Selvityksessä ei löydetty uhanalaisten tai silmälläpidettävien kasvien esiintymiä suunnittelualueelta. Kauniaisten alueelta on tehty lepakkoselvitys vuonna 2023 (Faunatica Oy, 2023). Suunnittelualue ei sijaitse selvityksessä tunnistettujen lepakoille tärkeiden alueiden tai yhteystarpeiden alueella.

Ehdotusvaiheen suunnitteluratkaisussa Junghansinkujan eteläpuolelle sijoittuvan rakentamisen määrä ja sijoittumista on tarkistettu siten, että rakentamisen ja Smedsinkentän väliin jää luonnosvaihetta enemmän puustoista aluetta. Lisäksi alueelle jää puistoyhteys uudisrakentamisen ja Villa Junghansin välistä Kauppalantien ja Junghansinkujan kulmaukseen. Kaavalla suojellaan alueen vanhat rakennukset Gula Villan/Keltainen talo, Villa Junghans ja puutarhurin asunto, jotka olivat myös luontolausunnossa arvioitu potentiaalliltaan hyviksi/kohtalaisiksi lepakoiden ja lintujen kannalta.

Alueen vettäläpäisemättömät pinnat lisääntyvät nykytilanteeseen verrattuna. Asemakaavan muutosta varten on alueelle laadittu hulevesien johtamisen ja hallinnan yleissuunnitelmatasoinen tarkastelu, jossa on esitetty periaatteellisen tason ratkaisut hulevesien hallinnasta viitesuunnitelman mukaisessa toteutusratkaisussa (Sweco Finland Oy, 2024). Selvityksen mukaan hulevesien imeyttämISRatkaisut alueella arvioidaan rajallisiksi. Kattovesien viivyttäminen on esitetty maanalaisena ratkaisuna. Piha-alueiden, puistokäytävien ja kulkuväylien hulevesien viivyttäminen on esitetty toteutettavaksi sadepuutarhoissa tai biosuodattamoissa, vaihtoehtoisesti hulevesiä voidaan johtaa myös viherpainanteisiin, mutta paikoitusalueiden hulevedet suositellaan käsiteltävän suodattavin menetelmin varustetussa rakenteessa kuten biosuodattamossa. Selvityksessä todetaan, että esitetty uusi rakentaminen katkaisee nykyisiä tulvareittejä kaupungintalon koillis- ja lounaiskulmauksissa. Samoin rakentaminen katkaisee nykyisiä hulevesilinjoja Thurmanin puistotiellä sekä Laaksotien ja Kauniaistentien väliltä. Suunnitellut uudet tulvareitit ja johtosiirrot on huomioitava jatkosuunnittelussa. Suunnittelualueen eteläosissa on kosteikko, johon johtuu nykytilassa hulevesiä pääsääntöisesti sen eteläpuolisilta alueilta. Selvityksessä todetaan, että kosteikko toimii erityisesti kevätulamaisen aikana hulevesiä viivyttävänä kohteena ja näin ollen on suositeltavaa, että se säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Edelleen todetaan, että jatkosuunnittelussa on tärkeää huolehtia viivyttävän valuntareitin järjestämisestä kosteikon ja Smedsin pelikenttäalueen välille.

Valtareitti suositellaan liitettäväksi myös esim. putkipatorakenteen kautta nykyiseen pohjoisen suuntaan viettävään hulevesiviemäriin.



Kuva 15. Ote hulevesiselvityksestä (Sweco Finland Oy, 2024).

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Uuden maankäytön liikenne aiheutuu suurimmaksi osin asumisesta. Suunnittelualueelta on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu sekä melu- ja ilmanlaatutarkastelu (WSP Finland Oy, 2019, päivitys 2024). Vuoden 2019 selvityksen perusteella liikenteellinen toimivuus oli ennustetilanteessa 2030 suunnittelualueella ympäröivillä kaduilla hyvä tai vähintäänkin tyydyttävä. Vuoden 2024 selvityksen päivityksessä liikenteen toimivuus arvioitiin uudelleen muutokset maankäytössä huomioiden. Selvityksen perusteella iltaruuhkan toimivuustarkasteluissa liikenteen välityskyky on riittävä. Keskimäärin liikenteen jonot mahtuvat risteysten ryhmittymisalueille ja lyhyisiin risteysväleihin. Hetkellisesti jonot voivat kuitenkin olla pitkiä ja häiritä edeltäviä liittymiä. Tilannetta voidaan todennäköisesti parantaa tarkemmassa liikennevalo-ohjaussuunnittelussa. Tunnelitien eteläpään liittymän toimivuus on kokonaisuutena tyydyttävä (palvelutaso C-D). Laaksotien liittymän toimivuus on pääsääntöisesti hyvä (palvelutaso B-C), vaikka idän tulosuunnan jonot ovat ajoittain pitkät. Thurmanin puistotien kiertoliittymän toimivuus on tyydyttävä tai hyvä.

Illanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten suositukset vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähte on Kauniaistentie. Myös Thurmanin puistotien ja Kauppalantien päästöillä voi olla

vaikutusta ilmanlaatuun. Laaditun ilmanlaatuarvion (WSP Finland Oy, 2019, päivitys 2024) perusteella tien reunan ja rakennuksen välinen vähimmäisetäisyys ylittyy rakennuksen pohjoisnurkan kohdalla, mutta ylitys on vähäinen. Muiden julkisivujen osalta suunnittelukohde täyttää HSY:n arviointiohjeen mukaiset vähimmäisetäisyydet ja suurimmaksi osaksi myös suosituksetäisyydet. Asemakaavaan on sisällytetty asuntojen ilmanlaadun varmistava määräys.

Asemakaavan muutosta varten laaditun meluselvityksen (WSP Finland Oy, 2019, päivitys 2024) mukaan suunniteltujen uudisrakennusten julkisivuilla ei ylity päiväajan keskiäänitaso 65 dB, jolloin asuntojen avautumiselle pelkästään meluisammalle puolelle ei ole esteitä. Mikäli parvekkeita tai kattotasojen oleskelualueita osoitetaan kohtiin, joilla melun ohjearvot ylittävät on parvekkeet ja oleskelualueet lasitettava tai muuten suojattava riittävästi melulta. Rakennusten piha- ja oleskelualueille muodostuu laajoja alueita, joilla melun ohjearvotasot alituvat. Suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettu puistoalue sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä. Oleskelualueiden melun suojauksesta on annettu kaavassa määräykset. Lisäksi melualueelle sijoittuva puisto osoitetaan merkinnällä VP-1: Puisto, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja. Suunnittelualueella ei ole tarvetta erilliselle julkisivujen äänieristävyysmääräykselle, sillä vaadittava julkisivun äänieristävyys (äänitasoero) on saavutettavissa tyypillisesti käytettävillä rakennustavoilla ja materiaaleilla. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueelle syntyy uutta nimistöä ja samalla virallistetaan jo käytössä olevaa nimistöä. Junghansinkuja – Junghansgränden, Laaksotie – Dalvägen sekä Laaksokuja - Dalgränden säilyvät virallisina katu- ja osoiteniminä. Alueen eteläosassa sijaitseva urheilu- ja virkistyspalvelujen alue nimetään vakiintuneessa käytössä olevalla nimellä: Smedsinkenttä – Smedsplanen.

Junghansinkujan eteläpuolelle sijoittuva puisto nimetään Villa Junghansissa asuneen saksalaisen liikemies Constantin Junghansin tyttären, Aionon, mukaan nimellä: Aino Junghansin puisto – Aino Junghans park.

Suunnittelualueen pitkä historia kaupungin hallintotilojen sijaintipaikkana puoltavat kaupungin hallintoon liittyvää nimistöä. Jo ennen nykyisen kaupungintalon rakentamista (1978) alueelle, alueella sijaitseva Gula Villan on toiminut kauppalan aikaisena kunnankansliana (1927–1956). Kaupunki on etsinyt jo useita vuosia sopivaa sijoituspaikkaa muistonimelle, jolla kunnioitettaisiin Kauniaisten kaupunginvaltuuston pitkäaikaista puheenjohtajaa, professori Edward Anderssonia (1933–2012). Suunnittelualueen keskiosassa sijaitseva puisto nimetään nimellä: Edward Anderssonin puisto – Edward Anderssons park.

Kauniaistentien ja Thurmanin puistotien kulmaukseen sijoittuvalla, nykyisen kaupungintalon eduspuiston alueella sijaitseva ennen nykyisen kaupungintalon rakentamista urheilukenttä, joka jäädytettiin talvisin. Alue toimi tällöin kaupunkilaisten ja etenkin nuorten kohtaamispaikkana. Kaavahanketta edeltävän arkkitehtikilpailun yksi merkittävimmistä havainnoista oli kyseisen puiston keskeisen aseman ja olemuksen sisäistäminen; Puisto on koko keskustan, kaupungin ja siten kaupunkilaiset kokoava piste. Niin ikään asemakaavoitusta edeltävässä päätöksenteossa ja tavoitteiden asettelussa alueesta on toivottu kaupunkilaisten "olohuonetta". Tästä johtuen nimelle on haluttu kaikkia kaupunkilaisia ja erityisesti "granilaisuutta" edustava nimi. Puisto nimetään nimellä: Granipuisto – Graniparken. Puhekielinen ilmaisu Kauniaisista on vakiintunut sekä puhekieleen että kaupungin virallisempaan brändiin. Lyhyenä nimenä se myös soveltuu keskeisen ja paljon käytettävän (puhuttavan) paikan nimeksi (vrt. Kauniaisten puisto). Näitä tavoitteita olisi voinut palvella myös nimi Granilaisen puisto, mutta sen pitempi kirjoitusasu sekä vaikeasti löydettävä ruotsinkielinen vastine eivät puoltaneet sen käyttöä.

4 KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutoksessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat pääteemat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Laaditulla asemakaavan muutoksella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavassa asumiseen ja palveluihin osoitetut alueet ovat julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Tiivistäminen tukee osaltaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä lisääntyvän asukasmäärän kautta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaava-alueen virkistysalueiden pinta-ala kasvaa kaavamuutoksella. Kaavaratkaisussa on tunnistettu alueeseen vaikuttavat ympäristön häiriötekijät ja annettu tarvittavat kaavamääräykset näiden huomioimiseksi.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu merkinnällä "keskustatoimintojen alue, keskus". Merkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskuksat, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Aluetta on kehitettävä tiiviinä ja toiminnallisesti monipuolisena palveluiden, työpaikkojen ja asumisen keskittymänä ottaen huomioon sekä asumisen että elinkeinoelämän tarpeet. Alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että keskustatoimintojen alue muodostaa toiminnallisesti yhtenäisen keskustahakuisiin toimintoihin painottuvan kokonaisuuden. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä sekä kävelyn ja pyöräilyn edellytysten parantamiseen. Suunnittelussa on osoitettava riittävät alueet henkilöautojen ja polkupyörien paikalliselle liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudun ulkopuolella ja polkupyörien liityntäpysäköinnille pääkaupunkiseudulla. Keskuksen kehittämisessä tulee vaalia ja hyödyntää ympäristön erityis- ja ominaispiirteitä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin. Alueelle voidaan sijoittaa merkitykseltään seudullisia vähittäiskaupan suuryksiköitä.

"Keskustatoimintojen alue, keskus" -merkintää koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset, taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen määräykset. Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin

ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

4.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)

Asemakaavan muutoksessa on soveltuvin osin huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.	Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Esitetty rakentaminen hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavaratkaisu vastaa asumisen tarpeisiin lisäämällä asumisen määrää hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä. Kaavaratkaisu mahdollistaa myös palveluiden sijoittamisen alueelle.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Esitetty rakentaminen tukeutuu pääosin olemassa olevaan infrastruktuuriin ja yhdyskuntarakenteeseen ja tehostaa osaltaan niiden käyttöä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava tukee turvallisen terveellisen ja tasapainoisen elinympäristön muodostumista.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tukee palveluiden toimintaedellytyksiä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhaittoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;	Rakennetun ympäristön arvot ja luontoarvot on huomioitu kaavoituksessa.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavaratkaisussa virkistysalueiden määrä kasvaa nykyisestä.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa.

4.4 Kauniain resurssi- ja viisauden tiekartta

Kauniainen on sitoutunut edistämään kestävä kehitystä ja tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020 Kaunien resurssi- ja viisauden tiekartan, jonka avulla näitä tavoitteita toteutetaan. Kaavan suunnitteluratkaisussa toteutetaan seuraavia resurssi- ja viisauden tiekarttaan kirjattuja teemakokonaisuuksia ja toimenpiteitä:

- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen siten, että kestävä liikkuminen on kilpailukykyistä
- parannetaan pyörien turvallisia ja laadukkaita pysäköintiolosuhteita
- kaavoituksessa kannustetaan polkupyöräilyyn.

4.5 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Alue sijaitsee Kauniaisten kaupungin keskustassa, joukkoliikenteen seudullisessa solmupisteessä, rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja pääkatujen varrella, johon kaupungin kehittämisen painopiste ja volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, joka vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden (mm. Kaupunkistrategia) lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä parantaa Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden kannattavuutta ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat merkittävät. Nykyisin väljästi matalilla rakennuksilla toteutunut alue muuttuu kaupunkikeskustamaiseksi. Rakentamisen määrä moninkertaistuu ja aiemmin pysäköinti- ja kulkuväylinä sekä puustoisina olleita alueita rakennetaan asuinkäyttöön. Suurin osa rakentamisesta sijoittuu kuitenkin nykyisinkin rakennetuille (vettä läpäisemättömät pinnat) tai muuten puuttomille alueille (piha-alueet).

Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti muutoksen voidaan katsoa kehittävän aluetta positiiviseen suuntaan pääkaupunkiseudulla sijaitsevan kaupungin joukkoliikenteeseen tukeutuvaksi keskusta-alueeksi. Korkeatasoinen rakentaminen asuin- ja hallintorakennuksineen elävöittää kaupunkikuvaa. Kaavalla varmistetaan kolmen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen, jolla on alueen historiallista kerroksellisuutta ja siten alueen identiteettiä vahvistava vaikutus. Alueen pysäköinti on järjestetty pääosin maanalaisena, jolloin alueelle muodostuu vehreitä kansipihoja varsinaisten viheralueiden lisäksi. Esitetyn uudisrakentamisen varjostusvaikutuksista on laadittu varjotutkielma (liite 4). Varjotutkielman perusteella voidaan todeta, että esitetty uudisrakentaminen ei varjosta olemassa olevien rakennusten pihoja merkittävässä määrin. Varjostusvaikutusta aiheutuu lähinnä itäpuolen naapurirakennuksiin ja pihuille kesällä ilta-auringon aikaan.

5.2 Luonto

Rakentamiseen osoitetuilla alueilla ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja. Luonto- ja virkistysarvot on huomioitu kaavoituksessa uudisrakentamisen sijoittelussa. Rakennusmassan muotoilua ja pituutta on päivitetty kaavan luonnosvaiheesta siten, että Jughansinkujan eteläpuolelle jää laajempi yhtenäinen puistoalue. Lisäksi kaavamääräyksiin ohjataan kasvillisuuden säilyttämiseen korttelialueilla ja monipuolisen lajiston suosimiseen puistoalueilla. Alueen pohjavesipinta on lähellä maanpintaa. Kaavassa on annettu määräys, että kellaritilojen rakentaminen edellyttää rakennuskohtaista pohjaveden hallintaselvitystä rakennuslupavaiheessa.

5.3 Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkimaisen rakentamisen keskeisellä paikalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Korvaava uudisrakentaminen aiheuttaa kuitenkin myös huomattavia rakentamisen aikaisia päästöjä, jotka aiheutuvat uudisrakennusten rakentamisesta, teknisen huollon linjojen rakentamisesta ja siirroista sekä näiden myötä poistuvasta kasvillisuudesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitsevan kaupungintalon sekä sen eteläpuolella sijaitsevan entisen päiväkotirakennuksen purkamista. Kaupungintalon kunnostus edellyttäisi mittavaa saneerausta. Tehdyissä tutkimuksissa on todettu mm. sisäilmaongelmia. Kaupungintalon saneerausta ja sen laajuutta sekä kustannuksia on selvitetty laajasti. Kaupungintalon saneeraushankkeen hankesuunnitelmaa on käsitelty keväällä 2015. Hankesuunnitelmassa esitetty laajimman korjausvaihtoehdon mukaiset

kokonaiskustannukset olivat tuolloin 4,15 miljoonaa euroa (alv 0 %). Edellä esitetty summa perustuu sen aikaiseen tietoon, jolloin tuolloin esitetyllä laajuudellakin kustannustaso on noussut. Tässä summassa ei ole myöskään huomioitu rakentamisaikana ilmenevistä lisäyötarpeista eikä väistötiloista aiheutuvia kustannuksia. Lisäksi vanhan saneeraaminen jättää epävarmuustekijöitä rakennuksen kuntoon saamisesta. Kaupungintalon rakentamisajankohdan rakennustapaan liittyy riskirakenteita (mm. perustamistapa, kapillaarikatkojen puute), joita ei ole suunniteltu korjattavaksi, koska niiden korjaus nostaisi kustannuksia merkittävästi. Tehdyt selvitykset, kustannusarviot sekä luottamushenkilöiden kanssa käydyt keskustelut huomioiden on päädytty siihen, että nykyistä kaupungintaloa ei ole tarkoituksenmukaista säilyttää ja purkava uudisrakentaminen on taloudellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaista. Kaupungintalo sijaitsee keskeisesti alueella, jolloin sen purkaminen antaa enemmän vapauksia alueen suunnitteluun. Suunnitteluratkaisussa esitettyjen integroitujen hallintotilaratkaisujen etuina voidaan pitää toimintojen joustavampaa muunneltavuutta, laajennettavuutta ja supistettavuutta. Työympäristön uudet monitilaratkaisut mahdollistavat toimitilojen tehokkaamman käyttöasteen ja muunneltavuuden.

Asemakaavan muutos tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustassa palveluiden välittömässä läheisyydessä, kävelyetäisyydellä Kauniaisten rautatieasemasta ja linja-autopysäkeistä. Tiivistäminen tuo alueelle uusia asukkaita, joilla on mahdollista tukeutua kestävämpiin liikkumismuotoihin yksityisautoilun sijaan. Autopaikoituksen vähimmäismitoituksessa on huomioitu alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavassa edellytetty polkupyöräpaikkojen vähimmäismitoitus, paikkojen laatu- ja turvallisuusvaatimukset sekä tilavaraukset jalankulun ja polkupyöräilyn yhteyksille parantavat kestävä liikumisen edellytyksiä. Kaavamääräyksillä ohjataan kasvillisuuden säilyttämiseen ja uudistamiseen sekä varaudutaan hulevesien käsittelyyn.

5.4 Liikenne ja tekninen huolto

Thurmanin puistotien katualuevaraus laajenee pohjoisessa siten, että nykyisellään kaupungintalon tontille sijoittuvat linja-autopysäkki ja kevyen liikenteen väylä sijoittuvat jatkossa katualueen puolelle. Thurmanin puistotien pohjois- ja eteläosaan osoitetaan ajoneuvoliittymäkieltoja kadun molemmin puolin. Kauppalantien ja siihen rajoittuvan puistoalueen rajausta on tarkistettu vähäisesti. Myös Kauppalantielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkieltoja katujen molemmin puolin. Laaksokujan ja Laaksotien aluevaraukset säilyvät ennallaan. Kauniaistentien katualuevarausta on tarkistettu siten, että nykyisellään kaupungintalon tontilla sijaitsevat kevyen liikenteen väylät sijoittuvat jatkossa katualueen puolelle. Junghansinkujan aluevarausta on kavennettu ja sen loppupää osoitetaan pihakaduksi. Katualueelle osoitetaan rakennusala ulokkeelle (u) ja rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Uudisrakentamisen pysäköinti on osoitettu pääosin maanalaisena, maanpäälliset pysäköintialueet sijoittuvat Junghansinkujan ja Laaksokujan varteen. Sisäänajo maanalaisiin pysäköintilaitoksiin on osoitettu Laaksokujalta ja Thurmanin puistotieltä. Laaditun liikenteellisen toimivuustarkastelun perusteella suunnitellulla maankäytöllä iltaruuhkan toimivuustarkasteluissa liikenteen välityskyky on riittävä. Keskimäärin liikenteen jonot mahtuvat risteysten ryhmittymisalueille ja lyhyisiin risteysväleihin. Hetkellisesti jonot voivat kuitenkin olla pitkiä ja häiritä edeltäviä liittymiä. Tilannetta voidaan todennäköisesti parantaa tarkemmassa liikennevalo-ohjaussuunnittelussa.

Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeelliset aluevaraukset alueen läpi kulkeville jalankulun ja polkupyöräilyn reittien tilavarauksille. Uudisrakennuksiin on osoitettu kolme kulkuaukkoa, joiden läpi sallitaan yleinen kulku. Junghansinkujalta on osoitettu huoltoajoyhteyden aluevaraus A-1-korttelialueen ja puistoalueen läpi. Huoltoajoyhteydet palvelevat Villa Junghansia sekä AK-2-korttelialuetta. Korttelin 214 (AO) ajoyhteys on osoitettu puistoalueen läpi. Ajoyhteyttä ei osoiteta osaksi tonttia (ns. kirveenvarsitontti), koska alueen ensisijainen käyttö on toimia virkistys- ja ulkoilukäytössä. Tällä halutaan varmistaa pääkäyttötarkoituksen mukaisten toimintojen jatkuvuus myös tulevaisuudessa.

Suunnittelualueella sijaitsevat yleiset vesihuoltolinjat. Lisäksi alueella sijaitsee sähköjakeluverkkoa ja kaukolämmön isoja runkojohtoja. Asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää osittain vesihuollon, sähköverkon ja kaukolämmön linjojen siirtoja.

5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti asuinkäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei poikkea oleellisesti naapuritonttien rakennusten kerrosluvuista eivätkä uudisrakennukset vaikuta merkittävästi naapuritonttien viihtyisyyteen. Uudisrakentaminen sijoittuu siten, että se ei varjosta olennaisesti naapuritaloja. Suunnitteluratkaisu on arkkitehtonisesti korkeatasoinen, mikä voi kasvattaa alueen arvostusta ja kiinnostavuutta.

Hankkeella ei arvioida olevan pidemmällä aikavälillä negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden. Rakentamisen aikainen haitta rasittaa luonnollisesti lähialueen asukkaita, mutta vaikutus on määräaikainen.

Asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyritty korkeatasoiseen kerrostaloasumisratkaisuun, jossa lähtökohtana on sovittaa uusien muodostuvien puistojen reunustamat rakennuskorttelit osaksi Kauniaisten omaleimaista kaupunkirakennetta. Suunnitteluratkaisussa korostetaan alueen kaupunkimaista ja samalla luonnonläheistä luonnetta. Rakentaminen maanalaisine pysäköintilaitoksineen on keskitetty nauhamaiseksi, korttelin ulkoreunoja polveillen seuraavaksi rakenteeksi. Näin saadaan säilytettyä mahdollisimman suuri ja yhtenäinen luonteeltaan avoin puistomainen kokonaisuus sekä muodostetaan luonteva liittyminen maastoon, ympäröiviin rakennuksiin ja toimintoihin. Toteutusratkaisu mahdollistaa monipuolisten asuntojen toteuttamisen.

Tehdyn meluselvityksen perusteella suunnittelualueelle muodostuu meluarvot alittavia pihaluoteita. Melun huomioiminen oleskelualueiden sijoittelussa ja suojaamisessa on varmistettu kaavamääräyksin. Laaditun ilmanlaatuarvion perusteella tien reunan ja rakennuksen välinen vähimmäisetäisyys ylittyy rakennuksen pohjoisnurkan kohdalla, mutta ylitys on vähäinen. Muiden julkisivujen osalta suunnittelukohde täyttää HSY:n arviointiohjeen mukaiset vähimmäisetäisyydet ja suurimmaksi osaksi myös suosituksetäisyydet. Asemakaavaan on sisällytetty asuntojen ilmanlaadun varmistava määräys.

5.6 Palvelut

Asemakaavan muutos ei aiheuta välittömiä muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Uudisrakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 300 uutta asukasta (55 k-m²/hlö). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista. Muutoksella mahdollistetaan myös uuden liike- ja toimistotilan rakentaminen, jolloin tilojen toteutuessa muutoksella on myönteinen vaikutus työpaikkojen määrään. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös kaupungin hallintotilaratkaisun järjestämisen. Kaava-alueen kaupallinen potentiaali on sijainnin kannalta erinomainen, mutta Kauniaisten asiakasvirrat huomioiden maltillinen.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Kaava on kuulutettu vireille 16.8.2016.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.8.2016 ja päivitetty 1.11.2017. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa www.kauniainen.fi/ak221.

7.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet maankäyttöinsinööri Matti Salminen (05/2018 asti), maankäyttöpäällikkö Marko Lassila (03/2021 asti), maankäyttöinsinööri Nina Forsberg (04/2021 eteenpäin) ja maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen (08/2021 eteenpäin). Viitesuunnitelman tontin käytöstä on laatinut Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy. Maisemasuunnittelusta on vastannut MASU Planning Oy.

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Asemakaavan muutoksesta on pidetty viranomaisneuvottelu 9.9.2016. Viranomaisneuvottelussa edustettuina olivat Kauniaisten kaupunki, Uudenmaan ELY-keskus, HSY ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on antanut ko. vaiheen kommenttinsa erikseen.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty kaavoituksen lähetekeskustelu 7.12.2016 asemakaavan muutoksen tavoitteista ja linjauksista KH 15.6.2016 päätöksen mukaisesti.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty info- ja keskustelutilaisuus 17.5.2017 asemakaavan muutoksen luonnosvaihtoehdoista ja suunnittelutilanteesta KH 15.6.2016 päätöksen mukaisesti.

Kaava-alueen laajenuksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivittämisestä on lähetetty kirjeet suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille 17.10.2017.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 7.11.2017 § 122 ja päätti jättää asian yksimielisesti pöydälle seuraavaan kokoukseen, jossa käsitellään muutosluonnoksen nähtäville asettamisen aikataulutusta sekä keskustelu- ja informaatiotilaisuuden sisältöä.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 28.11.2017 § 129 asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville, pyytää siitä tarvittavat lausunnot sekä järjestää asemakaavan muutosluonnoksesta informaatio- ja keskustelutilaisuuden. Lisäksi valiokunta totesi, että aiemmin saapuneet kolme kirjallista kuntalaisaloitetta liitetään asiassa koottavaan palautteeseen.

Kaavakarttaan ja määräyksiin tehtiin teknisiä korjauksia valiokunnan päätöksen jälkeen. Kaavaselostusta täydennettiin.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1.–28.2.2018, jolloin siitä jätettiin 12 lausuntoa ja 65 mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosluonnoksesta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus Uudessa Paviljongissa 18.1.2018. Esitetyt puheenvuorot on koottu tilaisuudesta laadittuun muistioon.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty info- ja keskustelutilaisuus 29.5.2018 kaavaluonnoksesta saadusta palautteesta KH 15.6.2016 päätöksen mukaisesti.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty info- ja keskustelutilaisuus 18.12.2018 jatkosuunnitteluvaihtoehdoista ja suunnittelutilanteesta KH 15.6.2016 päätöksen mukaisesti.

Yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenien kanssa on pidetty info- ja keskustelutilaisuus 19.8.2019 asemakaavan muutosehdotuksen suunnittelutilanteesta KH 15.6.2016 päätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin melu- ja ilmanlaatuarkastelut sisältävä liikenteellinen selvitys, luontolausunto, liito-oravaselvitys ja kaupungintalon rakennushistoriaselvitys. Viitesuunnittelua tarkennettiin luonnosvaiheesta. Tehdyt selvitykset, saatu palaute ja tarkentunut suunnittelu huomioiden asemakaavan muutosta päivitettiin mm. korttelialueiden rajausten, rakennusalojen rajausten, kerroslukujen, rakennusoikeuden jakaantumisen, kulkuyhteyksien ja nimistön osalta.

Yhdyskuntavaliokunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa pidettiin keskustelutilaisuus 4.2.2020, jossa käsiteltiin kaavaehdotuksen sisältöä ja kaavaprosessia.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 20.4.2020 § 67 ja päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi rakennusmassan muotoilun, pituuden ja räystäskorkeuden osalta.

Palautuspäätöksen jälkeen viitesuunnitelmasta laadittiin vaihtoehtoisia tarkasteluja. Yhdyskuntavaliokunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa pidettiin keskustelutilaisuus 7.12.2020, jossa käsiteltiin laadittuja vaihtoehtoisia tarkasteluja.

Vaihtoehtoisten tarkastelujen perusteella esitettiin, että asemakaavamuutosprosessia jatkettaisiin palautetun kaavaehdotusaineiston pohjalta. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asiaa kokouksessaan 7.6.2022 § 69 ja päätti palauttaa asian valmisteluun.

Valiokunnan palautuspäätöksen jälkeen viitesuunnitelmasta valmisteltiin lisää vaihtoehtoisia tarkasteluja palautuspäätöksen mukaisesti. Kaupunginvaltuuston jäsenten kanssa pidettiin 16.2.2023 keskustelutilaisuus, jossa esiteltiin laadittuja suunnitteluvaihtoehtoja. Luottamushenkilöiden kanssa käytyjen keskustelujen perusteella suunnittelua tarkennettiin ja laadittiin uusi viitesuunnitelma. Kaupunginvaltuusto käsitteli asiaa 13.11.2023 § 63 ja päätti periaatepäätöksenä, että kaupungintalon asemakaavamuutosta jatketaan kokouksessa olleen suunnitelmaratkaisun perusteella. Lisäksi valtuusto hyväksyi seuraavat ponnet: Suunnitelmassa selvitetään korvaavan varjoisan ja metsäisen lasten leikkipuiston sijoittamista alueelle (samankaltainen leikkipuisto kuin nykyinen Puistokujan päiväkodin rakennuksen piha-alue) sekä tilojen osoittamista avoimelle perhetoiminnalle. Suunnittelussa panostetaan kiinteistön tehokkaaseen käyttöön.

Periaatepäätöksen jälkeen viitesuunnitelmaa tarkennettiin ja myös 2019 laadittua ulkotilojen viitesuunnitelma päivitettiin. Asemakaavan muutosehdotusta varten päivitettiin laadittuja luontoselvityksiä, melu-, ilmanlaatuarviot sisältävää liikenteellistä selvitystä sekä laadittiin selvitys hulevesien hallinnasta. Lisäksi uuden viitesuunnitelman mukaisesta rakentamisesta laadittiin varjoanalyysi. Kaavaratkaisua on päivitetty uuden viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten ja saapuneen palautteen perusteella.

Korttelialueiden käyttötarkoituksimerkintöjä ja korttelialueiden rajauksia on päivitetty. Rakennusalojen rajauksia sekä rakennusoikeuden määrää ja jakaantumista on tarkistettu. Pohjoispäädyn rakennusmassa on käännetty arkkitehtikilpailuvaiheen mukaiseksi. Eteläpäädyn rakennusmassaa on lyhennetty. Pohjoisosan rakennusalan korkeutta on madallettu.

noudattamaan kokonaisuuden räystäslinjaa, lisäksi rakennusmassan päätyjä on porrastettu molemmissa päissä. Maanalaisen pysäköinnin aluevarausta on tarkistettu ja maanalaisen pysäköinnin aluevaraus on poistettu Junghansinkujan eteläpuolelta. Katualueiden aluevarauksia on päivitetty. Junghansinkuja on luonnosvaiheesta poiketen palautettu katualueeksi ja sen varteen on osoitettu kaksi LPA-korttelialuetta. Laaksokujan päästä on poistettu liittymäkielto. Virkistysalueiden aluevarauksia on päivitetty mm. siten, että Kauppalantien ja Junghansinkujan kulmasta muodostuu puistoalueyhteys Smedsinkentän suuntaan. Pohjoisosan puistoalueelle on lisätty melun huomioiva indeksimerkintä. Kaavassa osoitettuja jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteyksien aluevarauksia on päivitetty. Junghansinkujalta on osoitettu huoltoajoyhteys kortteli 212 ja puistoalueen läpi korttelin 213 tonteille. Kortteliaukioiden aluevaraukset on poistettu. Villa Junghansiin liittyvä puutarhurin asunto on osoitettu suojeltavaksi. Smedsinkentälle ja Junghansinkujan pohjoispuolelle on osoitettu ohjeelliset rakennusalat talousrakennuksille. Smedsinkentälle on osoitettu ohjeellinen pallokentän aluevaraus ja ohjeellinen pysäköintialue. Puistoalueille on lisätty ohjeelliset hulevesien hallintaan liittyvät aluevaraukset sekä ohjeellinen aluevaraus leikki- ja oleskelualueelle. Puistoalueet on nimetty. Yleisiä määräyksiä on päivitetty ja täydennetty mm. pysäköinnin, rakennustavan, piha-alueiden toteutuksen sekä melun, ilmanlaadun, hulevesien ja pohjavesien osalta. Kaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset. Kaavaselistusta on päivitetty.

7.4.1 Kuntalaisaloitteet

Kaupungille on toimitettu 5.10.2016 päivätty kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista arkkitehtikilpailussa toiseksi sijoittuneen "Tillsammans" -nimimerkillä tehdyn ehdotuksen pohjalta.

Kaupungille on toimitettu 18.10.2016 päivätty kuntalaisaloite osoitteessa Junghansinkuja 3 sijaitsevan alueen kehittämiseksi. Aloitteessa esitetään myös toimenpide-ehdotuksia lasten luonnontuntemuksen parantamiseksi opetuksellisen ja kasvatuksellisen yhteistyön kautta.

Kaupungille on toimitettu 14.11.2016 päivätty kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että kaupungintalon ja Kauniaistentien välinen alue sillä sijaitsevine pysäköinti- ja leikkialueineen jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Kuntalaisaloitteen on allekirjoittanut 434 kuntalaista.

Kaupungille on toimitettu 6.2.2017 kuntalaisaloite koskien keskustan pysäköinti-ongelmia. Aloitteessa kannatetaan kaupungintalon alueen kaavoituksen linjausta, jossa Kauniaistentien ja kauppakeskuksen välinen alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi aloitteessa esitetään, että ko. alueen alle toteutettaisiin pysäköintihalli, josta rakennettaisiin maanalainen yhteys kauppakeskukseen. Hankkeella helpotettaisiin keskustan pysäköinti-ongelmia.

Kaupungille on toimitettu 21.6.2017 saapunut kuntalaisaloite koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että Junghansinkujan eteläpuolella oleva alue säilytettäisiin rakentamattomana. Kuntalaisaloitteen on allekirjoittanut 412 kuntalaista.

Kaupungille on toimitettu 6.9.2017 saapunut Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide koskien kaupungintalokorttelin asemakaavan muutoksen laatimista siten, että ns. Junghansinpuisto on kokonaisuudessaan säilytettävä ja rauhoitettava rakentamiselta ja muilta toimenpiteiltä. Mielipiteen mukaan alue on tärkeä säilyttää luonnontilassa, jolloin alueen runsaslajinen kasvisto ja eläimistön elinympäristö säilyvät. Lisäksi mielipiteessä todetaan, että lisärakentamisen vuoksi Kauniaisten keskustassa tarvitaan luonnollisia vihreitä keuhkoja mikä edelleen korostaa Junghansinpuiston säilyttämisen merkitystä.

Kaupungille on toimitettu 19.6.2023 kuntalaisaloite, jossa vaaditaan ns. Junghansinpuiston rakentamattoman viheralueen rauhoittamista rakentamiselta.

Kaupungille on toimitettu 21.9.2023 kuntalaisaloite, jossa vaaditaan, että käynnissä oleva kaupungintaloalueen suunnitteluprosessi lopetetaan heti. Aloitteessa on 484 allekirjoitusta.

Aloitteisiin on annettu vastaukset ja kaupunginvaltuusto on todennut, että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin tuloksena, jolloin asemakaavoituksen aikana ei ole tarkoituksenmukaista tehdä erillisiä päätöksiä. Kuntalaisaloite sekä muu asemakaavaprosessissa annettu palaute otetaan suunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan sekä tarkoituksenmukaisuusharkintaa käyttäen.

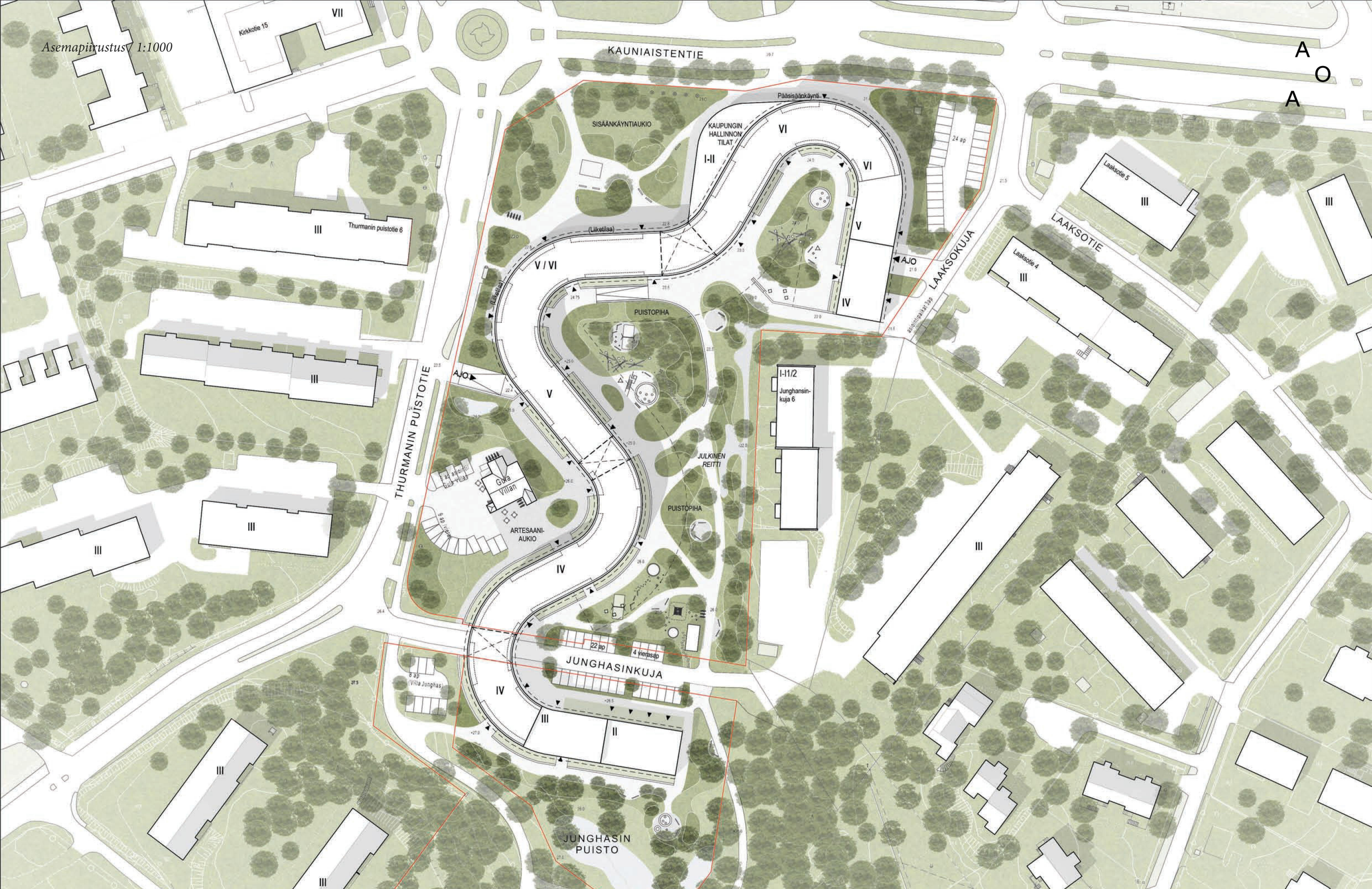
Asemakaavan muutoksen valmisteluvaiheessa saapuneet aloitteet ja mielipiteet ovat olleet valmistelijoiden ja luottamushenkilöiden tiedossa, jolloin niiden sisältöä ja tavoitteita on peilattu asemakaavan muutoksen laatimisen eri vaiheissa sekä päätöksenteossa kaavahankkeelle ja kaupungin kehittämiseksi asetettuihin tavoitteisiin sekä kaupungin ja kaikkien kaupunkilaisten yleiseen etuun.

Kuntalaisaloitteissa esitetyt näkökannat sisältävät samoja argumentteja ja esityksiä kuin virallisessa kuulemisvaiheessa saapuneissa mielipiteissä. Kuntalaisaloitteisiin ei ole laadittu erillisiä vastineita, mutta ne on huomioitu kaavaharkintaa tehtäessä yhdenmukaisesti.

Kauniaisissa 11.6.2024

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö





Tunnelitien ja Kauniaistentien risteys, näkymä etelään

Korsningen mellan Tunnelvägen och Grankullavägen, utsikt mot söder



Artesaanipiha / Gula Villan. Näkymä Thurmanin puistotieltä etelään

Artesan gården / Gula Villan. Utsikt från Thurmansallén mot söder

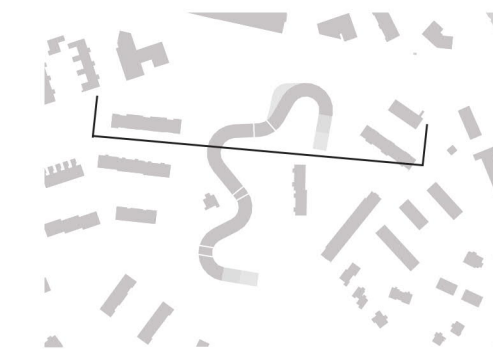
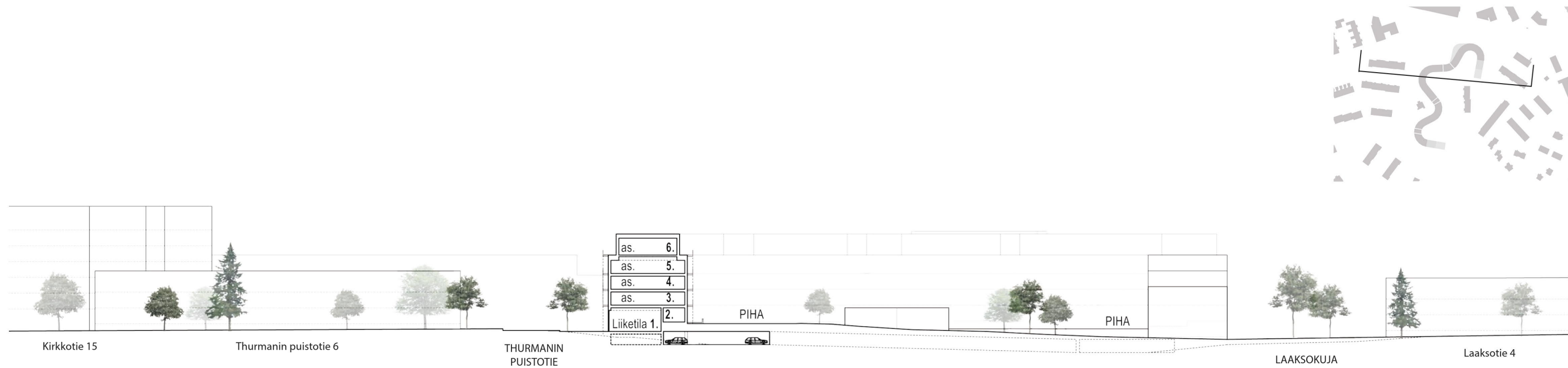


A
O
A

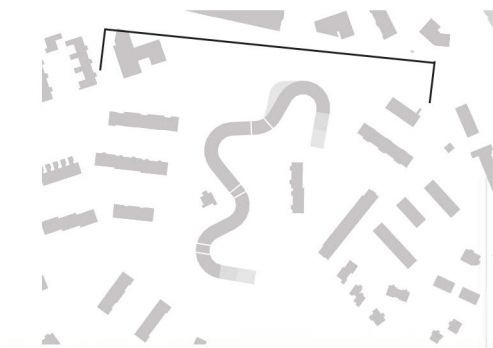


Kävelyreitti keskustasta Junghansin puistoon, näkymä etelään

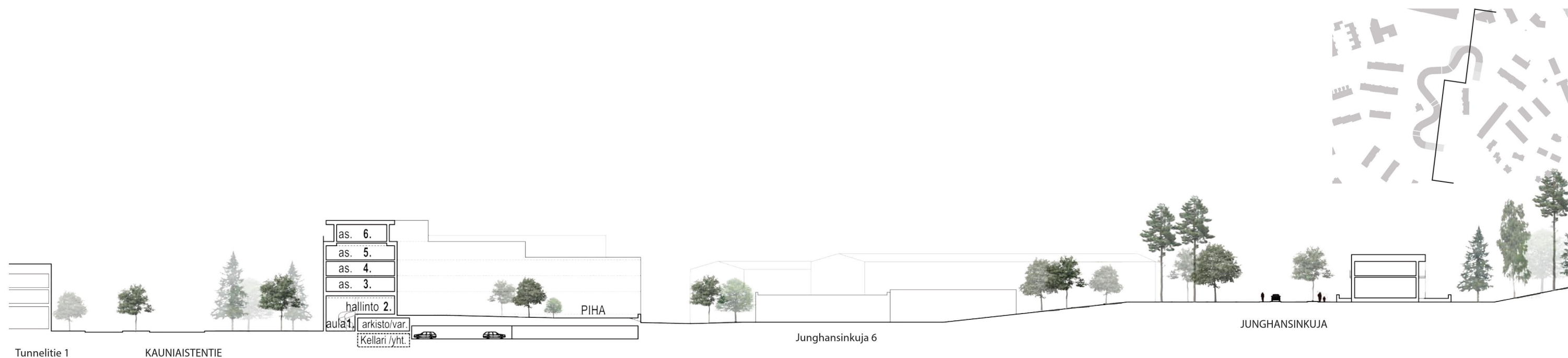
Gångvägen från centrum till Junghans parken, utsikt mot söder



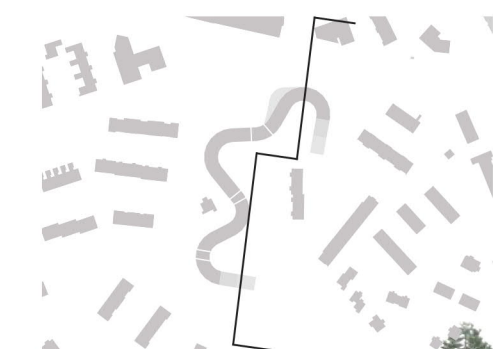
Alueleikkaus itä-länsi-suunnassa pohjoiseen päin katsoen / 1:750



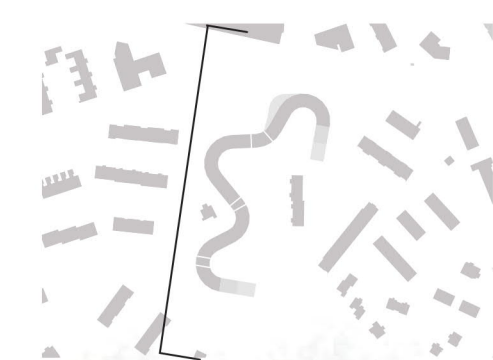
Aluejulkisivu Kauniaisentielle / 1:1000

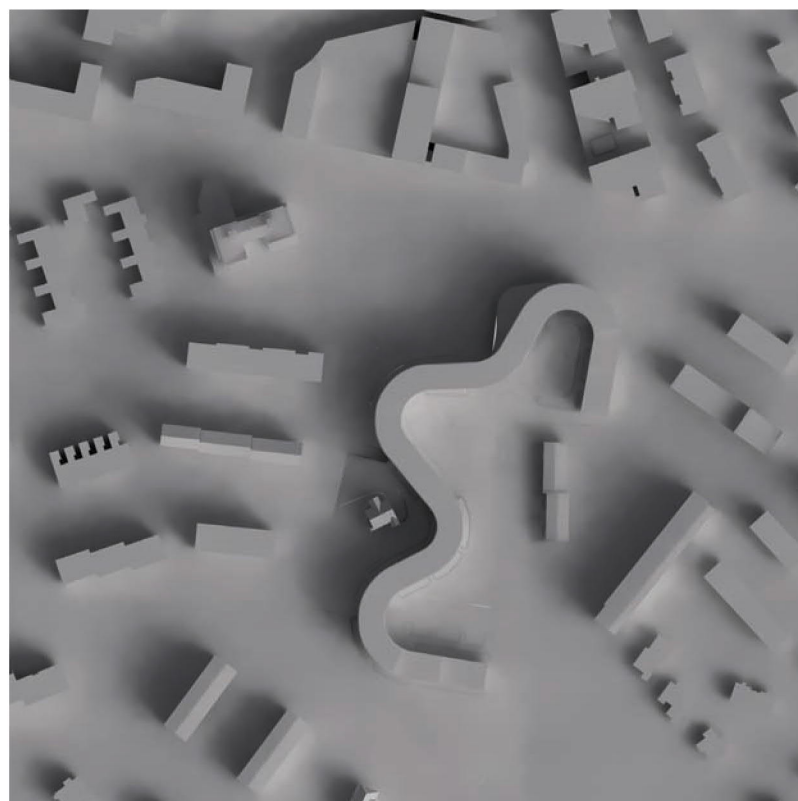


Alueleikkaus pohjois-etelä-suunnassa itään päin katsoen / 1:750



Aluejulkisivu Thurmannin puistotielle / 1:1250





Kello 09:00



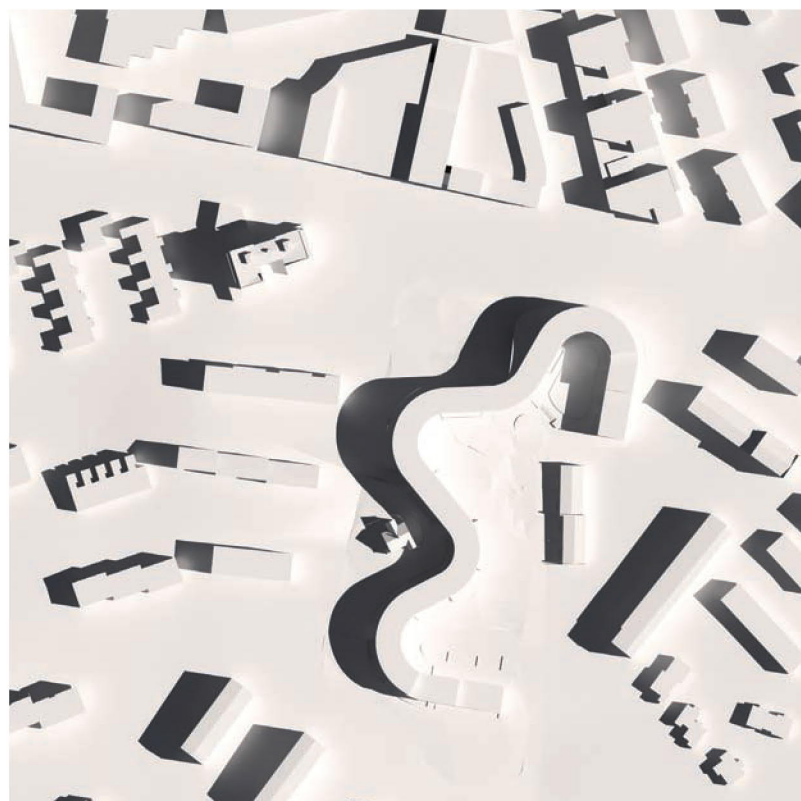
Kello 12:00



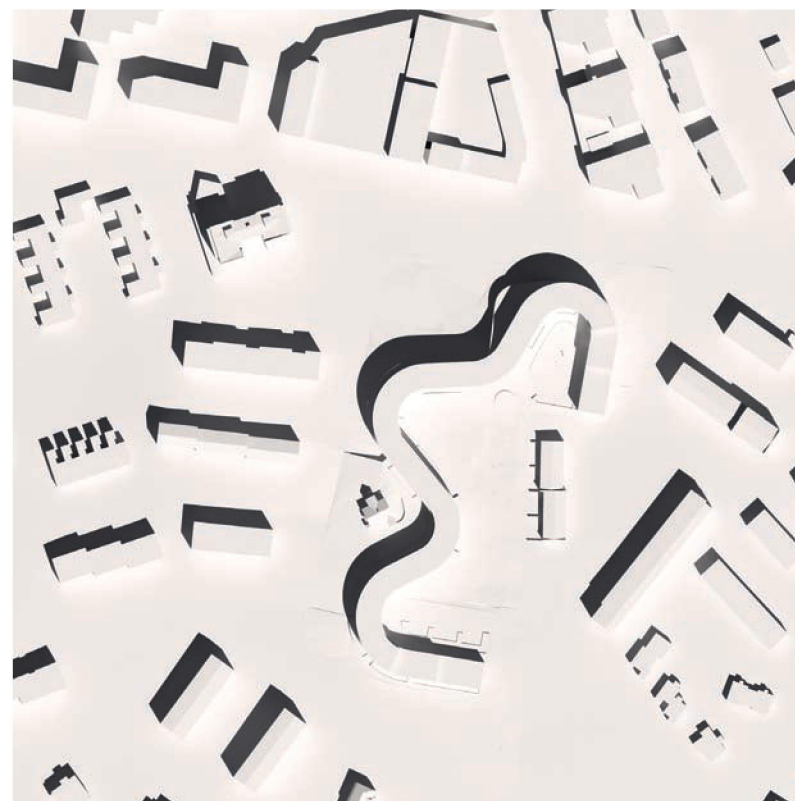
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



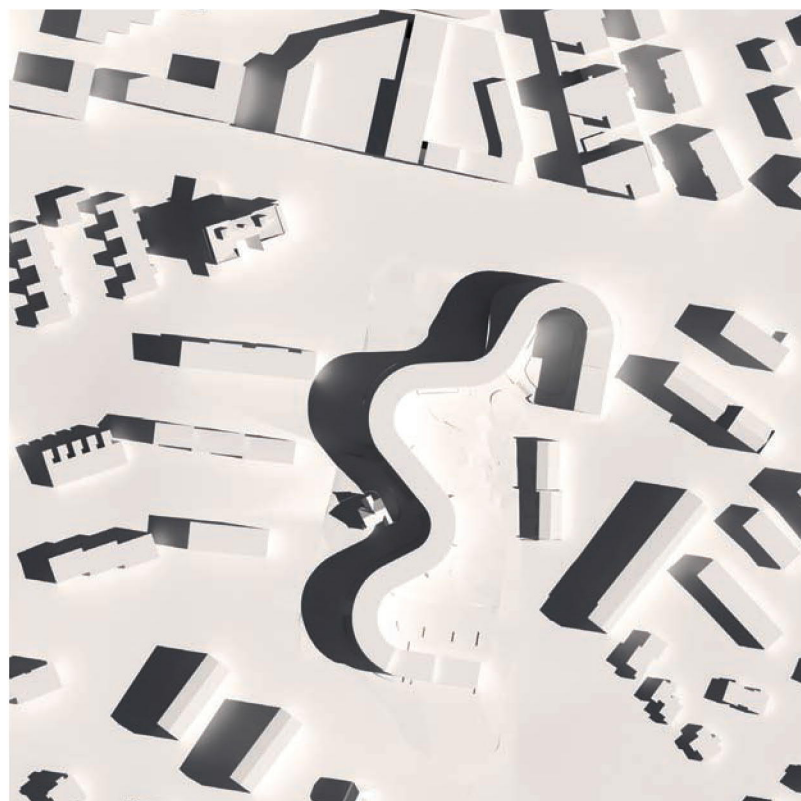
Kello 12:00



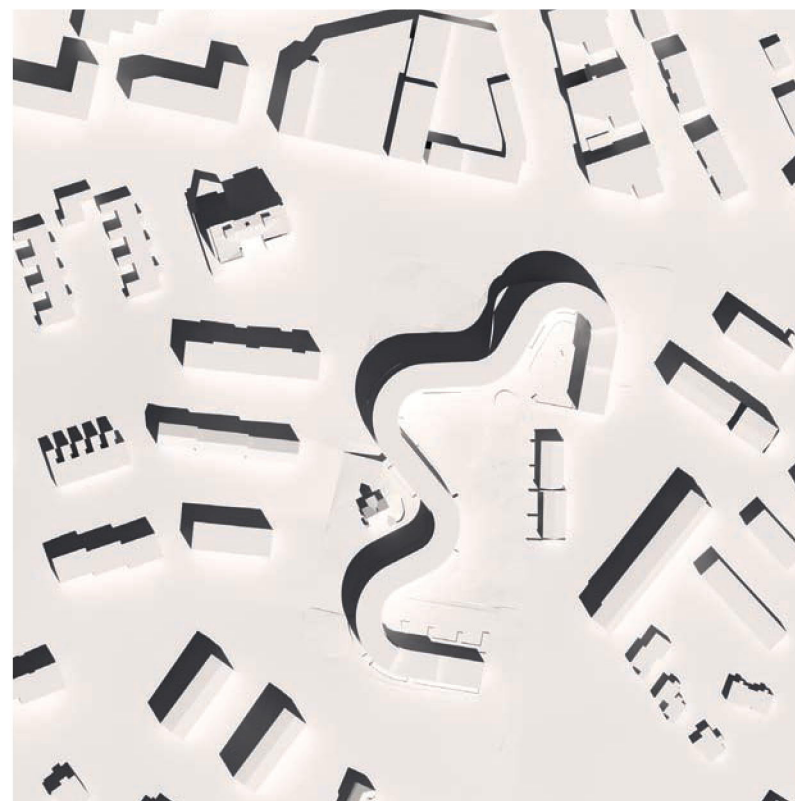
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



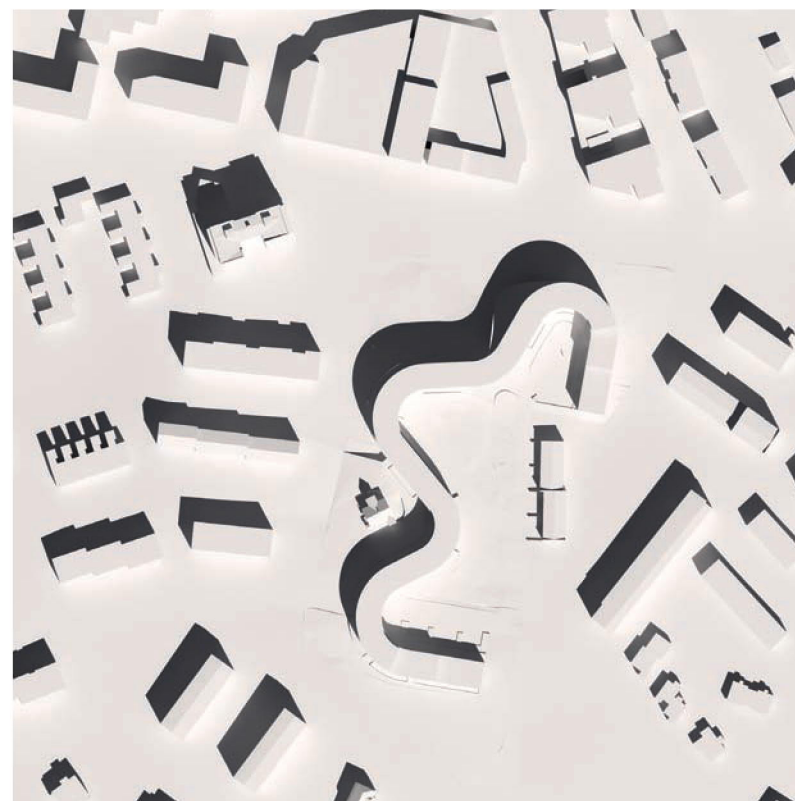
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



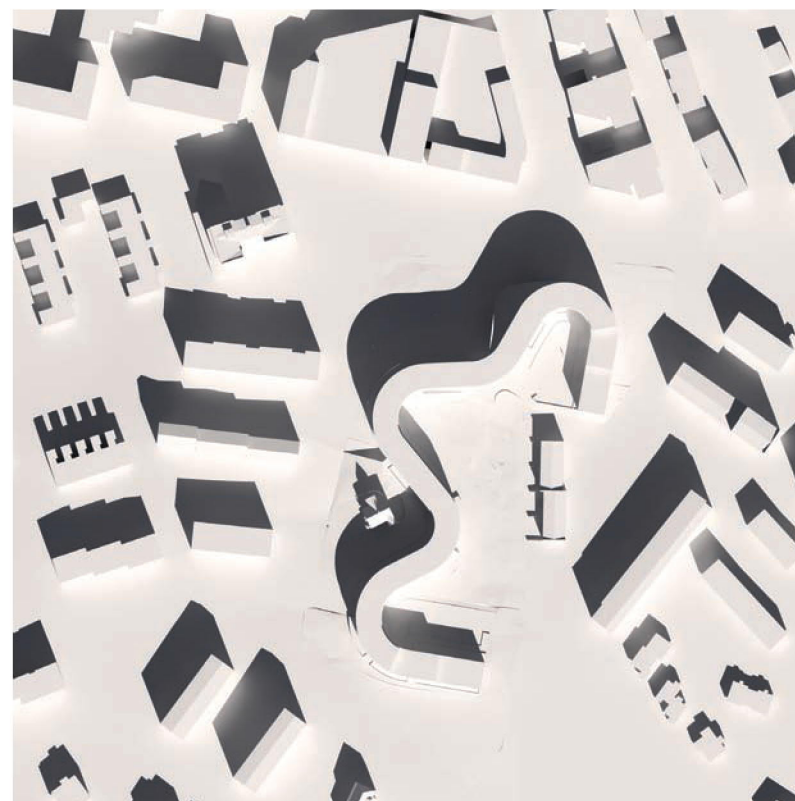
Kello 15:00



Kello 19:00



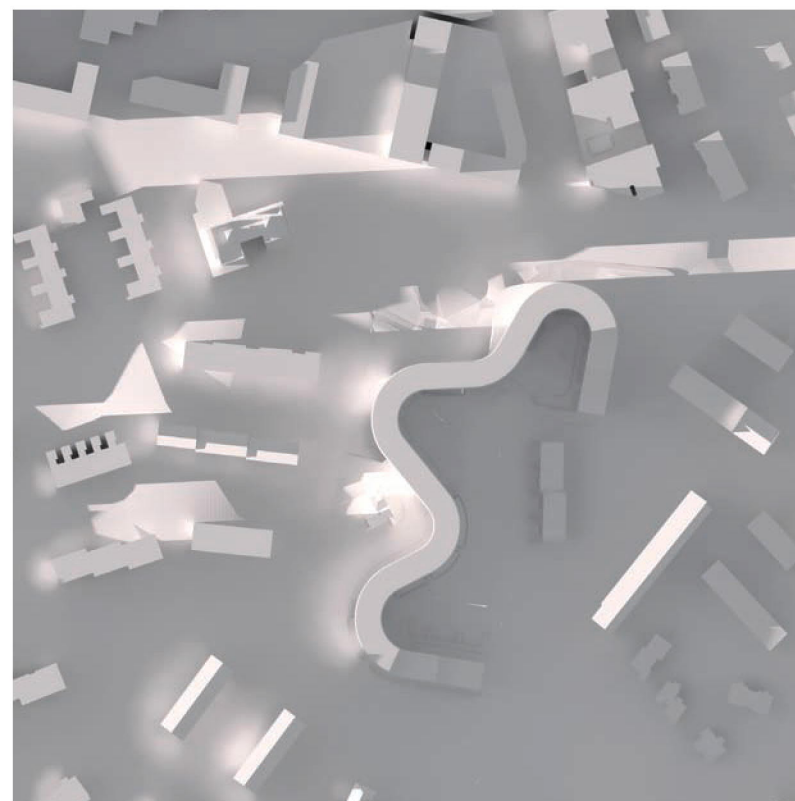
Kello 09:00



Kello 12:00



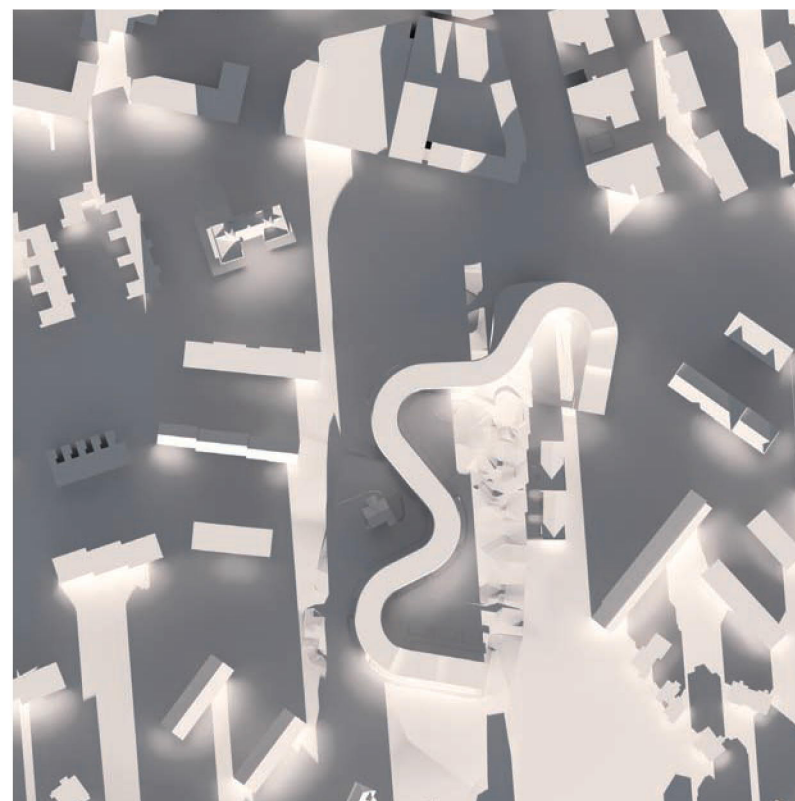
Kello 15:00



Kello 19:00



Kello 09:00



Kello 12:00



Kello 15:00



Kello 19:00

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	31.05.2024
Kaavan nimi	Kaupungintalon alue		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.08.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 221
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,6871	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,6871
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3889		

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,6873	100,0	29505	0,44	0,0002	6502
A yhteensä	2,7403	41,0	20450	0,75	0,7457	10447
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4675	7,0	950	0,20	-2,1789	-12050
C yhteensä	0,4442	6,6	7900	1,78	0,4442	7900
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1537	32,2	205	0,01	0,8383	205
R yhteensä						
L yhteensä	0,8816	13,2			0,1509	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3889	5,8		0,3889	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	645	2	-1855

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,6873	100,0	29505	0,44	0,0002	6502
A yhteensä	2,7403	41,0	20450	0,75	0,7457	10447
AK-2	0,6349	23,3	3300	0,52	0,6349	3300
A-2	0,9019	33,0	4205	0,47	0,9019	4205
A-1	0,3421	12,5	2600	0,76	0,3421	2600
AK-4					-0,4578	-2500
A					-0,9019	-4203
AL-1	0,2006	7,3	225	0,11	0,2006	225
AK-1	0,5901	21,5	10000	1,69	0,5901	10000
AK					-0,6349	-3300
AO	0,0707	2,6	120	0,17	0,0707	120
P yhteensä						
Y yhteensä	0,4675	7,0	950	0,20	-2,1789	-12050
Y-2					-0,6496	-2500
Y	0,4675	100,0	950	0,20	-1,5293	-9550
C yhteensä	0,4442	6,6	7900	1,78	0,4442	7900
C-1	0,4442	100,0	7900	1,78	0,4442	7900
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,1537	32,2	205	0,01	0,8383	205
VU-1	0,6334	29,3	170	0,03	0,6334	170
VP-1	0,2115	9,8			0,2115	
VP	1,3088	60,8	35	0,00	0,7005	35
VU					-0,7071	
R yhteensä						
L yhteensä	0,8816	13,2			0,1509	
Kadut	0,7003	79,4			-0,0304	
Pihakadut	0,0419	4,8			0,0419	
LPA	0,1394	15,8			0,1394	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3889	5,8		0,3889	
ma/p	0,3889	100,0		0,3889	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	3	645	2	-1855
Asemakaava	3	645	2	-1855
Ei-asemakaava				