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)

YLKV 18.06.2024 § 50

Lisätiedot:
maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313
maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12, 13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelin 210, osia Laaksokujan, Thurmanin puistotien, Kauppalantien ja Junghansinkujan katualueista sekä 2. kaupunginosan virkistysalueita.

Kaupungintalon alueen asemakaavamuutos on ollut osana kaupunkistrategiaa 2018–2022. Kauniaisten kaupunkistrategiassa 2023–2030 kaavamuutos on nostettu yhdeksi Kauniaisten kaupunkisuunnittelussa priorisoitavaksi alueeksi. Tavoitteena on, että priorisoitavat kaavahankkeet hyväksytään strategiakauden aikana.

Kaavatilanne

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

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) kaupungintalon tontti on osoitettu julkisten palvelujen (PY) ja hallinnon alueeksi, jolle on 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.

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 2 500 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).

Vireilletulo, tavoitteet ja kaavamuutoksen aikaisempi käsittely

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”.

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 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 asemakaavamerkinnät 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.

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 määriteltyjen 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 asettui se, että nykyistä kaupungintaloa ei lähtökohtaisesti säilytetä. Keskustelussa tuli yksimielisesti selväksi, että kaupungintalon saneerauskustannukset 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 viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaksi.

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.

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

Annetuissa lausunnoissa esitettiin mm. nykyisen kaupungintalon eduspuiston säilyttämistä, hallinto- ja virastotilojen sisällyttämistä toimistotiloihin, julkisen ja yksityisen tilan selkeää määrittelyä, alueen puistomaisuuden säilyttämistä ja korvaavan leikkipaikan sijoittamista alueelle, Smedsinkentälle tarvittavien huolto- ja talousrakennusvarausten huomiointia sekä kentän saavutettavuuden parantamista, Villa Junghansin puutarhurin asunnon suojelemista, liikenneverkon toimivuuden tarkastelua, pelastustoiminnan sekä vesi- ja energiahuollon huomiointia, sähköautopaikkojen määrittelyä, Villa Junghansin käyttäjien huomiointia, lukion sijoittamista alueelle, nuorisotyön tilaresurssien huomioimista keskusta-alueella sekä avoimen perhetoiminnan korvaavien tilojen osoittamista. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 1.**

Jätetyissä mielipiteissä vastustettiin mm. alueen rakentamista yleisesti tai ainakin esitetyllä tavalla sekä kyseenalaistettiin kaupungintalon saneeraustarve ja/tai -kustannukset. Myös pohjoispäässä ollutta korkeaa osaa vastustettiin soveltumattomana tai liian korkeana ja Junghansinkujan eteläpuolisen alueen rakentamista pidettiin huonona ratkaisuna alueen luonto-olosuhteiden ja virkistysarvon vuoksi. Mielipiteissä esitettiin myös huolta liikenteen aiheuttamista ja rakentamisen aikaisista vaikutuksista, rakennuskokonaisuuden ylimitoittamisesta ja muurimaisuudesta sekä varjostusvaikutuksista ja viheralueiden pienenemisestä. Lisäksi esitettiin kritiikkiä prosessista, vuorovaikuttamisen laadusta ja määrästä sekä kuntalaisaloitteiden käsittelystä. Palautteessa on mukana myös hanketta kannattavia mielipiteitä, joskin vähemmistössä. Mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 2.**

Jo ennen luonnosvaihetta asemakaavan muutoshankkeeseen liittyen kaupungille on saapunut viisi kuntalaisaloitetta sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide. Kuntalaisaloitteet on käsitelty asianmukaisesti ja niiden yhteydessä valtuusto on todennut, että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin tuloksena, eikä asemakaavoitukseen liittyville erillisille päätöksille ole tarvetta. Em. kuntalaisaloitteet sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten ympäristöyhdistys r.f:n mielipide ovat osa asemakaavan muutosluonnoksesta saatua palautetta, ja ne ovat olleet mukana jatkosuunnitteluratkaisujen harkinnassa. Niihin ei ole kuitenkaan laadittu erillisiä vastineita.

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

Suunnittelutyötä jatkettiin ja tarkennettiin kaavaluonnosvaiheesta saadun palautteen sekä laadittujen lisäselvitysten pohjalta. Jatkosuunnittelussa laadittiin päivitetty viitesuunnitelma, jonka perusteella laadittiin esitys asemakaavan muutosehdotukseksi. Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 20.4.2020 § 67 ja päätti palauttaa kaavaehdotuksen uudelleenvalmisteltavaksi rakennusmassan muotoiluun, pituuteen ja räystäskorkeuteen liittyvin evästyksin.

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 § 63, että asemakaavan muutosta jatketaan kokouksessa olleen viitesuunnitelmaratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville. Lisäksi valtuusto merkitsi 22.9.2023 saapuneen kuntalaisaloitteen ja siihen annetun vastineen tiedoksi. Päätös asemakaavamuutoksen jatkamisesta on samalla myös päätös siitä, että 22.9.2023 saapunut kuntalaisaloite ei johda toimenpiteisiin. 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.

Vuoden 2023 aikana kaupungille saapui kaksi kuntalaisaloitetta liittyen kaupungintalon alueen kaavamuutokseen, jossa toisessa vaadittiin ns. Junghansinpuiston rakentamattoman viheralueen rauhoittamista rakentamiselta ja toisessa käynnissä olevan suunnitteluprosessin lopettamista. Kuntalaisaloitteet on huomioitu osana kaavoitusprosessia.

Periaatepäätöksen jälkeen viitesuunnitelmaa on tarkennettu ja asemakaavaan liittyviä selvityksiä on päivitetty ja tarkennettu. Lisäksi kaavamuutoksen toteuttamisedellytyksiä on selvitetty osana kaavaehdotuksen valmistelua. Toteuttamisedellytysselvitys on **oheismateriaalina** (ei julkaista). Tavoitteena oli arvioida kaupungintaloalueen viitesuunnitelman toteuttamisedellytyksiä kaavoituksen tueksi. Selvityksen johtopäätöksissä nousi esille mm. hankkeen

vaiheistamisen problematiikka, suhteellisen alhainen rakennusoikeuden käyttöaste, tonttijaon ja tontinluovutusehtojen merkitys sekä hankkeen suunnitteluratkaisun rakentamiskustannuksiin vaikuttavat erityispiirteet. Toteuttamisedellytyksiin on pyritty kiinnittämään huomiota kaavatyössä mm. kaavamääräyksien täsmentämisessä kuten sallimalla asukkaiden yhteistilojen rakentamisen rakennusoikeuden lisäksi ja mahdollistamalla yhteisjärjestelyjä mm. pysäköinnin ja pelastautumisen osalta. Lisäksi kaavassa on annettu väljyyttä pysäköintiin, rakennuksen runkosyvyyteen sekä julkisivujen toteutukseen. Kaavaratkaisussa on kuitenkin pidetty kiinni periaatepäätöksen mukaisen viitesuunnitelman suunnitteluratkaisun pääperiaatteista. Tontinluovutusvaiheessa voidaan ottaa kantaa vielä yksityiskohtaisimmista asioista kuin asemakaavassa, kuten esimerkiksi mahdollistamalla tonttien lunastaminen vaiheittain.

Asemakaavan muutosehdotuksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos perustuu Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan (**oheismateriaalina**), jonka rinnalla on MASU Planning Oy laatinut ulkotilojen viitesuunnitelman. Suunnittelussa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Kauniaisten keskustassa sekä rakennusten sopeutuminen puistoympäristöön ja ympäröivään rakennuskantaan. Täydennysrakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunki-/aluekeskukseen soveltuvaa, 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 mahdollista toteuttaa Laaksokujalta ja Thurmanin puistotieltä. Maantasopysäköintiä on osoitettu alueen pohjoisosaan Laaksokujan 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 vehreä tunnelma uudisrakentamisesta huolimatta ja, että alue sopeutuu osaksi Kauniaisten omaleimaista huvila- ja puutarhakaupunkia.

Asemakaavan muutostyön yhteydessä on tutkittu määräalan 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.

Asemakaavan muutosehdotus

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosehdotus, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 3** ja selostus liitteineen **liitteenä 4**.

Asemakaavan muutosehdotusta varten on päivitetty laadittuja luontoselvityksiä, melu-, ilmanlaatuarviot sisältävää liikenteellistä selvitystä sekä laadittu selvitys hulevesien hallinnasta ja varjoanalyysi viitesuunnitelman mukaisesta rakentamisesta. Kaavaratkaisua on päivitetty uuden viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten ja saapuneen palautteen perusteella.

Korttelialueiden käyttötarkoitusmerkintöjä ja korttelialueiden rajauksia on päivitetty. Korttelialueiden kaikki merkinnät ja määräykset on kuvattu tarkemmin kaava-asiakirjoissa. 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.

Nimistö

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, Ainon, 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 sijoittuva puisto on koko kaupungin, keskustan, ja siten kaupunkilaiset kokoava piste. Asemakaavoitusta edeltävässä päätöksenteossa ja tavoitteiden asettelussa alueesta on toivottu kaupunkilaisten "olohuonetta". Tästä johtuen nimelle on haluttu kaikkia kaupunkilaisia ja erityisesti "granilaisuutta" edustava nimi. Puhekielinen ilmaisu Kauniaisista on vakiintunut sekä puhekieleen että kaupungin viralliseen viestintään ja brändiin. Lyhyt ja ytimekäs nimi soveltuu keskeisen ja paljon käytettävän (puhuttavan) paikan nimeksi. Puisto nimetään nimellä: *Granipuisto - Graniparken.*

Tonttijaot ja tonttijaon muutokset

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

Asemakaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu ehdotukset sitovista tonttijaoista ja tonttijaon muutoksista (Tj 211/01, Tj 212/01, Tj 213/01 ja Tj 214/01), joilla muodostuvat 1. kaupunginosan korttelin 211 tontit 1–5, korttelin 212 tontti 1 ja 2, korttelin 213 tontit 1 ja 2 sekä korttelin 214 tontti 1. Muutoksella nykyinen 2. kaupunginosan kortteli 210 poistuu käytöstä. Ehdotukset tonttijaoista ja tonttijaon muutoksista ovat **liitteenä 5, 6, 7 ja 8**.

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. Viitesuunnitelman mukaiselle alueelle (C-1, AK-1 ja A-1-korttelialueet) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 20 500 k-m², josta asumiseen enintään 18 370 k-m².

Tehokkuusluvut korttelialueittain ovat: C-1: 1.78, AK-1: 1.69, A-1: 0.76, AK-2: 0.52, A-2: 0.47, Y: 0.20, AO: 0.17 ja AL-1: 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.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteenä olevat 1. kaupunginosan korttelin 8 tontteja 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys ja katualueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja sen yhteydessä laaditut ehdotukset tonttijaoista ja tonttijaon muutoksista nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

…….

Pj Saarela esitti varapuheenjohtaja Villan kannattamana asian pöydälle jättöä ja että asian käsittelyä jatketaan ylimääräisessä kokouksessa maanantaina 5.8.2024 klo 18. Lisäksi pöytäkirja esitettiin tämän päätöksen osalta tarkastettavan välittömästi. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

Liitteet:

LIITE 1 Lausuntojen lyhennelmät vastineineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)
LIITE 2 Mielipiteiden lyhennelmät vastineineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)
LIITE 3 Kaavakartta määräyksineen (Ak 221, Kaupungintalon alue, ehdotus)
LIITE 4 Selostus liitteineen (Ak 221, Kaupungintalon alue, ehdotus)
LIITE 5 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 211/01, ehdotus)
LIITE 6 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 212/01, ehdotus)
LIITE 7 Tonttijaon muutos (Tj 213/01, ehdotus)
LIITE 8 Tonttijako (Tj 214/01, ehdotus)

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Viitesuunnitelma, 18.6.2024
OHEISMATERIAALI Muistio Info- ja keskustelutilaisuus 18.01.2018
OHEISMATERIAALI-EI JULKAISTA Toteuttamisedellytysten selvitystyö, 31.5.2024

YLKV 05.08.2024 § 58

369/10.02.03/2022

Lisätiedot:
maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313
maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Yhdyskuntavaliokunta jätti asian pöydälle kokouksessaan 18.6.2024.

Yhdyskuntatoimen johtajan sijainen Minna Penttinen:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteenä olevat 1. kaupunginosan korttelin 8 tontteja 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys ja katualueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja sen yhteydessä laaditut ehdotukset tonttijaoista ja tonttijaon muutoksista nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Löfstedt-Söderholm esitti jäsen Björkin kannattamana seuraavan lisäysesityksen päätökseen: Näin päättäessään, valiokunta esittää, että seuraavassa kaavaehdotuksesssa asuntojen on oltava vähintään kaksioita. Kaavan on sallittava alueen eteläosan LPA-merkittyjen pihapysäköintialueiden kattaminen. Villa Junghansin pysäköintipaikkojen määrää tulisi mahdollisuuksien

mukaan lisätä esimerkiksi Smedsinkentän lähistöön. Esitys sai valiokunnan kannatuksen.

Keskustelun aikana jäsen Nurminen esitti, että kaavaehdotusta ei aseteta nähtäville. Esitys raukesi kannattamattomana. Jäsen Nurminen ilmoitti jättävänsä eriävän mielipiteen päätökseen (**liite**).

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteenä olevat 1. kaupunginosan korttelin 8 tontteja 12-13 ja 16, 2. kaupunginosan korttelia 210 sekä virkistys ja katualueita (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1-3 ja 4-6, Leankuja 2-4) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen ja sen yhteydessä laaditut ehdotukset tonttijaoista ja tonttijaon muutoksista nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Näin päättäessään, valiokunta esittää, että seuraavassa kaavaehdotuksesssa asuntojen on oltava vähintään kaksioita. Kaavan on sallittava alueen eteläosan LPA-merkittyjen pihapysäköintialueiden kattaminen. Villa Junghansin pysäköintipaikkojen määrää tulisi mahdollisuuksien mukaan lisätä esimerkiksi Smedsinkentän lähistöön. Esitys sai valiokunnan kannatuksen.

Jäsen Nurminen jätti päätökseen eriävän mielipiteen (liite).

Tämä pykälä tarkastettiin kokouksessa välittömästi.

Jakelu:

Kaupunginhallitus