

Asemanseudun asemakaavamuutoksen tontinluovutuskilpailuohjelman hyväksyminen

YLKV 25.03.2025 § 31

501/02.08.00.00.02/2024

Lisätiedot:

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

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235–402–5–0 omistajan, Senaatin Asema-alueet Oy:n hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 28.02.2022 § 23 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä siten, että tavoitteena on tutkia asuin- ja liikekerrostalon sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Yhdyskuntavaliokunta on päättänyt kokouksessaan 28.5.2024 § 41 asettaa laaditun asemakaavaluonnoksen nähtäville. Nähtävilleasettamispäätöksen yhteydessä yhdyskuntavaliokunta edellytti valiokunnan nimeämän edustajan kutsumista mukaan luovutuskilpailun tavoitteenasetantaan sekä voittajan valintaan.

Asemakaavaluonnos on ollut nähtävillä 22.8.2024–23.9.2024 välisenä aikana.

Asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen Senaatin Asema-alueet Oy järjestää yhteistyössä kaupungin kanssa tontinluovutuskilpailun Kauniaisten asemarakennuksesta ja sen ympäristöstä sekä sen viereen kaavoitettavasta asuinrakennustontista.

Kaupunginhallitus päätti 28.1.2025 § 151 nimetä Asemanseudun asemakaavamuutoksen tontinluovutuskilpailun valmisteluun edustajaksi Kauniaisten kaupungin maankäyttöpäällikön ja hänen varajäsenekseen yhdyskuntatoimen johtajan. Lisäksi edellytettiin, että tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelma tuodaan yhdyskuntavaliokuntaan hyväksyttäväksi. Ja edelleen yhdyskuntavaliokunta ohjeistaa edustajaa ja tämän varajäsentä tontinluovutuskilpailutuksen laadinnassa tärkeistä huomioitavista seikoista.

Senaatin Asema-alueet on valmistellut yhteistyössä kaupungin kanssa tontinluovutuskilpailun kilpailuohjelman (**oheismateriaalina, LUOTTAMUKSELLINEN, EI JULKAISTA**). Koska kyseessä on tuleva julkinen kilpailu, kilpailuohjelma on luottamuksellinen eikä sitä voida tässä vaiheessa julkaista, eikä muutenkaan saattaa yleiseen tietoon.

Kilpailuohjelman sisältö tiivistettynä

Kilpailualueella sijaitsee nykyisin vanha asemarakennus pihapiireineen, rakentamaton tonttialue sekä tori- ja katualueita. Kilpailun tarkoituksena on löytää alueelle vireillä olevan asemakaavaluonnoksen lähtökohtaisten periaatteiden mukainen asuin- ja liiketiloja sisältävä kokonaisratkaisu. Kilpailulla haetaan uudisrakentamiseen sekä vanhalle asemarakennukselle toteuttaja ja uusi omistaja. Kokonaisratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti, toiminnallisesti ja tilasuunnittelultaan korkeatasoinen sekä taloudellisesti toteuttamiskelpoinen. Uudisasumiseen kohdistettu asuinrakennusoikeus luovutetaan myymällä vapaarahoitteiseen asuntotuotantoon. Tori- ja katualueet jäävät Kauniaisten kaupungin omistukseen.

Kilpailun teemana on uudisrakentamisen osalta viihtyisiä ja toimiva eri elämäntilanteisiin ja -vaiheisiin soveltuva kaupunkiasuminen, sekä asunto- ja tilasuunnittelun monipuolisuus ja asuntosuunnittelun korkea taso ja laatu. Kilpailu on lähtökohtaisesti suunnattu ammattimaisille kiinteistöalan toimijoille, sijoittajille, rakentajille, rakennuttajille, sekä näiden muodostamille toteuttaja/kilpailuryhmille.

Kilpailu painottuu erityisesti uudisrakentamiseen liittyvään asuntosuunnitteluun. Kilpailussa tulee myös huomioida vanhan suojellun asemarakennuksen liittyminen kokonaisuuteen. Lisäksi kilpailijoiden tulee ehdottaa ratkaisuja asemarakennuksen uudelle käytölle, joko osana kokonaisratkaisua tai itsenäisenä toiminnallisena konseptina, erillään asuinrakentamisesta.

Uudisrakentamisen osalta tavoitteena on suunnitella asuinkerrostalokohde, jossa toiminnalliset, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti ja kestävästi siten, että ne tuottavat arvoa rakennukselle ja sen asunnoille ja asukkaille sekä kaupunkilaisille ja lähiympäristölle. Suunnittelussa tulee erityisesti keskittyä laadukkaan, toiminnallisen ja viihtyisän asumisen ratkaisuihin sekä huomioida erilaisten kohderyhmien mahdolliset tarpeet asumiselle. Kohteen suunnittelulla tulisi luoda edellytyksiä, houkuttelevuutta ja kiinnostusta kerrostalomaiseen asumisvaihtoehtoon Kauniaisten keskusta-alueella. Oleellista on myös siten taloudellinen toteuttamiskelpoisuus, asuntojen tulee olla riittävän houkuttelevia myös hinnaltaan ja luoda uutta kiinnostusta herättävää asumisvaihtoehtoa Kauniaisisissa. Uudisrakennuksen suunnittelussa tulee ottaa huomioon energiatehokkuus ja ilmasto- ja ilmastoviihtaisuuden toteuttaminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen tarkasteluun ja suunniteltavan uudisrakentamisen tulee olla sopusoinnissa ympäröivän rakennuskannan kanssa. Kilpailuohjelmassa on huomioitu yhdyskuntavaliokunnan esille nostama seikka, jonka mukaan suunnittelussa tulee huomioida rakennuksen keskeinen sijainti ja kaavaluonnoksen mukaisen korkeuden hallitsevuuden merkitys keskustamiljöössä. Rakennuksen toteuttaminen edellyttää kaupunkikuvallisesti ja esteettisesti laadukasta, kestävä ja korkeatasoista suunnittelua ja toteutusta. Suunnitelmissa tulee mahdollisuuksien mukaan hyödyntää alueen näkymiä ja maisemia mahdollisimman monessa asunnossa etenkin rakennuksen 6. kerroksen ja tätä ylempien asuntojen osalta ja mahdollisesti kattokerroksen käsittelyssä.

Kilpailun on tarkoitus alkaa syksyllä 2025. Kilpailu on kaksivaiheinen siten, että sen ensimmäisessä vaiheessa kilpailija toimittaa kilpailunjärjestäjälle kilpailuehdotuksen, selvityksen ostajatahoista sekä indikaatiivisen tarjouksen rakennusoikeuden ostamisesta (uudisrakennusoikeus + suojeltu asemarakennus). Määräaikaan saapuneista ja arviointikelpoisuuden saavuttaneista ensimmäisen vaiheen kilpailuehdotuksista järjestetään kaikille asiasta kiinnostuneille verkkokysely.

Kilpailun toiseen vaiheeseen (neuvotteluvaihe) valitaan toimitettujen kilpailuehdotusten perusteella parhaiten ensimmäisen vaiheen arvioinnissa menestyneet kilpailijat (1–4 kilpailijaa). Toisessa vaiheessa kilpailijat tarkentavat suunnitelmiaan arviointiryhmän mahdollisen palautteen perusteella lopulliseksi kilpailusuunnitelmaksi ja jättävät sitovan tarjouksen asemansuodun rakennusten, määräalojen ja niille kaavamuutoksella mahdollistettavan uudisrakennusoikeuden ostamisesta. Arviointiryhmä kuulee arvioinnin aikana myös muiden eri alojen asiantuntijoita. Kilpailun toisessa vaiheessa Kauniaisten kaupungin kaupunkikuvatoimikunnalle varataan mahdollisuus antaa lausunto jatkoon valituista kilpailuehdotuksista. Senaatin Asema-alueet Oy solmii kilpailun

voittaneen tahon kanssa kiinteistökaupan kaavaehdollisen esisopimuksen. Kilpailun ratkaisemisen jälkeen Kauniaisten kaupunki jatkaa vireillä olevaa kaavaprosessia laatimalla alueelle kaavaehdotuksen yhteistyössä Senaatin Asema-alueet Oy:n ja kilpailun voittaneen tahon kanssa.

Tavoitteena on, että kilpailun lopputuloksen mukainen kaavaehdollinen esisopimus solmitaan vuoden 2026 aikana ja lopullisen kiinteistökaupan mahdollistava asemakaavaehdotus tulisi lainvoimaiseksi vuoden 2026–2027 aikana. Rakentaminen voisi käynnistyä arviolta aikaisintaan 2027-2028, kun alueella on toteuttamisen edellyttämä lainvoimainen asemakaava sekä riittävät kunnallistekniset valmiudet mm. suunnitteilla ja rakenteilla olevien kaupunkiradan ja pyöräilybaanan yhteensovittamisen suhteen. Kilpailun tarkempi yleisaikataulu löytyy oheismateriaalista.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy oheismateriaalina olevan kilpailuohjelman 19.3.2025. Lisäksi valiokunta hyväksyy, että kilpailuohjelmaan voidaan tehdä teknisiä sekä tarkentavia muokkauksia ja päivityksiä ennen ohjelman julkaisemista. Yhdyskuntavaliokunta lähettää kilpailuohjelman tiedoksi kaupunginhallitukselle.

-----

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen pj Saarela jätti vpj Villan kannattamana seuraavan muutetun päätösesityksen:

7.1 Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy oheismateriaalina olevan 19.3.2025 päivätyn kilpailuohjelman ja pyytää lisäksi kilpailutoimikuntaa painottamaan kilpailuohjelmassa, että

- toteutettava ratkaisu voi olla kerrosneliöiltään ja kerrosluvultaan pienempi kuin kaavaluonnoksen maksimi ja
- suunnitteluratkaisu voi ylittää kaavaluonnoksen rakennusruudun rajat perustelluista syistä

Lisäksi valiokunta hyväksyy, että kilpailuohjelmaan voidaan tehdä teknisiä sekä tarkentavia muokkauksia ja päivityksiä ennen ohjelman julkaisemista. Yhdyskuntavaliokunta lähettää kilpailuohjelman tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta hyväksyy oheismateriaalina olevan 19.3.2025 päivätyn kilpailuohjelman ja pyytää lisäksi kilpailutoimikuntaa painottamaan kilpailuohjelmassa, että

- toteutettava ratkaisu voi olla kerrosneliöiltään ja kerrosluvultaan pienempi kuin kaavaluonnoksen maksimi ja
- suunnitteluratkaisu voi ylittää kaavaluonnoksen rakennusruudun rajat perustelluista syistä

Lisäksi valiokunta hyväksyy, että kilpailuohjelmaan voidaan tehdä teknisiä sekä tarkentavia muokkauksia ja päivityksiä ennen ohjelman julkaisemista. Yhdyskuntavaliokunta lähettää kilpailuohjelman tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Liitteet:

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA, LUOTTAMUKSELLINEN kilpailuohjelma 19.3.2025

Jakelu:

Senaatin Asema-alueet Oy  
Kaupunginhallitus (tiedoksi)