

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

KV 17.03.2025

369/10.02.03/2022

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 15.6.2016 § 119 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016 ja päivitetty 20.9.2024. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä KaunisGrani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavoituksen vireilletulosta.

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).

Tavoitteet ja kaavamuutoksen aikaisempi käsittely

Kaupunki järjesti 2.11.2015–15.2.2016 asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa kaupungintalokorttelin alueesta. Kilpailuehdotuksia jätettiin määräaikaan mennessä 48 ehdotusta. 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 tuli vireille kaupungin aloitteesta. 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.

Asemakaavan vireilletulon jälkeen Smedsintien pallokentän itäpuolella sijaitsevan määräalan 235-404-3-111-M602 omistajat esittivät omistamansa alueen muuttamista tonttimaaksi. Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi. Esiityksen 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 asetettiin, 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 vaihtoehtojen 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. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

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, Smedsintien kentälle 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 huomiointia keskusta-alueella sekä avoimen perhe-toiminnan korvaavien tilojen osoittamista.

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. Mielenpitoisissa 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. Palautteissa on mukana myös hanketta kannattavia mielipiteitä, joskin vähemmistössä.

Jo ennen luonnosvaihetta asemakaavan muutoshankkeeseen liittyen kaupungille saapui viisi kuntalaisaloitetta sekä Grankulla Miljöforening-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 Miljöforening-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. 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. Edellä mainitun viitesuunnitelmaratkaisun mukaan pohjoispäädyn massa käännettiin kilpailuvaiheen mukaiseksi. Eteläpäädyn rakennusmassa lyhennettiin luontoarvot huomioiden. Rakennusmassaa porrastettiin sekä pohjois- että eteläpäädyssä. Maanalaiset autopaikat poistettiin Junghansinkujan eteläpuolelta. Rakennusmassan runkosyvyvyyttä on pienennetty 15 metristä 13,5 metriin. Kokonaiskerrosala on pienentynyt 24 655 k-m2:sta 20 020 k-m2:iin.

Lisäksi valtuusto merkitsi 22.9.2023 saapuneen kuntalaisaloitteen ja siihen annetun vastineen tiedoksi. Päätös asemakaavamuutoksen jatkamisesta oli 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 perhe toiminnalle. 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 tarkennettiin ja asemakaavaan liittyviä selvityksiä päivitettiin ja tarkennettiin. Lisäksi kaavamuutoksen toteuttamisedellytyksiä selvitettiin osana kaavaehdotuksen valmistelua.

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

Kaavaehdotukseen päivitettiin korttelialueiden käyttötarkoituserkintöjä ja korttelialueiden rajauksia. Rakennusalojen rajauksia sekä rakennusoikeuden määrää ja jakaantumista tarkistettiin. Pohjoispäädyn rakennusmassa käännettiin arkkitehtikilpailuvaiheen mukaiseksi. Eteläpäädyn rakennusmassaa lyhennettiin. Pohjoisosan rakennusalan korkeutta madallettiin noudattamaan kokonaisuuden räystäslinjaa, lisäksi rakennusmassan päätyjä porrastettiin molemmissa päissä. Maanalaisen pysäköinnin aluevarausta tarkistettiin ja maanalaisen pysäköinnin aluevaraus poistettiin Junghansinkujan eteläpuolelta. Katualueiden aluevarauksia päivitettiin. Junghansinkuja palautettiin luonnosvaiheesta poiketen katualueeksi ja sen varten osoitettiin kaksi LPA-korttelialuetta. Laaksokujan päästä poistettiin liittymäkielto. Virkistysalueiden aluevarauksia päivitettiin mm. siten, että Kauppalantien ja Junghansinkujan kulmasta muodostuu puistoalueyhteys Smedsinkentän suuntaan. Pohjoisosan puistoalueelle lisättiin melun huomioiva indeksimerkintä. Kaavassa osoitettuja jalankulun ja pyöräilyn kulkuyhteyksien aluevarauksia päivitettiin. Junghansinkujalta osoitettiin huoltoajoyhteys kortteli 212 ja puistoalueen läpi korttelin 213 tonteille. Kortteliaukioiden aluevaraukset poistettiin. Villa Junghansiin liittyvä puutarhurin asunto osoitettiin suojeltavaksi. Smedsinkentälle ja Junghansinkujan pohjoispuolelle osoitettiin ohjeelliset rakennusalat talusrakennuksille. Smedsinkentälle osoitettiin ohjeellinen pallokentän aluevaraus ja ohjeellinen pysäköintialue. Puistoalueille lisättiin ohjeelliset hulevesien hallintaan liittyvät aluevaraukset sekä ohjeellinen aluevaraus leikki- ja oleskelualueelle. Puistoalueet nimettiin. Yleisiä määräyksiä päivitettiin ja täydennettiin mm. pysäköinnin, rakennustavan, piha-alueiden toteutuksen sekä melun, ilmanlaadun, hulevesien ja pohjavesien osalta.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 23.9.–25.10.2024 välisenä aikana. Asemakaavan muutosehdotuksesta järjestettiin info- ja keskustelutilaisuus Villa Junghansissa 7.10.2024.

Asemakaavaehdotuksesta jätettiin 9 lausuntoa ja 16 muistutusta (**ohaismateriaalina**, ei julkaista). Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet (**ohaismateriaalina**). Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. melun, suunnittelualueella olevien johtolinjojen sekä alueen kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimiseen, ilmastovaikutuksiin, liikenteelliseen toimivuuteen, pysäköintipaikkojen riittävyyteen, muuntamotilojen tilavarauksiin ja toteuttamiseen sekä hankkeen taloudellisiin

toteuttamisedellytyksiin. Jätetyissä muistutuksissa vastustettiin hanketta mm. alueelle soveltumattomana, liian korkeana, suurena ja/tai erikoisena ratkaisuna. Muistutuksissa myös kyseenalaistettiin hankkeen taloudellinen mielekkyys. Lisäksi muistutuksissa otettiin kantaa nykyisen kaupungintalon säilyttämiseen, kaupunkiluonnon huomioimiseen, metsäisten alueiden säilyttämiseen rakentamisen sijaan sekä huoltoajoyhteyksien toteuttamiseen kaava-alueella.

Saapuneen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella kaavamuutosta on päivitetty seuraavasti: AO-korttelialueella olevan suojeltavaksi esitetyn rakennuksen (puutarhurin asunto) rakennusoikeuden määrää on tarkistettu. Lisäksi korttelialueelle on lisätty rakennusala ja rakennusoikeutta talousrakennukselle (t I 20). Junghansinkujan alkupäässä kaupungintalon tontilla sijaitsee nykyisin puistomuuntamo, joka jää esitetyn rakentamisen alle. Poistuvan muuntamon korvaamiseksi AL-1-korttelialueelle on lisätty nykyisen muuntamon länsipuolelle ohjeellinen aluevaraus muuntamon toteuttamista varten (vm). Uudisrakentamisen vaatimien muuntamotilojen toteuttamisesta annettuja kaavamääräyksiä on tarkistettu. Talousrakennusten rakennusaloja on tarkistettu A-2-korttelialueella siten, että ne eivät ole päällekkäisiä korttelialueen halki kulkevan johtoaluevarauksen kanssa. Johtoaluevarauksen määräästä on täydennetty siten, että johtoaluevaraukselle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita. Kaavaan on lisätty vähähiiliseen rakentamiseen ohjaava määräys. Melumääräystä on päivitetty. Kaavaselostusta on päivitetty mm. melun ja ilmastovaikutusten arvioinnin osalta. Kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutos on laadittu valtuuston 13.11.2023 tekemän periaatepäätöksen mukaisen suunnitteluratkaisun pohjalta. Asemakaavan mahdollistamasta rakentamisesta on laadittu toteuttamisedellytysten selvitystyö (**oheismateriaalina**), jossa on arvioitu kaavan viitesuunnitelman toteuttamisedellytyksiä asemakaavoituksen tueksi. Selvityksen johtopäätöksissä nousi esille mm. hankkeen vaiheistamisen ongelmallisuus, suhteellisen alhainen rakennusoikeuden käyttöaste, tonttijaon ja tontinluovutusehtojen merkitys sekä hankkeen suunnitteluratkaisun rakentamiskustannuksiin vaikuttavat erityispiirteet. Selvityksen johtopäätöksiä on mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavatyössä. Toteuttamisedellytyksiä on huomioitu kaavatyössä mm. kaavamääräyksiä täsmentämällä, kuten sallimalla asukkaiden yhteistilojen rakentaminen rakennusoikeuden lisäksi, ja mahdollistamalla yhteisjärjestelyjä mm. pysäköinnin ja pelastautumisen osalta. Lisäksi kaavassa on annettu väljyyttä pysäköintiin, rakennuksen runkosyvyyteen sekä julkisivujen toteutukseen. Tehdyn selvityksen lisäksi kaavaehdotuksesta ja sen toteuttamisedellytyksistä on keskusteltu alustavasti rakennusliikkeiden kanssa. Keskustelun yhteenveto **oheismateriaalina**. Edellä mainituissa keskusteluissa ja toteuttamisedellytysten selvitystyössä esiin nousseista johtopäätöksistä suurin osa on sen laatuista, että niiden kokonaisvaltainen huomioiminen edellyttäisi kaavaehdotuksen peruseriaatteiden oleellista muuttamista. Kaavaratkaisu noudattaa valtuuston periaatepäätöksen mukaisen suunnitteluratkaisun pääperiaatteita.

Asemakaavan muutoksen 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 muutos

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

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 ylimmässä 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 ylimmässä 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 asuinkerrostalojen 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.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-2)

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

Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitseva asuinkerrostalojen korttelialue (AK) säilytetään asuinkerrostalojen 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 suojelumerkinillä (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 pyydetävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhdelle asunnolle 100 k-m² kahteen kerrokseen. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää enintään puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (1 II(½) 100). Lisäksi korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 20 k-m² talousrakennukselle (t I 20).

Ajo korttelialueelle osoitetaan ajoyhteytenä (ajo) urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen 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. 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 Gula Huset 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). Korttelialueen lounaisosaan on lisätty ohjeellinen rakennusala muuntamon toteuttamista varten nykyisen muuntamon länsipuolelle (vm). 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)

Suunnittelualan 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)

Suunnittelualan 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. Määräyksen tarkoitus on varmistaa arkkitehtonisesti ja laadullisesti korkeatasoinen toteutus.

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, Aionon, mukaan nimellä: *Aino Junghansin puisto - Aino Junghans park*. Suunnittelualueen pitkä historia kaupungin hallintotilojen sijaintipaikkana puoltavat kaupungin hallintoon liittyvää nimitystä. 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*.

Mitoitus

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

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 tonttijaosta 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 tonttijaosta ja tonttijaon muutoksista ovat **liitteenä 3, 4, 5 ja 6**.

[Yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 4.3.2025](#) päätettiin äänestyksen jälkeen esittää, että

- kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet,
- kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle käsiteltäväksi liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset, ja
- asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja oltava vähintään kaksioita.

Yhdyskuntavaliokunta painotti, että esitetty kaavaratkaisu on valmisteltu kaupunginvaltuuston aiemman periaatepäätöksen mukaisesti. Päätöksen valmistelutekstistä sekä liitteenä olevista materiaaleista ilmenee, että kaavaratkaisu ei ole toteuttamisen näkökulmasta optimaalinen asetetuilla reunaehdoilla ja toteutettavuuden parantaminen vaatisi näiden reunaehtojen merkittävää tarkastelua. Lisäksi valiokunta totesi olevansa yksimielinen siitä, että kaava tulee saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi, mutta valiokunnassa on eriäviä mielipiteitä itse kaavan hyväksymisestä. Yhdyskuntavaliokunta piti ensiarvoisen tärkeänä, että kaupunginhallitus saattaa asian valtuuston käsiteltäväksi strategian mukaisesti vielä kuluvan valtuustokauden aikana.

Edellä mainitun johdosta kaupunginhallitukselle esitettiin 10.3.2025 seuraavaa:

Yhdyskuntavaliokunta pitää ensiarvoisen tärkeänä, että kaupunginhallitus saattaa asian valtuuston käsiteltäväksi strategian mukaisesti vielä kuluvan valtuustokauden aikana. Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päätöksessään painottaa, että esitetty kaavaratkaisu on valmisteltu kaupunginvaltuuston aiemman periaatepäätöksen mukaisesti. Näin ollen viranhaltijoiden velvollisuus on saattaa asia valtuuston ratkaistavaksi myönteisellä päätösesityksellä. Asuntojakauman osalta ei kuitenkaan esitetä muutosta, nykyisen muotoilun noudattaessa kaupunkistrategiaa. Viranhaltijat kuitenkin samalla kiinnittävät päättäjien huomion Toteuttamisedellytysten selvitystyössä (14.2.2024, päivitys 31.5.2024) ja Markkinavuoropuhelussa 5.2.2025, **oheismateriaalina**, esiin tuodut asemakaavaehdotukseen liittyvät taloudelliset ja tekniset haasteet. Tuoreessa markkinavuoropuhelussa todetaan sijainnin sinänsä kiinnostavan, mutta asemakaavamuutosehdotuksen olevan taloudellisesti kannattamaton.

Mikäli kaupunginhallitus ei katso voivansa kannattaa kaavamuutoksen hyväksymistä, vaan yhtyy yhdyskuntavaliokunnan kantaan - jonka mukaan kaavaratkaisu ei ole toteuttamisen näkökulmasta optimaalinen asetetuilla reunaehdoilla, ja toteutettavuuden parantaminen vaatisi näiden reunaehtojen merkittävää tarkastelua - on tärkeää lähteä alueen kaavoituksen uuteen tarkasteluun kokonaan puhtaalta pöydältä. Mikäli siis kaupunginhallituksen esitys valtuustolle olisi kaavamuutoksen hyväksymisen kannalta kielteinen tai valtuusto muutoin käsittelyssään päättäisi hylätä kaavamuutoksen, tulisi valtuuston samalla kehottaa viranhaltijoita valmistelemaan kaupunginhallituksen päätöksentekoon alueen kaavoituksen käynnistäminen kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä tavoitteineen.

Kaupunginhallitukselle esitettiin sen vuoksi, että kaupunginhallitus päättää hyväksyä liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet. Lisäksi esitettiin, että kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyisi liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset. Ja lopuksi esitettiin, että kaupunginhallitus esittää, että mikäli valtuusto käsittelyssään päättää hylätä kaavamuutoksen, se samalla kehottaa viranhaltijoita

valmistelevaan kaupunginhallitukselle esityksen alueen kaavoituksen käynnistämistä kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä ja siihen liittyvillä tavoitteilla.

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 10.3.2025 hyväksyä liitteenä olevan asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet.

Lisäksi kaupunginhallitus totesi, että esitetty kaavaratkaisu on valmisteltu kaupunginvaltuuston aiemman periaatepäätöksen mukaisesti. Huolella valmisteltu ja ainutlaatuinen kaavaratkaisu kaavamääräyksineen on kuitenkin "Toteuttamisedellytysten selvitystyön" ja "Markkinavuoropuhelun" mukaan hyvin kallis toteuttaa. Asemakaavaehdotukseen liittyvät näiden selvitysten mukaan sekä taloudellisia että teknisiä haasteita. Rakennusoikeuden käyttöaste todetaan tavallista pienemmäksi, hankkeen toteutuskelpoisuus ja -kannattavuus on heikko sekä rakentamisen vaiheistettavuus hankalaa.

Kaupunginhallitus päätti siksi esittää, että valtuusto hylkää kaavamutoksen ja samalla se kehottaa viranhaltijoita valmistelevaan kaupunginhallitukselle esityksen alueen kaavoituksen käynnistämistä kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä ja siihen liittyvillä tavoitteilla.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto päättää hylätä kaavamutoksen ja samalla kehottaa viranhaltijoita valmistelevaan kaupunginhallitukselle esityksen alueen kaavoituksen käynnistämistä kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä ja siihen liittyvillä tavoitteilla.

Päätös:

Liitteet:

1. Kaavakartta määräyksineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)
2. Selostus liitteineen (Ak 221, Kaupungintalon alue)
3. Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 211/01)
4. Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 212/01)
5. Tonttijaon muutos (Tj 213/01)
6. Tonttijako (Tj 214/01)

Oheismateriaali:

EI JULKAISTA - Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta
Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet
Toteuttamisedellytysten selvitystyö, 31.5.2024
Viitesuunnitelma, 18.6.2024
Markkinavuoropuhelu rakennusliikkeille, 5.2.2025