

Lisätiedot:

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

Valtuutettu Erkki Karimaa on jättänyt 17.3.2025 valtuustoaloitteen (**oheismateriaali**), jossa pyydetään loppuraporttia kaupungintalokorttelin kaavamuutoksesta. Valtuustoaloitteessa pyydetään vastauksia alla oleviin kysymyksiin. Vastaukset on kirjoitettu kysymysten perään.

1. Miten strategian valmistelussa selvitettiin asukkaiden käsityksiä ja näkemyksiä kaupungintalokorttelista?

On palattava vuoden 2016 strategiavalmisteluun. Strategian yhtenä tavoitteena oli kaupunkiympäristön ja keskustan viihtyisyyden kehittäminen ja edelleen, että kaupunki edistää keskusta-alueen rakentamista yhdyskuntatoimi). Toimenpiteissä oli lueteltuna mm., että kaupungintalokorttelin asemakaavan muutos käynnistetään yleisen arkkitehtikilpailun ideoiden pohjalta. Kilpailun kärkiehdokkaista järjestettiin näyttely kaupungintalolla ja pyydettiin kuntalaisilta palautetta ehdotuksista.

2. Miksi päätettiin, että kaupungintalon tilalle rakennetaan asuinkerrostaloja? Mitkä olivat tällöin arviot alueen ja kaupungintalon kunnosta, käyttökelpoisuudesta ja käytöstä?

Alue on esitetty Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä (KV 21.9.2015, § 53) maankäytön tehostamiskohteenä, johon osoitetaan kerrostaloasumista ja palveluita. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentämällä 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden. Asemakaavan muutoksen käynnistämisestä päätti kaupunginhallitus erillisellä päätöksellä (KH 15.6.2016 § 119), vaikka alue sisältyi kehityskuvaan ja siitä järjestettiin arkkitehtikilpailu.

Kaavamuutoksen taustalla on ollut kaupungintalon saneeraustarve. Kaupungintalo on yli 40 vuotta vanha ja laajan peruskorjauksen tarpeessa. Kaupungintalon kunnosta on tehty lukuisia tutkimuksia ja selvityksiä. Kaupungintalon saneeraushanke oli mukana vuodesta 2008 alkaen kaupungin investointiohjelmassa. Tarvittavan laajuisen saneerauksen, jolla olisi voitu varmistaa rakennuksen sisäilmaongelmien eliminointi, todettiin maksavan yli 6 miljoonaa euroa eli noin 2500 e / m². Suppeimman korjausvaihtoehdon todettiin maksavan noin 2 miljoonaa euroa, mutta tämä ratkaisu sisälsi useita epävarmuustekijöitä ja epäilyn siitä, menisikö investointi hukkaan. Vuoden 2014 talousarviokeskusteluiden lopputulemana saneeraus poistettiin budjetista ja alueelle päätettiin järjestää arkkitehtikilpailu kartoittamaan maankäytöllisiä mahdollisuuksia, ja jonka tulosten pohjalta voitaisiin ratkaista myös kaupungintalon tulevaisuus.

3. Millä perusteella ns käärmetallo valittiin toteutettavaksi? Ketkä päättivät?

Kaupunki järjesti 2.11.2015–15.2.2016 asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiliitto SAFA:n kanssa kaupungintalokorttelin alueesta. Kilpailuun 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”. Kilpailuehdotusten nimikuorien avaamisen jälkeen ilmeni, että molemmat ehdotukset olivat saman arkkitehtitoimiston laatimia (Anttinen-Oiva Arkkitehdit).

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.

Kaavoituksen käynnistämisen jälkeen yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten kanssa keskusteltiin asemakaavan muutoksen tärkeimmistä tavoitteista ja linjauksista sekä jatkosuunnittelun aikataulusta. Tässä yhteydessä jatkosuunnitteluun toivottiin jo aiemmin määriteltujen 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 korkeiksi, 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.

4. Mitä päätöksiä tehtiin hankkeen suhteen sen eri vaiheissa? Oliko päätösesityksissä esillä kaikki olennaiset vaihtoehdot ja vaatimukset / kriteerit (ml painot) vaihtoehtojen vertailuun? Mitä päätöksenteossa ei osattu ottaa huomioon tai arvioida oikein?

Alla kootusti kaavamuutoksen käsittely.

- 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 1.11.2017. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

- Yhdyskuntavaliokunta päätti YLKV 07.11.2017 § 122 asettaa liitteen mukaisen 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 muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 11.1.-28.2.2018 väliseksi ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.
 - Lisäksi valiokunta päätti, että asemakaavan muutosluonnoksesta järjestetään 18.1.2018 informaatio- ja keskustelutilaisuus, jonka puheenjohtajana toimii yhdyskuntavaliokunnan puheenjohtaja.
 - Lisäksi valiokunta totesi, että kaupunki on jo tähän mennessä vastaanottanut kolme kirjallista kuntalaisaloitetta, jotka tullaan liittämään asiassa koottavaan palautteeseen. Kahdessa aloitteessa (412 kuntalaisen allekirjoittama vetoomus sekä Grankulla Miljöförening-Kauniaisten Ympäristöyhdistyksen vetoomus) vaaditaan ns. Junghansinpuiston säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana ja luontoarvoja kunnioittavana keskustapuistona. Kolmas aloite (434 allekirjoittajaa) koskee ns. "keskusaukion" säilyttämistä kokonaisuudessaan rakentamattomana.
- Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1.-28.2.2018, jolloin siitä jätettiin 11 lausuntoa ja 65 kirjallista mielipidettä. Lisäksi 18.1.2018 asemakaavan muutosluonnoksesta pidettiin info- ja keskustelutilaisuus Uudessa Paviljongissa.
- Yhdyskuntavaliokunta (YLKV) palautti 11.2.2020 asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi.
- Yhdyskuntavaliokunta päätti 31.3.2020 ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 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, johon sisältyy sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.
 - Samalla valiokunta esitti että:
 - Kauniaistentielle rajoittuvan rakennusmassan räystäskorkeus madalletaan kolmella metrillä alentamalla kerroslukumäärä kuudesta viiteen koko keskustatoimintojen korttelialueen (C-1 osalta) alkuperäistä asunto-osaa lyhentämättä.
 - Junghansinkujan eteläpuolelle ulottuva rakennusmassa lyhennetään puoleen alkuperäisestä jolloin pienentynyt maanalainen pysäköintilaitos olisi sijoitettavissa rakennuksen ja Villa Junghansin vieraspysäköinnin alle mikä mahdollistaa nykyisen puuston säilyttämisen.

- Lisäksi valiokunta ehdotti, että KH päättää, että asemakaavan muutosehdotuksesta järjestetään nähtävilläoloaikana informaatio- ja keskustelutilaisuus, ja että KH valitsee tilaisuudelle puheenjohtajan.
- KH:n 20.4.2020 § 67:n päätös: Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusmassan pohjoispäätä muotoillaan siten, että se muodostaa selkeämmän päätteen Tunnelitielle. Lisäksi rakennusmassan räystäskorkeutta tulee madaltaa kolmella metrillä alentamalla kerroslukumäärää koko rakennuksen osalta ja Junghansinkujan eteläpuolelta poistetaan 2/3 rakennusmassasta.
- Yhdyskuntavaliokunta päätti 7.6.2022 § 69 palauttaa suunnitelman valmisteltavaksi ja pyytää nähtäväksi nykysuunnitelmien pohjalta tehdyn esityksen, jossa:
 - Massa on jaettu useampiin rakennuksiin
 - Rakennukset ovat toteutettavissa eri ajankohtina
 - Rakennukset voivat olla nykyluonnoksia korkeampia
 - Kokonaiskerrosala on vähintään 24 000 m²
 - Gula Villanin siirtämistä voidaan harkita
 - Junghansinpuistoon voidaan rakentaa nykyiselle pysäköintipaikalle asti
- Yhdyskuntavaliokunta päätti 26.9.2023 § 83 esittää kaupunginhallitukselle ja edelleen kaupunginvaltuustolle periaatepäätöksenä, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville.
- Kaupunginhallitus päätti 2.10.2023 § 144 esittää valtuustolle periaatepäätöksenä, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville.
- Kaupunginvaltuusto päätti 23.10.2023 § 51 periaatepäätöksenä, että kaupungintalon alueen asemakaavamuutosta jatketaan 26.9.2023 päivätyn viitesuunnitelmassa esitetyn ratkaisun pohjalta ja valmistellaan kaavaehdotus nähtäville.
- Yhdyskuntavaliokunta päätti esittää 4.3.2025 § 21, 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
- asuntokaavan tulee olla monipuolinen ja oltava vähintään kaksioita.
- Yhdyskuntavaliokunta painottaa, 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 toteaa olevansa yksimielinen siitä, että kaava tulee saattaa kaupunginvaltuuston käsiteltäväksi, mutta valiokunnassa on eriäviä mielipiteitä itse kaavan hyväksymisestä. Yhdyskuntavaliokunta pitää

ensiarvoisen tärkeänä, että kaupunginhallitus saattaa asian valtuuston käsiteltäväksi strategian mukaisesti vielä kuluvan valtuustokauden aikana.

- Kaupunginhallitus päätti 10.3.2025 § 32 Kaupunginhallitus päätti 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 esittää siksi, että valtuusto hylkää kaavamutoksen ja samalla se kehottaa viranhaltijoita valmistelevaan kaupunginhallitukselle esityksen alueen kaavoituksen käynnistämisestä kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä ja siihen liittyvillä tavoitteilla.

- Kaupunginvaltuusto päätti 17.3.2025 § 6 hylätä kaavamutoksen ja samalla kehottaa viranhaltijoita valmistelevaan kaupunginhallitukselle esityksen alueen kaavoituksen käynnistämisestä kokonaan uudella käynnistyspäätöksellä ja siihen liittyvillä tavoitteilla.

5. Oliko ulkopuolisilla vaikutusta päätöksentekoon?

Kunnallinen valmistelu tapahtuu aina virkavastuulla, puolueettomasti ja mahdollisimman hyvin kaikki eri näkökulmat huomioon ottaen, mutta päätöksentekovaiheessa on tyypillistä, että eri intressitahot lähestyvät päätöksentekijöitä. Päätöksentekijät harkitsevat omasta puolestaan kantansa ja päätös syntyy kokouksissa nimettyjen edustajien toimesta, avoimesti ja pöytäkirjaan kirjatusti, tarvittaessa äänestysten jälkeen.

6. Paljonko rahaa ym resursseja ja aikaa meni hankkeeseen? Mitä olennaisia mahdollisuuksia ei selvitetty hankkeen takia?

- Kustannukset:
 - o Asemakaavoituksen suunnittelutyöt ja asemakaavan selvitykset: 2017-2025 yht. n. 310 000 e.
 - o Arkkitehtuurikilpailutus yht. n. 110 000 e
- Yhteensä siis n. 420 000 euroa.
- Alueidenkäyttölain mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunniteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Alla 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 kasvistokartoitus 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
- Toteuttamisedellytysten selvitystyö, Kauniaisten kaupungintalon alue, Kehys Consulting Oy, 14.2.2024
- Kaupungintalokorttelin asemakaavamuutos, Markkinavuoropuhelu rakennusliikkeille GSP Group Oy, 5.2.2025

On selvää, että pitkäaikainen ja laaja valmistelutyö on em. suorien kustannusten lisäksi sitonut merkittävästi kaupungin pienen maankäyttöyksikön rajallisia resursseja. Näin ollen on kyse myös vaihtoehtoiskustannuksista – kaikkia muita kaavoitusohjelmaan sisältyviä kaavahankkeita ei ole pystytty edistämään, jotkin niistä olisivat kenties edenneet ja siten esimerkiksi mahdollista uutta asuntotuotantoa olisi rakentunut muualle.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää valtuuston merkitsevän tiedoksi edellä olevan vastauksen valtuustoaloitteeseen loppuraportin laatimiseksi käärmetalohankkeesta ja toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

JULK_Valtuustoaloite

Jakelu:

Kaupunginhallitus

KH 01.09.2025 § 148

160/00.02.10.00/2025

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää esittää, että valtuusto merkitsee tiedoksi edellä olevan vastauksen valtuustoaloitteeseen loppuraportin laatimiseksi käärmetalohankkeesta sekä toteaa aloitteen loppuun käsitellyksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Valtuustoaloite