

Ak 221

KAUPUNGINTALON ALUE

Asemakaavan muutos

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

16.8.2016, päivitetty 20.9.2024

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

20.9.2024



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

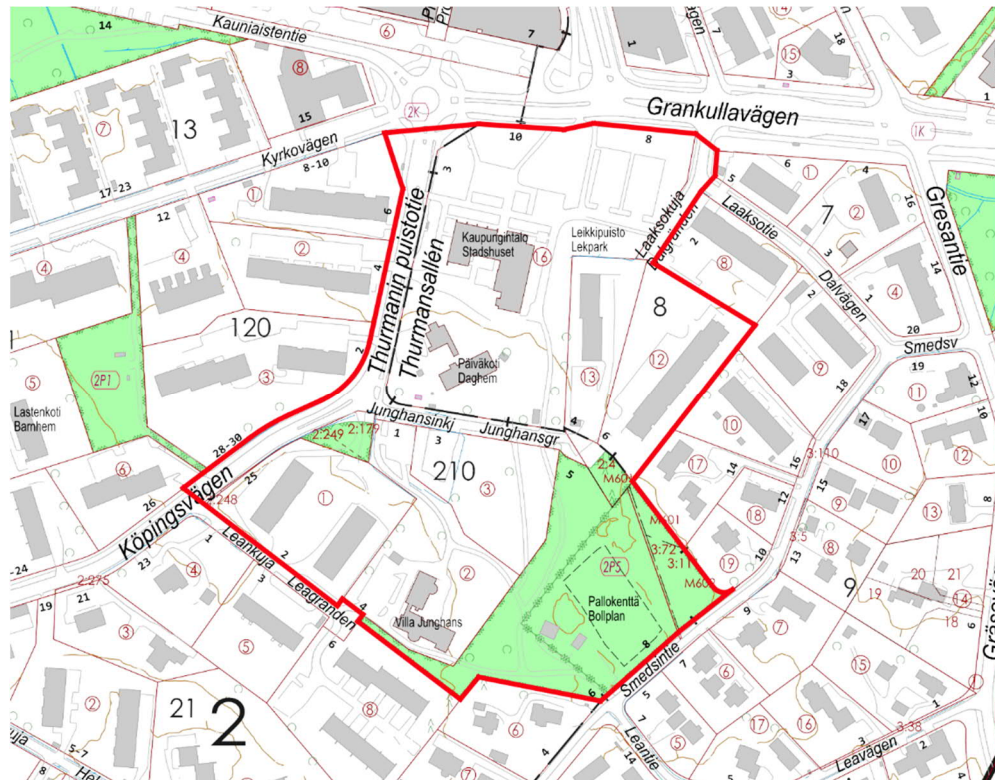
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoitustyön alkuvaiheessa laadittava suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavasta osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo

- mitä ollaan kaavoittamassa (suunnittelualue)
- mitkä ovat kaavan laadinnan tavoitteet
- ketkä ovat kaavoituksen osallisia
- miten kaavoitustyöhön voi osallistua ja vaikuttaa
- mitkä ovat kaavan tärkeimmät vaikutukset ja miten niitä selvitetään

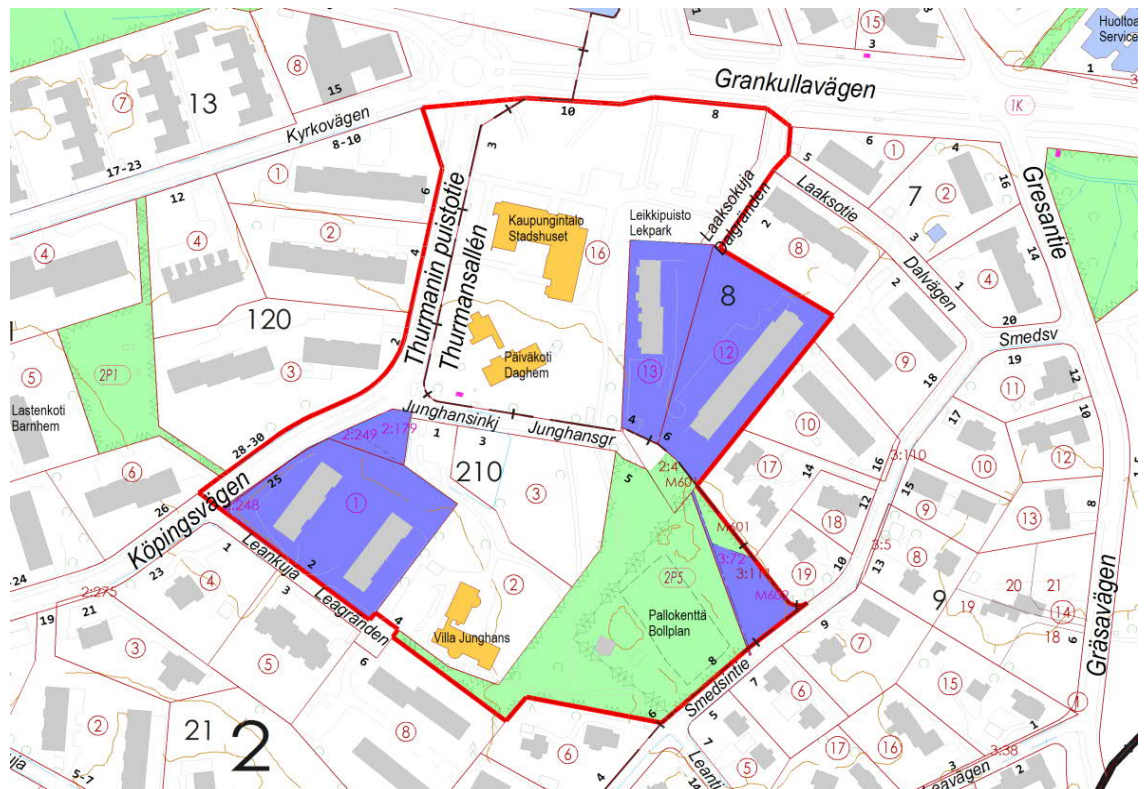
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään tarpeen mukaan kaavoitustyön edetessä ja se on nähtävillä kaavan valmistelun ajan Kauniaisten kaupungintalossa sekä kaupungin internetsivuilla (www.kauniainen.fi/Ak221)

Suunnittelualueen nykytilanne



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

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



Kuva 2. Suunnittelualueen maanomistus. Yksityisten omistamat kiinteistöt on korostettu violetilla värillä.

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

Suunnittelun tavoitteet

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

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 ja -määräykset korttelin 8 tonttien 12 ja 13 (Junghansinkuja 4 ja 6) osalta.

Kaavamutoksen valmistelutyön edetessä on havaittu, että korttelin 210 numero tulee mahdollisesti muuttumaan. Korttelin numeron muuttuessa tonteille laaditaan uudet tonttijaot kiinteistötunnusten muutosten vuoksi. Näistä syistä asemakaavan muutosalueeseen on otettu mukaan myös korttelin 210 tontti 1 (Leankuja 2). Asemakaavamerkinnot ja -määräykset päivitetään tontin osalta.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämä Uusimaa-kaava 2050 (Helsingin seudun

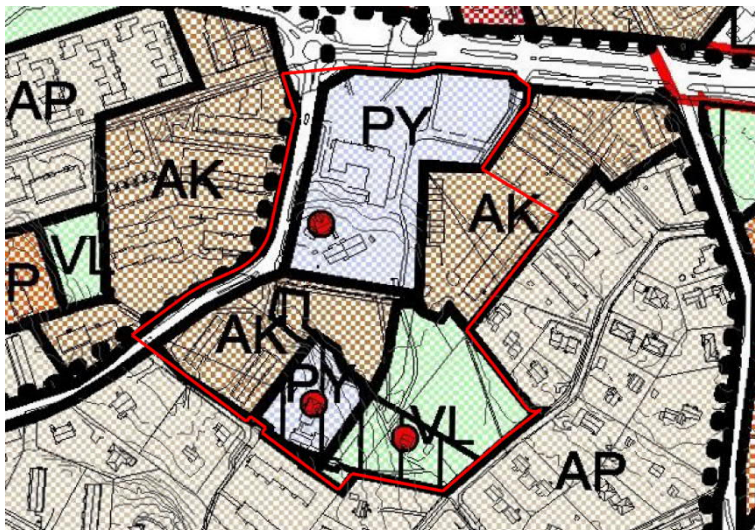
vaihemaakuntakaava). Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun kaavaan ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia.

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



Kuva 3. Ote Uusimaa 2050 –kaavasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 14.3.2024). Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

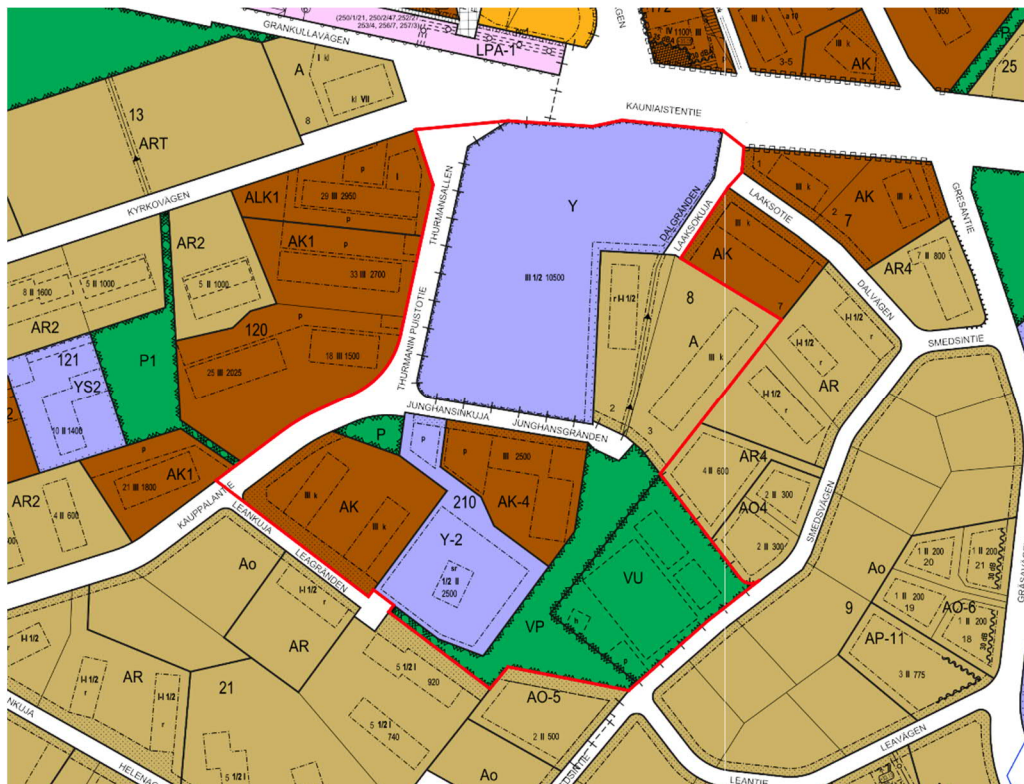
Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) kaupungintalon tontti on osoitettu julkisten palvelujen (PY) ja hallinnon alueeksi, jolle osoitettu arvokas rakennus (Gula Villan). Villa Junghansin tontti (Junghansinkuja 1) on osoitettu julkisten palvelujen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



Kuva 4. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

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 23.2.1976 vahvistama asemakaava (Ak 72), ympäristöministeriön 19.5.1989 vahvistama asemakaava (Ak 107), Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 140), ympäristöministeriön 16.4.1996 vahvistama asemakaava (Ak 151) ja Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.3.2000 hyväksymä asemakaava (Ak 160).

Kaupungintalon tontti 1-8-16 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen ja puoleen (III ½) kerrokseen 10 500 k-m². Villa Junghansin tontti 2-210-2 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-2), jolle on osoitettu suojeltu rakennus ja rakennusoikeutta kahteen kerrokseen 2 500 k-m². Osoitteessa Junghansinkuja 3 sijaitseva rakentamaton tontti 2-210-3 on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen 2500 k-m². Junghansinkuja 4 ja 6 (tontit 1-8-13 ja 1-8-12) on osoitettu liiketalojen ja asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tontille 12 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää rakennusta varten ja rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen 3000 k-m² sekä rakennusoikeutta talousrakennukselle 250 k-m². Tontille 13 on osoitettu rakennusala vain asumiseen käytettävää rivitaloa varten ja rakennusoikeutta yhdestä puoleentoista (I-I ½) kerrokseen 817 k-m² sekä rakennusoikeutta talousrakennukselle 136 k-m². Leankuja 2 (tontti 2-210-1) on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen 3300 k-m². Smedsintien pallokenttä on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU), jolle on osoitettu ohjeellinen rakennusala huoltorakennusta varten (h). VU-alueen lounais- ja luoteispuoli on kaavassa osoitettu puistoksi (VP). Junghansinkujan ja Kauppalantien kulmaukseen on osoitettu puistoalue (P).



Kuva 5. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

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

Asemakaavallinen ideakilpailu

Kaupunki järjesti asemakaavallisen ideakilpailun yhdessä Suomen Arkkitehtiliiton 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. Kilpailun tulos julkaistiin 19.5.2016. Arkkitehtikilpailun voitti ehdotus "Huvilat" ja toiseksi sijoittui ehdotus "Tillsammans".

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

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

Jatkosuunnittelussa ehdotusta on tarkoituksenmukaista muokata siten, että rakenne ja toiminnot synnyttävät eheää, viihtyisää ja Kauniaista täydentävää kaupunkitilaa. Asemakaavan muutosta ryhdytään suunnittelemaan palkittuja ehdotuksia kehittämällä, mutta samalla hyödyntämällä myös lunastettujen ehdotusten vahvuuksia.

Sopimukset

Asemakaavan muutos saattaa edellyttää maankäyttösopimuksen (MRL 91b §) laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyö on aloitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittu kesällä 2016. Osallisille on tiedotettu kaavoituksen aloittamisesta
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen keväällä 2017.
- Asemakaavan muutosluonnos on asetettu nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti alkuvuodesta 2018. Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on ollut mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide. Luonnoksesta on pyydetty tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja muilta eri viranomaisilta.

- Kaavaluonnosta on työstetty sekä siihen on tehty tarvittavat muutokset ja korjaukset lausunnot ja osallisten esittämät mielipiteet huomioon ottaen.
- Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville syksyllä 2024. Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmiltä.
- Ehdotukseen tehdään annettujen lausuntojen ja muistutusten johdosta tarvittavat korjaukset, minkä jälkeen asemakaava esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tämän asemakaavan muutoksen laadintaan osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat ja työntekijät
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- HSY vesihuolto
- Caruna Oy
- Rakennusvaliokunta
- Hyvinvointivaliokunta

Tiedottaminen ja osallistuminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä valmisteluaineiston, asemakaavaluonnosten ja -ehdotusten nähtävillä olosta kuulutetaan virallisesti kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani lehdessä ja kaupungin internetsivuilla www.kauniainen.fi. Nähtäville asetettavat asiakirjat ovat esillä Kauniaisten kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla.

Edellä mainituista kaavoitustyön vaiheista tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille. Muilta osallisilta pyydetään tarvittaessa lausunto kaava-asiasta.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaavan muutosluonnoksesta ja jättää kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta näiden nähtävilläoloaikana.

Asemakaavan muutosluonnoksesta mielipiteen antaneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto (vastine). Asemakaavan muutosehdotuksesta muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen kaupungin vastine esitettyyn muistutukseen. Mikäli allekirjoittaneita on useita, toimitetaan kannanotto ensimmäiselle allekirjoittaneelle.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä asetuksen (MRA) edellyttämällä tavalla. MRL 9 §:n mukaan: "Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia."

Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi. Ympäristövaikutuksia käsitellään osana kaavoitusprosessia.

Asemakaavatyössä tarkastellaan erityisesti suunnitelman vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luontoarvoihin,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asukkaiden ja maiseman kannalta tärkeitä selvitettäviä vaikutuksia ovat vaikutukset kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön.

Kaavaprosessin yhteydessä tehdään tarvittavia ja tarkentavia lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Yhteystiedot ja palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta maankäyttöyksikköön. Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan Kauniaisten kaupungin edustajaan. Lisätietoja antaa:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh: 050 411 1851

sähköposti: etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisissa 20.9.2024

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö