



02.11.2023

Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausunto asemakaavan muutoksen luonnoksesta osoitteessa Teinikuja 2, Kauniainen

HEL 2023-012589 T 10 03 01

Kauniaisten kaupungin yhdyskuntavaliokunta on pyytänyt Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon lausuntoa asemakaavan muutosehdotuksesta koskien 4. kaupunginosan korttelin 47 tonttia 3 (Teinikuja 2) sekä puistoalueita. Museo tarkastelee hanketta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta.

Asemakaavan muutoksella osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 47 tontin 3 sekä 4. kaupunginosan puistoalueen (4-9903-900). Alueen pinta-ala on n. 1,2 ha. Tontti 3 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien, Asematien ja Svenska skolcentrumin tontin rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitalovaltaista ja etelässä kerrostalovaltaista asutusta. Suunnittelualueella on purettavaksi esitetty rivitalo, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1965.

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä, joka on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”. Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueella ovat voimassa asemakaavat Ak 33 ja Ak 80. Tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4). Tontin pinta-ala on 3241 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m² neljälle asunnolle kahteen kerrokseen (4 II 800). Suunnittelualueen länsireunassa sijaitseva viheralue



02.11.2023

(4–9903–900) on osoitettu puistoalueeksi. Suunnittelualueella ei sijaitse asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

Asemakaavan muutoksen selostuksen mukaan (7.8.2023) asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 3 (235–4–47–3) omistajan Asunto Oy Teinikuja 2 hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Tavoitteena on tutkia tontille korvaavaa, nykyistä tehokkaampaa maankäyttöä. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan nykyisen rivitalon korvaava uudisrakentaminen. Asemakaavan muutoksen selostuksen mukaan suunnittelualueen vanhat rakennukset ovat mittavan peruskorjaamisen tarpeessa. Rivitalon purkua perustellaan saneerauksen vaatimilla mittavilla taloudellisilla kustannuksilla, rakennusten huonolla kunnolla sekä suurella koolla, joka ei vastaa asutoksyntää. Purkamista perustellaan myös tontin sijainnilla suhteessa Kauniaisten asemaan, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunki-rakenteellisesti sekä kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

Asemakaavan muutos perustuu kaavaselostuksen liitteenä olevaan Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva neljähuoneistoinen rivitalorakennus korvataan kolmella kolmikerroksisella pienkerrostalolla, joiden väliin sijoitetaan pihakannen alainen pysäköintihalli. Viitesuunnitelman mukaan talot on sovitettu rinteeseen pyrkimyksenä minimoida uudisrakentamisen aiheuttamat muutokset ympäristöön kasvillisuuden, näkymien ja varjostuksen suhteen. Suunniteltujen rakennusten koossa ja korkeudessa on huomioitu sopeutuminen ympäröivään rakennuskantaan. Suunniteltujen rakennusten korkeus on sovitettu siten, että se ei ylitä Svenska skolcentrumin eteläosan (villa Odenwall) korkeutta. Autopaikat on sijoitettu talojen väliin rakennettavaan kansipihan alaiseen pysäköintihalliin. Kannenalaisella pysäköintiratkaisulla minimoidaan ajoneuvoliikenteen tarve pihalle, jolloin rakennusten väliin ja ympärille on mahdollista toteuttaa rauhalliset ja vehreät piha-alueet.

Keski-Uudenmaan alueellisen vastuumuseon kanta

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo pitää valitettavana, että vuonna 1965 valmistunut rivitalo on päässyt niin huonoon kuntoon, että sitä esitetään purettavaksi. Rakennusta ei ole huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa. Museo katsoo, ettei rakennus ole kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti niin merkittävä, ettei sen purkaminen olisi mahdollista. Kaavaselostuksen mukaan alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Museo katsoo, että viitesuunnitelmassa on riittävässä määrin huomioitu rakentamisen sovittaminen alueen ympäristöön ja pienimitta-



02.11.2023

kaavaiseen rakentamiseen. Museo pitää tärkeänä, että kaavaselostuksessa on huomioitu uudisrakennusten alisteisuus Villa Odenwalliin nähden. Museo esittää, että kaavaselostusta täydennettäisiin valokuvalla purettavasta rivitalorakennuksesta sekä rakennuksen suunnittelijatiedoilla.

Kauniaisten Teinikuja 2 asemakaavan muutosalueelta ei tunneta Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavamuutosalueeseen ei liity mainittavaa arkeologista potentiaalia, mistä johtuen Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavan yhteydessä.

Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla ei ole kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Lisätiedot

Katariina Ruuska-Jauhijärvi, tutkija, puhelin: 09 310 36473
katariina.ruuska-jauhijarvi(a)hel.fi

Kulttuuriympäristöpäällikkö



Helsingin kaupunki
Kulttuurin ja vapaa-ajan toimiala
Kulttuuripalvelukokonaisuus
Kaupunginmuseo
Kulttuuriperintöyksikkö
Kulttuuriympäristöpäällikkö

Lausunto

4 (4)

02.11.2023

Sari Saresto
kulttuuriympäristöpäällikkö

Asiakirja on sähköisesti allekirjoitettu.