

Asemakaavamuutos koskien osaa 7. kaupunginosan korttelista 1052 (Sailonkuja)

78/10.02.03/2014

KV 08.06.2015 § 47

Lisätiedot:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh. (09) 5056 253  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### Lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontteja 16 ja 20-22. Asemakaavan muutos on käynnistynyt osana laajempaa kaavamuutosta osin alueen maanomistajien ja osin kaupungin aloitteesta. Tonttien 7-1052-13, 7-1052-14 ja 7-1052-15 omistajat ovat hakeneet asemakaavamuutosta tontilleen. Kaupunginhallitus on edellyttänyt kaavamuutosalueen laajentamisen siten, että se koskee myös korttelin 1052 tontteja 16 ja 20-22. Kaavaprosessi on edennyt koko kaavamuutosalueen käsittävänä sekä luonnosvaiheen että ehdotusvaiheen ajan aina hyväksymiskäsittelyyn saakka. Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen aloitettiin maankäyttösopimusneuvottelut tonttien 7-1052-13,-14 ja -15 omistajien kanssa. Neuvotteluissa ei toistaiseksi ole päästy sopimukseen saakka ja maanomistajat ovat esittäneet myös kaavan sisältöön liittyviä ehdotuksia. Maankäyttösopimusneuvottelut eivät koske tonttien 7-1052-16, -20-, -21 ja -22 omistajia, koska nämä eivät saa kaavamuutoksesta merkittävää hyötyä. Tämän vuoksi on päätetty esittää asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä näiden tonttien osalta. Tästä eteenpäin tekstissä keskitytään kaavaprosessin kuvaamiseen nyt hyväksyttävänä olevan asemakaavan muutosehdotuksen osalta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään myös tontilla 22 sijaitsevan asuinrakennuksen (Helkavuori) suojelutarve.

Asemakaavan muutoksen vireille tulosta on ilmoitettu 3.5.2011. Yleisötilaisuus kaavoitustyön lähtökohdista ja tavoitteista on pidetty 24.5.2011. Kaavoituksen alkuvaiheessa pyydettiin maanomistajilta ehdotuksia tonttien maankäytöstä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana Keski-Uudenmaan maakuntamuseo esitti arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävän Villa Helkavuoren suojelemista asemakaavassa.

#### Alueen nykytilanne

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,8 ha ja se käsittää Sailonkujan päässä sijaitsevat 7. kaupunginosan korttelin 1052 pientalotontit 16 ja 20–22. Alue sijoittuu keskelle korttelia 1052. Suunnittelualueita hallitsee jyrkkä rinne, joka viettää luoteeseen. Luoteessa alue rajautuu Venevalkamantien asuinrakennuksiin ja teollisuusrakennukseen, kaakon puolella on pientalo-

asutusta. Alueelle on toteutunut kaupungin rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan noin 800 k-m<sup>2</sup> asuinrakentamista. Alue on yksityisomistuksessa.

### Kaavatilanne

Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (KV 13.12.2004) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Villa Helkavuori on osoitettu arvokkaaksi rakennukseksi. Lisäksi tontit 21 ja 22 kuuluvat alueeseen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava Ak 108. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-8), jolle saa rakentaa yhteensä 7 asuntoa ja 1500 k-m<sup>2</sup>.

Ote ajantasa-asetuksesta on selostuksen liitteenä 1.

### Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 3.4. – 3.5.2012, jolloin siitä jätettiin viisi lausuntoa ja kuusi mielipidettä. Luonnosvaiheen jälkeen laadittiin meluselvytys sekä täydentävä liito-oravaselvytys. Kaavaluonnoksessa riiteen alaosaan esitetty rakennusoikeus poistettiin kaavaehdotuksesta maanomistajien esityksestä.

### Asemakaavan muutosehdotus nähtävillä

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 21.1. – 20.2.2014 välisen ajan. Nähtävillä oloaikana jätettiin neljä lausuntoa ja seitsemän muistutusta, joiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **oheismateriaalina** (lausunnot ja muistutukset ovat nähtävänä kokouksessa).

Annetuissa lausunnoissa palaute on kohdistunut liito-oravan ja hulevesien huomioimiseen kaavassa ja muistutuksissa rakennusoikeuden määrään ja rakennusten kerroslukuun, rakennusaloihin, liito-oravan elinympäristön alueeseen ja yhden tontin ajoyhteyteen.

Asemakaavan muutosehdotukseen on tehty tarkistuksia lausuntojen ja muistutusten perusteella. Tehdyissä selvityksissä havaittujen liito-oravan pesäpuiden sijaitseminen kaavan s-1 (liito-oravan elinympäristö) -alueella on varmistettu ja alueen rajauksessa on huomioitu liito-oravan kulkuyhteyden turvaaminen. Kaavaan on osoitettu hulevesien johtamista varten joutoa varten varattu alueen osa. Rakennusalojen rajauksia sekä s-1 -alueen rajausta on tarkistettu. Kaavamääräystä +t40 -kaavamerkinnän osalta on tarkennettu siten, että käyttötarkoitus kattaa talous- ja työtilat sekä auto-suojan, ja sijainti on mahdollinen joko asuinrakennuksen yhteydessä tai erillisessä rakennuksessa. Lisäksi kaavamääräykseen on tehty teknisiä korjauksia ja täsmennyksiä sisältöä muuttamatta.

## Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Kaavakonsulttina toimiva FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy on laatinut asemakaavan muutosehdotuksen, jonka kaavakartha ja -määräykset ovat **liitteenä 1** ja selostus **liitteenä 2**.

Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyy sitova tonttijaon muutos.

Asemakaavan muutoksessa kaava-alue säilyy erillispientalojen korttelialueena (AO). Asemakaavan muutoksella muodostetaan kortteliin 1052 tontit 35, 36 ja 37. Asemakaavan muutokseen sisältyvän korttelin 1052 tontin 16 olottuvuus säilyy entisellään. Tontit rajoittuvat Sailonkujan katualueeseen.

### *Tontit 16, 35 ja 36*

Tonteille 16, 35 ja 36 osoitetaan rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup> kahdelle asunnolle. Lisäksi osoitetaan rakennusoikeutta 40 k-m<sup>2</sup> talous- tai työtiloja taikka autosuojaa varten. Rakennukset tulee sovittaa ympäristön mukaan. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi olemassa olevat talousrakennukset saa kunnostaa ja säilyttää. Tonttien luoteisrajalle osoitetaan johtoa varten varattu alueen osa hulevesien johtamista varten.

### *Tontti 37*

Tontilla 37 sijaitseva asuinrakennus (Villa Helkavuori) osoitetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi rakennukseksi (sr-1) ja sille osoitetaan 160 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta yhdelle asunnolle kahteen kerrokseen. 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 pyydetty Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto.

Lisäksi tontille osoitetaan rakennusala 125 k-m<sup>2</sup> yhdelle asunnolle kahteen kerrokseen siten, että alemman kerroksen alasta saa enintään puolet käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi ylemmässä kerroksessa. Tällä ohjataan rakentamista suojeltuun rakennukseen sopeutuvaksi. Pihapiiriin osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen rakennusala 40 k-m<sup>2</sup> talousrakennukselle. Uudisrakentamista ohjataan myös määräyksellä, jonka mukaan uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että ei vähennetä suojellun rakennuksen arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön. Uusien rakennusten koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen on sopeuduttava suojeltuun rakennukseen.

Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi olemassa olevat talousrakennukset saa kunnostaa ja säilyttää.

### *Tontit 16, 35, 36 ja 37*

Tonttien luoteisrinne osoitetaan alueen osaksi, jolla sijaitsee liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää (s-1). Alueelta tulee olla latvusyhteys ja/tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maise-

maa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelu-alueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7-22) 55dB(A) ja öisin (klo 22-7) 45 dB(A).

#### *Mitoitus*

Alueelle osoitetaan asuinrakentamista yhteensä 1485 k-m<sup>2</sup> kahdeksalle asunnolle ja lisäksi rakennusoikeutta taloustiloja varten 160 k-m<sup>2</sup>. Auto-paikkoja on varattava 2 ap / asunto.

Yhdyskuntalautakunta on kokouksessaan 21.4.2015 (§ 43) päättäessään esittää KH:lle, että KH esittää KV:lle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä, kannattanut rakennusten sovittamista ympäristöön koskevan kaavamääräyksen täydentämistä lauseella ”rinnemaasto huomioon ottaen”.

Täydennystä ei ole lisätty kaavamääräykseen, koska kaavaehdotuksessa ei ole enää sijoitettu rakennusaloja jyrkkään rinteeseen, vaan sen yläosaan, ja rakennusten sovittaminen ympäristöön kattaa myös rinnemaaston huomioimisen riittävässä määrin.

KH:

KV päättää hyväksyä liitteen mukaisen 7. kaupunginosan osan korttelia 1052 (Sailonkuja) käsittävän asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitova tonttijaon muutos.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.