

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi 4. kaupunginosan korttelissa 49 (Bredantie 15 ja Palokunnantie 1-3)

411/10.02.03/2014

YLK 10.11.2015 § 109

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 09 5056 202
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asunto Oy Bredantie 15 on hakenut 15.3.2014 saapuneella hakemuksella asemakaavan muutosta siten, että alue osoitettaisiin asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yhdyskuntatoimi on tutkinut Maankäytön ja asumisen kehityskuvatyön yhteydessä myös omistamansa päiväkotitontin (Palokunnantie 3) käyttötarkoituksen muuttamista niin ikään asuinkerrostalojen korttelialueeksi. **Oheismateriaalina** olevan hakemuksen käsittely on odottanut kehityskuvatyön valmistumista.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Hakija omistaa kiinteistön 402-2-283, jota ei ole muodostettu vielä asemakaavan mukaiseksi tontiksi. Kiinteistön osalta on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (Ak 96), jossa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle on osoitettu 700 k-m2 rakennusoikeutta kolmelle (3) asunnolle. Kerrosluku on kaksi (II). Kiinteistöllä on 1950-luvulla valmistunut suurehko asuinrakennus.

Kaupunki omistaa viereisen tontin 4-49-31 (Palokunnantie 3), jonka osalta on voimassa valtuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava (Ak 176). Tontti 31 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 790 k-m2 kahteen (II) kerrokseen. Tontilla oleva kaupungin omistama moduulirakenteinen, ja alun perin väliaikaiseksi rakennettu, päiväkotirakennus on valmistunut vuonna 1987. Siinä toimii ruotsinkielinen päiväkotikoti, Grankotten, jossa on kolme ryhmää.

Bredantien ja Palokunnantien risteyksessä oleva rakentamaton tontti 4-49-32 (Palokunnantie 1) on yksityisessä omistuksessa ja sen osalta on voimassa niin ikään asemakaava Ak 176. Tontti 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yhden asunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Tontille on osoitettu 220 k-m2 rakennusoikeutta kahteen (II) kerrokseen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisesti huvilaympäristöön (AO-14). Tontin omistajat eivät ole hakijoina, mutta ovat tietoisia hankkeesta.

Alue sijoittuu alueellisen kokoojakadun, Bredantien, varteen sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalle akselille, jolle on toteutunut tai toteutumassa asuinkerrostaloja. Kauniaiasten VPK:n tontilla Palokunnantien pohjoispäässä on vireillä asemakaavan muutos, jolla ko. alue on tarkoitus muuttaa asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Palokunnantien länsipuolella

sekä ympäröivällä alueella on pientaloasutusta.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen perustelut

Hakija perustelee alueen soveltumista kerrostalorakentamiseen sen keskeisellä sijainnilla tiivistyvässä ympäristössä. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut 2000-luvulla asuinkerrostaloja ja Villa Bredan yhteyteen on kaavoitettu asuinkerrostalokortteli, jonka toteuttaminen alkanee ensi vuonna. Hakemuksen mukaan alueen kaavoittaminen kokonaisuutena viereisten tonttien kanssa ja alueen tehokkaampi hyödyntäminen tukisi myös Villa Bredan toimintaa ja monipuolistaisi alueen asuntotarjontaa.

Kauniaisten päivähoidon kehittämislinjausten mukaan kaupungin on tarkoitus keskittää tulevaisuudessa päivähoito ensisijaisesti suuriin yksiköihin ja toisaalta kaupungin tilankäyttösuunnitelman mukaan luopua tarpeettomista rakennuksista ylläpito- ja yksikkökustannusten alentamiseksi. Yhdyskunta-toimen ja sivistystoimen välillä käydyissä keskusteluissa on tullut ilmi, että ruotsinkielisten päivähoitopaikkojen tarve Kauniaisissa vähenee vuosittain. Mikäli kehitys säilyy nykyisellään, ei ko. päiväkodille ole enää 10 vuoden kuluttua tarvetta. Grankottenin päivähoitopaikat on kuitenkin mahdollista sijoittaa jo aiemmin muihin ruotsinkielisiin päiväkoteihin.

Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa uusien kerrostaloasuntojen sijoittaminen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Tällä vastataan Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamistavoitteisiin. Alueen asemakaava on tarkoituksenmukaista muuttaa etupainotteisesti, jotta alue on mahdollista toteuttaa viivytystä päiväkotitoiminnan päätyttyä. Hanke on esitetty Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä tehostamis-/tiivistämis-/kiinteistön uudelleenarviointikohteena ja priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan.

Alueen rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus määrittyy kaavaprosessin edetessä, mikäli se päätetään aloittaa. Hankkeen suunnittelu on tarkoitus laatia kokonaisuutena, joka mahdollistaa vaiheittaisen toteutuksen. Alustavissa neuvotteluissa hakijoiden kanssa on sovittu, että alueelta laaditaan kaksi vaihtoehtoista toteutusmallia, joista toisessa säilytetään mahdollisuus tontin 32 pientalokäyttöön myös tulevaisuudessa. Tontin 32 omistajat ovat ilmoittaneet, että haluavat toteuttaa tontilleen omakotitalon.

Hakijan ja kaupungin välillä on sovittu, että kaupunki laatii asemakaava-asiakirjat ja hakija tuottaa viitesuunnitelmat sekä tarvittavat selvitykset yhdessä kaupungin kanssa.

YTJ:

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttien 31 ja 32 sekä kiinteistön 402-2-283 (Palokunnantie 1-3 ja Bredantie 15) asemakaavaa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämien selvitysten teettämisestä ja muista suunnittelukuluista yhdessä kaupungin kanssa erikseen sovittavassa suhteessa.

.....

Jäsen Fellman esitti jäsen Limnellin kannattamana, ettei asemakaavamuutokseen ryhdytä. Perusteluna esitettiin, ettei kerrostalorakentaminen soveltu tähän ympäristöön. Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät "jaa" ja jäsen Fellmanin vastaehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi vastaehdotuksen voittaneen äänin 5 - 2 (Eklund, Rekiranta), yhden jäsenen (Tupamäki) äänestäessä tyhjää.

Päätös:

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, ettei 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttien 31 ja 32 sekä kiinteistön 402-2-283 (Palokunnantie 1-3 ja Bredantie 15) asemakaavaa muuteta asuinkerrostalojen korttelialueeksi.