

Yhdyskuntalautakunta	§ 52	10.05.2016
Kaupunginhallitus	§ 95	18.05.2016

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi 3. kaupunginosan korttelin 400 tontilla 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueilla

56/10.02.03/2015

YLK 10.05.2016 § 52

Lisätiedot:

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

Suomen Raamattuopisto Säätiö hakee asemakaavan muutosta omistamalleen tontille (3-400-5) osoitteessa Helsingintie 10 siten, että tonttia tehostettaisiin ja siitä erotettaisiin asuintontti. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää kaupungin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta. Esi-suunnitelma alueen toteuttamisesta on **liitteenä 1**.

Asiaa on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 10.2.2015 (§ 16) ja kaupunginhallituksessa 25.2.2015 (§ 40) erisältöisenä.

#### Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 14.2.1991 vahvistama asemakaava (Ak 114), jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloihin. Auto-paikkoja on varattava vähintään 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on 15873 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusalueelle rakennusoikeutta yhteensä 7000 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) ja kolmeen (III) kerrokseen. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla sijaitsee Raamattuopiston päärakennus (valm.1967), asuntolarakennus (valm. 1966), opiskelija-asuinrakennus (Ystäväntalo, valm. 1994) sekä asemakaavalla suojeltu (sr) Villa Tusculum (valm. 1908). Kaavan rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan. Tontti rajoittuu etelässä Helsingintiehen ja rantarataan, lännessä erillis- ja kerrostaloihin, pohjoisessa Maisterintiehen ja idässä luonnontilaiseen puistoalueeseen. Muutoin ympäröivälle alueelle on toteutunut erillistaloja eri aikakausina.

#### Perustelut

Hakemuksen mukaan tontilla oleva vanha asuntolarakennus on tullut käyttökänsä päähän eikä sen saneeraamiselle ole kannattavia perusteita. Samaan aikaan Raamattuopiston toiminta tarvitsee lisää opiskelija-asuntoja. Hakija on tutkinut nykytoimintojen kehittämisen lisäksi tontin kehityspotentiaalia asumiseen siten, että alueesta erotettaisiin asuinkerrostalotontti. Suunnittelussa on hyödynnetty maastonmuotoja siten, että kerrostalotontin autopaikoitus voitaisiin toteuttaa pääosin rakenteellisena.

Hakemukseen sisältyvässä esisuunnitelmassa on huomioitu liittyminen ympäröivään rakenteeseen: alueen itä- ja länsireunojen rakentaminen sijoittuu olemassa olevan rakenteen kohdille eikä Maisterintien puoleiselle tontin osalle ole esitetty muutoksia. Tontin huomattavasta tiivistämisestä huolimatta Villa Tusculum on osa suunniteltua kokonaisuutta. Sen merkitystä on korostettu jättämällä sen ympärille riittävästi tilaa sekä säilytetty tärkeät ja avoimet näkymät Helsingintien suuntaan.

Tontti sijoittuu kaupunkirakenteellisesti Kauniaisten aseman välittömään läheisyyteen, sisältyy kerrostalovaltaiseen keskusta-alueeseen sekä sijoittuu pääkadun varteen. Siten alueen kehittäminen on toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltua.

### Lopuksi

Helsingintien katualue työntyy Raamattuopiston kohdalla tontin sisään. Mikäli asemakaavan muutokseen ryhdytään, tulee katualueen osan liittäminen tonttiin tutkia. Lisäksi tontin itäosassa tulee tutkia maakaistaleen liittämistä Raamattuopiston tonttiin pysäköinnin sekä Maisterin- ja Helsingintien välisen kevyen liikenteen yhteyden järjestämiseksi. Ko. alueet ja asemakaavan muutoksen laajuus on osoitettu oheismateriaalina olevassa kaavayhdistelmässä.

YTJ:

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavaa muutetaan siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalotontin erottamisen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen sekä tutkia yleisten alueiden osien liittäminen tonttiin.

Maanomistajalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämien selvitysten teettämisestä ja muista suunnittelukuluista.

.....

Jäsen Rekiranta esitti päätösesitystä täydennettävän seuraavasti:

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavaa muutetaan siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalotontin erottamisen. *Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tärkeä ympäristö*, jolloin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen sekä tutkia yleisten alueiden osien liittäminen tonttiin. *Autopaikoitus tulisi pääosin toteuttaa rakenteellisesti*.

Maanomistajalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämien selvitysten teettämisestä ja muista suunnittelukuluista.

Esitys sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

KH 18.05.2016 § 95

Päätösehdotus hyväksyttiin em. lisäyksellä täydennettynä.

Yhdyskuntalautakunta on esittänyt, että autopaikoitus tulisi toteuttaa pääosin rakenteellisena. Pysäköinnin järjestäminen tulee tutkia ja ratkaista asemakaavan muutoksen yhteydessä. Ennen asian tarkempaa tutkimista ei ole tarkoituksenmukaista päättää toteutusratkaisusta. Sen vuoksi ehdotetaan, että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota autopaikoituksen järjestämiseen.

KJ:

KH päättää, että 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja puistoalueiden asemakaavaa muutetaan siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalotontin erottamisen. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tärkeä ympäristö, jolloin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja autopaikoituksen järjestämiseen sekä tutkia yleisten alueiden osien liittäminen tonttiin.

Maanomistajalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämien selvitysten teettämisestä ja muista suunnittelukuluista.

.....

Valtuuston varapj. Pesonen ilmoitti olevansa esteellinen (intressijääviys) ja poistui kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ajaksi.

Jäsen Stenberg ehdotti suunnittelun evästykseksi, että kaavoituksen lähtökohdaksi ei hyväksytä hakemuksen liitteenä olevaa alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa ja, että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota päätöksestä ilmeneviin asioihin.

Keskustelussa KH myös toisti aiemmin esittämänsä toivomuksen kattavammasta informaatiosta Raamattuopiston tulevaisuuden toimintojen kehittämisestä.

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin siten täydennettynä, että alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa ei hyväksytä kaavoituksen lähtökohdaksi ja että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm.:

- tontin korkeuserojen hyödyntämiseen autopaikoituksen toteutuksessa,
- rakennusten ja autopaikoituksen sijoitteluun ja
- tontilla sijaitsevan Villa Tusculumin avoimen näkymän säilyttämiseen.