

Yhdyskuntalautakunta	§ 51	10.05.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 79	13.09.2016
Kaupunginhallitus	§ 149	21.09.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 109	29.11.2016

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 52, tontti 2 (Mäntymäentie 2)

227/10.02.03/2015

YLK 10.05.2016 § 51

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh.09 5056 204  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti 27.5.2015 §:ssä 132, että asemakaavaa muutetaan alueen ympäristö huomioiden. Tavoitteena on mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet ja päivittää asemakaava vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 18.8.2015 kaupungin ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kuulutuskirje.

#### Alueen nykytila ja kaavatilanne

Kaupungin omistama suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Mäntymäentie 2 ja käsittää 4. kaupunginosan korttelin 52 tontin 2. Alueen pinta-ala on 13298 m<sup>2</sup>. Alue sijoittuu Torpantien, Mäntymäentien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle. Tontilla on vuonna 1979 valmistunut koulurakennus, jossa toimii suomenkielinen alakoulu. Etelässä, lännessä ja pohjoisessa alue rajoittuu pientaloalueisiin. Idässä suunnittelualue rajautuu Palokunnantien ja Grankulla FBK:n tonttiin. Autopaikoitus on järjestetty maan tasossa tontin pohjois- ja itäosiin.

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 10.4.1986 vahvistama asemakaava (Ak 93). Kaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja sille on osoitettu 5300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

## Asemakaavan muutoksen tavoitteet ja yleisperustelu

Kaupunginhallitus hyväksyi 28.8.2013 (§ 210) tarveselvityksen, joka koskee Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerausta ja ruokalan laajennusta monitoimitilaksi. Ruokalan laajennus on todettu tarveselvityksessä tarpeelliseksi ja sen hankesuunnitelmaa on valmisteltu samanaikaisesti suomenkielisen koulutoimen yhtenäiskouluselvityksen kanssa. ~~Kaupunginhallitus päätti 27.4.2016 (§ 77), että yhtenäiskoulu voidaan perustaa, mutta sen tulee toimia kahdessa eri rakennuksessa.~~ Koulun käyttäjätaholla ei ole vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen.

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet ja päivittää asemakaava vastaamaan nykytarpeita. Samalla tarkastellaan alueen liikenne- ja pihajärjestelyjä. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu mm. alueen liikenteellistä toimivuutta. Selvityksessä esiin tuotuja parannusehdotuksia pyritään ohjaamaan hankkeen toteutussuunnitteluun.

## Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

Asemakaavan muutoksella opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 5300 k-m<sup>2</sup>:stä 6000k-m<sup>2</sup>:iin, jolloin rakennusoikeus kasvaa 700k-m<sup>2</sup>:ä. Tontille osoitetaan rakennusala enintään kolmekerroksisille (III) rakennuksille.

Tontin luoteiskulman avokallioiden säilyvyys varmistetaan osoittamalla alue luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi (lu). Pysäköintialueet (p) osoitetaan tontin pohjois- ja itäosaan. Tontin länsiosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Ajoneuvoliittymät tontille osoitetaan Mäntymäentieltä ja Palokunnantieltä. Torpantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus tontin sisäistä huoltoliikennettä (h) varten. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, joista esteettömien paikkojen osuus tulee olla 1 kpl/25 ap. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. Polkupyörien pysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Kaavaluonnoksessa esitetyssä rakennusoikeudessa on varauduttu tarveselvityksen laajuuden lisäksi mahdollisiin muihin pieniin laajennus-/talousrakennustarpeisiin pysäköintivaatimusten sallimissa rajoissa. Kaavamääräyksiä tarkennetaan ehdotusvaiheessa mm. rakentamistavan, pihojen käsittelyn ja istuttamisen sekä muilta tarvittavilta osin.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole ilmennyt alueen rakentamisen, käyttäjien tai ympäristön kannalta sellaisia merkittäviä tekijöitä, joita tulisi tutkia tarkemmin. Keskeiset selvittävät asiat on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksessa.

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta lausunnot suomenkieliseltä opetus- ja varhaiskasvatustalautakunnalta ja rakennuslautakunnalta.

.....

Jäsen Rekiranta esitti yhden lauseen poistamista tekstistä (yliviivattuna), esitys sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen. Lisäksi esittelijä tarkensi samaisen kappaleen loppuosan kuulumaan "Koulun käyttäjätaholla ei ole vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen".

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLK 13.09.2016 § 79

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.5.2016–16.6.2016, jolloin siitä jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Annetuissa lausunnoissa on esitetty, että alueen liikenne- ja pihajärjestelyjä pitää tarkastella koulun käyttäjien tarpeet huomioiden sekä todettu, että koulun käyttäjätaholla ei ole vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen. Annetussa mielipiteessä tuodaan voimakkaasti esiin Torpantien puolella sijaitsevan pelikentän aiheuttamat häiriöt. Mielipiteen mukaan pelikentän siirtämistä Palokunnantien puoleisen rakennusmassojen väliin pienempänä pitäisi tutkia. Lisäksi mielipiteessä ehdotetaan nykyisen pysäköintialueen laajentamista ja viereisen VPK:n tontin yhteiskäyttöä pysäköintiin. Lausuntojen ja mielipiteen lyhennelmät vastineineen ovat asian **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 3** ja asemakaavaselostus liitteenä on **liitteenä 4**.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa, että KH asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

.....

Jäsen Limnell esitti lu-alueen laajentamista tontin länsireunalla H-alueeseen saakka. Esitys sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Antskog-Karstinen esitti päätösehdotukseen täydennettävän, että

koulun käyttäjätaholla on vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin tarkennuksella, että lu-alue laajennetaan tontin länsireunalla H-alueeseen saakka. Päivitetty asemakaava toimitetaan KH:lle.

KH 21.09.2016 § 149

Jäsen Anstskog-Karstinen jätti eriävän mielipiteen (**liite**).

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaisesti korjatut asiakirjat, kaavakartta määräyksineen ja asemakaavaselostus, ovat **liitteinä**.

KJ:

KH päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustalulle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 21.09.2016 § 149

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaisesti korjatut asiakirjat, kaavakartta määräyksineen ja asemakaavaselostus, ovat **liitteinä**.

KJ:

KH päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustalulle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 21.09.2016 § 149

Yhdyskuntalautakunnan päätöksen mukaisesti korjatut asiakirjat, kaavakartta määräyksineen ja asemakaavaselostus, ovat **liitteinä**.

KJ:

KH päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustalulle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot ELY-keskukselta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLK 29.11.2016 § 109

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 27.9.2016–27.10.2016, jolloin siitä jätettiin kaksi lausuntoa. Kirjallisia muistutuksia ei jätetty.

Annetuissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavan sisältöön. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ajoneuvoliittymän kieltävää merkintää on tarkistettu Palokunnantien varrella koulun hankesuunnittelussa päivitetyn asemapiirroksen mukaisesti. Muutos on liikenteellisesti perusteltu: kevyt liikenne ja pyöräparkki rajataan selkeästi erilleen ajoneuvoliikenteestä ja samalla sisäänkäyntialue selkiytyy. Pysäköintialueen liikenne sekä huoltoajo tehdään ympäriajettavaksi siten, että huoltoauton peruuttamistarve alueella on minimissään.

Asemakaavan muutosehdotuksen yleisiä määräyksiä on täydennetty siten, että piha-alueiden turvallisuus tulee varmistaa erottamalla autopaikat selkeästi leikki- ja ulkoilualueista sekä tontin sisäiset kevyen liikenteen yhteydet ajoneuvoliikenteestä. Saattoliikenteelle on varattava sujuvat, turvalliset ja selkeästi opastetut ajoyhteydet. Kaavaselistusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset eivät ole kaavan sisällön tai vaikutusten kannalta sellaisia, jotka aiheuttaisivat kaavaehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville.

Asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 5** ja asemakaavaselistus liitteenä on **liitteenä 6**.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa, että KH esittää KV:lle liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.