

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 89
§ 144

25.09.2018
01.10.2018

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi 4. kaupunginosan korttelin 47 tontilla 3 (Teinikuja 2)

278/10.02.03/2018

YLVK 25.09.2018 § 89

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asunto Oy Teinikuja 2 on hakenut omistamalleen tontille 28.8.2018 saapuneella hakemuksella asemakaavan muutosta siten, että tontin käyttötarkoitus muutettaisiin asuinkerrostalokäyttöön ja rakennusoikeutta sekä kerroslukua korotettaisiin.

Hakemuksen mukaan tontilla oleva asuinrakennus on tullut käyttöikänsä päähän, eikä sen saneeraaminen ole taloudellisesti kannattavaa. Lisäksi rakennuksen suuret asunnot eivät vastaa asutokysyntää, mikä vaikeuttaa entisestään saneerausmahdollisuuksia. Keskusta-alueen välittömässä läheisyydessä oleva tontti soveltuisi hyvin kerrostalokäyttöön ilman naapurustolle aiheutuvia haittoja. Pysäköinti olisi mahdollista toteuttaa rakenteellisenä. Hakemus on **oheismateriaalina**.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Alueella on voimassa 9.1.1980 vahvistettu asemakaava (Ak 80). Tontti on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4). Rakennusoikeutta on osoitettu 800 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Viereinen nimeämätön (Odenwallin puistoksi kutsuttu) viheralue (4-9903-900) on osoitettu 12.11.1964 vahvistetussa asemakaavassa (Ak 33) puistoalueeksi. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen mukaisen tontin pinta-ala on 3241 m². Tontilla on vuonna 1965 valmistunut rivitalo, jossa on 4 asuntoa. Rakennus on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kerrosalaltaan 792 k-m² ja kokonaisalaltaan 1285 k-m². Autopaikat on sijoitettu rakennusrungon sisään autotalleihin sekä pihalle.

Suunnittelualue rajoittuu länsi- ja pohjoispuolella Svenska skolcentrumin alueeseen, idässä Teinikujaan ja sen itäpuolella sijaitseviin rivitaloihin, etelässä Kavallintiehen ja sen eteläpuolella olevaan asuinkerrostaloon sekä nk. Odenwallin puistoon.

Hakemuksen perustelut

Asemakaavan muutoksella kaupunkirakennetta olisi mahdollista tiivistää raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Tiivistäminen parantaisi asuntotarjonnan lisäksi osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Muu-

toksella ei oleteta aiheuttavan naapurustolle tai puiston käyttäjille olennaista haittaa, koska mahdollinen rakentaminen ei varjostaisi asuinrakennuksia, niiden pihoja tai puistoaluetta. Hakemuksen mukainen tontti rajoittuu koulukeskuksen pysäköintialueeseen ja tontin rajalta koulun seinään on vähimmilläänkin yli 21 metriä, jolloin muutoksesta koulurakennukseenkaan ei kohdistuisi haittaa.

Haettu hanke vastaa osaltaan kaupungin strategiaan sekä kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Kauniaisten keskustaluokkeen kehityksen kannalta asuntojen lukumäärän lisäys olisi kannatettavaa ja se vastaa paikallisten tavoitteiden lisäksi myös seudullisiin tarpeisiin.

Hakemukseen ei ole liitetty erillistä viitesuunnitelmaa, koska yksityinen asunto-osakeyhtiö haluaa ensi vaiheessa varmistua kaupungin kannasta hakemukseen. Yhtiön kanssa on etukäteen keskusteltu Kauniaisten erityispiirteistä sekä maankäytössä vallitsevista reunaehdoista (rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät vasta mahdollisen kaavaprosessin edetessä), jotta yhtiö on voinut arvioida hankkeen kannattavuutta.

Mikäli kaavamuutos päätetään laatia, on tarkoituksenmukaista liittää viereinen puistoalue suunnittelualueeseen, jotta alue voidaan nimetä virallisesti sekä kaavamääräysten päivittämiseksi.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäne kaupunkin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta, joka allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan korttelin 47 tontin 3 (Teinikuja 2) asemakaavan muutos käynnistetään. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Suunnittelualueeseen esitetään liitettäväksi myös viereinen puistoalue (4-9903-900) sen nimeämiseksi ja kaavamääräysten päivittämiseksi.

Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämistä suunnittelukuluista sekä selvitysten teettämisestä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 01.10.2018 § 144

KJ:

KH päättää, että 4. kaupunginosan korttelin 47 tontin 3 (Teinikuja 2) asemakaavan muutos käynnistetään.

Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Suunnittelualue-

eeseen esitetään liitettäväksi myös viereinen puistoalue (4-9903-900) sen nimeämiseksi ja kaavamääräysten päivittämiseksi.

Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämistä suunnittelukuluista sekä selvitysten teettämisestä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.