

Yhdyskuntavaliokunta	§ 111	04.12.2018
Yhdyskuntavaliokunta	§ 23	12.03.2019

Asemakaavan muutos, 6. kaupunginosan korttelin 87 tontti 16, korttelin 90 tontti 12 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Heikelintie 23–25)

254/10.02.03/2017

YLV 04.12.2018 § 111

Lisätiedot:

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

#### Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 16 omistajan, As Oy Kauniais-ten Lindstedtintie 10, hakemuksesta. Kauniaisien kaupunginhallitus on päättänyt 2.10.2017 § 199 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 87 tontin 16 (Pohjoinen Heikelintie 23–25) asemakaavaa siten, että tontin rakennusoikeuden määrää ja sijoittamista tarkistetaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan myös korttelin 90 tontin 12 käyttötarkoitus sekä virkistys- ja katualueiden alueva-ruukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräyk- set em. alueiden osalta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 1.3.2018. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 15.3.2018 kau-pungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naa-purikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

#### Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 6. kaupunginosan korttelin 87 tontin 16, 6. kau-punginosan korttelin 90 tontin 12 sekä osia 6. kaupunginosan virkistys- ja katualueista. Suunnittelualue sijaitsee osoitteissa Pohjoinen Heikelintie 23–25 ja Lindstedtintie 10. Alueen pinta-ala on n. 1,64 ha. Korttelin 87 tont-ti 16 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuk-sessa.

Suunnittelualue sijoittuu Pohjoisen Heikelintien, Turuntienportin ja Lind-stedtintien rajaamalle alueelle. Alueen ympärille on toteutunut pientaloasu-tusta. Pohjoisosastaan suunnittelualue rajautuu Espoon rajaan. Kauniais-ten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavainto-ja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.

Yksityisessä omistuksessa olevalla tontilla 16 sijaitsee kolme asuinraken-nusta, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuosina 2005 ja 2011. Korttelin 90 tontilla 12 sijaitsee käytössä oleva muuntamorakennus.

## Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu tehostetavana ja tiivistettävänä kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmanteen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

Suunnittelualueella ovat voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), sisäasiainministeriön 22.2.1966 vahvistama asemakaava (Ak 42) ja Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 139). Tontti 16 on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1), jolle on osoitettu 750 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kuudelle asunnolle kahteen kerrokseen (6 II 750). Tontti 12 on osoitettu kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 104 k-m<sup>2</sup>.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

## Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella täydennetään kaupunkirakennetta pientaloalueella. Asemakaavan muutos perustuu Numers Wrede Arkkitehdit Oy:n laatimaan esisuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu tontille 16 soveltuvaa rakentamista.

Tontti on pinta-alaltaan suuri ja sijaitsee pientaloalueen keskellä. Nykyinen asemakaava sallii pinta-alaan suhteutettuna selkeästi ympäristöään pienemmän rakennusoikeuden määrän. Tontin rakennusoikeutta esitetään muutettavaksi siten, että asuntojen määrä on neljä ja tontin rakennusoikeus 1000 k-m<sup>2</sup>. Ratkaisu eheyttää kaupunkirakennetta muuttamalla toteutuneen kunnallistekniikan varrella sijaitsevan hoitamattoman niittyalueen asuinkäyttöön.

Suunnittelualueen on arvioitu soveltuvan Masu 2:n kehittämisperiaatteiden mukaiseen täydentämISRakentamiseen. Esitetty rakentamisen määrä on mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristö että Kauniaisten muu kaupunkirakenne.

## Asemakaavan muutosluonnos

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

### **Erillispientalojen korttelialue (AO)**

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialue (AP-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kolmelle enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle, kerrosalaltaan yhteensä enintään 750 k-m<sup>2</sup> (3 II 750). Korttelialueella jo olemassaolevat rakennukset sijoittuvat tälle rakennusalalle. Korttelialueen koillisosaan osoitetaan rakennusala yhdelle enintään kaksikerroksiselle enintään 250 k-m<sup>2</sup>:n suuruiselle asuinrakennukselle (1 II 250).

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan ajoyhteys (ajo) viereiselle korttelin 87 tontille 17. Osoitetulla alueella on olemassa oleva kiinteistönmuodostamislain mukainen rasite kulkuyhteyttä varten.

Pohjoiselle Heikelintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto nykyisten tonttuliittymien väliin. Lindstedtintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto tontin pohjois- ja eteläosaan. Ajoneuvoliittymäkieltojen ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla.

#### *AO-korttelialuetta koskevat yleiset määräykset*

Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohti.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi on korttelialueella sallittua korjata ja ylläpitää aiemmin rakennusluvalla myönnettyjä rakennusoikeuden ylittäviä kellari-, talous- ja aputiloja. Alueen voimassa oleva asemakaava on vahvistunut rakennuslain aikana ja tontille 16 on toteutettu rakennusluvalla sellaisia tiloja, joita ei rakennuslain aikana ole laskettu kerrosalaan, mutta jotka nykyisen lainsäädännön mukaan kuuluvat kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi. Määräyksellä mahdollistetaan näiden tilojen korjaaminen ja ylläpitäminen. Korvaavassa rakentamisessa tulee kuitenkin noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja kerrosalatulkintaa, jolloin mahdollisessa korvaavassa rakentamisessa rakennusmassat jäisivät nykyistä pienemmiksi.

### **Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)**

Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT) päivitetään nykyisten määräysten mukaisesti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

### **Lähivirkistysalue (VL)**

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset 6. kaupunginosan puistoalueet (VP) muutetaan lähivirkistysalueiksi (VL). Aluevaraukset säilyvät ennallaan. Lähivirkistysalueiden nimeämistä tutkitaan kaavan ehdotusvaiheessa.

### **Katualueet**

Kaava-alueen katualuevaraukset säilyvät ennallaan.

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa tarvittavilta osin.

Suunnittelualueelle laaditaan tarvittaessa tonttijaon muutos kaavan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäneen maankäyttösopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutoksen.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 6. kaupunginosan, osaa korttelia 87 ja 90 sekä virkistys- ja katualueita (Pohjoinen Heikelintie 23–25) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLKV 12.03.2019 § 23

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 13.12.2018–21.1.2019, jolloin siitä jätettiin neljä lausuntoa. Lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavaluonnoksen sisältöön. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat asian **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä on laadittu sitova tonttijaon muutos, jolla uusi rakennuspaikka osoitetaan omaksi tonttikseen. Kaavamääräyksiä on täydennetty lisäämällä määräys rakentamattomien korttelin-osien, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, istuttamisesta tai säilyttämisestä luonnontilaisena. Lisäksi ehdotuksessa on nimetty alueen pohjoisosassa oleva lähivirkistysalue. Kaavaselostusta on täydennetty.

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

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH asettaa liitteen mukaisen 6. kaupunginosan, osaa korttelia 87 ja 90 sekä virkistys- ja katualueita (Pohjoinen Heikelintie 23–25) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutos ehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.