

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 91  
§ 161

10.09.2019  
30.09.2019

Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosan korttelin 382 tontti 7 (Dosentintie 17)

10/10.02.03/2018

YLV 10.09.2019 § 91

**Lisätiedot:**

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

Lähtökohdat ja tavoitteet

Kauniaisten kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 § 39 asemakaavan muutoksen laatimisen mahdollistamisesta. Päätös on tehty suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen kaavallisten suojeluedellytysten ja purkamisluvan edellytysten käsittelyn yhteydessä. Asemakaavan muutos on tullut vireille 5.12.2018 alueen maanomistajan hakemuksesta.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa olemassa oleva asuinrakennus (Villa Kotte) suojeltavaksi. Lisäksi alueelle mahdollistetaan kahden erillistalon toteuttaminen tontin kokonaisrakennusoikeuden pienentyessä niin, että rakennusoikeus ei ylitä uusien rakennusten osalta 400 k-m<sup>2</sup>. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan tämän lisäksi talousrakennusoikeutta autotalille ja varastotiloille.

Asemakaavan vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 10.1.2019 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani –lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 3.1.2019.

Suunnittelualueen kuvaus ja nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Dosentintie 17 ja käsittää 3. kaupunginosan korttelin 382 tontin 7. Alueen pinta-ala on 1 773 m<sup>2</sup> ja se on yksityisen maanomistajan omistuksessa. Tontti rajautuu luoteessa Dosentintiehen ja sen ympäristössä on eri aikakausina toteutunutta pientaloasutusta. Tontilla sijaitsee vuonna 1922 valmistunut asuinrakennus (Villa Kotte). Lisäksi tontilla sijaitsee talousrakennus. Kauniaisten rakennusinventoinnin mukaan Villa Kotte on Kauniaisten vanhempaa rakennuskantaa, ajalleen tyypillistä arkkitehtuuria ja sillä on arkkitehtoninen, ympäristöllinen ja paikallishistoriallinen arvo.

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).

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), jossa tontti 7 on osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Tontin pinta-ala on 1 773 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 700 k-m<sup>2</sup> yhdelle enintään kaksi huoneistoa käsittävälle kaksikerroksiselle päärakennukselle, peittoalaltaan enintään 350 m<sup>2</sup>. Kerrosmäärän lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustitoja ja autotalleja. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Tontille on myönnetty poikkeaminen asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahden erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä (maankäyttöpäällikön päätös 12.2.2018 § 8). Poikkeamis päätös on voimassa kaksi vuotta.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen (Villa Kotte) säilyminen. Samalla tontin rakennusoikeuden määrää ja sijoittumista tarkistetaan ottaen huomioon suojeltavan rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot.

Täydentävä rakentaminen pyritään sijoittamaan suojeltavaan rakennukseen nähden riittävän etäälle ja sijoittelemaan rakennusmassat siten, että Dosentintieltä säilyy näkemäakseleita suojeltavaan rakennukseen.

Asemakaavan muutos perustuu Visiomo Oy:n laatimaan esisuunnitelmaan, jossa on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista.

#### Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 21.2.–25.3.2019, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja kaksi kirjallista mielipidettä.

Annetuissa lausunnoissa esitettiin istutettavan tontinosan osoittamista Dosentintien puoleiselle rajalle sekä kaavamääräysten päivittämistä siten, että uudisrakennuksilta edellytetään sopeutumista olemassa olevaan ympäristöönsä myös kattomuotojen osalta. Lisäksi lausunnoissa esitettiin, että jatkosuunnittelussa olisi tutkittava edelleen autopaikkojen sijoittelua ja kahden tieliittymän toteutusvaihtoehtoa. Museoviranomainen piti annettua suojelumääräystä asianmukaisena, eikä sillä ollut huomautettavaa kaavaluonnoksen sisältöön.

Annetuissa mielipiteissä esitettiin maksimikorkeuden määrittämistä uudisrakennusten harjakorkeudelle sekä sen varmistamista, että uudisrakennukset sopivat tyyliltään olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi esitettiin, että suunnittelualueen itäreunaan osoitetulla talousrakennuksella olisi oltava umpinainen takaseinä, jotta sen käytöstä aiheutusi mahdollisimman vähän näköhaittaa viereiselle tontille.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotusta muutettiin saadun palautteen perusteella uudisrakentamisen osalta siten, että siltä vaaditaan aiemmin määritellyn lisäksi sopeutumista suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön myös katon korkeuden sekä muotojen osalta. Em. lisäyksen tarkoituksena on varmistaa, että rakennuslupaviranomaisella on riittävät edellytykset puuttua uudisrakentamisen harja- ja räystäskorkeuksiin, jotta rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä. Etenkin yksittäisillä pientalotonteilla sanallinen määräys on absoluuttista korkeusasemaa soveltuvampi, koska se jättää suunnitteluvarama sekä joustaa ympäristön sekä maasto-olosuhteiden muutokset huomioiden.

Myös määräystä uudisrakentaminen sijoittelusta ja toteutustavasta päivitetiin ja talousrakennuksen toteuttamistavasta annettiin tarkentava määräys. Uudisrakentamiseen liittyvä autokatoksen rakennusala poistettiin. Vehreän ja viihtyisän tiemaiseman säilymiseksi suunnittelualueen Dosentintien vastaiselle rajalle osoitettiin 4 metriä leveä istutettavan alueen osa.

Vastaavasti suojellun rakennuksen rakennusoikeuden määrää tarkistettiin tehtyjen rakennusoikeuslaskelmien pohjalta.

Suunnittelualueelle laadittiin sitova tonttijaon muutosehdotus ja kaavaselostusta täydennettiin.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 13.6.2019–23.8.2019, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa. Kirjallisia muistutuksia ei jätetty.

Annetuissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavan sisältöön. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen ovat **liitteenä 1**.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Kaavaselostusta on täydennetty.

### Asemakaavan muutos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 2** ja selostus liitteineen **liitteenä 3**.

Asemakaavan muutoksella enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialue (Ao) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 615 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus laskee 85 k-m<sup>2</sup>. Asuntojen lukumäärä kasvaa yhdellä.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Villa Kotte) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 165 k-m<sup>2</sup> yhdelle asunnolle kahteen kerrokseen (1 II 165). Ajoyhteys suojellulle rakennukselle osoitetaan korttelialueen pohjoisosaan.

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup> kahdelle asunnolle kahteen kerrokseen (2 II 400). Korttelialueen itäreunaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 50 k-m<sup>2</sup>:n talousrakennukselle (t I 50).

Kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamisen sopeutumista suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön arkkitehtuurin, materiaalien ja värityksen sekä katon korkeuden ja muotojen osalta. Rakennusluvapavaiheessa on kuultava museoviranomaista.

Kadunpuoleiselle rakennusalalle osoitettu uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että kadulta säilyy näkemäakseleita suojeltuun rakennukseen. Mikäli toteutetaan kaksi asuntoa, tulee ne toteuttaa erillisinä rakennusmassoina.

Talousrakennuksen rakennusalalle toteutettavien rakennusten ja rakennelmien kaakonpuoleiset seinät on toteutettava umpinaisina. Vaaditulla toteutuksella vähennetään naapuritontille mm. ajoneuvoliikenteestä mahdollisesti aiheutuvaa valo- ja muuta näköhaittaa.

Myös pihojen toteutusratkaisujen ja uuden kasvillisuuden osalta edellytetään sopeutumista ympäristön ominaispiirteisiin. Ympäristön vihreän yleisilmeen säilyttämiseksi korttelialueella osoitetaan istutettaviksi tai luonnontilassa pidettäväksi ne rakentamattomat alueet, joita ei käytetä kulkuun, pysäköintiin tai oleskeluun. Lisäksi vihreän ja viihtyisän tiemaiseman säilymiseksi Dosentintien vastaiselle rajalle osoitetaan 4 metriä leveä istutettavan alueen osa.

Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Suunnittelualueelle on laadittu sitova tonttijaon muutos, jolla uudisrakennusten rakennuspaikka ja suojellun rakennuksen rakennuspaikka osoitetaan omiksi tonteikseen.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että KH esittää KV:lle asemakaavan muutosehdotukseen annettuihin lausuntoihin laadittujen vastineiden hyväksymistä ja liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 382 tonttia 7 (Dosentintie 17) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

.....

Jäsen Laakio ilmoitti esteellisyytensä ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Tämä pykälä tarkastettiin välittömästi.

KH 30.09.2019 § 161

Toimivalta hyväksyä lausuntoihin laaditut vastineet voidaan hallintosäännön 18 §:n mukaan katsoa kuuluvan kaupunginhallitukselle.

KJ:

KH päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksesta annettujen lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja esittää KV:lle liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 382 tonttia 7 (Dosentintie 17) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.