

Asemakaavan muutos, 7. kaupunginosa, osa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Suotie 1-3, Pohjoinen Heikelintie 10-12)

154/10.02.03/2016

KV 16.12.2019 § 64

Lisätiedot:

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

Lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupungin hallitus on päättänyt 27.4.2016 § 79 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Tavoitteena on saattaa asemakaava toteuttamiskelpoiseksi huomioimalla alueen luonto- sekä kulttuurihistorialliset arvot. Yleisten rakennusten korttelialue muutetaan asumiseen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 7.6.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 7.6.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapuri-kiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Suunnittelualueen kuvaus ja nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 7. kaupunginosan korttelin 92 mukaisen tontit 6 ja 7 sekä kiinteistöt 235-402-1-365, 235-402-1-472 (määräala 235-402-1-472-M10), 235-402-1-473, 235-402-1-474, 235-402-1-500 sekä osia 4. kaupunginosa ja 6. kaupunginosa katualueista ja 7. kaupunginosa puistoalueesta. Suunnittelualue sijaitsee osoitteissa Pohjoinen Suotie 1-3 ja Pohjoinen Heikelintie 10-12. Alueen pinta-ala on n. 2,1 ha. Kiinteistö 235-402-1-500 ja tontti 7 ovat yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueen maasto on etelästä pohjoiseen nousevaa jyrkähköä rinteitä. Alue sijoittuu Pohjoisen Suotien ja Pohjoisen Heikelintien rajaamalle alueelle. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut rivitaloja ja itäpuolelle pientaloasutusta, eteläpuolella on Träskmossenin luonnonsuojelualue ja länsipuolella Kauniaisten kansalaisopisto sekä kerrostaloja. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan suunnittelualueen eteläosa Pohjoisen Suotien varrella on liito-oravien ydinaluetta. Suunnittelualueelta tehdyn luontoselvityksen (24.3.2017) mukaan alueen eteläosa on edelleen liito-oravien asuttama ja alueelta tehtiin jätöshavainnot maastokatselmuksessa.

Kaupungin omistamalla tontilla 6 on 1910-luvulla rakennettu ja 1940-luvulla laajennettu Villa Solhällä, jonka toiminta päiväkotina on loppunut vuoden 2015 alussa. Päiväkotitontin vieressä sijaitsevalla yksityisen omistamalla korttelinosalla on vuonna 1910 valmistunut asuinrakennus Villa Reire. Molemmat rakennukset on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa. Yk-

sityisen omistamalla tontilla 7 on vuonna 2011 valmistunut asuinrakennus.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jonka etelälaitaan on osoitettu viheryhteystarve. Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050 -ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus (Villa Reire).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamis- ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kohteena. Alueella on luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemaseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty pientaloasuinkohteena.

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 28.9.1977 vahvistama asemakaava (Ak 76), ympäristöministeriön 9.10.1985 vahvistama asemakaava (Ak 91) ja Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 139). Tontti 6 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen tehokkuusluvulla $e=0,4$ mikä vastaa 1635 k-m². Tontti 7 on osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO5), jolle on osoitettu 300 k-m² rakennusoikeutta yhdelle kaksikerroksiselle (1 II 300) asunnolle. Tontin 7 länsipuolella sijaitseva Villa Reiren korttelinosa on myös osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO5), jolle on osoitettu 600 k-m² rakennusoikeutta kahdelle kaksikerroksiselle (2 II 600) asunnolle. Pohjoisen Suotien varrella olevien kiinteistöjen alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1250 k-m² kahteen kerrokseen. Pohjoisella Heikelintiellä sijaitseva jyrkkämäki osa on osoitettu yleiselle jalankululle varattuna katualueena. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Taloussuunnitelmassa suunnittelualueella sijaitsevien kaupungin omistamien alueiden luovutus on esitetty vuosille 2021–2022.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella entinen päiväkotitontti osoitetaan asuinkäyttöön ja alueelle osoitetaan luonto- ja kulttuuriympäristön arvot huomioivaa täydennysrakentamista. Suunnittelualueen eteläosa on liito-oravien ydinaluetta, minkä vuoksi alueella on säilytettävä puustoinen metsäalue. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan edellyttämää tonttijakoa ei ole mahdollista toteuttaa, minkä vuoksi rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrän uudelleenjärjestelyt alueella ovat välttämättömiä asemakaavan toteuttamis-

kelpoiseksi saattamiseksi.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Kristina Karlssonin laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen luonto- ja kulttuuriympäristön arvot sekä rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltaviin rakennuksiin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää sekä alueelle soveltuvaa. Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Solhällä (Heikelintien entinen päiväkotia) ja Villa Reire esitetään suojeltaviksi. Villa Reiren eteläpuolinen Paul Olssonin suunnitelmien mukaan toteutettu puutarha sekä pohjoispuolella sijaitsevat avokallioalueet säilytetään rakentamattomina. Villa Solhällan 1940-luvun laajennuksen purkaminen mahdollistetaan.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon tutkija on tutustunut kohteeseen ja suunnitelman ratkaisuihin. Maakuntamuseo on laatinut 30.5.2017 päivätyn kannanoton, jossa se pitää hyvänä ajatusta Villa Solhällan palauttamisesta alkuperäisasuun. Mittasuhteitaan hallitsevan laajennuksen purkaminen on siten mahdollista. Rakennuksesta tulee teettää suppea rakennushistoriallinen selvitys, josta ilmenee rakennuksen eri vaiheet. Kannanoton mukaan myös Villa Reire tulee merkitä suojeltavaksi.

Villa Solhällasta on laadittu rakennushistorian selvitys 2018 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson), jonka mukaan laajennuksen purkamiselle ei nähdä rakennushistoriallisesta näkökulmasta estettä. Tavanomaista pragmaattista aikakautensa rakentamista edustavalla massiivisella ja vanhan huvilan piirteitä rikkovalle laajennukselle ei itsessään ole rakennushistoriallista arvoa. Muutoksen seurauksena olisi samalla mahdollista palauttaa huvilan alkuperäisiä piirteitä. Lisäksi piha-alueelle olisi suotavaa palauttaa Kauniaisten puutarhakaupungille tunnusomainen vehreys.

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja luontoarvot huomioon ottaen ja näiden mitataavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Uudisrakennukset tuovat ympäristöön hallittua aikakauttaan kuvastavaa ja jugendarkkitehtuurin henkeä toistavaa kerroksellisuutta. Rakennukset ja pihat tulee sovittaa rinnemaastoon ilman maaston muotoa muokkaavia laajoja täyttöjä. Puutarhamainen runsas istutus luo yhtenäisyyttä ympäristöön.

Alueelta on laadittu liikenteellinen selvitys, jossa on tutkittu Pohjoisen Heikelintien ja Rikhardinkujan liikenne- ja katuteknisiä järjestelyjä (Ramboll Oy, 2017). Liikenneselvityksen mukaan Pohjoisen Heikelintien asemakaavan mukainen katulinjaus ja katutila välillä Pohjoisen Suotie-Rantamajantie eivät mahdollista kadun vaaka- ja pystygeometrian oleellista parantamista. Tästä johtuen asemakaavan muutoksessa ei ole mahdollista muuttaa Pohjoisen Heikelintien eteläpäättä ajoneuvoliikenteen mahdollistavaksi kaduksi, vaan se tulee säilyttää asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettuna katuna.

Em. selvityksen mukaan merkittävä parannus nykytilanteeseen saavutettaisiin toteuttamalla voimassa olevan asemakaavan mahdollistamat Pohjo-

sen Heikelintien ja Rikhardinkujan liikenne- ja katujärjestelyt. Tällöin Rikhardinkuja muutettaisiin liikenteen pääsuunnaksi ja moottoriajoneuvoliikenteen läpiajo katkaistaisiin Pohjoiselta Heikelintieltä muuttamalla katujakson eteläpää kaavan mukaisesti kevyen liikenteen väyläksi. Em. katujärjestelyjen toteuttamisesta ei kuitenkaan päätetä nyt kyseessä olevalla asemakaavan muutoksella.

Suunnittelualueen rakentamista rajoittaa liito-oravan elinalueena säilytettävä metsäalue. Suunnittelualueen eteläosaan esitetään pientalorakentamista luontoarvojen mahdollistamisrajoissa. Osoitteessa Pohjoinen Heikelintie 10 sijaitseva rakennettu pientalotontti säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena. Sen tontille ajo osoitetaan Pohjoiselta Heikelintieltä pohjoisen suunnalta.

Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.4.–14.5.2018, jolloin siitä jätettiin kuusi lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Annetuissa lausunnoissa esitettiin Villa Reiren kivipenkereen lisäystä suojelumääräykseen, liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan osoittamista virkistysalueeksi rakennuspaikan sijasta, Villa Solhällä laajennusosan purkamisen vapaaehtoisuutta ja sen ympäristön rakentamatta jättämistä sekä pelastustoiminnan ja vesi- ja energiahuollon teknisten edellytysten huomiointia. Annetussa mielipiteessä on toivottu mm. vähenevän rakennusoikeuden sekä viheralueeksi otettavien alueiden korvaamista, ajoneuvoliittymän eriyttämistä sekä toisen asunnon lisäämistä eteläosassa olevalle rakennuspaikalle.

Asemakaavan muutosehdotusta muutettiin mm. sisällyttämällä säilytettävä kivimuuri kaavamääräykseen, lisäämällä toinen asunto lounaisosan rakennuspaikkaan, nimeämällä virkistysalue, tarkistamalla vähäisesti korttelirajoja, tekemällä pieniä teknisiä tarkennuksia kaavakarttaan ja -määräykseen sekä laatimalla sitova tonttijakoehdotus. Lisäksi kaavan nimi tarkistettiin suunnittelualueen osoitteiden mukaiseksi.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 4.4.2019–6.5.2019, jolloin siitä jätettiin kolme lausuntoa ja yksi kirjallinen muistutus.

Annetuissa lausunnoissa esitettiin Villa Solhällä laajennusosan purkamisen vapaaehtoisuutta ja sen ympäristön rakentamatta jättämistä. Muistutuksessa toivottiin ajoyhteyden säilyttämistä Pohjoisella Heikelintiellä nykyisellään. Lausunnot ja muistutus vastineineen ovat asian **oheismateriaalina**. KH hyväksyi kokouksessaan 9.12.2019 asemakaavan muutosehdotuksensa annettujen muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty palautteen perusteella muutoksia. Kaavakarttaan on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia.

Asemakaavan muutos

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

Erillispientalojen korttelialue (AO), jolla ympäristö säilytetään (/s-1)

Asemakaavan muutoksella osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolla ympäristö säilytetään (/s-1). Villa Reiren eteläpuolella sijaitseva kivimuuri tulee säilyttää. Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäakseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää. Asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan nykyisestä 1250 k-m²:stä 830 k-m²:iin.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Villa Reire) 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 nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (2 II 400). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 70 k-m²:n talousrakennukselle (t I 70). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 90 k-m² asuinrakennukselle (1 II (½) 90). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala kaksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle (2 II 250), rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle (t 20) ja auton säilytyspaikan rakennusala (a).

Korttelialueen länsi- ja eteläreunaan osoitetaan alueen osa (s-1), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja/tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

Pohjoiselle Suotielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto nykyistä tonttiliittymään lukuun ottamatta. Korttelialueelle osoitetaan ajoyhteys (ajo) viereiselle korttelialueelle (AO-5) sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan nykyisestä 1635 k-m²:stä 830 k-m²:iin. Alkuperäinen osa korttelialueella sijaitsevasta vanhasta huvilarakennuksesta (Villa Solhälla) osoitetaan suojeltavaksi (sr-1) yhdenmukaisesti aiemmin kirjoitetun määräyksen kanssa. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 270 k-m²

yhdelle asunnolle kahteen kerrokseen (1 II 270). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle.

Korttelialueen länsi- ja itäosiin osoitetaan rakennusalat kahdelle yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle. Rakennusten yhteyteen osoitetaan ohjeelliset rakennusalat enintään 20 k-m²:n talousrakennuksille (t 20). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala auton säilytyspaikalle (a). Pohjoiselle Heikelintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto, jolloin liittymä rakennuspaikoille sijaitsee nykyisellä paikallaan korttelialueen pohjoisosassa Heikelinkujalla.

Korttelialueen eteläpuolelle muodostuvan viheralueen halkaistessa voimassa olevan asemakaavan korttelin, muuttuu ko. alueen korttelinumero 93:ksi.

AO-korttelialueita koskevat yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohti.

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriytykseltään sopeutua pihapiirin suojeltuun rakennukseen ja ympäristöön.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta.

Erillispientalojen korttelialue (AO-5)

Osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) ja rivitalojen ja muiden kytettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Korttelialueen pohjoisosaan tontille 7 osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 300 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 300). Tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan. Korttelialueen keskiosaan osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 250) ja rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle (t 20). Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan nykyisestä 900 k-m²:stä 570 k-m²:iin.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan liito-oravan ydinalueen vuoksi suojeltava alueen osa (s-1).

Ajoyhteys korttelialueen eteläiselle rakennuspaikalle osoitetaan viereisen korttelialueen (AO/s-1) kautta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa osoitetaan korttelialueen länsireunaan.

Lähivirkistysalue (VL)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) ja osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Uusi lähivirkistysyhteys parantaa kulkuyhteyksiä alueen pohjoispuolisen kallioalueen ja Gallträskin järven virkistysalueiden välillä.

Katualueet

Kaava-alueen katualuevaraukset säilyvät ennallaan. Osa Pohjoisen Heikelintien katualueesta osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi (pp) sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla on tontille ajo sallittu (pp/t).

Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen olemassa olevaan nimistöön. Uusi muodostuva lähivirkistysalue liittyy suurempaan, vielä nimeämättömään, viheralueeseen. Sen nimeksi esitetään Träskbergen. Nimi on paikannimenä vanha, jolloin on perusteltua käyttää ainoastaan ruotsinkielistä nimeä. Lisäksi alueella on ennestään vanhaa, suomentamatonta nimistöä (Gallträsk, Träskmossen), joka tukee ratkaisua. Näin ollen alueen nimelle ei esitetä suomenkielistä vastinetta.

Tonttijako ja tonttijaon muutos

Asemakaavan muutokseen liittyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, joilla muodostuu korttelin 92 tontit 14 ja 15 sekä korttelin 93 tontti 1. Tonttijaot ovat selostuksen liitteenä.

Sopimukset

Asemakaavan muutokseen liittyy esisopimus maa-alueiden vaihtamisesta, jolla kaupunki hankkii viheralueen osan ja yksityinen maanomistaja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä sisältävän ja siksi suojelualueeksi osoitetun tontinosan. Vaihdeettavat alueet on arvioitu saman arvoisiksi alueiden käyttömahdollisuudet ja hyödynnettävyys huomioiden. Vaihdon yhteydessä ei makseta välirahaa. Hallintosäännön mukaisesti päätösvalta asemakaavan toteuttamista varten tarvittavien alueiden, rakennusten ja laitteiden ostamisesta, myymisestä tai vaihtamisesta kuuluu yhdyskuntavaliokunnalle. Yhdyskuntavaliokunta hyväksyi esisopimuksen maa-alueiden vaihtamisesta kokouksessaan 3.12.2019.

KH:

KV päättää hyväksyä liitteen mukaisen 7. kaupunginosan korttelin osan korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueita (Pohjoinen Suotie 1-3, Pohjoinen Heikelintie 10-12) koskevan asemakaavan muutoksen, johon sisältyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.