

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 5
§ 15

14.01.2020
27.01.2020

Asemakaavan muuttaminen, 6. kaupunginosan korttelin 810 tontti 6 (Alppitie 21)

402/10.02.03/2019

YLV 14.01.2020 § 5

Lisätiedot:

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

Asunto Oy Kauniaisten Lindstedtintie 19 on hakenut omistamalleen tontille 15.11.2019 saapuneella hakemuksella asemakaavan muutosta siten, että tontin eteläosaan osoitettaisiin rakennuspaikka kahdelle erillistalolle, yhteensä 400 k-m². Hakemus on **oheismateriaalina**.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Alueella on voimassa 19.1.1990 vahvistettu asemakaava (Ak 108), jossa tontti (235-6-810-6) on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Rakennusoikeutta on osoitettu kuudelle (6) asunnolle yhteensä 750 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina** ja kaavamääräyksiin voi tutustua kaupungin karttapalvelussa ([linkki](#)).

Hakemuksen mukaisen tontin pinta-ala on 9173 m². Tontilla on kuusi vuonna 1995 valmistunutta yksiasuntoista erillistaloa, rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan kerrosalaltaan yhteensä 749 k-m². Noin puolet tontin pinta-alasta on luonnontilaista aluetta, josta osa on rajattu suojellulle luontotyypille, Kiikarivuoren jalopuumetsikölle. Suunnittelualue rajoittuu länsi- ja pohjoispuolella Espoon puolelle jatkuvaan Niininiityn viheralueeseen, idässä Alppitiehen ja pientalotontteihin, etelässä Lindstedtintiehen.

Hakemuksen perustelut

Asemakaavan muutoksella olisi mahdollista sijoittaa täydennysrakentamista suurelle (9173 m²) tontille, jonka rakentaminen on nykyisellään ympäristöään merkittävästi vähäisempää. Esitys on tontin koko ja hakemuksen viitesuunnitelmassa osoitetut rakennuspaikat huomioiden hyvin ympäristöön sopeutuva ja linjassa aiempien päätösten kanssa. Tontista jäisi edelleen suuri osa rakentamatta, vaikka hakemuksen mukainen muutos laadittaisiinkin. Viitesuunnitelma jaetaan luottamushenkilöiden **extranetissä**.

Uudisrakentamiseen esitetyllä alueella on sijainnut asuinrakennus 1990-luvulle saakka. Hakemuksen mukainen rakentaminen hyödyntäisi tähän liittyvää olemassa olevaa liittymää siten, että suojellun luontotyypin alueen läpi ei tarvitsisi tehdä uutta liittymää. ELY-keskuksen kanssa on käyty alustava keskusteltu ja maastokäynti uudisrakentamisen sijoittamismahdollisuuksista suojellun luontotyypin rajausta huomioiden. ELY-keskus on todennut, että esitetty rakentaminen olisi mahdollista sijoittaa alueelle, mikäli varmistetaan, että ko. luontotyypin ominaispiirteitä ei vaaranneta. Mikäli asemakaa-

van muutos päätetään käynnistää, laaditaan alueesta selvitys, jossa selvitetään luontotyyppialueen nykytila sekä mahdollisen rakentamisen vaikutukset alueeseen.

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

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 6. kaupunginosan korttelin 810 tontin 6 (Alppitie 21) asemakaavan muutos käynnistetään.

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

Asiasta käydyn keskustelun jälkeen jäsen Sederholm esitti 5 minuutin neuvottelutaukoa.

Tauon jälkeen jäsen Laakio ehdotti jäsen Björkin kannattamana, että tontin eteläosaan osoitettaisiin rakennuspaikka kahdelle erillistalolle (2*150 k-m²), yhteensä 300 k-m². Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että kaavamuutoksessa tarkastellaan kahden erillistalon (2*150 k-m²), yht. 300 k-m² sijoittamista tontille.

KH 27.01.2020 § 15

YLKV päätti esittää KH:lle, että kaavamuutos käynnistetään siten, että asemakaavan muutoksella osoitetaan tontille lisää rakennusoikeutta kahdelle asunnolle yhteensä 300 k-m²:ä.

Todettakoon, että kaavoitusprosessin tarkoitus on tutkia tontille soveltuvan rakentamisen laajuus ja kaavaratkaisuun vaikuttavat tekijät. Asemakaavoja tarkasteltaessa ratkaisujen tulisi perustua kunkin tontin yksilöllisiin olosuhteisiin, ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja ympäristöön sekä selvitettyihin vaikutuksiin. Näin ollen päätettäessä asemakaavan muutoksen käynnistämisestä, ei kaavan sisältöä tulisi ilman perusteellisempaa selvitystä rajata kovin tarkasti. Kaavoitusprosessin aikana tarkastellaan suunnitteluvaihtoehtot vaikutuksineen. Näiden perusteella muodostetaan päätökseen esitettävä suunnitelma, joka voi myös poiketa perustellusti alkuperäisestä tavoitteesta suuntaan tai toiseen.

Yhdyskuntavaliokunnan yksimielisen päätöksen ja siinä osoitetun selkeän poliittisen linjauksen takia, ei kuitenkaan esitetä muutosta päätösesitykseen.

KJ:

KH päättää, että 6. kaupunginosan korttelin 810 tontin 6 (Alppitie 21) asemakaavan muutos käynnistetään, siten, että kaavamuutoksessa tarkastellaan kahden erillistalon (2*150 k-m²), yht. 300 k-m² sijoittamista tontille.

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

.....

Jäsen Stolt ehdotti varajäsen Limnellin kannattamana asian jättämistä pöydälle.

Jäsen Salminen ehdotti jäsen Ant-Wuorisen kannattamana, että KH päättäisi yhdyskuntavaliokunnalle 14.1.2020 kokoukseen tehdyn pohjaehdotuksen mukaisesti eli, että asemakaavan muutos käynnistetään ilman kaavan sisällön rajaamista valiokunnan ehdottamalla tavalla.

Puheenjohtaja totesi, ettei asian pöydällepanosta oltu yhtä mieltä ja, että siitä on äänestettävä ennen kuin asian käsittelyä voidaan jatkaa. Suorite- tussa äänestyksessä, jossa pöydällepanoa kannattavat äänestivät ”jaa” ja asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestivät ”ei”, äänestyksen tulos oli 3 (Limnell, Pesonen, Stolt) - 3 (Ant-Wuorinen, Rintamäki-Ovaska, Sal- minen), puheenjohtajan äänen ratkaistessa asian käsittelyn jatkamisen puolesta.

Asian käsittelyn jatkuessa suoritettiin äänestys jäsen Salmisen ehdotuk- sesta. Äänestyksen tulokseksi tuli ehdotuksen yksimielinen hyväksyminen.

Päätös:

KH päätti, että 6. kaupunginosan korttelin 810 tontin 6 (Alppitie 21) asema- kaavan muutos käynnistetään.

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