

Yhdyskuntalautakunta  
Kaupunginhallitus

§ 116  
§ 251

01.12.2015  
09.12.2015

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi 4. kaupunginosan korttelin 49 tonteilla 22 ja 23 (Asematie 10–14)

30/10.02.03/2014

YLK 01.12.2015 § 116

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 09 5056 202  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10 ja Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12–14 ovat hakeneet 1.10.2015 saapuneella hakemuksella asemakaavan muutosta siten, että tonttien rakennusoikeutta lisäämällä mahdollistettaisiin nykyisten rakennuksien korvaaminen uudisrakennuksilla. Hakemus on **oheismateriaalina**.

Kaupunginvaltuusto päätti 15.9.2014 ko. aluetta koskevasta aiemmin (23.9.2013) saapuneesta samansisältöisestä hakemuksesta, että ”asemakaavan muutokseen ei ryhdytä, koska asunto- ja maankäytön kehityskuva on hyväksytty (KV15.3.2010), eikä siinä ole mainintaa Asematien kohteista. Kaupungin maankäytön suunnittelun tulee olla hallittu. Lisäksi Asematie 10-14 korttelin toteutus on Kauniaisten kaupunkikuvassa merkittävä.”

Tämän jälkeen alue on esitetty valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa tehostamis-/tiivistämisen/ ajanmukaisuuden arviointitarvekohteena ja priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan. Kohteen sisältyminen kehityskuvaan ei suoraan käynnistä hanketta, vaan jokainen asemakaavan muutoksen käynnistäminen edellyttää erillistä päätöksentekoa. Kukin kohde tuodaan erikseen päätöksentekoon saapuneen hakemuksen perusteella tai kaupungin omasta aloitteesta. Haettu hanke vastaa osaltaan asuntopoliittisiin sekä kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

#### Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Alueella on tontin 22 osalta voimassa 12.11.1964 vahvistettu asemakaava (Ak 33) ja tontin 23 osalta 28.10.1969 vahvistettu asemakaava (Ak 48), joiden määräykset ovat yhtenäiset. Tontit on osoitettu asuin- ja palvelusalueiksi (AK). Rakennusoikeutta tontille 22 on osoitettu 2156 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa rakennustehokkuutta e=0.58 ja tontille 23 on osoitettu 3025 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa rakennustehokkuutta e=0.46. Kahdelle itäisimmälle rakennus-alueelle on osoitettu kerrosluvuksi kolme (III) ja läntisimmälle kaksi (II), joiden lisäksi alimmaisiksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Kaavat edellyttävät rakennusten runkosyvyyden maksimileveydeksi 12,5 metriä ja asuntojen keskipinta-alaksi 70 m<sup>2</sup>. Asematien vastaiselle rajalle on osoitettu istutettava tontin osa, joka on pidettävä puistomaisessa kunnossa. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen mukaisen alueen kokonaispinta-ala on 10296 m<sup>2</sup> (tontti 22: A=3701 m<sup>2</sup>, tontti 23: A=6595 m<sup>2</sup>). Tonteilla on yhteensä kolme vuosina 1969 ja 1970 valmistunutta asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 52 asuntoa. Asuinkerrosten lisäksi rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellari. Kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty yhteensä n. 300 k-m<sup>2</sup>:llä. Autopaikat sijaitsevat osin kellarikerroksen autotalleissa ja osin pihalla maan tasossa. Tontille 22 on ajoneuvoliittymä sekä Asema- että Bredantieltä. Tontille 23 on Asematieltä kaksi liittymää.

Suunnittelualueen ympäristössä Bredantien eteläpuolelle on toteutunut kerrostaloja. Lännessä suunnittelualue rajautuu Välitie -katualueeseen sekä pientaloihin. Asematien pohjoispuolella sijaitsee pientaloja, liikerakennus, nuorisotalo ja Uusi Paviljonki. Asematie ja Bredantie ovat pääkatuja ja Välitie asuntokatu.

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.1.2015 osoitteessa Asematie 13 sijaitsevan liike- ja toimistorakennustontin asemakaavan muuttamisesta asuinkäyttöön ja rakennusoikeuden lisäämisestä. Lisäksi kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 ko. kohteen kanssa samassa korttelissa sijaitsevien tonttien (Bredantie 15, Palokunnantie 1-3) osalta asemakaavan muuttamisesta alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi.

#### Hakemuksen perustelut

Hakemuksen mukaan asemakaavan muutoksella kaupunkirakennetta voitaisiin tiivistää raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä. Tiivistäminen parantaisi asuntotarjonnan lisäksi osaltaan myös keskustan lähialueita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Muutoksella ratkaistaisiin myös ko. alueen pysäköinti-ongelmat.

Hakijan tavoitteena on kaksinkertaistaa alueen vuokra-asuntojen määrä nykytilanteeseen verrattuna. Kauniaisten kehityksen kannalta asuntomäärän muutos on merkittävä ja vastaa paikallisten tavoitteiden lisäksi myös seudulliseen tarpeeseen. Hakemuksen edellyttämä rakennusoikeuden muutos ei ole merkittävä ottaen huomioon eroavaisuudet maankäyttö- ja rakennuslain ja aiemman lainsäädännön mukaisissa rakennusoikeuden laskentatavoissa. Alueenrakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määräytyvät kuitenkin vasta kaavaprosessin edetessä, mikäli se päätetään aloittaa. Tästä johtuen hakemuksen liitteenä ei ole erillistä viitesuunnitelmaa, etenkin kun edelliseen hakemukseen laadittiin kaksi vaihtoehtoista suunnitelmaa. Hakijan mukaan Kauniaisten kaupunkikuvalliset toiveet kyetään ottamaan huomioon ongelmitta kaavamuu-  
tosprosessin aikana.

Hakemuksen mukaan alueen rakennukset ovat huonokuntoisia eikä niiden peruskorjaiselle ole taloudellisia realiteetteja. Näin ollen rakennukset tullaan ennen pitkää purkamaan. Asuntojen määrän lisääminen asemakaavan muutoksella mahdollistaisi uudisrakennusten vaiheittaisen toteuttamisen. Tällöin huomattava osa nykyisistä asukkaista voisi muuttaa suoraan valmistuvaan rakennukseen ennen nykyisen asuinrakennuksen purkamista.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäne kaupungin ja hakijan

välistä maankäyttösopimusta, joka allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

YTJ:

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10–14) asemakaavan muutos käynnistetään. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

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

.....

Maankäyttöpäällikkö oli kokouksessa selostamassa asiaa.

Jäsen Limnell ehdotti jäsen Tupamäen kannattamana, ettei kaavamuutokseen ryhdytä koska rakennukset sijaitsevat keskeisellä paikalla ja ovat näin ollen oleellinen osa kaupunkikuvaa. Lisäksi suuri osa viheralueita poistuisi uudelleen rakentamisen myötä.

Suoritettussa äänestyksessä jäsen Limnellin ehdotus että asemakaavamuutokseen ei ryhdytä, voitti äänin 6 - 2 (Fellman, Aspelin) yhden jäsenen äänestäessä tyhjää (Enkell), jolloin pj totesi tämän tulleen lautakunnan päätökseksi.

Päätös:

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10–14) kaavamuutokseen ei ryhdytä koska rakennukset sijaitsevat keskeisellä paikalla ja ovat näin ollen oleellinen osa kaupunkikuvaa. Lisäksi suuri osa viheralueita poistuisi uudelleen rakentamisen myötä.

Edelleen lautakunta pitää parhaana ratkaisuna sitä, että rakennuksia ryhdyttäisiin kunnostamaan.

KH 09.12.2015 § 251

Asemakaavan muutoshakemusta käsiteltäessä tulee huomioida asemakaavan muuttamisen edellytykset suhteessa kaupungin omiin kehittämistavoitteisiin. Kaupunki on linjannut valtuustokauden alussa kehittämisstrategiassaan, että se tuottaa monipuolista asuntotuotantoa, joka käsittää erilaiset asumis- ja omistusmuodot. Lisäksi erityisen tärkeänä pidetään asuntotarjonnan riittävyttä nuorisolle, nuorille perheille, erityistä apua ja tukea asumisessaan tarvitseville sekä kaupungin henkilökunnalle. Kauniainen on sitoutunut myös MAL-aiesopimukseen, jonka tavoitetta asuntojen tuottamiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrelle hanke toteuttaisi. Kauniainen maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:n tavoitteina on kirjattu em. lisäksi kaupunkirakenteen aktiivinen kehittäminen ja tiivistäminen sekä to-

teuttamiskelpoiset ja kysyntään vastaavat asemakaavat.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 51 § edellyttää, että kunnan on laadittava asemakaava ja pidettävä sitä ajan tasalla sitä mukaa kuin kunnan kehitys tai maankäytön ohjaustarve sitä edellyttää. Alueella voimassa olevat asemakaavat eivät vastaa MRL:n sisältövaatimuksiin eivätkä huomioi nykyisiä rakentamisvaatimuksia.

Tilanteessa, jossa tontinomistaja on ilmoittanut, että rakennukset tullaan ennen pitkää purkamaan, on kaupunkikehityksen, tontinomistajan oikeusturvan sekä asuntopoliittisesta näkökulmasta tarkoituksenmukaista ryhtyä asemakaavan muuttamiseen ennakoivasti. Tällöin vältetään tilanteelta, jossa alueen asuinrakennukset on purettu, mutta epätarkoituksenmukainen asemakaava ei anna realistisia mahdollisuuksia alueen uudelleenrakentamiselle.

Hakemusta käsiteltäessä ei tule ottaa kantaa mahdollisiin rakennusten purkamisedellytyksiin, mikäli rakennusten omistaja oman harkintavaltansa puitteissa päättää rakennusten kunnostamisen sijasta purkaa ne. Purkamisluvan myöntäminen kuuluu rakennusvalvonnalle.

Edellä olevan ja yhdyskuntalautakunnan esittelytekstissä mainituilla perusteilla esitetään yhdyskuntalautakunnan päätöksestä poiketen, että alueella käynnistetään asemakaavan muutos alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi. KH:n toimivaltaan kuuluu päättää asemakaavan muutokseen ryhtymisestä, mutta mahdollisen kielteisen päätöksen tekeminen kuuluu valtuustolle.

Alueen rakennusoikeuden määrä, kerroksisuus sekä ympäristölliset ja kaupunkikuvalliset detaljit määrittyvät kaavaprosessin edetessä, mikäli se päätetään aloittaa. Hakija vastaa kustannuksellaan suunnittelusta ja tarvittavien selvitysten laatimisesta kaupungin ohjauksessa. Luottamushenkilöt osallistuvat ohjaukseen kaavaprosessin eri vaiheiden päätöksenteossa. Em. keinoin voidaan varmistua, että saavutetaan Kauniaisiin soveltuva toteutusratkaisu.

KJ:

KH päättää, että 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10–14) asemakaavan muutos käynnistetään. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

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

.....

Jäsen Stenberg ilmoitti olevansa yhdyskuntalautakunnan esityksen kannalla ja ehdotti jäsen Hammarbergin kannattamana, että KH esittää KV:lle, että kaavamutokseen ei ryhdytä koska rakennukset sijaitsevat keskeisellä paikalla ja ovat näin ollen oleellinen osa kaupunkikuvaa.

Suoritettussa äänestyksessä esittelijän pohjaehdotus hävisi äänin 4 – 3 (Rintamäki-Ovaska, Ant-Wuorinen, Kivelä).

Varapuheenjohtaja Rintamäki-Ovaska ilmoitti jättävänsä päätökseen eriävän mielipiteensä.

Päätös:

KH päätti esittää kaupunginvaltuustolle, että 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10–14) kaavamuutokseen ei ryhdytä koska rakennukset sijaitsevat keskeisellä paikalla ja ovat näin ollen oleellinen osa kaupunkikuvaa.

Varapuheenjohtaja Rintamäki-Ovaska jätti päätöksestä seuraavan eriävän mielipiteensä:

”Katson, että KH:lle esitetyn mukaisesti asemakaavan muutos Asematie 10 - 14 tonteilla tulisi käynnistää.

Kauniainen on hyväksynyt Maankäytön ja asumisen kehityskuvan 2015, johon ko. kohde on sisällytetty asemakaavansa tehostamis-/tiivistämis-/ajankukaisuuden arviointikohteena ja priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan. Kauniainen on myös sitoutunut MAL-aiesopimukseen, joka velvoittaa edistämään asuntojen tuotantoa hyvien liikenneyhteyksien varrelle. Lisäksi tilanteessa, jossa tontinomistaja on ilmoittanut, että rakennukset tullaan ennen pitkää purkamaan, on kaupunkikehityksen, tontinomistajan oikeusturvan sekä asuntopoliittisesta näkökulmasta tarkoituksenmukaista ryhtyä asemakaavan muuttamiseen ennakoivasti. Alueella voimassa olevat asemakaavat eivät vastaa maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksiin eivätkä huomioi nykyisiä rakentamisvaatimuksia.

Joten jos tontin omistaja nyt hakisi rakennuslupaa nykyisellä asemakaavalla, kaupunki todennäköisesti toteaisi asemakaavan vanhentuneeksi eikä rakennuslupaa voitaisi myöntää ennen kaavan muuttamista.

Kunnille on annettu asemakaavoitusmonopoli, mikä tarkoittaa, että kunnalla yksin on päätäntävalta asemakaavoitukseen ryhtymisestä. Päätäntävaltaa käytettäessä tulee kuitenkin seurata lakia eikä nojata päätöstä muihin perusteisiin.

Korostan vielä, että tällä päätöksellä vasta käynnistettäisiin asemakaavan muutosprosessi. Myöhemmin asemakaavan hyväksymisen yhteydessä päätetään mm. rakennusoikeudesta, viheralueista, asuntojen koosta ja lukumäärästä.”