

Yhdyskuntalautakunta	§ 25	15.03.2016
Yhdyskuntalautakunta	§ 87	04.10.2016

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 46, tontti 3 (Asematie 13)

1042/10.02.03/2014

YLK 15.03.2016 § 25

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh.09 5056 204  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 18.12.2014 maanomistajan hakemuksesta. Asemakaavaa on esitetty muutettavaksi siten, että tontin käyttötarkoitus muutetaan kerrostaloasumiseen. Kaupunginhallitus päätti 26.1.2015 § 21:ssä asemakaavan muutoksen laatimisesta hakemuksen mukaisesti. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, ja muun muassa rakennusten korkeuteen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 3.3.2015. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 3.3.2015 kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kuulutuskirje sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.2.2015.

#### Alueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Asematie 13 ja käsittää 4. kaupunginosan korttelin 46 tontin 3. Alueen pinta-ala on 4637 m<sup>2</sup>. Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa. Tontti sijoittuu Asematien, Läntisen Koulupolun ja Oppilaskodintien kulmaukseen. Ajoneuvoliittymät tontilta ovat vain kahdelle viimeksi mainitulle, vaikka kaava ei sitä rajoitakaan. Tontin pohjoisosaan on valmistunut vuonna 1972 toimisto-/laboratoriorakennus, joka on käyttänyt kaavan koko rakennusoikeuden. Autopaikoitus on maan tasossa tontin eteläosassa.

Tontilla toimiva yritys on siirtänyt toimintansa muualle syksyllä 2015. Rakennus on laajarunkoinen ja toteutettu aikanaan kyseiselle toimijalle, jolloin se on muuntokelpoisuudeltaan huono. Tontti soveltuu keskeisen sijaintinsa vuoksi hyvin asumiseen ja sen maastonmuodot mahdollistavat rakenteellisen pysäköinnin toteuttamisen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus kerrostaloasumiseen.

#### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taaja-

ma-toimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaate-merkintä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 22.1.1993 vahvistama asemakaava (Ak 125), jossa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa toimisto-, laboratorio- tai tutkimustiloja. Tontin pinta-ala on 4637 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2600 k-m<sup>2</sup> kolmeen (III) kerrokseen. Lisäksi rakennuksiin saa toteuttaa maanpäällisen kellarikerroksen. Asematien puoleinen osa tontista on osoitettu maanpäälliseen pysäköintiin (p). Ote voimassa olevasta asemakaavasta on **ohesmateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella muutetaan tarpeettomaksi käynyt liike- ja toimistorakennusten tontti asuinkäyttöön. Tontti soveltuu hyvin kerrostalo-asumiseen: Se sijaitsee keskeisesti pääkadun varrella rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa on linjattu, että kaupunkimainen tiiviimpi ja tehokkaampi täydennysrakentaminen sijoitetaan juuri asemien läheisyyteen ja pääkatujen varsille. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten tavoitteiden mukaisesti rakenteellisena, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esiitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksella kaupunkirakenne eheytyy kun muusta ympäristöstä poikkeava laajarunkoinen rakennus korvautuu mittasuhteiltaan sekä hahmoltaan ympäristöönsä paremmin sopeutuvilla asuintaloilla ja autopaidat sijoitetaan maan alle. Suunniteltujen rakennusten korkeusero nykyisen toimisto/laboratoriorakennuksen korkeuteen on noin +4,5 m. Korkeusero naapurikiinteistöjen rakennuksiin on niin ikään maltillinen, suunniteltu vesikatkon korkeusasema on vain kaksi metriä korkeampi kuin viereisen nuorisotalon katon harjan korkeus. Uusien kerrostalojen varjostus ei aiheuta asukkaiden elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä eikä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Lisäksi uuden läntisemmän kerrostalon seinälinja siirtyy nykytilanteeseen verrattuna yli 11 m länteen, jolloin etäisyys naapuritontilla sijaitsevaan lähimpään kerrostaloon on yli 20 m. Tällä saavutetaan molempien tonttien riittävä yksityisyys. Alueelle jää hyvin tilaa leikki- ja oleskelualueille.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:n laatimaan esisuunnitelmaan. Esisuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Asematien varrella ja rakennusten sopeutuminen niin puistoympäristöön kuin arkkitehtuuriin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Tontti tarjoaa viihtyisät ja turvalliset olosuhteet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

## Asemakaavan muutosluonnos

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

Asemakaavan muutoksella liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontin rakennusoi-keutta korotetaan nykyisestä 2600 k-m<sup>2</sup>:stä 4100 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakennusoi-keus kasvaa 1500 k-m<sup>2</sup>:ä. Tontille osoitetaan rakennusala enintään viisi-kerroksisille (V (3/4)) asuinrakennuksille. Ylin kerros on ns. sisäänvedetty, mikä keventää rakennusten hahmoja Asematien suuntaan.

Tontin pohjoisosaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Oppilaskodintieltä. Tontille sallitaan ajoneuvoliittymä Oppilaskodintien lisäksi Läntiseltä koulupolulta. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/asunto.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleske- lu-alueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoitte- lulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 45dB(A).

Mikäli Asematien puoleiselle julkisivulle sijoitetaan asunnon ulko-oleskeluti- laksi tarkoitettu parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kan- nalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin.

Hulevesien käsittelystä on annettu seuraavia määräyksiä: Vettäläpäisemät- tömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytys- painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuu- tiometri jokaista 100 vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytys- painanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä.

Kaavamääräyksiä tarkennetaan ehdotusvaiheessa mm. rakentamistavan, pihojen käsittelyn ja istuttamisen sekä muilta tarvittavilta osin.

Asemakaavan muutosta varten laadituissa selvityksissä ei ole ilmennyt alu- een rakentamisen, asukkaiden tai ympäristön kannalta sellaisia merkittäviä tekijöitä, joita tulisi tutkia tarkemmin. Laadituista selvityksistä on kerrottu tarkemmin kaavaselostuksessa.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäytösopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy ase- makaavan muutoksen.

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 46 tonttia 3 (Asematie 13) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtä- ville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoi- tustaululle ja kaupungin internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muu- tosluonnoksesta lausunnot, Uudenmaan ELY-keskukselta, Länsi Uuden- maan pelastuslaitokselta, Caruna Oy:ltä, HSY:ltä ja rakennuslautakunnal-

ta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

YLK 04.10.2016 § 87

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 22.3.2016–20.4.2016, jolloin siitä jätettiin neljä lausuntoa ja kaksi kirjallista mielipidettä.

Annetuissa lausunnoissa on esitetty tarkennuksia kaavan melumääräyksiin, todettu kaavamutoksen aiheuttavan sähköntehon tarpeen kasvua ja pidetty rakentamisen korkeutta sekä tehokkuutta suurena suhteessa olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Mielipiteissä on toivottu autopaikanormin muuttamista asuntokohtaisen sijaan kerrosalaperusteiseksi sekä pidetty esitettyä rakentamista liian korkeana ja liian erilaisena alueen muihin rakennuksiin verrattuna. Mielipiteen mukaan kolme kerrosta olisi riittävä korkeus uusille rakennuksille. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **oheismateriaalina**.

Saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu siten, että parveke tai terassi tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin. Piha- ja oleskelualueiden öiseksi melutasoksi on muutettu 50 dB. Autopaikanormi on muutettu muotoon 1 ap/85 k-m<sup>2</sup>, jolla ei ole vaikutusta hankkeessa esitettyihin autopaikkojen määrään.

Kaavamääräyksiä on tarkennettu rakennustavan, pihojen käsittelyn ja hulevesien hallinnan osalta. Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä julkisivujen toteutuksesta. Määräyksillä varmistetaan arkkitehtonisesti korkeatasoinen rakentaminen ja kaupunkikuvallinen sopivuus ympäristöön. Kansirakenteista annetuilla määräyksillä varmistetaan rakenteiden sulautuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan sekä tekninen toimivuus. Piha-alueiden määräyksillä turvataan Kauniaisille ominaisen vehreyden säilyminen tonteilla. Lisäksi hulevesien käsittelyltä edellytetään kaupunkikuvallisesti korkeatasoista ja puistomaista ratkaisua. Rakentamisen tehokkuuteen tai korkeuteen ei ole tehty muutoksia.

Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 3** ja asemakaavavaselostus liitteineen on **liitteenä 4**.

YTJ:

Lautakunta ehdottaa, että KH asettaa liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 46 tonttia 3 (Asematie 13) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta ja rakennuslautakunnalta.

.....

Esittelijä ehdotti kokouksessa yleisiä määräyksiä täydennettävän seuraavasti:

- Autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.
- Vähintään 80 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen
- Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 15 k-m<sup>2</sup>, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata autopaikkoja

Esitys sai lautakunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.