

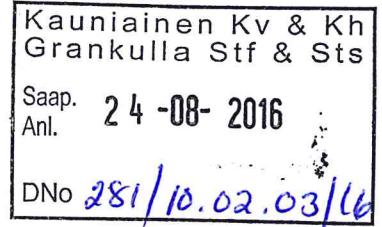
ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO ITKONEN OY • Kivihaankuja 1, 00310 Helsinki • Puh 09 477 4150 • www.itkonen.fi • toimisto@itkonen.fi

ASUNTO-OY BREDANTIE 6

ASEMAKAAVAN MUUTOSHAKEMUS 1(2)

25.8.2016

Kauniaisten kaupunki  
Kaupunginhallitus  
kirjaamo@kauniainen.fi



**ASUNTO-OY BREDANTIE 6:N OMISTAMAN TONTIN ASEMAKAAVAN MUUTOSHAKEMUS SEKÄ EHDOTUS  
NOIN 300 NELIÖN MAA-ALAN OSTAMISESTA KAUNIAISTEN KAUPUNGILTA**

Hakija: Asunto-Oy Bredantie 6

Kaupunginosa: 4  
Kortteli: 48  
Tontti: 4

Asunto-Oy Bredantie 6 esittää kohteliaimmin, että taloyhtiön tontin asemakaavaa muutettaisiin siten, että taloyhtiö voisi rakentaa tontilleen uuden kerrostalon tai kaksi kerrostaloa. Laajemmassa vaihtoehdossa toteutuminen vaatii vähäisen, noin 300 neliön suuruisen lisämaan oston Kauniaisten kaupungilta.

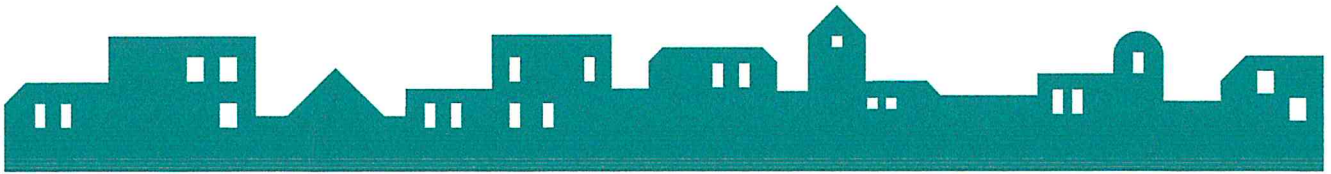
**Perustelut hakemukselle**

Hakijataloyhtiön 8-portainen, 2 rakennusta ja 55 asuntoa (1h+kk - 5h+k+s) käsittävä kiinteistö lähestyy 33 vuoden ikää ja siinä on suurehkoja korjaustarpeita. Rakennukset sijaitsevat omalla 10.288 neliön tontilla ja niissä on yhteensä 55 asuinhuoneistoa, joiden yhteinen pinta-ala on 4.090 neliötä. Nykyiset rakennukset ovat tilavuudeltaan 17.765.

Kiinteistössä on tarkoitus tehdä perusteellinen julkisivujen ja parvekkeiden sekä vesikaton uusimistyö. Kiinteistön tiilijulkisivu rapautuu ja tämä aiheuttaa turvallisuusriskin.

Kiinteistön kunnon säilyttämiseksi taloyhtiön on tehtävä em. korjaukset. Tontilla tehtävät kehitystoimet sekä suuri rahoitustarve ja taloyhtiön sisällä käydyissä keskusteluissa esiinnoussut täydennysrakentamisajatus kaupungin asettamien täydennysrakentamistavoitteiden pohjalta ovat osaltaan nostaneet esiin mahdollisuuden rakentaa kiinteistön kohtuullisen väljälle tontille uusia asuintaloja.

Hankkeesta on käyty ennakkoneuvottelu kaupungin edustajien kanssa. Käydyissä neuvotteluissa hanketta on pidetty periaatteessa toteutuskelpoisena ja kaupungin laatiman täydennysrakentamis rakentamistrategian mukaisena.



ISÄNNÖITSIJÄTOIMISTO ITKONEN OY • Kivihaankuja 1, 00310 Helsinki • Puh 09 477 4150 • www.itkonen.fi • toimisto@itkonen.fi

Kauniaisten kaupunki on vuonna 2015 valmistuneessa Maankäyttöyksikön laatimassa asiakirjassa Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva listannut erilaisia tavoitteita täydennysrakentamiseen liittyen. Mm. naapuritontillemme Bredantie 8 ollaan selvittämässä rakentamisen tehostamista, meidän tilanteemme on vastaava. Esittämämme hanke on em. asiakirjassa mainittujen tavoitteiden mukainen tonttimme sijoituessa keskeiselle keskusta-alueelle aseman läheisyyteen.

#### Autopaikat

Uuteen asuintaloon/taloihin rakennettaisiin mahdollisesti autotalleja tai autohallit ja maantasoon lisääautopaikkoja, jolloin riittävät pysäköintipaikat tulevat toteutetuksi.

#### Suunnittelija

Taloyhtiöt ovat valinneet lisä- ja uudisrakennushankkeen kaavavaiheen suunnittelijaksi rakennusarkkitehti, MSc Antti Voutilaisen. Yhteistyössä rakennusvalvonnan ja maankäyttöyksikön kanssa on tutkittu hankkeen toteuttamismahdollisuutta.

#### Maakäyttösopimus kaupungin kanssa

Tehdyissä täysin alustavissa selvityksissä on todettu, että uusi asuintalo tai kaksi taloa olisi mahdollista rakentaa pääosin nykyiselle tontille. Rantaradan puoleisen rakennuksen toteutuminen edellyttää noin 300 neliömetrin suuruisen lisämaan ostoa kaupungilta.

Taloyhtiö on valmis tekemään tarvittavan maakäyttösopimuksen Kauniaisten kaupungin kanssa.

#### Kaavamuutospyynnön jättämisen lupahakemus

Pyydämme kohteliaimmin lupaa asemakaavan muuttamishakemuksen jättämiseen toimitettujen liitepiirustusten mukaisesti em. tontille siten, että voisimme rakentaa nykyiselle tontille uuden asuintalon/asuintaloja. Samalla ehdotamme neuvotteluja mahdollisesta maakaupasta ja maakäyttösopimuksesta hakijayhtiön ja kaupungin kesken.

Rohkenemme toivoa hankkeelle mahdollisimman nopeaa käsittelyä. Annamme mielellämme lisätietoja ja täydennämme hakemustamme tarvittavilta osin lyhyelläkin varoitusajalla.

Kunnioitavasti

**ASUNTO-OY BREDANTIE 6**

**HALLITUS**

psta

isännöitsijä, AIT

AK

# AUTOPAIKKALASKELMA

Kaavan vaatimus 1 ap/100km<sup>2</sup>  
 Vanhat talot 4650km<sup>2</sup>  
 Uudet talot 2750km<sup>2</sup>  
 Yhteensä 7300km<sup>2</sup>

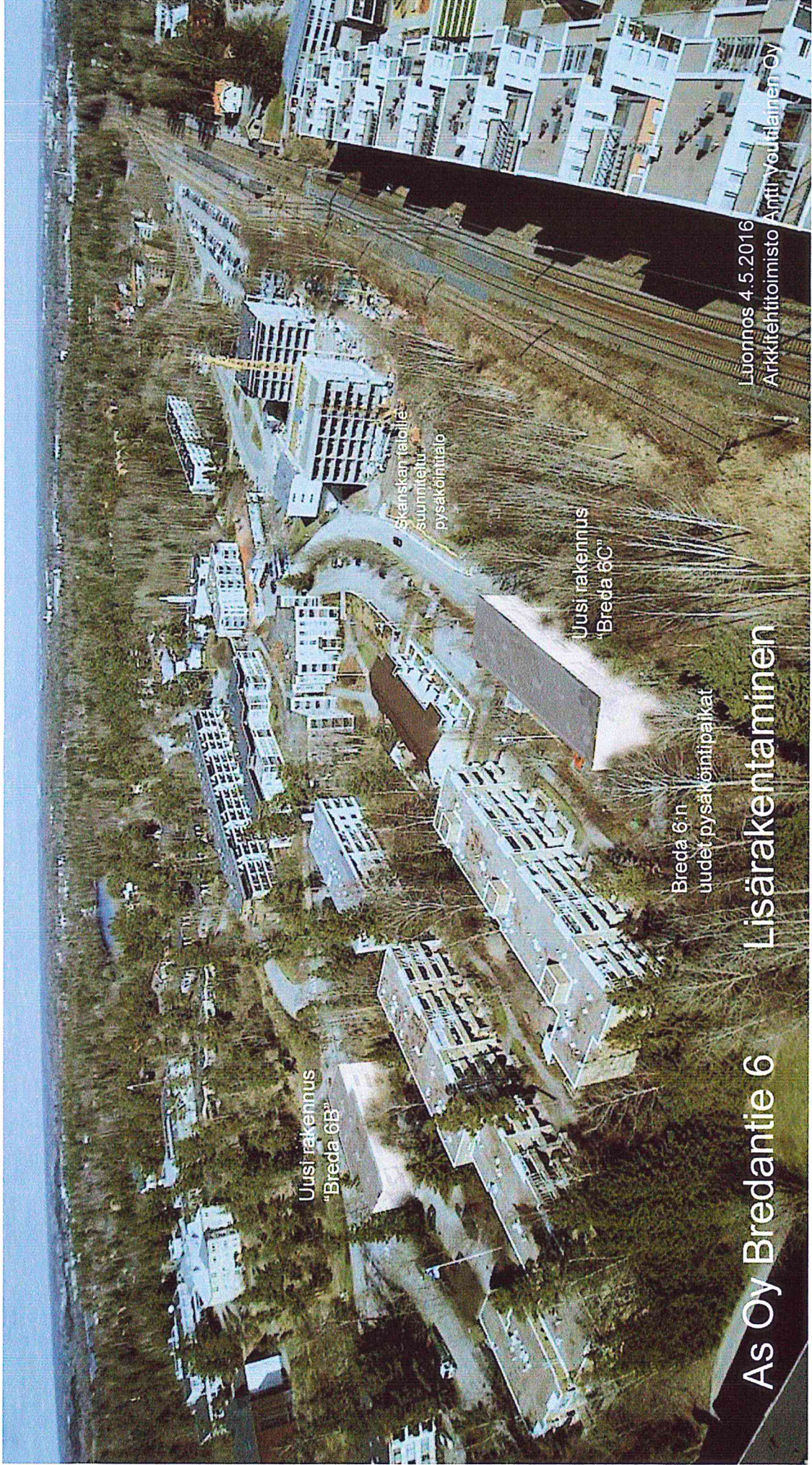
Vaadittavat autopaikat 73 ap  
 Uudet autopaikat pihalla 32 ap  
 Uudet autopaikat 18 ap  
 Uudet autopaikat kellarin autohalleissa 31 ap  
 Uudet autopaikat autotalleissa 10 ap  
 Yhteensä 73 ap

(vanhat autopaikat purettu)



ANTTI VOUTILAINEN OY

AS OY BREDANTIE 6, KAUNIAINEN  
 ASEMAPIRRROS LUONNOS EI MITTAKAAVASSA  
 6.7.2016



Uusi rakennus  
"Breda 6B"

Skanskan talolle  
suunniteltu  
pysäköintitalo

Uusi rakennus  
"Breda 6C"

Breda 6:n  
uudet pysäköintipaikat

As Oy Bredantie 6

Lisärakentaminen

Luonnos 4.5.2016

Arkkitehtitoimisto Antti Youtilainen Oy