

Yhdyskuntalautakunta  
Kaupunginhallitus

§ 99  
§ 195

08.11.2016  
16.11.2016

Asemakaavan muuttaminen 4. kaupunginosan korttelissa 48 tontilla 4 (Bredantie 6) sekä suojaviviheralueella

281/10.02.03/2016

YLK 08.11.2016 § 99

Lisätiedot:

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

Asunto Oy Bredantie 6 on hakenut 24.8.2016 saapuneella hakemuksella asemakaavan muutosta siten, että yhtiön omistamalle tontille osoitettaisiin lisärakennusoikeutta yhdelle tai kahdelle asuinkerrostalolle. Jälkimmäinen vaihtoehto edellyttää, että tonttiin liitetään kaistale kaupungin omistamaa suojaviviheraluetta. Asemakaavan muutoshakemus on **oheismateriaalina**.

#### Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Tontin 4 osalta on voimassa 21.11.1973 vahvistettu asemakaava (Ak 66), jossa alue on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4550 k-m<sup>2</sup> sekä kerrosluvuksi pääosin kolme (III) ja osin kaksi (II). Kaavan sallima asuntojen enimmäismäärä tontilla on yhteensä 56. Pysäköinti on osoitettu tontin etelä- että pohjoisosiin, jolloin liikenne jakautuu Bredantien ja Ratapolun välille. Lisäksi tontilla on varaus sosiaalista toimintaa palvelevia rakennuksia varten.

Tontin rakennusoikeus on käytetty kokonaisuudessaan kahteen vuonna 1984 valmistuneeseen kerrostaloon. Kaupungin omistaman suojaviviheralueen (EV) asemakaava (Ak 179) on hyväksytty valtuustossa 17.3.2008. Alueella sijaitsee kevyen liikenteen reitti. Ympäröivälle alueelle on toteutunut eri vuosikymmeninä asuinkerrostaloja. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

#### Hakemuksen perustelut

Hakija perustelee alueen täydennysrakentamisen noudattavan kaupunginvaltuuston Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa asettamia tavoitteita täydennysrakentamiselle: alue sijaitsee alueellisen kokoojakadun (Bredantie) varrella sekä n. 400 metrin etäisyydellä Kauniaisten asemasta. Lisäksi naapurustossa sijaitsee useita kehityskuvaan sisältyviä kohteita. Hankkeen autopaikat on suunniteltu Kauniaisten tavoitteiden mukaisesti toteutettavaksi pääosin rakenteellisesti.

Alueen lisärakentaminen on mahdollista suunnitella siten, että se tuottaa kaupunkikuvaa ja -rakennetta eheyttävää ympäristöä. Hankkeen eteläisempi lisärakennuspaikka sijoittuu radan varteeseen, tulevan kaupunkiradan asemalaiturin päähän, jolloin se muodostaa alueen nykyisen rakenteen mukaista ja asemaympäristöön soveltuvaa kaupunkimaista ympäristöä.

Asemakaavan muutoksen laatiminen edellyttäne maankäyttösopimusta. Mikäli suunnittelussa päädytään suojaviheralueen liittämiseen osaksi tonttia, kaupunki valmistelee maankäyttösopimuksen kanssa samanaikaisesti esisopimuksen tontinosan myymisestä ja kauppa tehdään asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.

Hakija vastaa asemakaava-asiakirjojen, viitesuunnitelmien sekä tarvittavien selvitysten teettämisestä sekä niistä aiheutuvista kustannuksista. Kaupunki ohjaa suunnittelua.

YTJ:

Lautakunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan korttelin 48 tontin 4 (Bredantie 6) sekä suojaviheralueen asemakaavaa muutetaan asuinkerrostalorakentamisen lisäämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämien selvitysten teettämisestä ja muista suunnittelukuluista.

.....

Varapj. Limnell ehdotti asian jättämistä pöydälle lisäselvityksiä varten.

Jäsen Fellman kannatti ehdotusta.

Suoritettuna äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät ”jaa” ja vpj. Limnellin ehdotusta kannattavat äänestivät ”ei”, pohjaehdotus voitti äänin 4–2 (Limnell, Fellman) kahden äänestäessä tyhjää (Eklund, Nysten).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin. Lisäksi yhdyskuntalautakunta edellyttää, että viheralueita sekä Ratapolun jatkeen kevyen liikenteen yhteys säilytetään.

KH 16.11.2016 § 195

KJ:

KH päättää, että 4. kaupunginosan korttelin 48 tontin 4 (Bredantie 6) sekä suojaviheralueen asemakaavaa muutetaan asuinkerrostalorakentamisen lisäämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen sekä viheralueiden ja Ratapolun jatkeen kevyen liikenteen yhteyden säilyttämiseen.

Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämien selvitysten teettämisestä ja muista suunnittelukuluista.

.....

Pj. Berg ehdotti jäsen Stenbergin kannattamana asian palauttamista yhdyskuntalautakuntaan uudelleen valmisteltavaksi hallituksen ja lautakunnan kaavoituksen periaatteita ja kokonaisuuksia koskevan yhteisen lähetekeskustelun käymiseksi.

Suoritettussa äänestyksessä, jossa palautusehdotusta kannattavat äänestivät ”ei” ja asian käsittelyn jatkamista kannattavat äänestivät ”jaa”, palautusehdotus voitti äänin 4–3 (Rintämäki-Ovaska, Ant-Wuorinen, Alapappila).

**Päätös:**

KH päätti palauttaa asian yhdyskuntalautakunnalle uudelleen valmisteltavaksi kaupunginhallituksen ja yhdyskuntalautakunnan kaavoituksen periaatteita ja kokonaisuuksia koskevan yhteisen lähetekeskustelun käymiseksi.