

Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 52, tontti 2 (Mäntymäentie 2)

227/10.02.03/2015

KH 07.12.2016 § 206

Lisätiedot:

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

#### Lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet ja päivittää asemakaava vastaamaan nykytarpeita. Samalla tarkastellaan alueen liikenne- ja pihajärjestelyjä. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tutkittu mm. alueen liikenteellistä toimivuutta. Selvityksessä esiin tuotuja parannusehdotuksia pyritään ohjaamaan hankkeen toteutussuunnitteluun.

Kaupunginhallitus hyväksyi 28.8.2013 (§ 210) tarveselvityksen, joka koskee Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerausta ja ruokalan laajennusta monitoimitilaksi. Ruokalan laajennus on todettu tarveselvityksessä tarpeelliseksi ja sen hankesuunnitelmaa on valmisteltu samanaikaisesti suomenkielisen koulutoimen yhtenäiskouluselvityksen kanssa.

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus päätti 27.5.2015 §:ssä 132, että asemakaavaa muutetaan alueen ympäristö huomioiden. Tavoitteena on mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet ja päivittää asemakaava vastaamaan nykytarpeita.

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta on ilmoitettu 18.8.2015 kaupungin ilmoitustaululla ja Internet-sivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kuulutuskirje.

#### Suunnittelualueen kuvaus ja nykytilanne

Kaupungin omistama suunnittelualue sijaitsee osoitteessa Mäntymäentie 2 ja käsittää 4. kaupunginosan korttelin 52 tontin 2. Alueen pinta-ala on 13 298 m<sup>2</sup>. Alue sijoittuu Torpantien, Mäntymäentien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle. Tontilla on vuonna 1979 valmistunut koulurakennus, jossa toimii suomenkielinen alakoulu. Etelässä, lännessä ja pohjoisessa alue rajoittuu pientaloalueisiin. Idässä suunnittelualue rajautuu Palokunnantien ja Grankulla FBK:n tonttiin. Autopaikoitus on järjestetty maan tasossa tontin pohjois- ja itäosiin.

#### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvista-

massa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajama-toimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkin-tä.

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

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 10.4.1986 vahvista-ma asemakaava (Ak 93). Kaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa pal-velevien rakennusten korttelialueeksi (YO) ja sille on osoitettu 5 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen. Ote Kauniaisten asemakaavo-jen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.5.2016–16.6.2016, jolloin siitä jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Annetuissa lausunnoissa on esitetty, että alueen liikenne- ja pihajärjestely-jä pitää tarkastella koulun käyttäjien tarpeet huomioiden sekä todettu, että koulun käyttäjätaholla ei ole vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkas-telun tarpeeseen. Annetussa mielipiteessä tuodaan voimakkaasti esiin Tor-pantien puolella sijaitsevan pelikentän aiheuttamat häiriöt. Mielipiteen mu-kaan pelikentän siirtämistä Palokunnantien puoleisen rakennusmassojen väliin pienempänä pitäisi tutkia. Lisäksi mielipiteessä ehdotetaan nykyisen pysäköintialueen laajentamista ja viereisen VPK:n tontin yhteiskäyttöä py-säköintiin.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaavaselostus-ta on täydennetty.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 13.9.2016 § 79 esittää kau-punginhallitukselle, että se asettaa asemakaavan muutosehdotuksen näh-täville tarkennuksella, että luonnontilaisena säilytettävä alue (lu) laajenne-taan tontin länsireunalla huoltoliikenteelle varattuun alueeseen (h) saakka. Kaupunginhallitus päätti 21.9.2016 § 149 asettaa asemakaavan muutoseh-dotuksen nähtäville esityksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 27.9.2016–27.10.2016, jolloin siitä jätettiin kaksi lausuntoa. Kirjallisia muistutuksia ei jätetty. Annetuissa lausunnoissa ei ollut huomautettavaa kaavan sisältöön. Lausuntojen lyhen-nelmät vastineineen ovat asian **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ajoneuvoliittymän kieltävää merkintää on tarkistettu Palokunnantien varrella koulun hanke-suunnittelussa päivitetyn asemapiirroksen mukaisesti. Lisäksi yleisiä mää-räyksiä on täydennetty piha-alueiden turvallisuuteen ja saattoliikenteeseen liittyen. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotukseen tehdyt tarkennukset eivät ole kaavan

sisällön tai vaikutusten kannalta sellaisia, jotka aiheuttaisivat kaavaehdotuksen asettamisen uudelleen nähtäville.

### Asemakaavan muutos

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

Asemakaavan muutoksella opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen (YO) rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 5 300 k-m<sup>2</sup>:stä 6 000 k-m<sup>2</sup>:iin, jolloin rakennusoikeus kasvaa 700k-m<sup>2</sup>:ä. Tontille osoitetaan rakennusala enintään kolmekerroksisille (III) rakennuksille.

Tontin luoteiskulman avokallioiden säilyvyys varmistetaan osoittamalla alue luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi (lu). Pysäköintialueet (p) osoitetaan tontin pohjois- ja itäosaan. Tontin länsiosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Ajoneuvoliittymät tontille osoitetaan Mäntymäentieltä ja Palokunnantieltä. Torpantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus tontin sisäistä huoltoliikennettä (h) varten.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, joista esteettömien paikkojen osuus tulee olla 1 kpl/25 ap. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. Polkupyörien pysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Piha-alueiden turvallisuus tulee varmistaa erottamalla autopaikat selkeästi leikki- ja ulkoilualueista sekä tontin sisäiset kevyen liikenteen yhteydet ajoneuvoliikenteestä. Saattoliikenteelle on varattava sujuvat, turvalliset ja selkeästi opastetut ajoyhteydet. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyssä rakennusoikeudessa on varauduttu tarveselvityksen laajuuden lisäksi mahdollisiin muihin pieniin laajennus-/talousrakennustarpeisiin pysäköintivaatimusten sallimissa rajoissa.

KJ:

KH esittää KV:lle liitteen mukaisen 4. kaupunginosan korttelin 52 tonttia 2 (Mäntymäentie 2) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.