

ASEMAKAAVAN MUUTOSHAKEMUS

Asunto Oy Asematie 10 ja Asunto Oy Asematie 12-14 hakevat asemakaavan muutosta Kauniaisten kaupungissa, korttelissa 49 omistamilleen tonteille 22 ja 23 osoitteissa Asematie 10 sekä Asematie 12-14. Hakijayhtiöiden 100 % omistaja on Lumo Kodit Oy.

Hakijayhtiöt esittävät, että korttelin asemakaavaa muutettaisiin siten, että nykyiset III-IV -kerroksiset asuinkerrostalot purettaisiin ja rakennettaisiin uusia IV-VI -kerroksisia asuinrakennuksia. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää kaupungin ja hakijoiden välisiä maankäyttösopimuksia.

Kaavatilanne

Tontilla 22 (kiinteistötunnus 235-4-49-22, osoite Asematie 10) on voimassa 12.11.1964 vahvistettu asemakaava (AK 33), jossa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa kerrostaloja asuintarkoituksiin. Kerroslukumerkintä on III k. Tontin pinta-ala on 3 701 m² ja käytetty rakennusoikeus on 2 818 k-m². Tontin laskennallinen tonttitehokkuusluku e = 0,76.

Tontilla 23 (kiinteistötunnus 235-4-49-23, osoite Asematie 12-14) on voimassa 28.10.1969 vahvistettu asemakaava (AK 48), jossa tontti on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontilla on kaksi erillistä rakennusala, joista eteläisempi (Asematie 12) on varustettu merkinnällä III k, ja pohjoisempi (Asematie 14) merkinnällä II k. Tontin pinta-ala on 6 595 m² ja käytetty rakennusoikeus on 4 150 k-m². Tontin laskennallinen tonttitehokkuusluku e = 0,63.

Alueen nykytilanne

Tontti 22 rajoittuu etelässä Bredantiehen, lännessä omakotitonttiin 21 (AO), pohjoisessa kerrostalotonttiin 23 (AK) ja idässä Asematiehen. Tontilla sijaitsee vuonna 1969 valmistunut asuinkerrostalo, jossa on yhteensä 23 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 89 m² ja käyttöaste tällä hetkellä 84 %. Tontilla on 18 autopaikkaa pihalla ja autotalleissa.

Tontti 23 rajoittuu etelässä AO-tontteihin 19, 20, 21 ja AK-tonttiin 22, pohjoisessa ja idässä Asematiehen, lännessä AO-tontteihin 24 ja 25. Tontilla 23 sijaitsee kaksi vuonna 1969 valmistunutta asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 31 asuntoa. Asuntojen keskipinta-ala on 86 m² ja käyttöaste 77,3 %. Tontilla on 18 autopaikkaa pihalla ja autotalleissa.

Perustelut

Hakemuksen mukaan tonteilla olevat vanhat asuinrakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän, ja niiden saneeraaminen on osoittautunut hankkeen taloudellisissa tarkasteluissa kannattamattomaksi. Rakennuksia ei tulla korjaamaan, koska uudisrakentaminen tulee huomattavasti edullisemmaksi. Lisäksi nykyiset asunnot ovat pääasiassa isoja, kun samaan aikaan suurin kysyntä kohdistuu pienempiin asuntoihin.

Hakija on tutkinut nykyisten rakennusten korvaamista uudisrakentamisella, jolloin tontin potentiaali asumiseen käytettäisiin tehokkaammin. Suunnittelussa hyödynnettäisiin maastonmuotoja siten, että asuintalojen autopaikoitus voitaisiin toteuttaa pääosin rakenteellisena maan alle. Näin syntyisi laaja, etelään ja länteen avautuva viherpiha korttelin sydämeen.

Hakijan tarkoituksena on laatia viitesuunnitelma, jossa liittyminen ympäröivään rakenteeseen ja katutilaan otetaan huomioon: alueen uudisrakentaminen sijoittuisi nykyiseen tapaan Asematien varteen. Tontin tiivistämisestä huolimatta uudisrakentamisen on tarkoitus olla luonteva osa Asematien kaupunkikuvallista kokonaisuutta.

Yhteenveto

Hakijan tarkoituksena on toteuttaa tonteille uusia, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti erittäin korkealaatuisia asuntoja. Tontit ovat 500 metrin etäisyydellä Kauniaisten aseman. Ne sisältyvät kerrostalovaltaiseen keskusta-alueeseen ja sijoittuvat pääkadun varteen. Alueen kehittäminen on siten toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltua. Hankkeiden toteuttaminen tuo alueelle uusia asukkaita, lisää keskustan elinvoimaisuutta ja tukee palvelujen kehittymistä.

Kunnioitavasti,

Kiinteistö Oy, Asematie 10

Kiinteistö Oy Asematie 12-14

LIITE: SIJAINTIKARTTA

LIITE: SIAINTIKARTTA

