

Yhdyskuntavaliokunta  
Kaupunginhallitus

§ 58  
§ 103

05.06.2018  
11.06.2018

Hakemus asemakaavan muuttamiseksi 4. kaupunginosan korttelin 49 tonteilla 22 ja 23 (Asematie 10–14)

30/10.02.03/2014

YLVK 05.06.2018 § 58

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, puh. 050 382 9313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asunto Oy Kauniaisten Asematie 10 ja Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12–14 ovat hakeneet 18.5.2018 saapuneella hakemuksella asemakaavan muutosta siten, että tonttien rakennusoikeutta lisäämällä mahdollistettaisiin nykyisten rakennuksien korvaaminen uudisrakennuksilla. Hakemus on **oheismateriaalina**.

Maanomistaja on hakenut saman sisältöistä asemakaavan muutosta kaksi kertaa aiemminkin (23.9.2013, 1.10.2015), mutta valtuusto on hylännyt hakemuksen molemmilla kerroilla:

- KV päätti 15.9.2014:

”Asemakaavan muutokseen ei ryhdytä, koska asunto- ja maankäytön kehityskuva on hyväksytty (KV15.3.2010), eikä siinä ole mainintaa Asematien kohteista. Kaupungin maankäytön suunnittelun tulee olla hallittu. Lisäksi Asematie 10–14 korttelin toteutus on Kauniaisten kaupunkikuvassa merkittävä.” Päätöksestä jätettiin eriävä mielipide.

- KV päätti 8.2.2016:

”Kaavamuutokseen ei ryhdytä, koska asemakaavaa ei voida pitää vanhentuneena.” KH-vaiheessa hylkäysesityksestä jätettiin eriävä mielipide.

Em. hakemusten käsittelyn välillä valtuusto hyväksyi 21.9.2015 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:n, johon ko. kohde oli lisätty tehostamis-/ tiivistämis-/ ajanmukaisuuden arviointitarpeen kohteena ja priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan. Kohteen sisältyminen kehityskuvaan ei vielä tarkoita hankkeen käynnistämistä, vaan jokaisesta kohteesta tehdään erikseen päätös joko saapuneen hakemuksen perusteella tai kaupungin omasta aloitteesta.

Haettu asemakaavan muutos vastaa osaltaan kaupungin strategiaan sekä kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

#### Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Alueella on tontin 22 osalta voimassa 12.11.1964 vahvistettu asemakaava (Ak 33) ja tontin 23 osalta 28.10.1969 vahvistettu asemakaava (Ak 48), joiden määräykset ovat yhtenäiset. Tontit on osoitettu asuin- ja palvelusalueiksi (AK). Rakennusoikeutta tontille 22 on osoitettu 2156 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa rakennustehokkuutta e=0.58 ja tontille 23 on osoitettu 3025 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa rakennustehokkuutta e=0.46. Kahdelle itäisimmälle rakennus-

alalle on osoitettu kerrosluvuksi kolme (III) ja läntisimmälle kaksi (II), joiden lisäksi alimmaisiksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Kaavat edellyttävät rakennusten runkosyvyyden maksimileveydeksi 12,5 metriä ja asuntojen keskipinta-alaksi 70 m<sup>2</sup>. Asematien vastaiselle rajalle on osoitettu istutettava tontin osa, joka on pidettävä puistomaisessa kunnossa. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen mukaisen alueen kokonaispinta-ala on 10296 m<sup>2</sup> (tontti 22: A=3701 m<sup>2</sup>, tontti 23: A=6595 m<sup>2</sup>). Tonteilla on yhteensä kolme vuosina 1969 ja 1970 valmistunutta asuinkerrostaloa, joissa on yhteensä 54 asuntoa. Asuinkerrosten lisäksi rakennuksissa on ns. maanpäällinen kellari, jonka vaikutuksesta nykyiset rakennukset ovat käytännössä yhden kerroksen kaavan sallimaa kerroslukua korkeammat. Rakennusmassat ovat vastavasti kerrosneliöiden osalta kaavan mukaista suuremmat. Kaavan mukainen rakennusoikeus on ylitetty yhteensä n. 300 k-m<sup>2</sup>:llä. Autopaikat (ap) sijaitsevat osin kellarikerroksen autotalleissa ja osin pihalla maan tasossa (alueella yhteensä 36 ap). Tontille 22 on ajoneuvoliittymä sekä Asema- että Bredantieltä. Tontille 23 on Asematieltä kaksi liittymää.

Suunnittelualueen ympäristössä Bredantien (pääkatu) eteläpuolelle on toteutunut kerrostaloja. Lännessä suunnittelualue rajautuu Välitie -katualueeseen (asuntokatu) sekä pientaloihin. Asematien pohjoispuolella sijaitsee pientaloja, toteuttamaton kerrostalotontti, nuorisotalo ja Uusi Paviljonki.

#### Hakemuksen perustelut

Hakemuksen mukaan tonteilla olevat rakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän, eikä niiden saneeraaminen ole taloudellisesti kannattavaa. Lisäksi nykyisten rakennusten asuntotarjonta ei vastaa asuntokysyntää. Asemakaavan muutoksella kaupunkirakennetta olisi mahdollista tiivistää raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä. Tiivistäminen parantaisi asuntotarjonnan lisäksi osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Muutoksella ratkaistaisiin myös ko. tonttien pysäköintiongelmia sekä parannettaisiin kokonaisuutta kaupunkikuvallisesti.

Hakijan tavoitteena on lisätä alueen vuokra-asuntojen määrää nykytilanteeseen verrattuna. Kauniaisten kehityksen kannalta asuntomäärän muutos on merkittävä ja vastaa paikallisten tarpeiden lisäksi myös seudun yhteisiin kehittämistavoitteisiin. Alueen rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät kuitenkin vasta kaavaprosessin edetessä, mikäli se päätetään aloittaa. Tästä johtuen hakemuksen liitteenä ei ole erillistä viitesuunnitelmaa. Hakijan mukaan Kauniaisten kaupunkikuvalliset toiveet kyetään ottamaan huomioon ongelmitta kaavamuu- toprosessin aikana.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäneen kaupungin ja hakijan välistä maankäytösopimusta, joka allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

YTJ:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan korttelin

49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10–14) asemakaavan muutos käynnistetään. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämistä suunnittelukuluista sekä selvitysten teettämisestä.

.....

Pj esitti päätösehdotukseen lisättävän seuraavaa:

"Valiokunta päättää samalla esittää KH:lle, että valiokunnan tulee ennen kaavoitustyön käynnistämistä asettaa kaavoituksen suunnittelutavoitteet".

Valiokunta hyväksyi esityksen yksimielisesti.

Päätös:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10–14) asemakaavan muutos käynnistetään. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Valiokunta päätti samalla esittää KH:lle, että valiokunnan tulee ennen kaavoitustyön käynnistämistä asettaa kaavoituksen suunnittelutavoitteet.

Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämistä suunnittelukuluista sekä selvitysten teettämisestä.

KH 11.06.2018 § 103

KJ:

KH päättää, että 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10–14) asemakaavan muutos käynnistetään. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa yhdyskuntavaliokunnan etukäteen asettamien kaavoituksen suunnittelutavoitteiden pohjalta. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämistä suunnittelukuluista sekä selvitysten teettämisestä.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.