

Asemakaavan muutos, 6. kaupunginosan korttelin 87 tontti 16, korttelin 90 tontti 12 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Heikelintie 23–25)

YLKV 04.12.2018 § 111

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 16 omistajan, As Oy Kauniaisten Lindstedtintie 10, hakemuksesta. Kauniaisten kaupunginhallitus on päättänyt 2.10.2017 § 199 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 87 tontin 16 (Pohjoinen Heikelintie 23–25) asemakaavaa siten, että tontin rakennusoikeuden määrää ja sijoittamista tarkistetaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan myös korttelin 90 tontin 12 käyttötarkoitus sekä virkistys- ja katualueiden alueva-
raukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnät ja -määräykset em. alueiden osalta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 1.3.2018. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 15.3.2018 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 6. kaupunginosan korttelin 87 tontin 16, 6. kaupunginosan korttelin 90 tontin 12 sekä osia 6. kaupunginosan virkistys- ja katualueista. Suunnittelualue sijaitsee osoitteissa Pohjoinen Heikelintie 23–25 ja Lindstedtintie 10. Alueen pinta-ala on n. 1,64 ha. Korttelin 87 tontti 16 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Pohjoisen Heikelintien, Turuntienportin ja Lindstedtintien rajaamalle alueelle. Alueen ympärille on toteutunut pientaloasutusta. Pohjoisosastaan suunnittelualue rajautuu Espoon rajaan. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.

Yksityisessä omistuksessa olevalla tontilla 16 sijaitsee kolme asuinrakennusta, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuosina 2005 ja 2011. Korttelin 90 tontilla 12 sijaitsee käytössä oleva muuntamorakennus.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu

taajamatoimintojen alueeksi.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmanteen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

Suunnittelualueella ovat voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), sisäasiainministeriön 22.2.1966 vahvistama asemakaava (Ak 42) ja Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 139). Tontti 16 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1), jolle on osoitettu 750 k-m² rakennusoikeutta kuudelle asunnolle kahteen kerrokseen (6 II 750). Tontti 12 on osoitettu kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 104 k-m².

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella täydennetään kaupunkirakennetta pientaloalueella. Asemakaavan muutos perustuu Numers Wrede Arkkitehdit Oy:n laatimaan esisuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu tontille 16 soveltuvaa rakentamista.

Tontti on pinta-alaltaan suuri ja sijaitsee pientaloalueen keskellä. Nykyinen asemakaava sallii pinta-alaan suhteutettuna selkeästi ympäristöään pienemmän rakennusoikeuden määrän. Tontin rakennusoikeutta esitetään muutettavaksi siten, että asuntojen määrä on neljä ja tontin rakennusoikeus 1000 k-m². Ratkaisu eheyttää kaupunkirakennetta muuttamalla toteutuneen kunnallistekniikan varrella sijaitsevan hoitamattoman niittyalueen asuinkäyttöön.

Suunnittelualueen on arvioitu soveltuvan Masu 2:n kehittämisperiaatteiden mukaiseen täydentämISRakentamiseen. Esitetty rakentamisen määrä on mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristö että Kauniaisten muu kaupunkirakenne.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialue (AP-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO).

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kolmelle enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle, kerrosalaltaan yhteensä enintään 750 k-m² (3 II 750). Korttelialueella jo olemassaolevat rakennukset sijoittuvat tälle rakennusosalalle. Korttelialueen koillisosaan osoitetaan rakennusala yhdelle enintään kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n suuruiselle asuinrakennukselle (1 II 250).

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan ajoyhteys (ajo) viereiselle korttelin 87 tontille 17. Osoitetulla alueella on olemassa oleva kiinteistönmuodostamislain mukainen rasite kulkuyhteyttä varten.

Pohjoiselle Heikelintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto nykyisten tonttiliittymien väliin. Lindstedtintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto tontin pohjois- ja eteläosaan. Ajoneuvoliittymäkieltojen ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla.

AO-korttelialuetta koskevat yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohti.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi on korttelialueella sallittua korjata ja ylläpitää aiemmin rakennusluvalla myönnettyjä rakennusoikeuden ylittäviä kellari-, talous- ja aputiloja. Alueen voimassa oleva asemakaava on vahvistunut rakennuslain aikana ja tontille 16 on toteutettu rakennusluvalla sellaisia tiloja, joita ei rakennuslain aikana ole laskettu kerrosalaan, mutta jotka nykyisen lainsäädännön mukaan kuuluvat kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi. Määräyksellä mahdollistetaan näiden tilojen korjaaminen ja ylläpitäminen. Korvaavassa rakentamisessa tulee kuitenkin noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja kerrosalatulkintaa, jolloin mahdollisessa korvaavassa rakentamisessa rakennusmassat jäisivät nykyistä pienemmiksi.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT) päivitetään nykyisten määräysten mukaisesti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Lähivirkistysalue (VL)

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset 6. kaupunginosan puistoalueet (VP) muutetaan lähivirkistysalueiksi (VL). Aluevaraukset säilyvät ennallaan. Lähivirkistysalueiden nimeämistä tutkitaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Katualueet

Kaava-alueen katualuevaraukset säilyvät ennallaan.

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa tarvittavilta osin.

Suunnittelualueelle laaditaan tarvittaessa tonttijaon muutos kaavan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäneen maankäyttösopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutoksen.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 6. kaupunginosan, osaa kortteliä 87 ja 90 sekä virkistys- ja katualueita (Pohjoinen Heikelintie 23–25) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.