

Yhdyskuntavaliokunta
Yhdyskuntavaliokunta

§ 25
§ 24

13.03.2018
12.03.2019

Asemakaavan muutos, 7. kaupunginosa, osa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Suotie 1–3, Pohjoinen Heikelintie 10–12)

154/10.02.03/2016

YLKV 13.03.2018 § 25

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupungin hallitus on päättänyt 27.4.2016 § 79 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on saattaa asemakaava toteuttamiskelpoiseksi huomioimalla alueen kulttuurihistorialliset ja luontoarvot. Yleisten rakennusten korttelialue muutetaan asumiseen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 7.6.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 7.6.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 7. kaupunginosan korttelin 92 mukaisen tontit 6 ja 7 sekä kiinteistöt 235-402-1-365, 235-402-1-472 (määräala 235-402-1-472-M10), 235-402-1-473, 235-402-1-474, 235-402-1-500 sekä osia 4. kaupunginosan ja 6. kaupunginosan katualueista ja 7. kaupunginosan puistoalueesta. Suunnittelualue sijaitsee osoitteissa Pohjoinen Suotie 1–3 ja Pohjoinen Heikelintie 10–12. Alueen pinta-ala on n. 2,1 ha. Kiinteistö 235-402-1-500 ja tontti 7 ovat yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualueen maasto on jyrkähköä rinnettä, joka nousee etelästä pohjoiseen. Alue sijoittuu Pohjoisen Suotien ja Pohjoisen Heikelintien rajamalle alueelle. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut rivitaloja ja itäpuolelle pientaloasutusta, eteläpuolella on Träskmossenin luonnonsuojelualue ja länsipuolella Kauniaisten kansalaisopisto sekä kerrostaloja. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan suunnittelualueen eteläosa Pohjoisen Suotien varrella on liito-oravien ydinaluetta. Suunnittelualueelta tehdyn luontoselvityksen (24.3.2017) mukaan alueen eteläosa on edelleen liito-oravien asuttama ja alueelta tehtiin jätöshavaintoja maastokatselmuksessa.

Kaupungin omistamalla tontilla 6 on 1910-luvulla rakennettu ja 1940-luvulla

laajennettu Heikelintien päiväkotirakennus Villa Solhällä, jonka toiminta loppunut vuoden 2015 alussa. Päiväkotitontin vieressä sijaitsevalla yksityisen omistamalla korttelinosalla on vuonna 1910 valmistunut asuinrakennus Villa Reire. Molemmat rakennukset on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa. Yksityisen omistamalla tontilla 7 on vuonna 2011 valmistunut asuinrakennus.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolle on osoitettu viheryhteystarve.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus (Villa Reire).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamis- ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kohteena. Alueella on luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty pientaloasuinkohteena.

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 28.9.1977 vahvistama asemakaava (Ak 76), ympäristöministeriön 9.10.1985 vahvistama asemakaava (Ak 91) ja Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 139). Tontti 6 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen tehokkuusluvulla $e=0,4$ mikä vastaa 1635 k-m². Tontti 7 on osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO5), jolle on osoitettu 300 k-m² rakennusoikeutta yhdelle kaksikerroksiselle (1 II 300) asunnolle. Tontin 7 länsipuolella sijaitseva Villa Reiren korttelinosa on myös osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO5), jolle on osoitettu 600 k-m² rakennusoikeutta kahdelle kaksikerroksiselle (2 II 600) asunnolle. Pohjoisen Suotien varrella olevien kiinteistöjen alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1250 k-m² kahteen kerrokseen. Pohjoisella Heikelintiellä sijaitseva jyrkkä mäki osa on osoitettu yleiselle jalankululle varattuna katualueena.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella muutetaan entinen päiväkodin tontti asuinkäyttöön ja osoitetaan alueelle kulttuuriympäristön arvot ja luontoarvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Suunnittelualueen eteläosa on liito-oravien ydinaluetta, minkä vuoksi alueella on säilytettävä puustoinen metsäalue. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan edellyttämää tonttijakoa ei ole mahdollista toteuttaa. Näin ollen rakennuspaikkojen ja rakennusoi-

keuden määrän uudelleenjärjestelyt alueella ovat välttämättömiä asemakaavan toteuttamiskelpoiseksi saattamiseksi.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Kristina Karlssonin laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen kulttuuriympäristön arvot ja luonnonarvot sekä rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltaviin rakennuksiin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista.

Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Solhällä (Heikelintien entinen päiväkotikoti) ja Villa Reire esitetään suojeltaviksi. Villa Solhällan 1940-luvun laajennus esitetään purettavaksi.

Alueen eteläosaan esitetään kaksi uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Nämä korvaavat aiempaan asemakaavaan merkityt rivitalot. Rakentamista rajoittaa tällä alueella liito-oravan elinalueena säilytettävä metsäalue. Alueelle sijoittuvat kaksikerroksiset rakennukset ovat yksiasuntoisia. Ajoyhteys uusille rakennuspaikoille ja mäen päällä olevalle huvilalle on osoitettu Pohjoisen Suotien nykyisen liittymän kautta.

Kiinteistön 235-402-1-500 (Pohjoinen Suotie 1) kulttuurihistoriallisesti arvokas ja ilmeeltään lähes alkuperäisenä säilynyt huvila, Villa Reire, ja siihen liittyvät luonnonkivipengerrykset esitetään merkittäväksi suojelumerkinnällä (sr-1). Huvilan eteläpuolinen Paul Olssonin suunnitelmien mukaan toteutettu puutarha ja avokallioalueet säilytetään rakentamattomina. Huvilan pihapiiriin on osoitettu 1½-kerroksinen sivuasunto ja suurehko talousrakennus.

Pohjoinen Heikelintie 10 osoitteessa oleva rakennettu pientalotontti nro 7 esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Pohjoisen Heikelintien 12 tontille nro 6 esitetään kaksi uutta rakennuspaikkaa kaksikerroksisia ja enintään yksiasuntoisia asuinrakennuksia varten. Entisen päiväkodin, Villa Solhällan vanhempi osa esitetään asemakaavassa suojeltavaksi (sr-1) ja rakennuksen 1940-luvulla rakennettu ja myöhemmin ilmeeltään muuttunut laajennus esitetään purettavaksi. Purkamisen perusteena on, että laajennus on mittasuhteiltaan hallitseva ja ilmeeltään muuttunut. Tontin eteläosan rinne ja huvilan edusta esitetään säilytettäväksi rakentamattomana.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on Keski-Uudenmaan maakuntamuseon tutkija Maaret Louhelaisen kanssa käyty kohteessa ja keskusteltu suunnitelman ratkaisusta. Maakuntamuseo on laatinut 30.5.2017 päivätyn kannanoton, jossa se pitää hyvänä Villa Solhällan palauttamista alkuperäisasuun. Mittasuhteiltaan hallitsevan laajennuksen purkaminen on siten mahdollista. Rakennuksesta tulee teettää suppea rakennushistoriallinen selvitys, josta ilmenee rakennuksen eri vaiheet. Kannanoton mukaan myös Villa Reire tulee merkitä suojeltavaksi.

Villa Solhällasta on laadittu rakennushistorian selvitys 2018 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson). Selvityksen mukaan rakennushistoriallisesta näkökulmasta ei laajennuksen purkamiselle nähdä olevan estettä. Tavan-

omaista pragmaattista aikakautensa rakentamista edustavalla massiivisella ja vanhan huvilan piirteitä rikkovalla laajennuksella ei itsessään ole rakennushistoriallista arvoa. Muutoksen seurauksena olisi samalla mahdollista palauttaa huvilan alkuperäisiä piirteitä. Suotavaa olisi lisäksi palauttaa piha-alueelle Kauniaisten puutarhakaupungille tunnusomainen vehreys.

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja luontoarvot huomioon ottaen ja näiden mitataavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Uudisrakennukset tuovat ympäristöön hallittua aikakauttaan kuvastavaa ja jugendarkkitehtuurin henkeä toistavaa kerroksellisuutta.

Rakennukset ja pihat tulee sovittaa rinnemaastoon ilman maaston muotoa muokkaavia laajoja täyttöjä. Puutarhamainen runsas istutus luo yhtenäisyyttä ympäristöön.

Alueelta on laadittu liikenteellinen selvitys, jossa on tutkittu Pohjoisen Heikelintien ja Rikhardinkujan liikenne- ja katuteknisiä järjestelyjä (Ramboll Oy, 2017). Liikenneselvityksen mukaan Pohjoisen Heikelintien asemakaavan mukainen katulinjaus ja katutila välillä Pohjoinen Suotie–Rantamajantie eivät mahdollista kadun vaaka- ja pystygeometrian oleellista parantamista. Tästä johtuen asemakaavan muutoksessa ei ole mahdollista muuttaa Pohjoisen Heikelintien eteläpäättä ajoneuvoliikenteen mahdollistavaksi kaduksi, vaan se tulee säilyttää asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettuna katuna.

Em. selvityksen mukaan merkittävä parannus nykytilanteeseen saavutettaisiin toteuttamalla voimassa olevan asemakaavan mahdollistamat Pohjoisen Heikelintien ja Rikhardinkujan liikenne- ja katujärjestelyt. Tällöin Rikhardinkuja muutettaisiin liikenteen pääsuunnaksi ja moottoriajoneuvoliikenteen läpiajo katkaistaisiin Pohjoiselta Heikelintieltä muuttamalla katujakson eteläpää kaavan mukaisesti kevyen liikenteen väyläksi. Em. katujärjestelyjen toteuttamisesta ei kuitenkaan päätetä nyt kyseessä olevalla asemakaavan muutoksella.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Erillispientalojen korttelialue (AO), jolla ympäristö säilytetään (/s-1)
Asemakaavan muutoksella osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolla ympäristö säilytetään (/s-1). Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäakseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää. Asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan 420 k-m²:ä nykyisestä 1250 k-m²:stä 830 k-m²:iin.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Villa Reire) osoitetaan

suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty Keski-Uudenmaan maakuntamuuseon lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (2 II 400). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 70 k-m²:n talousrakennukselle (t I 70). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 90 k-m² asuinrakennukselle (1 II (½) 90). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 250), rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle (t 20) ja auton säilytyspaikan rakennusala (a).

Korttelialueen länsi- ja eteläreunaan osoitetaan alueen osa (s-1), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja/tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

Pohjoiselle Suotielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto nykyistä tonttiliittymään lukuun ottamatta. Korttelialueelle osoitetaan ajoyhteys (ajo) viereiselle korttelialueelle (AO-5) ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan 805 k-m²:ä nykyisestä 1635 k-m²:stä 830 k-m²:iin. Alkuperäinen osa korttelialueella sijaitsevasta vanhasta huvilarakennuksesta (Villa Solhällä) osoitetaan suojeltavaksi (sr-1) yhdenmukaisesti aiemmin kirjoitetun määräyksen kanssa. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 270 k-m² yhdelle asunnolle kahteen kerrokseen (1 II 270). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle.

Korttelialueen länsi- ja itäosiin osoitetaan rakennusalat kahdelle yksiasuntoiselle, kaksikerroksisille enintään 250 k-m²:n asuinrakennuksille. Rakennuksen yhteyteen osoitetaan ohjeelliset rakennusalat enintään 20 k-m²:n talousrakennuksille (t 20). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala auton säilytyspaikalle (a). Pohjoiselle Heikelintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto, jolloin liittymä rakennuspaikoille sijaitsee nykyisellä paikallaan korttelialueen pohjoisosassa Heikelinkujalla.

Korttelialueesta muodostuu uusi kortteli nro 93.

AO-korttelialueita koskevat yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohti.

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua pihapiiriin suojeltuun rakennukseen ja ympäristöön.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta.

Erillispientalojen korttelialue (AO-5)

Osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) ja rivitalojen ja muiden kytettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Korttelialueen pohjoisosaan tontille 7 osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 300 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 300). Tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan. Korttelialueen keskiosaan osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 250) ja rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle (t 20). Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan 330 k-m²:ä nykyisestä 900 k-m²:stä 570 k-m²:iin.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan edellä mainittu yhdenmukainen suojeltava alueen osa (s-1).

Ajoyhteys korttelialueen eteläiselle rakennuspaikalle osoitetaan viereisen korttelialueen (AO/s-1) kautta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa osoitetaan korttelialueen länsireunaan.

Lähivirkistysalue (VL)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) ja osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Uusi lähivirkistysyhteys parantaa kulkuyhteyksiä alueen pohjoispuolisen kallioalueen ja Gallträskin järven virkistysalueiden välillä.

Katualueet

Kaava-alueen katualuevaraukset säilyvät ennallaan. Osa Pohjoisen Heikelintien katualueesta osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi (pp) sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo sallittu (pp/t).

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

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 7. kaupunginosan, osaa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueita (Pohjoinen Suotie 1–3, Pohjoinen Heikelintie 10–12) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

YLKV 12.03.2019 § 24

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot:

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.4.–14.5.2018, jolloin siitä jätettiin kuusi lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Annetuissa lausunnoissa on esitetty Villa Reiren kivipenkereen lisäystä suojelumääräykseen, liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan osoittamista virkistysalueeksi rakennuspaikan sijasta, Villa Solhagan laajennusosan purkamisen vapaaehtoisuutta ja sen ympäristön rakentamatta jättämistä sekä pelastustoiminnan ja vesi- ja energiahuollon teknisten edellytysten huomiointia. Annetussa mielipiteessä on toivottu mm. vähenevän rakennusoikeuden sekä viheralueeksi otettavien alueiden korvaamista, ajoneuvoliittymän eriyttämistä sekä toisen asunnon lisäämistä eteläosassa olevalle rakennuspaikalle. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 3**.

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu mm. sisällyttämällä säilytettävä kivimuuri kaavamääräyksiin, lisäämällä toinen asunto lounaisosan rakennuspaikkaan, nimeämällä virkistysalue, tarkistamalla vähäisesti korttelirajoja sekä laatimalla sitova tonttijakoehdotus. Lisäksi kaavan nimi on tarkistettu suunnittelualueen osoitteen mukaiseksi kaavamääräyksiin ja karttaan on tehty pieniä teknisiä tarkennuksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Tarkistettu asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 4** ja asemakaavaselostus liitteineen on **liitteenä 5**.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 7. kaupunginosan korttelin osaa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueita (Pohjoinen Suotie 1-3, Pohjoinen Heikelintie 10-12) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.