

Asemakaavan muutos, 3. kaupunginosan korttelin 382 tontti 7 (Dosentintie 17)

10/10.02.03/2018

YLV 12.02.2019 § 12

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kauniaisten kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 § 39 asemakaavan muutoksen laatimisen mahdollistamisesta. Päätos on tehty suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen kaavallisten suojeluedellytysten ja purkamisluvan edellytysten käsittelyn yhteydessä. Asemakaavan muutos on tullut vireille 5.12.2018 alueen maanomistajan hakemuksesta.

Tavoitteena on osoittaa olemassa oleva asuinrakennus suojeltavaksi. Lisäksi alueelle mahdollistetaan kahden erillistalon toteuttaminen tontin kokonaisrakennusoikeuden pienentyessä niin, että rakennusoikeus ei ylitä uusien rakennusten osalta 400 k-m²:ä. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan tämän lisäksi talousrakennusoikeutta autotallille ja varastotiloille. Suunnittelussa tulee varmistaa, että uudet rakennukset sopeutuvat ympäristöön ja suojeltuun rakennukseen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 10.1.2019. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 10.1.2019 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 382 tontin 7 osoitteessa Dosentintie 17. Alueen pinta-ala on 1773 m² ja se on yksityisessä omistuksessa. Tontilla on vuonna 1922 valmistunut asuinrakennus (Villa Kotte). Kauniaisten rakennusinventoinnin mukaan rakennus on ajalleen tyypillistä arkkitehtuuria ja sillä on arkkitehtoninen, ympäristöllinen ja paikallishistoriallinen arvo. Lisäksi tontilla on talousrakennus. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan asuinrakennus on kooltaan 130 k-m² ja talousrakennus 18 k-m².

Suunnittelualue rajautuu luoteessa Dosentintiehen ja sen ympäristössä on eri aikakausina toteutunutta pientaloasutusta. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.

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).

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), jossa tontti 7 on osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Tontin pinta-ala on 1773 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 700 k-m² yhdelle enintään kaksi huoneistoa käsittävälle kaksikerroksiselle päärakennukselle, peittoalaltaan enintään 350 m². Kerrosmäärän lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten talousterojia ja autotalleja. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Tontille on myönnetty poikkeaminen asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahden erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä (maankäyttöpäällikön päätös 12.2.2018 § 8). Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella suojellaan kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (Villa Kotte). Samalla tontin rakennusoikeuden määrää ja sijoittamista tarkistetaan ottaen huomioon suojeltavan rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot.

Täydentävä rakentaminen pyritään sijoittamaan suojeltavaan rakennukseen nähden riittävän etäälle ja sijoittelemaan rakennusmassat siten, että Dosentintieltä säilyy näkemäakseleita suojeltavaan rakennukseen ja suojeltavan rakennuksen pihapiirin ominaispiirteet säilyvät.

Asemakaavan muutos perustuu Visiomo Oy:n laatimaan esisuunnitelmaan, jossa on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista.

Asemakaavan muutosluonnos

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

Asemakaavan muutoksella enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialue (Ao) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 600 k-m². Rakennusoikeus laskee 100 k-m² voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Asuntojen määrä kasvaa yhdellä.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Villa Kotte) 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 kor-

jaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 150 k-m² yhdelle asunnolle kahteen kerrokseen (1 II 150). Suojeltavassa rakennuksessa suoritetaan jatkosuunnittelun yhteydessä tarkistusmittauksia ja maankäyttö- ja rakennuslain tulkinnan mukainen rakennusoikeuslaskelma. Näiden pohjalta suojeltavan rakennuksen kaavassa esitettävä rakennusoikeus tarkistetaan ehdotusvaiheessa. Korttelialueen koillisreunaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 50 k-m²:n talousrakennukselle (t I 50).

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan rakennusala kahdelle yksiasuntoiselle enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle kerrosalaltaan yhteensä enintään 400 k-m² (2 II 400) sekä rakennusala autokatokselle (a-1). Ajoyhteys molemmille rakennuspaikoille osoitetaan korttelialueen pohjoisosaan. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen sopeutumista ympäristöönsä uudisrakentamisen massoittelemalla, arkkitehtuurin, materiaalien ja värityksen osalta. Myös pihojen toteutusratkaisujen ja uuden kasvillisuuden osalta edellytetään sopeutumista ympäristön ominaispiirteisiin. Ympäristön vehreän yleisilmeen säilyttämiseksi korttelialueella osoitetaan istutettaviksi tai luonnontilassa pidettäväksi ne rakentamattomat alueet, joita ei käytetä kulkuun, pysäköintiin tai oleskeluun.

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan ja täydennetään tarvittaessa kaavan ehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueelle laaditaan tonttijaon muutos kaavan ehdotusvaiheessa.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 382 tonttia 7 (Dosentintie 17) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Jäsen Laakio ilmoitti olenvansa esteellinen asian osalla ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.