

Asemakaavan muutos, 8. kaupunginosan korttelin 1082 tontti 3 (Kylpyläntie 13)

380/10.02.03/2018

YLKV 14.05.2019 § 51

Lisätiedot:

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

### Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 2.11.2018 saapuneesta maanomistajan hakemuksesta.

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa siten että tontille mahdollistetaan kolmen asuinrakennuksen sijoittaminen Maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) periaatteiden (kohta 3.4 Pientalovaltaiset alueet) mukaisesti. Tällöin rakennusoikeus voidaan jakaa tontilla vapaasti enintään kolmen asunnon kesken. Tontin suurin sallittu peittoala ja kokonaisrakennusoikeus eivät muutu nykyisestä.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 30.1.2019. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla 31.1.2019 yhdessä valmisteluaineiston nähtävilläolon kanssa. Vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta.

### Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 8. kaupunginosan korttelin 1082 tontin 3 osoitteessa Kylpyläntie 13. Suunnittelualueen pinta-ala on 3 107 m<sup>2</sup> ja se on yksityisessä omistuksessa. Alueella sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut 1952.

### Kaavatilanne

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). MASU 2:ssa määriteltujen pientaloalueiden asemakaavoitusta ohjaavien kehittämisperiaatteiden mukaan yli 3 000 m<sup>2</sup>:n tonteilla, joissa enimmäisrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup>, voidaan rakennusoikeus jakaa vapaasti enintään kolmen asunnon kesken suurimman sallitun peittoalan ja kokonaisrakennusoikeuden jäädessä ennalleen. Tällöinkään tontteja ei kaupunkikuvallisista ja rakenteellisista syistä jaeta.

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 22.9.1969 vahvistama asemakaava (Ak 46). Asemakaavassa tontti 3 on osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Asemakaavan mukaan tontille saa sijoittaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän enintään kaksikerroksisen päärakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustimoja ja autotalleja. Lisäksi yli 3 000 m<sup>2</sup>:n tonteilla saa rakentaa enintään 75 m<sup>2</sup> suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehen asuntoineen. Kylpylätien vastaiselle rajalle on osoitettu 6 metriä leveä istutettava tai puistomaisessa kunnossa pidettävä tontin osa. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup> ja sallittu peittoala 425 m<sup>2</sup>. Ote voimassa olevasta asemakaavasta on **oheismateriaalina**.

#### Kaavoituksen vaiheet

Asemakaavan muutos on laadittu kaupunginhallituksen 6.5.2008 § 145 hyväksymän MASU 2:n kohdan 3.4 (Pientalovaltaiset alueet) mukaisen asemakaavamuutoksen laatimismenettelyn ohjeistusta noudattaen, jonka perusteella maankäyttöyksikkö on itsenäisesti asettanut nähtäville kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 31.1.–7.3.2019, jolloin siitä jätettiin yksi lausunto ja yksi kirjallinen mielipide.

Rakennusvalvonnalla ei ollut lausunnossaan huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen. Saapuneen mielipiteen mukaan suunnittelualueen länsiraja on avointa maastoa, jota rakentaminen muuttaisi merkittävästi. Mielipiteessä toivottiin että ko. rajan lähelle ei tulisi massiivista rakentamista, ja että tulevan rakentamisen yhteydessä rajan ympäristö jäisi edelleen sellaiseksi, että naapuritontin olisi jatkossakin mahdollista käyttää aluetta lumen väliaikaiseen varastointiin.

Asemakaavan muutosluonnoksessa rakennusalan raja on esitetty 5 metrin päähän tontin rajasta, jota voidaan pitää riittävänä etäisyytenä asumisviihtyvyys ja paloturvallisuus huomioon ottaen. Lähtökohtaisesti kiinteistön on pystyttävä järjestämään lumen varastointi omalla tontillaan tai kuljetettava lumi sille varatulle lumenkaatopaikalle. Muut järjestelyt ovat kiinteistöjen omistajien keskenään sovittavissa, eikä näihin oteta kaavoituksessa kantaa.

Asemakaavan muutokseen ei tehty muutoksia annetun palautteen pohjalta. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 14.3.–28.3.2019. Ehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja, eikä siitä jätetty kirjallisia muistutuksia.

Asemakaavan muutokseen ei tehty muutoksia ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavaselostusta on täydennetty.

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön 21 §:n 5. kohdan mukaan yhdyskuntavaliokunta hyväksyy asemakaavan muutoksen, milloin kyseessä on sellainen yhtä tonttia koskeva asemakaavan muutos, missä tontin koko-

naisrakennusoikeutta tai käyttötarkoitusta ei muuteta.

### Asemakaavan muutos

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

Asemakaavan muutoksella enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialue (Ao) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-11), jolle saa rakentaa kolme (3) asuntoa kahteen kerrokseen (II). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup> ja rakennusten peittoala tontista saa olla enintään 425 m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Istutettava tontinosa Kylpylätien vastaisella rajalla pysyy ennallaan 6 metrin levyisenä. Rakennusalan raja on muilla tontin reunoilla 5 metriä tontin rajasta voimassaolevassa kaavassa osoitetun 6 metrin sijasta. Muutoksesta huolimatta etäisyydet suunnittelualueen ja naapuritonttien rakennusalojen välillä säilyvät riittävinä asumisviihtyvyys ja paloturvallisuus huomioon ottaen.

YTJ:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen 8. kaupungin-osan korttelin 1082 tonttia 3 (Kylpylätie 13) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.