

Yhdyskuntavaliokunta	§ 12	12.02.2019
Yhdyskuntavaliokunta	§ 59	03.06.2019
Kaupunginhallitus	§ 120	10.06.2019

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

10/10.02.03/2018

YLKV 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. Päätös 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-m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 18 k-m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 700 k-m<sup>2</sup> yhdelle enintään kaksi huoneistoa käsittävälle kaksikerroksiselle päärakennukselle, peittoalaltaan enintään 350 m<sup>2</sup>. 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-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus laskee 100 k-m<sup>2</sup> 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 teh-

dä 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 museoviranomaisen lausunto.

Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 150 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>:n talousrakennukselle (t I 50).

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan rakennusala kahdelle yksiasuntoiselle enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle kerrosalaltaan yhteensä enintään 400 k-m<sup>2</sup> (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 massoittelun, 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.

YLKV 03.06.2019 § 59

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 21.2.–25.3.2019, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja kaksi kirjallista mielipidettä.

Annetuissa lausunnoissa on esitetty istutettavan tontinosan osoittamista Dosentintien puoleiselle rajalle sekä kaavamääräysten päivittämistä siten, että uudisrakennuksilta edellytetään sopeutumista olemassa olevaan ympäristöönsä myös kattomuotojen osalta. Lisäksi lausunnoissa esitettiin, että jatkosuunnittelussa olisi tutkittava edelleen autopaikkojen sijoittelua ja kahden tieliittymän toteutusvaihtoehtoa.

Annetuissa mielipiteissä on esitetty maksimikorkeuden määrittämistä uudisrakennusten harjakorkeudelle sekä sen varmistamista, että uudisrakennukset sopivat tyyliltään olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi on esitetty, että suunnittelualueen itäreunaan osoitetulla talousrakennuksella olisi oltava umpinainen takaseinä, jotta sen käytöstä aiheutusi mahdollisimman vähän näköhaittaa viereiselle tontille. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat asian **liitteenä 3**.

Asemakaavan muutosehdotusta on luonnosvaiheen jälkeen muutettu seuraavasti:

Suunnittelualueelle on laadittu sitova tonttijaon muutos, jolla uudisrakennusten rakennuspaikka ja suojellun rakennuksen rakennuspaikka osoitetaan omiksi tonteikseen.

Kaavamääräystä uudisrakentamisen sopeutumisesta pihapiirin suojeltuun rakennukseen on päivitetty siten, että uudisrakennuksilta vaaditaan sopeutumista suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön myös katon korkeuden sekä muotojen osalta. Uudisrakentamisessa on kuultava museoviranomaista rakennuslupavaiheessa.

Em. määräys varmistaa, että rakennuslupaviranomaisella on riittävät edellytykset puuttua uudisrakentamisen harja- ja räystäskorkeuksiin, jotta rakentaminen sopeutuu ympäristöönsä. Etenkin yksittäisillä pientalotonteilla sanallinen määräys on absoluuttista korkeusasemaa soveltuvampi, koska se jättää suunnitteluvaraa sekä joustaa ympäristön sekä maasto-olosuhteiden muutokset huomioiden.

Kaavamääräystä kadunpuoleiselle rakennusalalle osoitetun uudisrakentamisen toteuttamisesta on päivitetty. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että kadulta säilyy näkemäakseleita suojeltuun rakennukseen. Mikäli toteutetaan kaksi asuntoa, tulee ne toteuttaa erillisinä rakennusmassoina.

Kaavamääräyksiä on täydennetty talousrakennuksen rakennusalan osalta. Talousrakennuksen rakennusalalle toteutettavien rakennusten ja rakennelmien kaakonpuoleiset seinät on toteutettava umpinaisina.

Suojellun rakennuksen rakennusoikeuden määrää on tarkistettu tehtyjen rakennusoikeuslaskelmien pohjalta. Uudisrakennuksille osoitetun rakennusalan rajausta on päivitetty ja autokatoksen rakennusalan (a-1) merkintä

on poistettu. Lisäksi vehreän ja viihtyisän tiemaiseman säilymiseksi suunnittelualueen Dosentintien vastaiselle rajalle on osoitettu 4 metriä leveä istutettavan alueen osa. Kaavaselostusta on täydennetty.

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

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 382 tonttia 7 (Dosentintie 17) 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.

-----

Jäsen Laakio ilmoitti olevansa esteellinen ja poistui kokoushuoneesta asian käsittelyn ajaksi.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 10.06.2019 § 120

KJ:

KH päättää hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 382 tonttia 7 (Dosentintie 17) 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.