

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-6-810-6 (Lindstedtintie 19/Alppitie 21) omistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.1.2020 (§ 15) asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Tavoitteena on tutkia lisärakentamista tontin eteläosaan luonto-olosuhteet huomioiden.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 3.9.2020. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 3.9.2020 kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla sekä Kaunis Grani –lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 6. kaupunginosan korttelin 810 tontin 6 osoitteessa Lindstedtintie 19/Alppitie 21. Suunnittelualueen pinta-ala on 9 173 m<sup>2</sup> ja se on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Alppitien ja Lindstedtintie kulmassa rajautuen pohjoisessa ja lännessä Kiikarivuoren sekä Espoon puolelle jatkuvan Niininiityn viheralueisiin. Alueen ympäristö on pientalovaltaista. Suunnittelualueella sijaitsee kuusi erillistaloa, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuonna 1995. Suunnittelualueen länsiosa kuuluu Kiikarivuoren jalopuumetsikköön, josta on tehty luonnonsuojelulain mukainen suojellun luontotyyppin rajauspäätös.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuus tulee virallisesti voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja sen länsiosa on osoitettu erityisiä ympäristöarvoja sisältäväksi alueeksi.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), jossa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueen pohjoisosaan on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta kuudelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen, yhteensä enintään 750 k-m<sup>2</sup> (6 II 750).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja –kuvaus

Asemakaavan muutoksella täydennetään nykyistä kaupunkirakennetta. Suunnittelualueena oleva tontti sijaitsee pientaloaluevaltaisella alueella ja on pinta-alaltaan suuri. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus (750 k-m<sup>2</sup>) on selkeästi tontin pinta-alaan suhteutettuna ympäristöään pienempi.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy:n tekemään viitesuunnitelmaan, jossa on tutkittu tontille soveltuvaa täydennysrakentamista. Suunnitelmassa alueen rakennusoikeutta esitetään muutettavaksi siten, että suunnittelualueen eteläreunaan osoitetaan uusi rakennuspaikka kahdelle asuinrakennukselle, kerrosalaltaan yhteensä 400 k-m<sup>2</sup>. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu lounaisrinteeseen suojellun luontotyyppin, Kiikarivuoren jalopuumetsikön välittömään läheisyyteen. Uuden rakennuspaikan asuntopihat erotetaan aidalla suojellusta luontotyyppistä. Aitaamisella estetään ja vähennetään uuden asumisen aiheuttaman lisääntyvän liikkumisen aiheuttamaa kulutusta suojellun luontotyyppin alueella. Kulku uudelle rakennuspaikalle esitetään osoitettavaksi suojellun luontotyyppin aluerajauksen läpi likimäärin alueella olleen vanhan tieliittymän paikalle, jolloin liittymästä aiheutuu mahdollisimman pieni haitta suojellulle luontotyyppille.

#### Asemakaavan muutosluonnos

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

#### *Erillispientalojen korttelialue (AO)*

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialue (AP-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sen kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 750 k-m<sup>2</sup>:stä 1 150 k-m<sup>2</sup>:in. Rakennusoikeus kasvaa 400 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kuudelle enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusalan kerrosala on enintään 750 k-m<sup>2</sup> (6 II 750). Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle enintään kolmikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusten suurimman kerroksen alasta saa käyttää 1/2 alimmassa kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (2 (1/2)III 400).

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan olemassa olevan luontotyyppin rajauspäättökseen mukaisesti alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi (sl-1). Lindstedtintieltä osoitetaan 4 metriä leveä ajoyhteys (ajo) suojellun luontotyyppin aluerajauksen läpi likimain vanhan tiepohjan kohdalta. Muulle osalle Lindstedtintietä sekä Alppitien alkupäähän osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

#### *Yleiset määräykset*

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnontilaisena.

Eteläisemmän rakennusalan asuntopihat on erotettava aidalla suojellusta luontotyyppistä. Aidan on oltava vähintään 1 metrin etäisyydellä suojellun luontotyyppin rajasta.

Ennen rakennusluvan hyväksymistä alueella tulee suorittaa puustokatselmus. Myös suojellun luontotyyppin rajauksen ulkopuolella sijaitsevia jalopuita (tammia ja pähkinäpensaita) tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Suunnittelualueelle laaditaan tarvittaessa tonttijaon muutos kaavan ehdotusvaiheessa.

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

#### *Mitoitus*

Tontin 6 pinta-ala on 9 173 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 150 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.13. Rakennusoikeus kasvaa 400 k-m<sup>2</sup>.

#### *Maankäyttösopimus*

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäneee maankäyttösopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 6. kaupunginosan korttelin 810 tonttia 6 (Lindstedtintie 19) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

....

Tämä asia käsiteltiin kokouksen neljäntenä asiana asian "Asemakaavan muutos, 4. kaupunginosa, kortteli 47 tontti 3 ja puistoalueet (Teinikuja 2)" jälkeen.

Jäsen Björk ehdotti puheenjohtaja Bergin kannattamana, että valiokunta palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että tontille voidaan sijoittaa kaksi 150 k-m<sup>2</sup> erillistaloa yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusten kokonaiskorkeus maatasosta (Lindstedtintien suunnassa, länteen) saa olla korkeintaan 7 metriä (maximi räystääskorkeus 40,50 m).

Ehdotus ei saanut jäsenistön yksimielistä kannatusta joten puheenjohtaja totesi asiassa äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät "jaa" ja jäsen Björkin ehdotusta kannattavat äänestävät "ei". Puheenjohtaja totesi äänestystuloksen: 3 "jaa" ääntä (Wahlstedt, Eväsoja, Korpela) , 5 "ei" ääntä, yksi tyhjä (von Essen). Puheenjohtaja totesi että asia palautetaan uudelleen valmisteluun.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta päätti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että tontille voidaan sijoittaa kaksi 150 k-m<sup>2</sup> erillistaloa yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusten kokonaiskorkeus maantasosta (Lindstedtintien suunnassa, länteen) saa olla korkeintaan 7 metriä (maksimi räystääskorkeus 40,50 m).

Liitteet:

Liite 1: Kaavakartta määräyksineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, luonnos)

Liite 2: Selostus liitteineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, luonnos)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Lindstedtintie 19)

YLV 08.06.2021 § 71

79/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli kaavaluonnoksen nähtäville asettamista 19.1.2021 § 8 ja päätti palauttaa asian kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja rakentamisen korkeuden osalta siten, että esitetyn uudisrakentamisen rakennusoikeuden määrää tarkistettaisiin 300 k-m<sup>2</sup>:iin ja rakennusten kokonaiskorkeutta rajoitettaisiin korkeintaan 7 metriin maantasosta Lindstedtintien suunnassa (maksimi räystääskorkeus 40,50 m).

Suunnitellun rakentamisen määrää ja korkeutta on tutkittu jatkosuunnittelussa ja viitesuunnitelmaa on tarkennettu näiltä osin. Rakennusoikeuden määrää on tarkistettu palautuspäätöksen mukaisesti. Rakennusten kerrosluku on pysynyt ennallaan kolmessa kerroksessa, mutta ylin kerros on esitetty ns. murrettuna, jolloin se voidaan porrastaa rinteeseen. Rakennusten räystääskorkeuden rajoittaminen +40,50 metriin laskisi kerroslukua ja laajentaisi rakennusten pohjan alaa, mikä taas vaikeuttaisi suunnitellun rakennuspaikan käyttöä suojellun luontotyypin aluerajauksen vuoksi. Myöskään luonnonvalon saanti ei onnistuisi rinteeseen puolelta, mikäli rakennukset ovat kauttaaltaan kaksikerroksisia suhteessa tontin Lindstedtintien puoleiseen maantasoon. Päivitetyin viitesuunnitelman mukaisessa toteutusratkaisussa rakennukset porrastuvat rinteeseen mahdollistaen kaupunkikuvallisen vaihtelun, asuntojen välisen yksityisyyden ja luonnonvalon saannin asuntoihin.

Edellä mainittu huomioiden asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu rakennusoikeuden ja kerroksisuuden osalta. Rakennusoikeuden määrää on laskettu 300 k-m<sup>2</sup>:iin ja kerroslukua päivitetty siten, että ylimmissä kerroksissa kerrosalaan saa käyttää korkeintaan puolet rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta (  $\frac{1}{2}$  )III(  $\frac{1}{2}$  ). Lisäksi tarkentuneen suunnittelun myötä eteläisemmän rakennusalan ajojohde sijaintia on tarkistettu ja rakennusalan rajausta päivitetty. Kaavamääräyksiin on tehty tarkistuksia. Kaavaselostusta on päivitetty.

## Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 3** ja selostus liitteineen **liitteenä 4**.

### *Erillispientalojen korttelialue (AO)*

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialue (AP-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sen kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 750 k-m<sup>2</sup>:stä 1 050 k-m<sup>2</sup>:in. Rakennusoikeus kasvaa 300 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kuudelle enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusalan kerrosala on enintään 750 k-m<sup>2</sup> (6 II 750). Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle enintään kolmikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusten suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet kerrosalaan luettavaksi tilaksi rakennuksen ylimmässä ja alimmassa kerroksessa (2 (½)III(½) 300).

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan olemassa olevan luontotyyppin rajauspäätöksen mukaisesti alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi (sl-1). Lindstedtintieltä osoitetaan 4 metriä leveä ajoyhteys (ajo) suojellun luontotyyppin aluerajauksen läpi. Muulle osalle Lindstedtintietä sekä Alppitien alkupäähän osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto. Kaavassa on osoitettu ohjeellinen tontin raja. Suunnittelualueelle laaditaan tarvittaessa tonttijaon muutos kaavan ehdotusvaiheessa.

### *Yleiset määräykset*

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnontilaisena. Myös suojellun luontotyyppin rajauksen ulkopuolella sijaitsevia jalopuita (tammia ja pähkinäpensaita) tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Eteläisemmän rakennusalan asuntopihat on erotettava aidalla suojellusta luontotyyppistä. Aidan on oltava vähintään 1 metrin etäisyydellä suojellun luontotyyppin rajasta.

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

### *Mitoitus*

Suunnittelualueen pinta-ala on 9 173 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 050 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.11. Rakennusoikeus kasvaa 300 k-m<sup>2</sup>.

### *Maankäyttösopimus*

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

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 6. kaupunginosan korttelin 810 tonttia 6 (Lindstedtintie 19) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin

internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

**Päätös:**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Liitteet:**

LIITE 3 Kaavakartta määräyksineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, luonnos)

LIITE 4 Selostus liitteineen (Ak 235, Lindstedtintie 19, luonnos)

**Oheismateriaali:**

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Lindstedtintie 19)