

Asemakaavan muutos, 8. kaupunginosan korttelin 101 tontti 20 (Akatemiantie 20)

YLV 08.12.2021 § 132

524/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

### Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 6.5.2021 saapuneesta 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 7.9.2021. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla 8.9.2021 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 101 tontin 20 osoitteessa Akatemiantie 20. Suunnittelualueen pinta-ala on 3 036 m<sup>2</sup> ja se on yksityisessä omistuksessa. Alueella sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut 1957. Asuinrakennukselle on myönnetty purkamislupa kesäkuussa 2021.

### Kaavatilanne

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen.

Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). MASU 2 on oikeusvaikutuksen yleispiirteinen suunnitelma, joka ohjaa kaupungin hallintoa maankäyttöön liittyvissä kysymyksissä. Suunnitelma antaa lähtökohtia ja asettaa tavoitteita asemakaavoitukselle, joka on keskeinen väline yleissuunnitelmassa hyväksytyjen periaatteiden toteuttamisessa. MASU 2:ssa määriteltyjen pientaloalueiden asemakaavoitusta ohjaavien kehittämissperiaatteiden 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 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33). Asemakaavassa suunnittelualue 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 taloustiloja ja autotalleja. Lisäksi yli 3 000 m<sup>2</sup>:n tonteilla saa rakentaa enintään 75 m<sup>2</sup> suuruisen yksikerroksisen talusrakennuksen talonmiehen asuntoineen. Akatemiantien 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 Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

#### Kaavoituksen vaiheet

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 8.9.–22.9.2021, jolloin siitä saatiin yksi lausunto ja yksi kirjallinen mielipide.

Rakennusvalvonnalla ei ollut lausunnossaan huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen. Saapuneessa mielipiteessä otettiin kantaa mm. rakentamisen määrään, puuston säilymiseen ja Akatemiantien kadun kestävyteen sekä kaavahankkeesta tiedottamiseen. Saapuneeseen mielipiteeseen on laadittu vastine (**oheismateriaalina**).

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

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 10.11.–24.11.2021. Ehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja, eikä siitä jätetty kirjallisia muistutuksia.

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

Kauniaisten kaupungin hallintosäännön 21 §:n mukaan yhdyskuntavaliokunta hyväksyy asemakaavan muutoksen, milloin kyseessä on sellainen yhtä tonttia

koskeva asemakaavan muutos, missä tontin kokonaisrakennusoikeutta 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 Akatemiantien 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 suunnittelualan ja naapuritonttien rakennusalojen välillä säilyvät riittävinä asumisviihtyvyyden ja paloturvallisuuden huomioon ottaen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen 8. kaupunginosan korttelin 101 tonttia 20 (Akatemiantie 20) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 1 Kaavakartta määräyksineen (Ak 240, Akatemiantie 20)  
LIITE 2 Selostus liitteineen (Ak 240, Akatemiantie 20)

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Akatemiantie 20  
OHEISMATERIAALI Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen, Akatemiantie 20

Jakelu:

Hakija  
Uudenmaan ELY-keskus