

Asemakaavan muutos, 8. kaupunginosan korttelin 101 tontti 16 (Kylpyläntie 7-9)

KV 14.02.2022 § 2

614/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

### Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 24.5.2021 saapuneesta hakemuksesta.

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa siten että tontille mahdollistetaan Maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) periaatteiden (3.4 Pientalovaltaiset alueet) mukaisesti neljän asuinrakennuksen sijoittaminen siten, että tontin suurin sallittu peittoala on 600 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus 800 k-m<sup>2</sup>. Sallittu peittoala kasvaa 175 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 25 k-m<sup>2</sup>.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 28.9.2021. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla 29.9.2021 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 16 osoitteessa Kylpyläntie 7-9. Suunnittelualueen pinta-ala on 5 203 m<sup>2</sup> ja se on yksityisessä omistuksessa. Alueella sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut 1938. Lisäksi tontin rajalla sijaitsee piharakennus. Asuinrakennukselle ja piharakennukselle on myönnetty purkamislupa maaliskuussa 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 hyväksymä Maankäytön yleissuunnitelma 2004 (MASU 2) on oikeusvaikutukseton 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 suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). MASU 2:ssa määriteltyjen pientaloalueiden asemakaavoitusta ohjaavien kehittämisperiaatteiden mukaan yli 4 500 m<sup>2</sup>:n tonteilla, joissa enimmäisrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup> voidaan mahdollistaa neljän asunnon rakentaminen peittoalan ollessa 600 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus 800 k-m<sup>2</sup>. Kehittämisperiaatteiden mukaisia yli 4 500 m<sup>2</sup>:n tontteja on Kauniaissa vai muutamia, eikä vastaavia kaavamuutoksia ole aiemmin tehty.

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 talousrakennuksen talonmiehen asuntoineen. Katualueen vastaiselle rajalle on osoitettu 5-6 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 maankäyttösikkinä on itsenäisesti asettanut nähtävillä kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 29.9.–13.10.2021, jolloin siitä saatiin yksi lausunto ja yksi kirjallinen mielipide.

Rakennusvalvonnalla ei ollut lausunnossaan huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen. Saapuneessa mielipiteessä tuotiin esiin alueen osin kostea maaperä ja toivottiin suunnittelualueen sade-, pinta- ja hulevesien johtamisen huomioimista rakentamisen suunnittelussa. Suunnittelualue sijaitsee HSY:n huleveden viemäröintialueella. Hulevesien hallinnan ratkaisut määrittyvät toteutussuunnitteluvaiheessa ja ne tutkitaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

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

#### 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 asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jolle saa rakentaa neljä (4) asuntoa kahteen kerrokseen (II). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup> ja rakennusten peittoala tontista saa olla enintään 600 m<sup>2</sup>. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Istutettava tontinosa katualueen vastaisella rajalla pysyy ennallaan 5-6 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 asumisviihtyvyyden ja paloturvallisuuden huomioon ottaen.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto hyväksyy liitteen mukaisen 8. kaupunginosan korttelin 101 tonttia 16 (Kylpyläntie 7-9) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen.

.....

Yhdyskuntatoimen johtaja esitteli asemaakaavan muutosta lyhyesti.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 1 Kaavakartta määräyksineen (Ak 241, Kylpyläntie 7-9)  
LIITE 2 Selostus liitteineen (Ak 241, Kylpyläntie 7-9)

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Kylpyläntie 7-9

Jakelu:

Maanomistajat  
Uudenmaan ELY-keskus