

Asemakaavan muutos, 2. kaupunginosan korttelin 161 tontti 5 (Kaikupolku 10)

YLV 08.03.2022 § 23

776/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 9.8.2021 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 30.11.2021. Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla 1.12.2021 yhdessä valmisteluaineiston nähtävilläolon kanssa. Vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu Kaunis Grani - lehdessä. Naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 2. kaupunginosan korttelin 161 tontin 5 osoitteessa Kaikupolku 10. Suunnittelualueen pinta-ala on 3 108 m² ja se on yksityisessä omistuksessa. Alueella sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut 1975.

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 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 määriteltyjen pientaloalueiden asemakaavoitusta ohjaavien kehittämissperiaatteiden mukaan yli 3 000 m²:n tonteilla, joissa enimmäisrakennusoikeus on 775 k-m², 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 m². Tämän lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Lisäksi yli 3 000 m²:n tonteilla saa rakentaa enintään 75 m² suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehen asuntoineen. Katualueisiin rajoittuville rajoille on osoitettu istutettavan tai puistomaisessa kunnossa pidettävän tontin osa aluevaraus. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m² ja sallittu peittoala 425 m². 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 asemakaavamutoksen laatimismenettelyn ohjeistusta, jonka perusteella maankäyttöyksikkö on itsenäisesti asettanut nähtäville kaavaluonnoksen ja -ehdotuksen.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 1.12.–15.12.2021, jolloin siitä saatiin yksi lausunto. Rakennusvalvonnalla ei ollut lausunnoissaan huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Asemakaavan muutokseen ei tehty muutoksia luonnoksen nähtävilläolon jälkeen. Kaavaselostusta on päivitetty.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 10.2.–24.2.2022. Ehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja, eikä siitä jätetty kirjallisia muistutuksia.

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

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-m² ja rakennusten peittoala tontista saa olla enintään 425 m². Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Istutettavat tontinosat Kauppalantien ja Kaikupolun vastaisilla rajoilla pysyvät ennallaan. Rakennusalan raja on osoitettu naapuritontteihin rajoittuvilla rajoilla 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta voimassaolevassa kaavassa osoitetun 6 metrin sijasta. Muutoksesta huolimatta etäisyydet suunnittelualueen ja naapuritonttien rakennusalojen välillä säilyvät riittävinä asumisviihtyvyyden ja paloturvallisuuden huomioon ottaen.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää hyväksyä liitteen mukaisen 2. kaupunginosan korttelin 161 tonttia 5 (Kaikupolku 10) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen.

Jäsen Stolt ehdotti jäsen Wahlstedtin kannattamana seuraavan lauseen lisäämistä kaavamääräyksiin: ” Rakennukset on sijoitettava maaston muodot huomioiden tarpeettomia maastoleikkauksia ja täyttöjä välttäen.” Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, kaavamääräyksiin tulee lisätä seuraava ehto: Rakennukset on sijoitettava maaston muodot huomioiden tarpeettomia maastoleikkauksia ja täyttöjä välttäen.

Liitteet:

LIITE 1 Kaavakartta määräyksineen (Ak 242, Kaikupolku 10)
LIITE 2 Selostus liitteineen (Ak 242, Kaikupolku 10)

Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Kaikupolku 10

Jakelu:

Hakija
Uudenmaan ELY-keskus