



## Kauniaisten kaupungille

**kohde: Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3**

**Kauniainen  
kortteli 132  
tontti 1**

### Kiinteistön asemakaava ja sallittu kerrosala

Bostads Ab Magnus Hagelstamsvägen 3:n kiinteistön tontille on 1967 rakennettu kaksikerroksinen asuinkerrostalo kellarikerroksineen. Nykyisen rakennuksen käytetyksi kerrosalaksi on laskettu 1508 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksessa on kaksi asuinkerrosta ja koko alalla osittain maanalainen kellarikerros, jossa on varasto- ja teknisiä tiloja, sauna sekä autotallitiloja. Lisäksi on neljä autotallia alemmassa kellarikerroksessa.

Rakentamisajan lainsäädännön mukaan sai tehdä maanpäällisiä kellaritiloja, joita ei laskettu kerrosalaan.

### Alkuperäisen vuoden 1965 asemakaavan mukainen tilanne

Rakentamisajan asemakaavan mukaan tontille sai tehdä 2. kerroksisen asuinrakennuksen. Tonttia koskeva asemakaavamääräys oli:

"AK-merkityllä korttelialueella rakennusalueelle saa rakentaa vain asuinhuoneistoja, ja tulee niiden keskimääräisen suuruuden olla vähintään 75 m<sup>2</sup>. Rakennus saa enintään olla 12,5 m leveä. Lisäksi rakennusalan kerrosluvun lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa pannuhuoneen sekä enintään 2,1 m korkeita taloustiloja ja autotallin talon omaan käyttöön."

### Uusi asemakaava

Kiinteistö koskee nyt voimassaoleva 6.2.2012 hyväksytty asemakaava AK 194. Se sallii tontille rakennettavaksi 3-kerroksisen asuinkerrostalon, jonka 1. kerros on kerrosalaltaan korkeintaan 1/2 suurimman kerroksen alasta. Tontin asemakaavan mukainen suurin sallittu kerrosala on 2370 k-m<sup>2</sup>. Sen lisäksi tonttia koskee kulttuuriympäristöä koskeva suojeluhehto.

Kun vanha käytetty rakennusoikeus on 1508 k-m<sup>2</sup>, niin tontille on näennäisesti tullut 862 k-m<sup>2</sup> lisää sallittua kerrosalaa.

### Asemakaavaselostuksen tarkastelu

Kauniaisten kaupungin nimissä laaditussa Asemakaavan 194 selostuksessa "Asemakaavan muutos ja sitovan tonttijaon muutos Magnus Hagelstamin tie" 18.11.2011 sanotaan mm.:

#### 1.3 Kaavamuutoksen tarkoitus

Kaavamuutoksen tarkoituksena on liittää osa leveästä Magnus Hagelstamin tien katualueesta siihen rajoittuviin tontteihin sekä ajanmukaistaa tonteittain kaavan sallima rakennusoikeus ja rakentamisen reunaehdot....

#### 3.1 Asemakaavasuunnittelun tarve

Magnus Hagelstamin tien katualueella on ylimääräistä tilaa, josta osa on jo toiminnallisesti ja visuaalisesti tonttien piha-alueita. Kadun kääntöpaikan yhteydessä oleva pysäköintialue vaatii viihtyvyyttä parantavia uudelleenjärjestelyjä. Samalla esitetään vieraspysäköinnille soveliaita paikkoja. Alueen muutoin viihtyisä luonne pyritään säilyttämään jatkossakin, eikä alueeseen kohdistu muutospaineita. Voimassa oleva kaava on rakentamista koskevien merkintöjen osalta vanhentunut. Alue on kokonaisuudessaan luokiteltu luonnon ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaaksi. Kaavasuunnittelun tarkoituksena on määrittää asemakaavallisesti huomioitavat rakennuskannan ja ympäristön arvot, joita jatkossa vaalitaan.

#### 4.1.3 Rakennusoikeus ja käyttötarkoitus

--- 2. Kerrostalorakennuksen (AK) osalta kerroslukumerkinnäksi osoitetaan (1/2)III ja rakennusoikeus määräytyy toteutuneen rakentamisen mukaisesti.

#### 4.2.2 Vaikutukset luonnonoloihin, maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

--- Uudet rakentamismahdollisuudet on suunnattu siten, että Magnus Hagelstamin tien maisemallisesti ja rakennuskannaltaan eheä kadunvarren kokonaisuus pyritään säilyttämään ennallaan.

#### Uuden asemakaavan vaikutukset tontille 132/1

Uusi asemakaava on vahvistettu nykyisen v. 2000 voimaan tulleen Maankäyttö- ja rakennuslain aikana. Tämän lain mukaan maanpäälliset käyttötilat, joita ei vanhan lain mukaan laskettu käytetyksi kerrosalaksi, lasketaan nyt rakennettuun kerrosalaan. Asemakaavassa tulee siksi nykyään erikseen määrätä näille tiloille sallitut kerrosalat. Tämän vuoksi Kauniaisten asemakaavassa AK 194 on pitänyt erikseen määrittellä jo olemassa oleva tilanteen mukaisesti, että 1. kerrokseen sallitaan rakentaa puoli kerrosta kerrosalaan laskettavaa tilaa


Uuden asemakaavan tarve on ilmoitettu katualueen muutosten tarpeeksi. Niitä ei kuitenkaan toteutettu. Asemakaava on laadittu kaupungin kertoman mukaan sen omasta aloitteesta. Mitään tarvetta asemakaavan muuttamiselle ei Bostads AB Magnus Hagelstamsvägen 3:lla ole ollut.

Asemakaavaselostuksen kohdassa 4.1.3. selkeästi sanotaan, että kiinteistön 132/1 2. kerroksisen talon (AK) osalta **rakennusoikeus määräytyy toteutuneen rakentamisen mukaisesti**. Asemakaavan ei ole siis tarkoituskaan mahdollistaa lisärakentamista. Silloin jo asemakaavoituksen lähtökohtana on myös kaupungin näkemys, että tontin arvo ei kaavoituksen johdosta muutu.

Tontille osoitettu kerrosalan lisäys on vain näennäistä ja se johtuu kaavoituslainsäädännön määritelmien muutoksista. Todellinen käytettävissä oleva rakennusoikeus ei ole kasvanut lainkaan. Kun kaavassa on vielä ehtona pyrkimys kulttuuriympäristön säilyttämiseen, ei voi olettaa että kaupunki haluaisi arkkitehtiprofessori Hilding Ekelundin suunnitteleman asuintalon purkamista.

On kohtuutonta lähteä siitä, että asemakaavassa olisi kiinteistölle syntynyt taloudellista etua uudesta asemakaavasta. Tontin arvo ei ole asemakaavan muuttumisen vuoksi noussut. Tällä tontilla on suoritettu vain lainsäädännön edellyttämä tekninen laskennallinen sallitun rakennettavan kerrosalamäärityksen tarkistaminen. Asemakaavan mukaan tontille ei voi alun perin toteutettua enempää rakentaa. Tämä on ollut myös asemakaavan tarkoituksena.

Helsinki 7.12.2021



Antti Voipio  
arkkitehti SAFÄ

Arkkitehtitoimisto Saanilahti & Voipio Oy  
Vanha Turun maantie 3 C 31  
00320 Helsinki  
040 547 3436  
[toimisto@ark-sv.fi](mailto:toimisto@ark-sv.fi)