

Asemakaavan muuttaminen, 3. kaupunginosan kortteli 43, tontti 19, Eteläinen Heikelintie 5

YLKV 19.03.2024 § 22

114/10.02.03/2024

#### Lisätiedot

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

#### Tausta

Kaupunginvaltuusto hyväksyi 18.12.2023 § 73 kokouksessaan talousarvion. Kaupungin omistama Eteläinen Heikelintie 5 ja sen myynti on osa talousarviota. Kyseinen kohde on päätetty asettaa myyntiin, kun kaupungin omistamalla tontilla oleva päiväkotitoimitus muuttaa noin kahden vuoden päästä. Kiinteistön ylläpitokulut ovat noin 37 000 euroa vuodessa, korjausvelkaa on huomattavan paljon ja rakennus vaatii peruskorjauksen.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli 16.1.2024 § 1 ja 13.2.2024 § 8 kokouksissaan yhdyskuntatoimen talouden käyttösuunnitelmia vuodelle 2024. Vuoden 2024 kaavoitusohjelmassa on mukana Eteläinen Heikelintie 5 kaupunginvaltuuston hyväksymän talousarvion mukaisesti. Kohteen myyntiä varten on tarkoitus laatia asemakaavamuutos, joka mahdollistaisi asumista alueella.

#### Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Voimassa olevassa kaavassa (AK 130, vahvistettu 5.8.1994) tontti (235-3-43-19) on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-5). Tontin pinta-ala on 4 013 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu kahdelle erilliselle rakennusalle rakennusoikeutta yhteensä 800 k-m<sup>2</sup> kahteen kerrokseen, asuntojen määrän ollen yksi kummassakin. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Tontilla sijaitsee päärakennus (548 m<sup>2</sup>), jossa toimii Daghemmet Grytet, joka on yksityisessä omistuksessa oleva ruotsinkielinen varhaiskasvatysyksikkö. Lisäksi päärakennuksen yläkerran asuntoa on vuokrattu työsuhdeasuntona. Tontilla sijaitsee myös talousrakennus (61 m<sup>2</sup>).

Päärakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi. Kaavamääräyksen mukaan rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Päärakennus sisältyy Kauniaisissa vuonna 2005 laadittuun rakennusinventointiin. Lisäksi tontti sijaitsee valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella (RKY).

#### Perustelut kaavoituksen käynnistämiseen

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa yleisten rakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön. Tontille on tarkoitus osoittaa alueen kulttuuriympäristön arvot ja luontoarvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun ohella tulee ratkaista myös pihajärjestelyt kuten pysäköinnin järjestäminen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 3. kaupunginosan korttelin 43 tontin 19 (Eteläinen Heikelintie 5) asemakaavan muutos käynnistetään. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, kulttuuriympäristön ja luonnon arvoihin sekä uudis- ja täydennysrakentamisen energiaratkaisuihin.

.....

Jäsen Waselius jätti seuraavan pöytäkirjan:

Rakennuksessa toimii myös partiolaisten lippukunta Grankulla Scoutkår. Heidän toimintansa ja tilansa jatkossa on turvattu. Ehdotettu pöytäkirja sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisäksi valiokunta hyväksyi seuraavansisältöisen pöytäkirjan:

Rakennuksessa toimii myös partiolaisten lippukunta Grankulla Scoutkår. Heidän toimintansa ja tilansa jatkossa on turvattu.

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Eteläinen Heikelintie 5

Jakelu:

Kaupunginhallitus