

Asemakaavan muutos, osa 4. kaupunginosan korttelia 49 (Bredantie 15–17)

KV 10.02.2025 § 2

80/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235-402-2-283 (Bredantie 15) aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 § 233 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 19.1.2016 ja sitä on viimeksi päivitetty 28.10.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 19.1.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Suunnittelualueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 28 (muodostettu kiinteistöstä 235-402-2-283), 31 ja 32 osoitteissa Bredantie 15, Palokunnantie 3 ja Palokunnantie 1/Bredantie 17. Alueen pinta-ala on 7 856 m². Tontti 32 on yksityisessä omistuksessa, muutoin alue on suoraan tai välillisesti kaupungin omistuksessa.

Alue sijoittuu Bredantien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle, vastapäätä Bredantien eteläpuolella sijaitsevaa palvelukeskus Villa Bredaa. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut kerrostaloja, itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta. Tontilla 28 sijaitsee kaksi 1950-luvulla valmistunutta huonokuntoista asuinrakennusta. Tontilla 31 sijaitsee alun perin väliaikaiseksi rakennettu tilaelementtirakennus, joka on valmistunut vuonna 1987. Rakennus on ollut päiväkotikäytössä kesään 2024 saakka. Tontilla 32 sijaitsee vuonna 2020 valmistunut omakotitalo.

Osoitteessa Bredantie 15 sijaitsevan kiinteistön 235-402-2-283 omistaja haki omistamalleen alueelle asemakaavan muutosta erillispientalojen korttelialueen muuttamiseksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Kiinteistöstä 235-402-2-283 on kaavaprosessin aikana muodostettu voimassa olevan kaavan mukaisesti tontti 235-4-49-28 (Bredantie 15) ja Bredantien katualuetta. Yhdyskuntatoimi tutki Maankäytön ja asumisen kehityskuvatyön yhteydessä myös kaupungin omistaman päiväkotitontin (Palokunnantie 3) käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontti otettiin mukaan suunnittelukokonaisuuteen kaupungin tilankäytön tehostamistoimenpiteiden ja maankäytön kehittämistavoitteiden toteuttamiseksi. Tontti 235-4-49-32 (Bredantie 17) liitettiin suunnittelualueeseen, jotta voitiin varmistaa alueen suunnittelu kokonaisuutena. Kyseisen kiinteistön omistajat eivät ole kaavamuutoksen hakijoina, mutta ovat olleet tietoisia hankkeesta.

Kaupunginhallitus päätti 23.11.2015 § 233 asemakaavan muutoksen laatimisesta siten, että asemakaavaa muutetaan alueelle soveltuvan maankäytön

määrittämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Kaavatilanne

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

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 19.6.2023 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040:ssa alue on osoitettu kiinteistöjen käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; vireillä olevat hankkeet.

Tonttien 31 ja 32 osalta on voimassa valtuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava (Ak 176). Tontti 31 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 790 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Tontti 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yhden asunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Uudisrakennus tulee kaupunkikuvallisesti sopeuttaa viereiseen rakennettuun huvilaympäristöön (AO-14). Tontille 32 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 220 k-m² enintään kahteen kerrokseen ja rakennusten peittoala saa olla enintään 20 % tontin pinta-alasta. Tontin 28 osalta on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (Ak 96), jossa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle on osoitettu 700 k-m² rakennusoikeutta kolmelle asunnolle, kerrosluku on kaksi (3 II 700).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella osa korttelista muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Alue soveltuu hyvin tiiviimpään asumiseen: Se sijaitsee keskeisen kadun, Bredantien, varrella sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalla akselilla, jolle on toteutunut tai suunnitteilla asuinkerrostaloja. Alue on rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Bredantien kulmassa olevalle tontille 32 on toteutettu kaavahankkeen aikana omakotitalo, joten tontin käyttötarkoitus säilytetään erillispientalojen korttelialueena.

Asemakaavan muutos perustuu L Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jossa alueelle on esitetty kaksi-neljäkerroksista pientalo- ja kerrostalorakentamista. Rakentaminen täydentää terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamaa akselia massoittelultaan ja katukuvaltaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Palokunnantien rakennusmassan korkeus on sovitettu Palokunnantie 5:ssä sijaitsevien rakennusten kanssa, jolloin muodostuu

yhtenäistä ja selkeästi rajattua katutilaa. Myös Bredantien varrella rakentaminen sopeutuu ympäröivään rakenteeseen sekä korkeuden että mittakaavan osalta.

Autopaikat sijoitetaan pääosin pihakannen alle, jolloin alueelle jää tilaa leikki- ja oleskelualueille. Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintiin on osoitettu Bredantieltä. Huoltoajoyhteys pihakannelle on Palokunnantien kautta. Alueen vehreys turvataan sitä reunustavilla istutettavilla tontinosilla, jotka toisaalta korostavat tonttien välistä eroa ja toisaalta toimivat välittäjinä siirryttäessä pientalorakenteeseen. Pihakansien reunat on pääosin mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Bredantien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. porraskanteella sekä viherrakentamisen keinoin.

Bredantien ja Palokunnantien kulmassa olevan tontin 32 omistaja on rakentanut kaavahankkeen aikana tontilleen pientalon, eikä halua muutosta kaavatilanteeseensa. Tämän vuoksi tontin maankäyttö poikkeaa ympäröivästä rakenteesta. Korkeampi rakentaminen sijoittuu pientalotonttiin nähden siten, ettei se varjosta tonttia.

Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 27.9.–27.10.2016, jolloin siitä jätettiin kolme lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Lausunnoissa otettiin kantaa alueella olevan päiväkotirakennuksen tarpeeseen ja kuntoon. Jätetyssä mielipiteessä neljä taloyhtiötä ottivat kantaa muun muassa rakentamisen tehokkuuteen ja rakennusten ympäristöön soveltamiseen, rakennusten korkeuteen, varjostustutkielmien puuttumiseen ja liikenteen toimivuuteen. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä varjostustutkielma ja viitesuunnittelua päivitettiin. Suunnittelun, laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta päivitettiin seuraavasti: Suunnittelualueen itäisintä rakennusmassaa madallettiin yhdellä kerroksella. Kerrostalojen väliin jäivät yksikerroksiset talousrakennusten rakennusalat muutettiin asumisen mahdollistavaksi ja niitä levitettiin muusta rakennusrungosta elävämmän julkisivu- ja pihasuunnittelun mahdollistamiseksi. Alueen sisäiselle huoltoajolle tarkoitettu liittymä Palokunnantielle siirrettiin pientalotontin rajalta pohjoisemmaksi kahden kerrostalon väliin. Tällöin kerrostalojen ja pientalon väliin jäi laajempi vihervyöhyke, jolla myös hulevesiä voidaan käsitellä paremmin. Rakennusten räystäskorkeuksia tarkistettiin. Kerrostalojen korttelialueella Bredantien varren katutasoon mahdollistettiin enintään 200 k-m²:n suuruinen liike-, toimisto- ja työtilojen sijoittaminen. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusta kokouksessa 20.9.2017 § 99 ja palautti asian valmisteluun erityisesti rakennusten sijainnin ja korkeuksien tarkistamiseksi.

Yhdyskuntavaliokunnan käsittelyn jälkeen asemakaavan muutosehdotusta tarkistettiin siten, että suunnittelualueen itä- ja eteläosan kerrostalot korvattiin kaksikerroksisilla pientaloilla. Merkintä (ap) mahdollistaa niin rivitalojen kuin kytkettyjen ja erillisten pientalojen rakentamisen. Näitä rakennusmassoja madallettiin edelleen yhdellä kerroksella. Erityyppisten asuinrakennusten toteuttamisen mahdollistamiseksi korttelialue muutettiin asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Pientaloille osoitettiin omat rakennusalat. Pohjois- ja länsiosien kerrostalojen massoitteluja ja sijainteja tarkistettiin. Kerrostalomassa

tiivistettiin suunnittelualueen pohjois- ja länsireunoille. Pohjoisinta kerrostalomassaa käännettiin tontin sisäpihalle päin, jolloin tontin reunalle jäi enemmän väljyyttä naapuritontin suuntaan. Pelastus- ja huoltoajoyhteys Palokunnantieltä tontille osoitettiin kulkuaukosta läntisen kerrostalon läpi. Ajoneuvoliittymän sijaintia Bredantiellä tarkistettiin. Liike-, toimisto- ja työtilojen mahdollistamisesta Bredantien varren katutasoon luovuttiin kadunvarren pientaloratkaisun vuoksi. Piha-, hulevesi- ja varjostustutkielmat päivitettiin. Melumääräystä päivitettiin. Asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä laadittiin sitovan tonttijaon muutosehdotus.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 22.2.–23.3.2018, jolloin siitä jätettiin 7 lausuntoa ja 4 kirjallista muistutusta (**oheismateriaalina**, ei julkaista).

Annetuissa lausunnoissa on esitetty mm. melumääräysten täydentämistä sekä pelastustoimen vaatimusten ja sähköautojen latausvalmiuden huomioista. Lisäksi lausunnoissa on otettu kantaa suunnittelualueen päiväkodin (Grankotten) tämänhetkiseen tarpeellisuuteen varhaiskasvatuspalveluiden järjestämisessä. Jätetyissä muistutuksissa on mm. vastustettu esitettyä rakentamisen määrää ja korkeutta, toivottu erilaista rakentamisen sijoittelua, tarkempaa rakentamisen ja piha-alueiden korkeusasemien määrittelyä, rakentamisen parempaa ympäristöön sovittamista sekä suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusten parempaa huomioon ottamista suunnittelussa. Lisäksi muistutuksissa on kyseenalaistettu päiväkotirakennuksen purkamisen tarvetta, suunnitelman liikenteellistä toimivuutta ja kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun toteutumista. Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutosta varten on ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen laadittu selvitykset liikenteen toimivuudesta ja liikennemelusta. Laadittujen selvitysten, saadun palautteen sekä kaupungin tarkentuneiden tavoitteiden perusteella kaavamutosta on päivitetty seuraavasti: Maanalaisen pysäköintitilan rajausta on päivitetty, myös maanalaiseen pysäköintitilaan johtavan ajoyhteyden merkintätapaa on päivitetty. Istutettavan alueen aluerajausta on tarkistettu Bredantien ja Palokunnantien kulmauksessa huomioiden tontille toteutunut rakentaminen. Pysäköinnin mitoitusta on kevennetty huomioiden kaupungin hiilineutraalisuustavoitteet ja kohteen sijainti kaupunkirakenteessa hyvällä joukkoliikenneyhteyksien saavutettavuusalueella. Kaavaan on lisätty määräys A-korttelialueen pysäköinnin sijoittamisesta vieraspysäköintiä lukuunottamatta maanalaiseen pysäköintitilaan. Lisäksi pysäköintimääräyksiä on täydennetty vieras- ja polkupyöräpysäköinnin määrän ja toteutuksen osalta. Melumääräystä on päivitetty. Julkisivuja, rakennustapaa ja piha-alueiden toteuttamista koskevia määräyksiä on täydennetty ja tarkistettu. Kaavalliseen perusratkaisuun ei kuitenkaan ole tehty muutoksia. Kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutos

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja sille osoitetaan asuinrakennusoikeutta 4 400 k-m² ja lisäksi 50 k-m² talousrakennukselle. Alueen rakennusoikeus kasvaa 2 960 k-m².

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kaksi- ja neljäkerroksisille (II ja IV) asuinrakennuksille. Korttelialueen itä- ja eteläosan kaksikerroksiset rakennusalat

osoitetaan asuinpientaloille (ap). Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu neljäkerroksisilla rakennusaloilla +50.7 m. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Korttelialueen keskelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala talusrakennukselle (t I 50) maanalaisen pysäköintitilan porrashuonetta ja taloustiloja varten. Läntisimmälle rakennusalalle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen kahden kerroksen korkuinen kulkuaukko huolto- ja pelastustietä varten. Korttelialueen reunoille osoitetaan puilla ja pensaille istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymä ja sijainniltaan ohjeellinen aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h), joka toimii myös pelastustienä.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialue (AO-14) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle ja kaksikerroksiselle, enintään 220 k-m² asuinrakennukselle. Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdottomana (1 II 220). Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla sijaitsee rasite veden johtamiseksi maan kuivattamista varten, säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymän paikka tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. pysäköintiin, julkisivujen materiaaleihin ja toteutukseen, pihojen toteuttamiseen, meluun ja hulevesiin liittyen.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 7 856 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta 4 670 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. e=0,59. A-korttelialueen pinta-ala on 7 207 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 450 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e= 0,62. AO-korttelialueen pinta-ala on 650 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 220 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. e=0,34.

Tonttijaon muutos

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu sitova tonttijaon muutos, jolla muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 49 tontti 33. Tonttijaon muutos on **liitteenä 3**.

Maankäyttösopimus

Kiinteistön 235-4-49-28 maanomistajan kanssa tehty maankäyttösopimus on allekirjoitettu 3.2.2025.

Yhdyskuntavaliokunta esitti kokouksessaan 3.12.2024 (§ 101) lisäyksenä kaavamääräyksiin, että asuntojakautuman tulee olla monipuolinen ja asuntojen on oltava vähintään kaksioita.

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 9.12.2024 (§ 172) asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet, sekä esitti valtuustolle asemakaavan muutoksen hyväksymistä sisältäen yhdyskuntavaliokunnan esittämän asuntojakauman.

Kaava-aineisto on päivitetty kaupunginhallituksen päätöksen jälkeen. Yhdyskuntavaliokunnan ja kaupunginhallituksen esityksen mukaisesti päivitetty kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto päättää hyväksyä liitteenä olevan asemakaavan muutoksen sekä liitteenä olevan asemakaavan yhteydessä laaditun sitovan tonttijaon muutoksen.
.....

Merkittiin, että kaupunginjohtaja Christoffer Masar poistui esteellisyyden vuoksi kokoustilasta tämän asian käsittelyn ajaksi (yhteisöjäävi).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju selosti asiaa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

1. Kaavakartta määräyksineen (Ak 217, Bredantie 15–17)
2. Selostus liitteineen (Ak 217, Bredantie 15–17)
3. Tonttijaon muutos (Tj 49/07)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen (Ak 217, Bredantie 15–17)
EI JULKAISTA - Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta (Ak 217, Bredantie 15–17)
Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen (Ak 217, Bredantie 15-17)

Jakelu:

Maanomistaja
Muistutuksen jättäneet
Uudenmaan ELY-keskus