

Lisätiedot:

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

Lähtökohdat ja tavoitteet

Asemakaavan muutos koskee 7 kaupunginosan korttelin 1052 tonttia 13 osoitteessa Venevalkamantie 1. Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt osana laajempaa asemakaavan muutosta korttelissa 1052. Kaavamuutos käynnistyi osin alueen maanomistajien hakemusten perusteella ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Tontin 13 omistajat ovat hakeneet tontilleen kerrostalorakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta. Myöhemmin tontin omistajat ovat päivittäneet hakemustaan siten, että tontille tutkittaisiin rivitalorakentamisen mahdollistavaa kaavamuutosta.

Asemakaavan muutoksen vireilletulosta on ilmoitettu 3.5.2011. Alkuperäinen kaavamuutosalue on käsittänyt nyt käsiteltävän alueen lisäksi myös Sailonkujan päässä olevan alueen (voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 16 ja 35–37 osoitteissa Sailonkuja 6-12) sekä Vanhan Turuntien varrella olevat tontit (voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 14 ja 15 osoitteissa Vanha Turuntie 27 ja 29). Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen kaavaprosessi on jaettu osiin. Sailonkujan päässä sijaitsevat tontit on käsitelty omana kokonaisuutenaan ja kyseinen kaavamuutos on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 8.6.2015 § 47. Nyt käsiteltävänä olevan alue (tontti 7-1052-13) on myös erotettu ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen omaksi kokonaisuudekseen.

Suunnittelualan kuvaus ja nykytilanne

Suunnittelualan pinta-ala on 2 004 m<sup>2</sup> ja se on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue sijoittuu Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien kulmaukseen. Suunnittelualan pohjois- ja itäpuolella on kerrostaloja, muutoin ympäristö on pientalovaltaista. Suunnittelualueella sijaitsee yksi paritalo, joka on rakentunut noin vuosien 1973–1976 aikana.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti sen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on kieltänyt välipäätöksellään maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavasta

jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että Uusimaa-kaava 2050 ei ole voimassa.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), jossa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jossa autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti (AO-8). Suunnittelualueelle on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen (2 II 400). Kaavan mukaan alueella ennen kaavan vahvistumista rakennetussa rakennuksessa saadaan suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia korjauksia sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alue soveltuu sijaintinsa perusteella tiiviimpään rakentamiseen, sillä se kuuluu kaupunkirakenteessa Venevalkamantien kokonaisuuteen, johon on aikaisemmillä kaavamuuoksilla toteutettu asuinkerrostaloja. Esitetty rakentaminen kiinnittyy Venevalkamantien kerrostalovaltaiseen kokonaisuuteen, kuitenkin niin että se ottaa mitoitukseltaan huomioon myös muun ympäröivän kaupunkirakenteen. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja hanke vastaa näin osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutosehdotus perustuu osin aiempaan suunnitteluun ja osin ehdotusvaiheessa laadittuun uuteen viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva paritalo korvataan katutilaa rajaavalla nelikerroksisella kerrostalorakennuksella. Erillinen ulkoviivasto ja oleskelupihat on esitetty suunnitellun rakennuksen kaakkoispuolelle. Autopaikat ja tonttiliittymä on esitetty toteutettavaksi tontin koillisosaan. Pysäköinti on esitetty toteutettavaksi maantasopysäköintinä siten, että naapuritontin rajan läheisyyteen sijoittuvat autopaikat on katettava.

#### Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnoksessa tontti 13 oli osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tontille oli luonnoksessa osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m<sup>2</sup> enintään kuudelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen (6 II 750). Lisäksi tontille oli osoitettu autokatoksen rakennusala (ak) ja istutettavan alueen osa tontin reunoille, sekä ajoneuvoliittymäkielto Vanhan Turuntien varteen.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 3.4.–3.5.2012, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja 6 kirjallista muistutusta. Pääosa lausunnoissa ja mielipiteissä esitetyistä asioista ei koskenut tonttia 13, vaan muuta kaavaluonnosaluetta. ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, ettei meluvaikutuksia ole huomioitu riittävästi. Saapuneessa mielipiteessä todettiin luonnoksessa esitetyn rakentamisen tehokkuuden olevan tontille 13 liian suuri tai ainakin ehdoton maksimi.

Tontin 13 kaavoitusta vietiin luonnoksen nähtävilläolon jälkeen eteenpäin erillään muusta kaava-alueesta laatimalla alueelle ehdotus asemakaavan muutokseksi. Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta tontin 13 osalta 13.3.2013 § 80 ja päätti palauttaa asian laajemman kaavamuutosalueen ottamiseksi tarkastelun kohteeksi. Palautuksen jälkeen tontilla 13 tutkittiin kerrostaloratkaisua yhdyskuntalautakunnassa käydyn keskustelun perusteella. Kerrostaloratkaisu todettiin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisemmaksi ratkaisuksi tontin 13 kuulussa Venevalkamantien tehokkaamman rakentamisen kokonaisuuteen.

Koko alkuperäisen kaava-alueen asemakaavan muutosluonnosta tarkistettiin palautteen ja tarkentuneiden suunnitelmien perusteella asemakaavan muutosehdotukseksi. Kaavaehdotuksessa tontti 13 oli osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille oli osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 1 350 k-m<sup>2</sup> korkeintaan neljään kerrokseen. Lisäksi kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi oli sallittu rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävä osa kussakin kerroksessa, yhteis-, varasto- ja teknisiä tiloja enintään 10 % kaavan mukaisesta kerrosalasta sekä huolto- ja väestönsuojelutilat. Rakennusalan lounaissivulle oli osoitettu merkintä ääneneristävyysvaatimuksesta. Lisäksi tontille oli osoitettu autokatoksen rakennusala (a-1). Tontin reunoille oli merkitty istutettava alueen osa. Katualueen rajan osaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, oli pidennetty Venevalkamantielle.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 21.1.–20.2.2014, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa ja 7 kirjallista muistutusta. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatu palaute koski tontin 13 osalta kerrostaloratkaisua suunnittelualueella. Osassa jätettyjä muistutuksia vastustettiin kerrostaloa, sillä sen katsottiin olevan kyseiseen paikkaan sopimaton, sijoittuvan liian lähelle naapuriomakotitaloja ja aiheuttavan haittaa asumisviihtyvyyteen ja heikentävän naapuritonttien arvoa.

Ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen tontin 13 alue erotettiin omaksi kaavahankkeekseen. Kaupungin omien tavoitteiden toteutumiseksi kaavaehdotusta tarkistettiin mm. polkupyöräpysäköintiä koskevilla määräyksillä sekä asuntotuotantoa ja sen laatua parantavilla määräyksillä. Myös pysäköintinormia tarkistettiin ja muita yleisiä määräyksiä täydennettiin ja tarkistettiin. Suunnittelualueesta laadittiin uusi meluselvitys, jonka perusteella kaavan melua koskevia määräyksiä päivitettiin. Uuden viitesuunnittelun perusteella rakennusalojen rajoja sekä istutettavan alueen rajausta tarkistettiin ja alueelle lisättiin rakennusala talousrakennukselle. Kaavallinen perusratkaisu pysyi ennallaan.

Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 21.1.–1.3.2021, jolloin siitä jätettiin 6 lausuntoa ja 5 muistutusta (**oheismateriaalina** luottamushenkilöiden extranetissä).

Annetuissa lausunnoissa esitettiin huoneistojakaumaa koskevan määräyksen päivittämistä ja olemassa olevan rakennuksen rakennushistoriatietojen lisäämistä kaavaselostukseen. Lisäksi otettiin kantaa mm. pelastustoiminnan ja energiahuollon huomiointiin. Saapuneissa muistutuksissa vastustettiin esitettyä kerrostaloratkaisua, sillä sen katsottiin olevan mm. kyseiseen paikkaan sopimaton, sijoittuvan liian lähelle naapuriomakotitaloja ja aiheuttavan haittaa asumisviihtyvyyteen sekä heikentävän naapuritonttien arvoa. Lisäksi muistutuksissa otettiin kantaa mm. hulevesien käsittelyyn, liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen sekä vuorovaikutukseen kaavaprosessin aikana. Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen on **liitteenä 1**.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia palautteen perusteella. Kaavaselostusta on täydennetty.

### Asemakaavan muutos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 2** ja selostus liitteineen **liitteenä 3**.

#### *Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*

Asemakaavan muutoksella erillispientalojen korttelialue (AO-8) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala enintään neljäkerroksiselle rakennukselle (IV). Rakennuslalle osoitetaan rakennusoikeutta 1 350 k-m<sup>2</sup> sekä lisäksi 135 k-m<sup>2</sup> asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin (1 350 + yht 135). Lisäksi korttelialueelle osoitetaan rakennusala talousrakennukselle (I t 30).

Korttelialueen koillisosaan osoitetaan autokatoksen rakennusala (a-1). Vanhalle Turuntielle ja Venevalkamantien alkuosalle osoitetaan liittymäkiellot. Korttelialueen reunoille osoitetaan istutettavan alueen osa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp/asunto.

#### *Yleiset määräykset*

Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. julkisivujen materiaaleista ja toteutuksesta, rakentamistavasta, hulevesien käsittelystä sekä melusuojuuksesta.

#### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2 004 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 1 350 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 135 k-m<sup>2</sup> ja erilliselle talousrakennukselle 30 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku on e=0.76.

Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 950 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeuden määrä 1 115 k-m<sup>2</sup>.

### Maankäyttösopimus

Ennen kaavamuutoksen hyväksymistä tullaan tekemään maankäyttösopimus tontinomistajan kanssa.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja että KH ehdottaa edelleen KV:lle 7. kaupunginosan korttelin 1052 tonttia 13 (Venevalkamantie 1) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

-----

Jäsen von Essen esitti pj Sederholmin, vpj Wahlstedtin sekä jäsenten Jääskeläinen, Eväsoja, Lamberg-Allardt ja Björk kannattamana kaavan palauttamista uudelleen valmisteluun, siten että suunnitteluratkaisu perustuu 3-kerroksisen rakennuksen rakentamiseen ja että samalla selvitetään voidaanko asuinrakennuksen ja pysäköintialueen paikkoja vaihtaa.

Jäsen Lindqvist esitti jäsen Lamberg-Allardtin kannattamana, että perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 % kaavamääräyksissä esitetyn 40 %:n sijaan. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Björk esitti jäsen Jääskeläisen kannattamana, että tutkitaan kohteen soveltuvuutta ARA-tuotantoon. Jäljempänä jäsen Björk veti ko. ehdotuksensa pois, jolloin esityksen todettiin rauenneen.

Keskustelun päätteeksi pj totesi että asiassa on jätetty päätösehdotuksesta poikkeava ehdotus, joka ei ole saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta ja siitä tulee näin ollen äänestää. Puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat alkuperäistä pohjaehdotusta äänestävät ”jaa” ja jäsen von Essenin esitystä 3-kerroksisesta ratkaisusta äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 0 – 9 (von Essen, Sederholm, Wahlstedt, Jääskeläinen, Eväsoja, Björk, Lamberg-Allardt, Lindqvist, Korpela) jolloin jäsen von Essenin esitys todettiin tulleen asian päätökseksi.

#### Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta palautti asian uudelleen valmisteluun siten että seuraavat seikat sisältyvät suunnitteluun:

- Suunnitteluratkaisu perustuu 3-kerroksisen rakennuksen rakentamiseen ja samalla selvitetään voidaanko asuinrakennuksen ja pysäköintialueen paikkoja vaihtaa.
- Perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 %.

#### Liitteet:

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen (Ak 215, Venevalkamantie 1)

LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 215, Venevalkamantie 1)

LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 215, Venevalkamantie 1)

#### Oheismateriaali:

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Venevalkamantie 1

OHEISMATERIAALI Saapuneet lausunnot ja muistutukset (Ak 215, Venevalkamantie 1) (Extranet)

KH 21.06.2021 § 125

120/10.02.03/2021

Kaupunginhallitus päätti kokouksessaan 31.5.2021 § 103 ottaa yhdyskuntavaliokunnan päätöksen 18.5.2021 § 60 käsiteltäväkseen kuntalain 92 §:n mukaisesti seuraavassa kokouksessaan 21.6.2021.

Yhdyskuntavaliokunta oli kokouksessaan päättänyt palauttaa asian valmisteluun siten, että seuraavat seikat sisältyvät suunnitteluun: Suunnitteluratkaisu perustuu 3-kerroksisen rakennuksen rakentamiseen ja samalla selvitetään, voidaanko

asuinrakennuksen ja pysäköintialueen paikkoja vaihtaa. Lisäksi perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 % kokonaishuoneistoalasta (esitetyn 40 %:n sijaan).

Asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen nähtäville asettamista käsiteltiin yhdyskuntavaliokunnassa 10.11.2020 § 119 sekä kaupunginhallituksessa 7.12.2020 § 222, jolloin kaupunginhallitus päätti asettaa kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville. Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen nähtävillä 21.1.–1.3.2021 välisenä aikana, jolloin siitä jätettiin 5 muistutusta ja 6 lausuntoa. Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet (**liitteenä 1**). Nyt käsittelyssä oleva asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen aiemman päätöksen mukainen, kaavaratkaisuun ei ole tehty muutoksia nähtävillä olon jälkeen.

Yhdyskuntavaliokunnan edellyttämän suunnitteluratkaisun alustavassa tarkastelussa on tunnistettu mm. seuraavia haasteita: Rakennuksen peittoala kasvaa, jos kerroslukua lasketaan kerrosalan pysyessä samana. Tämä asettaisi suuria haasteita toimivien ja viihtyisien pihajärjestelyiden toteuttamiselle. Kerrosluvun laskeminen siten, että sallittu kerrosala pienenee samassa suhteessa tarkoittaisi noin neljänneksen pienennystä osoitettuun kerrosalaan. Kolmikerroksinen ratkaisu eroaisi kaupunkikuvallisesti muusta Venevalkamantien kokonaisuudesta, jossa kerrostalot ovat toteutuneet neljä- tai viisikerroksisina lukuun ottamatta toimistotalosta asuinkäyttöön muutettua Venevalkamantien päässä olevaa Venevalkamantie 9:n kerrostaloa. Lisäksi on huomioitava, että suunnittelualueen kaakkoispuolen omakotitalot sijaitsevat ylärinteessä, jolloin suunniteltu kerrostalo ei näyttäyty neljän kerroksen korkuisena omakotitalojen tasosta katsottuna. Korkeuserot ja liikenteellinen toimivuus huomioiden tontin ajoliittymä on suositeltavaa sijoittaa riittäväälle etäisyydelle Vanhan Turuntien liittymästä, mikä osaltaan tukee kaavassa esitettyä toimintojen sijoittelua. Lisäksi autopaikoituksen ja rakennusalojen nykyisellä sijoittelulla saadaan etäisyyttä suunnitellun rakennuksen ja Venevalkamantie 3:n kerrostalojen välillä siten, että nämä eivät aiheuta oleellisia varjostusvaikutuksia toisilleen. Rakentamisen sijoittaminen Vanhan Turuntien puolelle on myös melusuojausten kannalta suotuisampi toteutusvaihtoehto. Käsittelyssä oleva kaavamuutos on asunt jakaumaa koskevan määräyksen osalta yhdyskuntavaliokunnan ja kaupunginhallituksen aiempien päätösten mukainen, eikä tiedossa ole sellaisia tekijöitä, joiden perusteella asunt jakaumamääräystä tulisi päivittää aiemmin päätetystä poiketen.

Todettakoon lisäksi, että asemakaavan muutokseen liittyvä maankäyttösopimus on neuvoteltu nyt käsittelyssä olevan 11.5.2021 päivätyn kaavaehdotuksen pohjalta ja muutokset kaavan sisältöön edellyttävät maankäyttösopimusneuvotteluja maanomistajan kanssa.

Edellä kirjoitetun perusteella esitetään, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja ehdottaa edelleen valtuustolle liitteenä olevan 7. kaupunginosan korttelin 1052 tonttia 13 (Venevalkamantie 1) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

Kaupunginjohtajan sijainen Marianna Harju:

Kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja ehdottaa valtuustolle 7. kaupunginosan korttelin 1052 tonttia 13 (Venevalkamantie 1) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä.

.....

Pöytäkirjaan merkittiin, että kaupunginjohtaja jääväsi itsensä tämän ja seuraavan asian käsittelyn ajaksi.

Jäsen Juha Pesonen esitti asian palauttamista siten, että rakennus suunniteltaisiin 3-kerroksisena. Esitys raukesi kannattamattomana.

**Päätös:**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Liitteet:**

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen (Ak 215, Venevalkamantie 1)

LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 215, Venevalkamantie 1)

LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 215, Venevalkamantie 1)

**Oheismateriaali:**

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Venevalkamantie 1

OHEISMATERIAALI Saapuneet lausunnot ja muistutukset (Ak 215, Venevalkamantie 1) (Extranet)