

Lisätiedot:

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

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 23.1.2015 kiinteistön 235-3-400-5 (Helsingintie 10) omistajan hakemuksesta. Asemakaavaa on esitetty muutettavaksi siten, että tontin maankäyttöä tehostettaisiin ja siitä erotettaisiin asuintontti.

Kaupunginhallitus päätti 18.5.2016 § 95 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Päätöksen mukaan asemakaavaa muutetaan siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalotontin erottamisen. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tärkeä ympäristö, jolloin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja autopaikoituksen järjestämiseen sekä tutkia yleisten alueiden osien liittäminen tonttiin. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti, että silloista alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa ei hyväksytä kaavoituksen lähtökohdaksi ja että suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. tontin korkeuserojen hyödyntämiseen autopaikoituksen toteutuksessa, rakennusten ja autopaikoituksen sijoitteluun ja tontilla sijaitsevan Villa Tusculumin avoimen näkymän säilyttämiseen.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 16.8.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta 9.8.2016.

Suunnittelualueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 sekä katu- ja puistoalueet osoitteessa Helsingintie 10. Alueen pinta-ala on n. 2,7 ha. Tontti 5 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Alue sijoittuu Helsingintien ja Maisterintien väliselle alueelle. Alueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut pientaloasutusta ja länsipuolelle kerrostaloja. Etelässä alue rajoittuu Helsingintiehen ja rantarataan.

Alueella sijaitsee Suomen Raamattuopiston päärakennus (valm. 1967), asuntolarakennus (valm. 1966), opiskelija-asuinrakennus (Ystäväntalo, valm. 1994) sekä asemakaavalla suojeltu (sr) Tusculum (valm. 1908). Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan. Vanhaa asuntolarakennusta esitetään purettavaksi.

Suunnittelualueeseen sisältyvä nimeämätön virkistysalue on maisemaniittyä, jota hoidetaan luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti avoimena. Alueen aluskasvillisuuden ja vesakoiden kasvamista torjutaan säännöllisellä niittämällä. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalorakentamisen.

### Kaavatilanne

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

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 pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus ja alueen luoteisosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö -merkinnällä.

Tontin 5 osalta on voimassa ympäristöministeriön 14.2.1991 vahvistama asemakaava (Ak 114), jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15 873 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusosalalle rakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) ja kolmeen (III) kerrokseen. Katu- ja puistoalueilla (P) on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raamattuopiston nykytoimintojen kehittäminen ja asuinkerrostalorakentaminen. Asemakaavan muutos perustuu Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti, suojellun rakennuksen (Tusculum) pihapiirin ja näkymien säilyminen vehreänä sekä uudisrakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Suunniteltu täydennysrakentaminen on rantaradan avoimeen maisematilaan soveltuvaa, asemanseudun kaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset olosuhteet alueen toiminnoille.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena ja on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen.

Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä asuntopoliittiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Alueelle esitettävien asuinkerrostalojen pysäköinti toteutetaan kaupungin linjauksen mukaisesti pääosin rakenteellisena, jonka realistiset toteutusedellytykset vaativat riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen asettamat reunaehdot. Rantaradan ja pääkadun varrelle avoimeen ympäristöön sijoitettava rakentaminen on mahdollista toteuttaa kaupunkimaisesti ja hieman ympäristöään korkeampana.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen eheyttää, tiivistää ja täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen rakennusoikeuden kasvattaminen edistää joukkoliikenteeseen ja erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa yhdyskuntarakentamista. Lisäksi asemakaavan muutos luo edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle turvaten samalla Raamattuopiston toimintojen kehittämisen sekä riittävän määrän opiskelija-asuntoja ja opiskelijoiden asuntolapaikkoja.

Suunnittelualueen eteläosan on todettu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun (Helsingintie) varrella, jonka lähiympäristöön on toteutunut asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Uudisrakennusten sijoittelu jatkaa Helsingintien varrelle ominaista kaupunkikuvaa, missä rakennukset on vedetty irti kadun reunasta. Autopaikat sijoitetaan pääosin maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteinä jatkuen saumattomasti Tusculumille. Näkymä Helsingintieltä kohti Tusculumia on ollut yksi keskeisimmistä lähtökohdista suunnitteluun ja esitetyllä ratkaisulla näkyvyys saavutetaan.

Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Helsingintien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. viherrakentamisen keinoin sekä rakennusten arkkitehtuuriin soveltuvien muurirakentein.

Raamattuopiston tontin rakennusoikeutta on lisätty opiston tulevat laajennustarpeet huomioiden. Tonttiin on liitetty noin 7 metriä leveä kaistale puistoalueesta pysäköintiä varten. Puistoalueen vähäinen pienentäminen ei vaikuta virkistysalueen käyttö- tai kehittämismahdollisuuksiin. Kompensaationa puistoalueen pienenemisestä korttelialueen läpi mahdollistetaan yleiseen käyttöön tarkoitettu kevyen liikenteen yhteys, joka mahdollistaa oikoreitin esim. Fasaanitunnelilta Maisterintielle. Yhteys on todettu tarpeelliseksi, koska kiertäminen Maisterin- tai Vilhontien risteysten kautta koetaan hankalaksi.

Tusculumin lähiympäristö on osoitettu kaavassa istutettavana alueen osana, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee sopia tyyllisesti ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakentaminen sijoitetaan rinteeseen siten, että alueelle voidaan toteuttaa puistomainen piha-alue, mikä säilyttää näkymiä Villa Tusculumia kohti Helsingintien suunnasta. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin,

että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakentamisen sekä pihojen ja muun ympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelun yhteydessä.

#### Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 25.4.–27.5.2019, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa. Annetuissa lausunnoissa esitettiin liikenteestä ja etenkin rantaradasta aiheutuvien melu- ja värinähaittojen sekä vesi- ja energiahuollon huomioimista kaavassa. Kaavaluonnoksesta ei jätetty yhtään kirjallista mielipidettä.

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin selvitykset liikennemelusta, värinästä ja runkomelusta, liikenteen toimivuudesta, ilmanlaadusta sekä hulevesien hallinnasta. Laadittujen selvitysten sekä lausuntojen perusteella asemakaavan muutosehdotukseen lisättiin määräykset rakenteellisesta ääneneristävyydestä ja hulevesien käsittelystä sekä värinä- ja runkomelun hallinnasta. Lisäksi maanalaisten johtojen varauksia tarkistettiin. Kaupungin omien tavoitteiden toteutumiseksi kaavaehdotukseen lisättiin mm. asuntotuotantoa ja sen laatua parantavia määräyksiä, polkupyöräpysäköintiä ja pysäköintialueen toteutusta ohjaavia määräyksiä sekä piha- ja kansirakenteita ohjaavia määräyksiä. Myös muita yleisiä määräyksiä täydennettiin ja tarkistettiin rakentamisen laatutason varmistamiseksi. Kaavalliseen perusratkaisuun ei kuitenkaan tehty muutoksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi 20.4.2020 § 66 asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet sekä päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville siten muutettuna, että AK-1 -korttelialueen itäisemmän rakennusmassan pohjoisosa poistetaan ja neljäkerroksinen osuus jatketaan koko jäljelle jäävän rakennusmassan matkalle. Korttelialuerajaukset, tonttijako ja rakennusoikeus tarkistetaan muuttuneen tilanteen mukaiseksi. Lisäksi KH päätti pyytää tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.–15.6.2020, jolloin siitä jätettiin 7 lausuntoa ja yksi kirjallinen muistutus (oheismateriaalina luottamushenkilöiden **extranetissä**). Annetuissa lausunnoissa on esitetty tarkennusta mm. vesihuollon varauksiin sekä paloteknisiin määräyksiin. Lisäksi on korostettu energiahuollon ja pelastustoiminnan huomiointia sekä esitetty tarkennusta värinä- ja runkomelumääräykseen ja täydennystä selostukseen rakennushistorian selvittämiseksi. Muistutuksessa on kritisoitu luoteiskulmaan esitettyjen pysäköintipaikkojen sijoittelua ja määrää sekä kerrostalorakentamisen korkeutta. Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen on **liitteenä 1**.

Saapuneen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavaan muutosta on tarkistettu seuraavasti:

Asuinkerrostalojen korttelialueille edellytettyjen opiskelija-/asuntola-asuntojen jakaumaa on päivitetty siten, että kaikki kaavassa edellytetty opiskelija-asuminen on osoitettu itäisemmälle AK-korttelialueelle, jolla opiskelija-asumista tulee toteuttaa vähintään 60 %. Kaavassa edellytetyn opiskelija-asumisen vähimmäismäärä ei muutu muutoksella olennaisesti.

Pysäköintiä koskevia määräyksiä on päivitetty asuinkerrostalojen korttelialueiden osalta siten, että kummankin korttelialueen pysäköintinormi on 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi AK-1-korttelialueelle sallitaan pysäköinti maantasoon myös muiden kuin opiskelija-asuntojen osalta. Muutoksella vältytään rasiteautopaikkajärjestelyiltä maanalaisen pysäköinnin osalta. Muutos lisää maantasopysäköinnin tarvetta noin 6 autopaikan verran, vähentäen vastaavasti maanalaisten pysäköintipaikkojen tarvetta. Vieraspysäköintimääräys on tarkennettu koskemaan asuinkerrostalojen korttelialueita. Polkupyöräpysäköinnin määräyksiä on tarkistettu. Lisäksi polkupyöräpysäköinnin osalta sallitaan vähimmäisvaatimuksen mukaisia katettavia pyöräpaikkoja palvelevien kevytrakenteisten pyöräkatosten sijoittaminen kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle, jotta kaavassa edellytetyt katetut pyöräpaikat ovat toteutettavissa käytettävyyden kannalta tarkoituksenmukaisesti.

Johtovarausalueita on kasvatettu ja kaavamääräyksiä on tarkistettu pelastustoiminnan, melun, sekä tärinä- ja runkomelun osalta lausuntojen mukaisesti. Lisäksi osaan määräyksistä on tehty kielellisiä tarkistuksia sisältöä muuttamatta. Selostusta on täydennetty.

#### Asemakaavan muutos

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

#### *Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK ja AK-1)*

Asemakaavan muutoksella eteläosa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja osa Helsingintien katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK, AK-1). Länsipuolella sijaitsevalle AK-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennusala kolme-neljäkerroksisille (III-IV) asuinrakennuksille, yhteensä 4 600 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinti on osoitettu rakennusten-/maan-/kannenalaisena rakennusmassojen väliin. Itäpuolella sijaitsevaan AK-1 -korttelialueeseen on liitetty myös n. 200 m<sup>2</sup> viheraluetta. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala neljä-viisikerroksiselle (IV-V) asuinrakennukselle ja rakennusoikeutta 1 300 k-m<sup>2</sup>. AK-1-korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 60 % tulee toteuttaa opiskelija-/asuntola-asuntoina.

Autopaikkoja tulee toteuttaa AK- ja AK-1-korttelialueilla vähintään 1 autopaikka 100 k-m<sup>2</sup> kohti. AK-korttelialueen pysäköinti on toteutettava rakenteelliseen pysäköintilaitokseen. AK-1-korttelialueen autopaikat voidaan sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp/asunto. Koko suunnittelualuetta palveleva liittymä Helsingintielle on osoitettu korttelin keskeltä.

Asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa pohjoispuolella sijaitsevan suojeltavan rakennuksen (Tusculum) pihapiirin säilytettäviin ominaispiirteisiin sekä muuhun ympäröivään rakennuskantaan siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäkseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää.

#### *Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)*

Jäljelle jäävä osa Raamattuopiston tontista säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-1) ja siihen liitetään n. 800 m<sup>2</sup> kaistale virkistysaluetta. Korttelialueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Korttelinosaan on osoitettu rakennusala

kaksi-neljä-kerroksisille rakennuksille ja rakennusoikeutta 6 000 k-m<sup>2</sup>. Edellä mainitut varaukset sisältävät olemassa olevan päärakennuksen toteutettuine laajennuksineen sekä opiston asuntolarakennuksen (Ystäväitalo). Lisäksi kaavassa on varauduttu toimintojen laajentamiseen ja asuntolarakennuksen korottamiseen yhdellä kerroksella. Korttelinosan itäreunaan on osoitettu ohjeellinen varaus yleiselle jalankululle, joka vastaa Helsingin- ja Maisterintien väliseen yhteystarpeeseen. Korttelialueeseen liitetty virkistysalueen osa toimii opiston pysäköintialueena. Se tulee jäsenellä istutuksin sopivan kokoisiksi pysäköintitaskuiksi ja maisemoida siten, että liittyminen virkistysalueeseen on mahdollisimman luonteva. YO-1 -korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Tusculum) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 530). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan pysäköintipaikka (p). Suurin osa ko. alueesta on nykyisinkin pysäköintikäytössä. Suojeltavan rakennuksen lähiympäristö on osoitettu istutettavana alueen osana, jotta vanha puusto ja kasvillisuus säilyvät.

#### *Lähivirkistysalue (VL)*

Suurin osa suunnittelualueen itäosan puistoalueesta (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). VL-alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet. Pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen varaus muuntamolle (vm) toteutuneen tilanteen mukaisesti.

#### *Katualueet*

Kaupungin ja liikenteen järjestämisen kannalta tarpeeton osa nykyisestä Helsingintien katualueesta liitetään AK ja AK-1 -korttelialueisiin. Helsingintie siihen liittyvine kevyen liikenteen väylineen sopii jäljelle jäävälle katualueelle.

#### *Yleiset määräykset*

Asemakaavan muutoksella ohjataan rakentamista mm. julkisivumateriaalien ja -väriyksen sekä teknisten tilojen, piharakenteiden sekä melnsuojauksen osalta. Lisäksi rakennussuunnittelua ohjataan kulttuurihistoriallisen arvojen huomioivaksi ja vanhaa puustoa säilyttäväksi.

#### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 2,7 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 12 430 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa aluetehokkuutta n.  $e_a=0.47$ . Muodostuvan YO-1 -korttelialueen pinta-ala on 10 705 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6 530 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n.  $e=0.61$ . AK-korttelialueen pinta-ala on 4 873 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 600 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tonttitehokkuutta n.  $e=0.94$ . AK-1 -korttelialueen pinta-ala on 2 264 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1 300 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n.  $e=0.57$ .

Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 5 430 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

#### Tonttijako ja tonttijaon muutos

Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako ja tonttijaon muutos (asemakaavaselostuksen liitteenä), jolla muodostuvat 3. kaupunginosan korttelin 400 tontit 8, 9, 10 ja 11.

#### Maankäyttösopimus ja kiinteistökaupan esisopimus

Ennen kaavamuutoksen hyväksymistä maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimus ja siihen sisältyvä kiinteistökaupan esisopimus.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettujen muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja että kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle 3. kaupunginosan korttelin 400 tonttia 5 sekä katu- ja virkistysalueita (Helsingintie 10) koskevan sitovan tonttijaon ja tonttijaon muutoksen sisältävän asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

.....

Jäsen Huttunen esitti jäsen Björkin kannattamana että yhden asuinhuoneen asuntojen minimikoon (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 30 m<sup>2</sup> nyt esitetyn 27,5 m<sup>2</sup>:n keskimääräisen koon sijaan. Perusteluna pienien asuntojen asuttavuuden ja viihtyisyyden varmistaminen.

Jäsen Björk esitti että tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) tulee kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan olla vähintään 50 % nyt ehdotetun 40 %:n sijaan.

Jäsen Huttunen muutti esitystään siten, yhden asuinhuoneen asuntojen minimikoon (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 30 m<sup>2</sup> nyt esitetyn keskimääräisen 27,5 m<sup>2</sup>:n sijaan ja että tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) tulee kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan olla vähintään 50 % nyt ehdotetun 40 %:n sijaan. Jäsen Björk sekä jäsen Löfstedt-Söderholm kannattivat muutettua esitystä.

Koska asiassa ei saavutettu yksimielisyyttä puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka ovat pohjaehdotuksen kannalla äänestävät ”jaa” ja jäsen Huttusen esittämää vastaehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja totesi äänestyksen tuloksen 5-4 (Wahlstedt, Myllymäki, Tuohioja, Helkkula) jolloin vastaehdotus todettiin voittaneeksi.

Päätös:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettujen muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja että kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle 3. kaupunginosan korttelin 400 tonttia 5 sekä katu- ja virkistysalueita (Helsingintie 10) koskevan sitovan tonttijaon ja tonttijaon muutoksen sisältävän asemakaavan muutoksen hyväksymistä

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta ehdottaa KH:lle, että se esittäisi edelleen KV:lle että yhden asuinhuoneen asuntojen minimikoon (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 30 m<sup>2</sup> ja että tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) tulee kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan olla vähintään 50 %.

**Liitteet:**

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen (Ak 220, Helsingintie 10)

LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 220, Helsingintie 10)

LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 220, Helsingintie 10)

**Oheismateriaali:**

OHEISMATERIAALI Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Helsingintie 10

OHEISMATERIAALI Saapuneet lausunnot ja muistutukset (Ak 220, Helsingintie 10) (Extranet)

**Jakelu:**

Kaupunginhallitus

KH 13.06.2022 § 90

361/10.02.03/2022

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutoksen hyväksymistä 10.5.2022 § 48 ja päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettujen muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja että kaupunginhallitus esittää edelleen valtuustolle asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päätti ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se esittäisi edelleen valtuustolle, että kaavaan sisältyvää asuntokäytönmääräystä muutettaisiin seuraavasti: ”Yhden asuinhuoneen asuntojen minimikoon (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 30 m<sup>2</sup>. Lisäksi tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) tulee kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan olla vähintään 50 %.”

Yhdyskuntavaliokunnan esityksen mukaisesti päivitetty kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 4** ja selostus liitteineen **liitteenä 5**.

**Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:**

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksesta annettujen muistutusten ja lausuntojen johdosta laaditut vastineet ja päättää ehdottaa kaupunginvaltuustolle 3. kaupunginosan korttelin 400 tonttia 5 sekä katu- ja virkistysalueita (Helsingintie 10) koskevan sitovan tonttijaon ja tonttijaon muutoksen sisältävän asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

.....

Varajäsen Juha Pesonen poistui esteellisenä kokouksesta tämän pykälän käsittelyn ajaksi (intressijäävi).

**Päätös:**

Päätösehdotus hyväksyttiin.



Liitteet:

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineeseen (Ak 220, Helsingintie 10)

LIITE 4 Kaavakartta määräyksineen (Ak 220, Helsingintie 10)

LIITE 5 Selostus liitteineen (Ak 220, Helsingintie 10)

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Helsingintie 10

Saapuneet lausunnot ja muistutukset (Ak 220, Helsingintie 10) (Extranet)