

Asemakaavan muutos, 6. kaupunginosa, kortteli 810 tontti 6 (Lindstedtintie 19)

KV 23.10.2023 § 52

79/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

#### Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-6-810-6 (Lindstedtintie 19/Alppitie 21) omistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.1.2020 § 15 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 3.9.2020. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 3.9.2020 kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

#### Suunnittelualan nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 6. kaupunginosan korttelin 810 tontin 6 osoitteessa Lindstedtintie 19/Alppitie 21. Suunnittelualan pinta-ala on 9 173 m<sup>2</sup> ja se on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Alppitien ja Lindstedtintien kulmassa rajautuen pohjoisessa ja lännessä Kiikarivuoren sekä Espoon puolelle jatkuvan Niininiityn viheralueisiin. Alueen ympäristö on pientalovaltaista. Suunnittelualueella sijaitsee kuusi erillistaloa, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuonna 1995. Suunnittelualan länsiosa kuuluu Kiikarivuoren jalopuumetsikköön, josta on tehty luonnonsuojelulain mukainen suojellun luontotyyppin rajauspäätös.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut tutkia lisärakentamista tontin eteläosaan luonto-olosuhteet huomioiden.

#### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja sen länsiosa on osoitettu erityisiä ympäristöarvoja sisältäväksi alueeksi.

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), jossa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueen pohjoisosaan on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta

kuudelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen, yhteensä enintään 750 k-m<sup>2</sup> (6 II 750).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

#### Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Suunnittelualueena oleva tontti sijaitsee pientaloaluevaltaisella alueella ja on pinta-alaltaan suuri. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus (750 k-m<sup>2</sup>) on selkeästi tontin pinta-alaan suhteutettuna ympäristöään pienempi. Asemakaavan muutoksella täydennetään pientaloalueen yhdyskuntarakennetta olemassa olevan kunnallistekniikan varrella alueen luontoarvot huomioiden.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jossa on tutkittu tontille soveltuvaa täydennysrakentamista. Suunnitelmassa alueen rakennusoikeutta esitetään muutettavaksi siten, että suunnittelualueen eteläreunaan osoitetaan uusi rakennuspaikka kahdelle asuinrakennukselle. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu lounaisrinteeseen suojellun luontotyyppin, Kiikarivuoren jalopuumetsikön välittömään läheisyyteen. Kulku uudelle rakennuspaikalle osoitetaan suojellun luontotyyppin aluerajauksen läpi. Liittymän paikan määrittämisessä on pyritty minimoimaan yhteyden aiheuttamat vaikutukset suojellulle luontotyyppille. Uuden rakennuspaikan asuntopihat ja ajoyhteys erotetaan aidalla suojellusta luontotyyppistä. Aitaamisella estetään ja vähennetään mahdollista lisääntyvää kulutusta suojellun luontotyyppin alueella.

#### Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 18.8.-17.9.2021 välisenä aikana jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa. Luonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä. Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. esitetyn kaavaratkaisun vaikutuksista suojellun luontotyyppin ominaispiirteiden säilymiseen. Lisäksi esitettiin tarkennuksia rakennuspaikkojen aitaamisesta annettuun määräykseen sekä vesi- ja energihuollon teknisten edellytysten huomimiseen. Saapuneisiin lausuntoihin on laadittu vastineet.

Tarkentuneen suunnittelun ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosehdotusta päivitettiin seuraavasti: Suunnittelualueen pohjoisosa osoitettiin asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jolloin sen käyttötarkoitus ei muutu voimassa olevan kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Suunnittelualueen eteläosan AO-korttelialueella olevan rakennusalan kerrosluvun merkintää päivitettiin, uusi kerroslukumerkintä on 1/2k II (1/2), joka sallii kerrosalaan luettavien tilojen sijoittamisen rinteessä sijaitsevaan kellarikerrokseen. Aitaamista koskevaa määräystä päivitettiin, AO-korttelialueen rakennusalan rajausta tarkistettiin, lisäksi kaavakarttaan tehtiin teknisluonteisia tarkistuksia. Alueelle laadittiin tonttijaon muutosehdotus.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 24.3.-25.4.2022, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa (**oheismateriaalina**, ei julkaista, KuntaL 140.1 §). Ehdotuksesta ei jätetty kirjallisia muistutuksia.

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että suojellun luontotyyppin aluerajaus tulisi osoittaa pääkäyttötarkoituksella S-1. Lisäksi ELY-keskus edellytti lausunnossaan, että rakennuspaikat tulee aidata erilleen suojellusta luontotyyppistä ja että aidat tulee olla rakennettuna jo ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista ja että

tämä tulee varmistaa kaavamääräyksellä. Edelleen ELY-keskus totesi, että esitetty 4 metriä leveä ajoyhteys voidaan osoittaa suojellun luontotyyppin läpi, mutta korosti että ajoyhteyttä ei voida tästä enää myöhemmissä vaiheissa laajentaa. Lisäksi kaiken rakennusaikaisen kulkemisen tulee tapahtua tältä aidatulta ajoyhteydeltä tai Alppitien puolelta, myöskään putkikaivantoja tai muita puuston poistoja vaativia töitä ei tule toteuttaa suojellun luontotyyppin rajauksen sisällä. Lisäksi lausunnossa otettiin kantaa mm. vaikutustenarvioinnin riittävyteen ilmastonmuutokseen varautumisen osalta. Rakennusvaliokunta puolsi asemakaavan muutosehdotusta esitetyn mukaisesti. HSY totesi lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan kaavan mahdollistaman rakentamisen kasvattavan alueen sähkön käyttöä, mikä saattaa vaatia uusia kaapelointeja. Lausuntojen lyhennelmät vastineineen on **oheismateriaalina**.

Saapuneen palautteen perusteella suojellun luontotyyppin aitaamista koskevaa määräystä on päivitetty. Lisäksi suojellun luontotyyppin aluerajauksen osoittavan alueen osan merkintään on tehty tekninen tarkistus muuttamatta kuitenkaan määräyksen sisältöä. Kaavaan on lisätty määräys, joka sallii AP-korttelialueella aiemmin rakennusluvalla myönnettyjen rakennusoikeuden ylittävien kellari-, talous- ja aputilojen korjaamisen ja ylläpitämisen. Kaavaselistusta on päivitetty.

#### Asemakaavan muutos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

#### *Asuinpientalojen korttelialue (AP)*

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialueen (AP-1) pohjoisosa muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP) ja sille osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m<sup>2</sup> enintään kuudelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen (6 II 750).

#### *Erillispientalojen korttelialue (AO)*

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialueen (AP-1) eteläosa muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sille osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen. Rakennusten suurimman kerroksen alasta saa käyttää 1/2 kellarikerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennusten suurimman kerroksen alasta saa käyttää 1/2 ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (1/2k II (1/2)).

Suunnittelualueen länsiosaan osoitetaan olemassa olevan luontotyyppin rajauspäätöksen mukaisesti alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi (s-1). Lindstedtintieltä osoitetaan 4 metriä leveä ajoyhteys (ajo) suojellun luontotyyppin aluerajauksen läpi. Muulle osalle Lindstedtintietä sekä Alppitien alkupäähän osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

#### *Yleiset määräykset*

Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnontilaisena.

Myös suojellun luontotyyppin rajauksen ulkopuolella sijaitsevia jalopuita (tammia ja pähkinäpensaita) tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

AO-korttelialueen piha-alueet ja ajoyhteys on erotettava aidalla suojellusta luontotyyppistä. Aita on toteutettava siten, että sen rakentaminen ja huoltaminen voidaan tehdä piha-alueen puolelta. Aitaaminen on toteutettava ennen muuta rakentamista.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi on AP-korttelialueella sallittua korjata ja ylläpitää aiemmin rakennusluvalla myönnettyjä rakennusoikeuden ylittäviä kellari-, talous- ja aputiloja.

#### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 9 173 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 050 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.11. AP-korttelialueen pinta-ala on 6 775 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 750 k-m<sup>2</sup> (e= n. 0.11). AO-korttelialueen pinta-ala on 2 398 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> (e= n. 0.13). Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 300 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

#### Tonttijaon muutos

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavan muutoksen yhteydessä sitova tonttijaon muutos, jolla muodostuvat 6. kaupunginosan korttelin 810 tontit 7 ja 8. Tonttijaon muutos on **liitteenä 3**.

#### Maankäyttösopimus

Suunnittelualueen maanomistajan kanssa on 15.9.2023 allekirjoitettu maankäyttösopimus.

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 12.6.2023 (§ 116) asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet.

Kaupunginhallitus:

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

.....

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar poistui esteellisenä kokouksesta tämän asian käsittelyn ajaksi (intressijäävi).

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju selosti asiaa.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

LIITE 1 Kaavakartta määräyksineen (Ak 235, Lindstedtintie 19)  
LIITE 2 Selostus liitteineen (Ak 235, Lindstedtintie 19)  
LIITE 3 Tonttijaon muutos (Tj 810/4)

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Lindstedtintie 19  
EI JULKAISTA - Saapuneet lausunnot (Ak 235, Lindstedtintie 19)  
Lausuntojen lyhennelmät vastineineen (Ak 235, Lindstedtintie 19)

Jakelu:

Hakija  
Uudenmaan ELY-keskus