

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asunto Oy Kauniaisten Bredantie 8 on hakenut asemakaavan muutosta 11.5.2023 saapuneella hakemuksella omistamalleen kiinteistölle 235-4-48-5. Hakijayhtiö on Lumo Kodit Oy:n 100 % omistama.

Hakija esittää, että asemakaavaa muutetaan siten, että mahdollistetaan nykyisen III -kerroksisen asuinrakennuksen korottaminen kahdella lisäkerroksella ja V ½ -kerroksisen uudisrakennuksen toteuttaminen tontin kaakkoiskulmaan. Viitesuunnitelmassa esitetty rakennusoikeuden määrä on yhteensä noin 6 000 k-m<sup>2</sup>. Pysäköinnin mitoituksiksi on esitetty 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>.

Edelleen hakija esittää, että nykyinen asuinrakennus peruskorjataan kauttaaltaan. Porrashuoneet varustetaan hisseillä sekä korotetaan kahdelle kevytrakenteisella lisäkerroksella. Olemassa olevan ja uudisrakennuksen väliin on tarkoitus toteuttaa pysäköintikansi, joka yhdistää kerrostalot toisiinsa. Kohde suunnitellaan kokonaisuutena, jossa peruskorjatut asunnot, korotuksella toteutetut asunnot sekä uudisrakennus muodostavat toiminnallisen kokonaisuuden.

Hakemus on **oheismateriaalina**.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Alueella on voimassa 21.11.1973 vahvistettu asemakaava (Ak 66). Voimassa olevassa asemakaavassa alue on osoitettu asuinkeuhkalojen korttelialueeksi AK1, jossa kerroslukumerkintä on III, suurin sallittu asuntojen määrä 36 ja rakennusoikeutta on 2600 k-m<sup>2</sup>. Tontille on osoitettu myös pysäköimispaikka. Tontin lounaiseen kulmaan on osoitettu putki- tai tunneliviemäriä varten varattu alue. Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Hakemuksen mukaisen tontin pinta-ala on 5961 m<sup>2</sup>. Tontti rajoittuu pohjoisessa Bredantiehen ja etelässä suojaviheralueeseen (EV). Tontilla sijaitsee vuonna 1975 valmistunut hissitön asuinkeuhkalo, jossa on yhtä asuntotyyppiä, 95,0 m<sup>2</sup> asuntoja, 24 kpl. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan rakennuksen kerrosala on 2739 k-m<sup>2</sup>, kellarin pinta-ala 891 k-m<sup>2</sup> ja kokonaisala 3630 k-m<sup>2</sup>. Kiinteistön autopaikat on sijoitettu pihalle ja autotalleihin.

Hakemuksen perustelut

Hakemuksen mukaan tontilla oleva asuinrakennus on käyttöikänsä päässä ja sen peruskorjaaminen nykyisellä asuntotyyppijakaumalla ei ole taloudellisesti kannattavaa. Kaavamuuotos mahdollistaisi rakennuksen korottamisen sekä uudisrakennuksen, asuntotyyppijakauman muuttamisen ja hissien rakentamisen. Tontille saataisiin esteettömiä, monipuolisia asuntoja, jotka vastaavat paremmin Kauniaisten alueen nykyiseen asuntotarpeeseen. Täydennysrakentaminen peruskorjaamalla sekä säilyttämällä rakennusta ja rakennusosia on hiilijalanjäljen kannalta tehokkaampi ratkaisu kuin purkaminen ja uuden toteuttaminen.

Hakija on laatinut tontista viitesuunnitelman (**oheismateriaalina**). Hakemuksen mukaan esitetyssä suunnitelmassa kaupunkikuvallisena lähtökohtana on olevat rakennukset. Kyseessä oleva tontti viettää etelään rata-alueelle päin. Lisäkerrosten ja uudisrakennusten varjostusvaikutus naapureihin on hakemuksen mukaan vähäinen. Tavoitteena on toteuttaa tontille asuntojakaumaltaan erilaisia ja toiminnallisesti korkealaatuisia asuntoja. Tontti on alle 500 m etäisyydellä Kauniaisten asemasta ja kaupallisista palveluista. Hankkeen toteuttaminen toisi alueelle uusia asukkaita, lisäisi keskustan elinvoimaisuutta ja tukisi palvelujen kehittymistä.

Hakemuksen mukaan rakennusten ja rakennusosien säilyttäminen tai uusiokäyttö täydennysrakentamiskohteessa on lähes aina elinkaaren hiilijalanjäljen kannalta tehokkaampi kuin purkaminen ja uuden rakennuksen toteuttaminen. Kyseessä oleva kohde soveltuu hakemuksen mukaan hyvin täydennysrakentamiseen. Kohteeseen tehdyt alustavat tarkastelut alkuperäisestä paikallavaluna toteutetusta betonirungosta osoittavat, että rakennusta on mahdollista korottaa kevytrakenteisilla lisäkerroksilla.

#### Hakemuksen suhde kaupungin strategiaan tavoitteisiin

Haettu hanke vastaa osaltaan kaupungin strategian asuntokannan kehittämisen tavoitteita ja toimenpiteitä. Kaavamuutoksen toteutuminen mahdollistaisi strategiassa mainitun asuntokannan monipuolisuuden kehittämistä, jolla tavoitellaan asuntokannan vastaamista nykyistä paremmin asukkaiden tarpeita eri elämänvaiheissa. Pienemmät asuntokoot ja esteettömyys mahdollistaisivat myös senioriasumisen toteuttamisen keskustan läheisyyteen.

Hanke vastaa myös kehityskuvan maankäyttöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Bredantie 8 mainitaan Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040:ssa lähivuosina tutkittavana hankkeena, jossa tarkoitus on tutkia kerrostaloasumista, tehostamista ja ajanmukaistaa asemakaavaa. Kehityskuvan mukaan volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen tulee keskittää ensisijaisesti asemien vaikutuspiiriin. Lisäksi pää- ja kokoojakatujen varsille tulee mahdollistaa suurmaisemaan sopivaa rakentamista, jonka mittasuhteet sopeutuvat myös pientalovaltaiseen ympäristöön.

Tontti sijoittuu kaupunkirakenteellisesti Kauniaisten aseman välittömään läheisyyteen, sisältyy kerrostalovaltaiseen keskusta-alueeseen ja sijoittuu kokoojakadun varteen. Alueen kehittäminen on toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltua. Kauniaisten keskusta-alueen kehityksen ja elinvoiman kannalta asuntomäärän muutos olisi merkittävä.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäneee kaupungin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan korttelin 48 tontin 5 (Bredantie 8) asemakaavan muutos käynnistetään.

Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön soveltamiseen, uudis- ja täydennysrakentamisen energiaratkaisuihin sekä kiertotalouteen. Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan.

Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämistä suunnittelukuluista sekä mahdollisten selvitysten teettämisestä.

-----

Pj Saarela esitti esitti vpj Villan kannattamana asian pöydälle jättöä. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

Oheismateriaali:

Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartta määräyksineen  
Asemakaavan muutoshakemus Bredantie 8 kokonaisuudessaan

Jakelu:

YLV 12.12.2023 § 106

291/10.02.03/2023

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Aicha Löf, puh. 040 563 4076

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asia jätettiin pöydälle edellisessä yhdyskuntavaliokunnan kokouksessa 14.11.2023.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan korttelin 48 tontin 5 (Bredantie 8) asemakaavan muutos käynnistetään.

Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, uudis- ja täydennysrakentamisen energiaratkaisuihin sekä kiertotalouteen. Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämistä suunnittelukuluista sekä mahdollisten selvitysten teettämisestä.

.....

Pj Saarela jätti vpj Villan kannattamana päätösehdotuksen loppuun lisättävän seuraava teksti:

Valiokunta kehottaa suunnitteluprosessin aikana tutkimaan myös uudisrakentamisvaihtoehtoa, joka mahdollistaisi tontin tehokkaamman hyödyntämisen vanhojen runkojen hyödyntämisen sijaan. Lisäksi Valiokunta kehottaa kiinnittämään erityistä huomiota rakennusten Bredantien puoleisen räystäslinjan korkeuden yhteensovittamiseen Bredantie 6 talojen kanssa eteläpään räystäslinjojen voidessa olla korkeampia.

Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Päätös:

Valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 4. kaupunginosan korttelin 48 tontin 5 (Bredantie 8) asemakaavan muutos käynnistetään.

Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, uudis- ja täydennysrakentamisen energiaratkaisuihin sekä kiertotalouteen. Hakijalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämistä suunnittelukuluista sekä mahdollisten selvitysten teettämisestä.

Valiokunta kehottaa suunnitteluprosessin aikana tutkimaan myös uudisrakentamisvaihtoehtoa, joka mahdollistaisi tontin tehokkaamman hyödyntämisen vanhojen runkojen hyödyntämisen sijaan. Lisäksi Valiokunta kehottaa kiinnittämään erityistä huomiota rakennusten Bredantien puoleisen räystäslinjan korkeuden yhteensovittamiseen Bredantie 6 talojen kanssa eteläpään räystäslinjojen voidessa olla korkeampia.

Jakelu:

Kaupunginhallitus