

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 050 411 1851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Tausta

Kauniaisten kaupunki omistaa kiinteistön 235-8-9902-100 osoitteessa Pujottelukuja 1. Kiinteistö on asemakaavassa vuodelta 1964 osoitettu aukioksi, mutta sitä ei ole toteutettu. Kaupungilla ei ole tarvetta aukion toteuttamiseen, minkä vuoksi alue on tunnistettu kehittämiskohteeksi Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040.

Maankäytön ja asumisen kehityskuvan mukaan aukio on epätarkoituksenmukainen ja toteuttamaton. Lisäksi alueen kunnallistekniikka on vajaakäytöllä. Alueen käyttötarkoitusta tulisi uudelleenarvioida ja kehityskuvan mukaan alue sopisi asumiselle.

Kaavatilanne ja alueen nykytilanne

Kaava-alueen tarkempi rajausta täsmenyt suunnitteluprosessin aikana. Alustavasti suunnittelualueeseen sisältyy aukioalueen lisäksi osa urheilu- ja virkistyspalvelualueesta. Kaava-alueen rajaaminen aukioalueen pohjoispuolelta ottaen mukaan urheilu- ja virkistyspalvelualueen mahdollistaa tarkoituksenmukaisen pientalotontin tai pientalotonttien muodostamisen huomioiden alueen nykyisen maankäytön, kuten sen, että alueen edessä sijaitsee käytössä oleva linja-autopysäkki.

Suunnittelualueella on voimassa kaksi asemakaavaa: 12.11.1964 vahvistettu asemakaava (Ak 33) sekä 15.2.1985 vahvistettu asemakaava (Ak 87). Suunnittelualue on asemakaavassa osoitettu aukioksi sekä urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi VU. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen on **oheismateriaalina**.

Suunnittelualue sijaitsee noin 1,8 kilometrin etäisyydellä Kauniaisten keskustasta. Alue on pääosin metsäinen ja ulottuu osittain katualueelle, jolla sijaitsee linja-autopysäkki. Suunnittelualue rajautuu etelässä Kylpylääntiehen, lännessä Pujottelukujaan, pohjoisessa kaupungin virkistysalueeseen ja idässä pientalotonttiin. Suunnittelualue sijoittuu pientalovaltaiselle alueelle.

Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

Perustelut kaavoituksen käynnistämiseen

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa toteuttamatta jääneen aukioalueen muuttaminen asuinkäyttöön. Kaavatyössä tutkitaan alueen täydennysrakentamista pientaloasumisella siten, että rakentaminen sopii ympäröivään kaupunkirakenteeseen sekä Kauniaisten ominaispiirteisiin kuuluvaan väljään ja vehreään puutarhakaupunkimiljööseen.

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040 alue on osoitettu kehittämiskohteeksi. Maankäytön ja asumisen kehityskuvan mukaan aukio on epätarkoituksenmukainen ja toteuttamaton. Lisäksi alueen kunnallistekniikka on vajaakäytöllä. Alueen käyttötarkoitusta tulisi uudelleenarvioida ja kehityskuvan mukaan alue sopisi asumiselle.

Hakemuksen suhde kaupungin strategiaan tavoitteisiin

Alueen muuttamista asuinkäyttöön tukevat Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelma sekä Kauniaisten kaupungin strategia. Maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP), jossa on teknisesti mahdollinen sijainti kallioiden kulkuaukolle. Kauniaisten kaupungin strategian mukaan kaavoituksella luodaan edellytykset veropohjan kasvulle ja kehitetään houkuttelevaa kauniaislaista asuinympäristöä. Pujottelukuja 1:n yleisen alueen osoittaminen asumiseen tukee näitä tavoitteita lisäämällä edellytyksiä väestönkasvulle.

Pujottelukuja 1 asemakaavamuutos on kaavoitusohjelmassa 2026 osoitettu muihin valmistelussa oleviin kaavahankkeisiin, joita edistetään resurssien puitteissa. Kaavaa on tarkoitus edistää siten, ettei kaavan laatiminen viivästyä kaavoitusohjelman ja strategian kärkihankkeiden etenemistä.

Asemakaavamuutos on tarkoitus valmistella siten, että kaava etenee vireilletulon jälkeen suoraan ehdotusvaiheeseen ilman erillistä kaavaluonnosvaihetta. Menettely perustuu kaavamuutoksen vähäisiin vaikutuksiin. Kaavamuutoksen vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteeseen, teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen arvioidaan kokonaisuutena vähäisiksi. Kaavamuutoksen tavoitteena oleva pientaloasumisen lisääminen täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta eikä muuta olennaisesti alueen nykyistä luonnetta.

Alueidenkäyttölain 62 §:n mukaan osallisille on varattava mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua mielipiteensä asiasta. Laissa ei kuitenkaan edellytetä erillisen kaavaluonnoksen laatimista tai nähtäville asettamista. Osallisten vaikutusmahdollisuudet turvataan osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaehdotuksen nähtävillä olon yhteydessä. Vastaavaa menettelyä on sovellettu useissa kunnissa, ja esimerkiksi Espoossa asemakaavoja valmistellaan vastaavissa tilanteissa ilman erillistä luonnosvaihetta.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää kaupunginhallitukselle, että 8. kaupunginosan aukion sekä puistoalueen osan (Pujottelukuja 1) asemakaavan muutos käynnistetään. Tavoitteena on mahdollistaa käyttötarkoitukseltaan toteuttamatta jääneen aukion muuttaminen asuinkäyttöön. Tavoitteena on tutkia uuden pientaloasumisen sijoittamista alueelle. Rakennusoikeuden määrä ja kaupunkikuvalliset ratkaisut sekä kaava-alueen tarkempi rajausta määrittävät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja viherympäristön säilyttämiseen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Oheismateriaali:

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Pujottelukuja 1

Jakelu:

Kaupunginhallitus