

Ak 233

Dosentintie 17

Asemakaavan muutos

3. kaupunginosan korttelin 382 tontti 7

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 § 39 asemakaavan muutoksen laatimisen mahdollistamisesta. Asemakaavan muutos on tullut vireille 5.12.2018 maanomistajan aloitteesta. Vireilletulosta on kuulutettu 10.1.2019.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Nina Forsberg
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 411 1851

2.9.2019



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Maakuntakaava	3
1.2.2	Maankäytön yleisuunnitelma (MASU 2)	3
1.2.3	Asemakaava	4
1.2.4	Rakennusjärjestys.....	4
1.2.5	Rakennuskiellot	4
1.2.6	Pohjakartta.....	4
1.3	Selvitys alueesta.....	4
1.3.1	Maanomistus.....	4
1.3.2	Rakennettu ympäristö	4
1.3.3	Suojelukohdeet	5
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	5
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	5
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	6
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	6
3.2	Mitoitus	6
3.3	Kiinteistöjaotus.....	6
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	6
3.4.1	Maankäyttö	6
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	7
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	7
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	7
3.6	Nimistö	7
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	8
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	8
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen	8
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	8
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	8
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	8
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	9
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	9
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	9
6.3	Suunnittelu	9
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	9

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirros
Liite 2	Leikkaukset
Liite 3	Seurantalomake
Liite 4	Tonttijaon muutos

Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä
 Kauniaisten rakennusinventointi (2005)
 Kauniaisten liito-oravaselvitys
 Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017
 Huoneistoalan tarkistusmittauksen mittausraportti,
 Dosentintie 17

AEDES Oy, 2005
 Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014
 Espoon ympäristökeskuksen monistesarja 2/2017
 e-mittaus Suomi, 15.5.2019

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

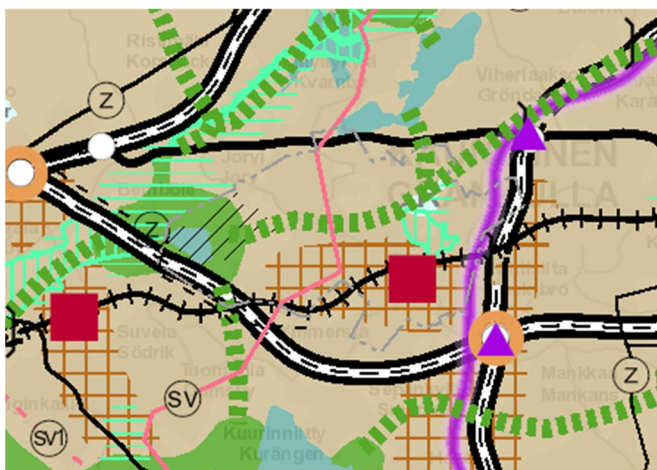
1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 382 tontin 7 osoitteessa Dosentintie 17. Alueen pinta-ala on 1 773 m² ja se on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueen ympärillä on pientaloasutusta. Tontilla on vuonna 1922 valmistunut asuinrakennus (Villa Kotte). Kauniaisten rakennusinventoinnin mukaan rakennus on ajalleen tyypillistä arkkitehtuuria ja sillä on arkkitehtoninen, ympäristöllinen ja paikallishistoriallinen arvo. Lisäksi tontilla on talousrakennus. Rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan asuinrakennus on kooltaan 130 k-m² ja talousrakennus 18 k-m².

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

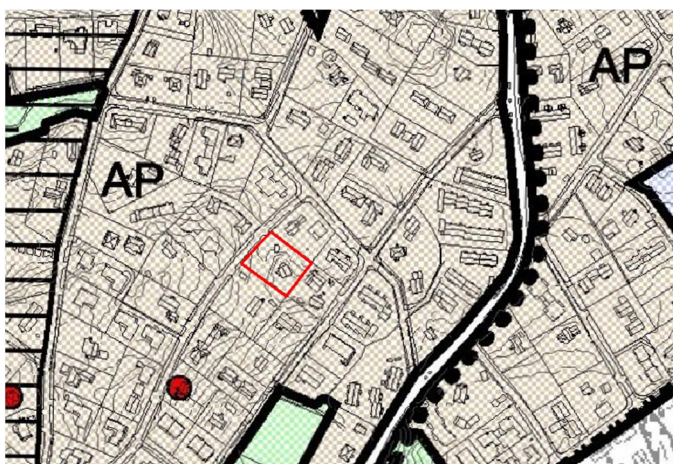


Kuva 1. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050 –ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

1.2.2 Maankäytön yleisuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleisuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). MASU 2:ssa on luetteloitu paikallishistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita teitä. Suunnittelualueeseen rajoittuva Dosentintie on osoitettu tällaisena arvokkaana tiemaisemana.

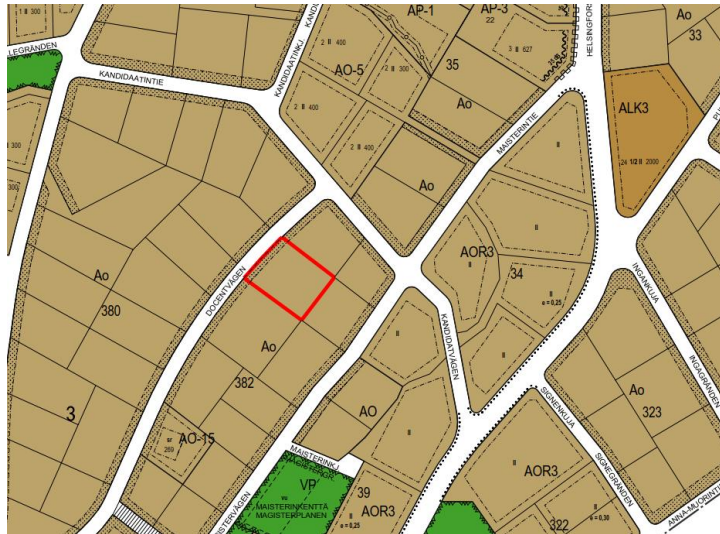


Kuva 2. Ote Kauniaisten maankäytön yleisuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), jossa tontti 7 on osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Tontin pinta-ala on 1773 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 700 k-m² yhdelle enintään kaksi huoneistoa käsittävälle kaksikerroksiselle päärakennukselle, peittoalaltaan enintään 350 m². Kerrosmäärän lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja.

Tontille 7 on myönnetty poikkeaminen asuinhuoneistojen sijoittamiseksi kahteen erillistaloon asemakaavan edellyttäessä niiden yhteen kytkemistä (maankäyttöpäällikön päätös 12.2.2018 § 8). Poikkeamispäätös on voimassa kaksi vuotta.



Kuva 3. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.4 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi 10.6.2013 Kauniaisten rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.8.2013.

1.2.5 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualue rajautuu luoteessa Dosentintiehen ja sen ympäristössä on eri aikakausina toteutunutta pientaloasutusta. Suunnittelualueella on vuonna 1922 valmistunut asuinrakennus (Villa Kotte). Lisäksi tontilla on talousrakennus. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Dosentintie toimii pääosin tonttikatuna, mutta vähäinen läpiajoliikenne Kandidaatintien ja Kavallintien välillä on mahdollista.

Kevytliikenne

Dosentintien varrelle ei ole toteutettu kevyen liikenteen väylää.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 1 kilometrin kävelyetäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Helsingintiellä (224 ja 548). Lähibussi 232 liikennöi Kandidaatinttiellä ja Dosentinttiellä.

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai lain nojalla suojeltuja kohteita. Suunnittelualueella sijaitseva Villa Kotte tullaan suojelemaan asemakaavan muutoksella.

Kauniaisten rakennusinventoinnin (2005) mukaan rakennuksen on suunnitellut ja rakentanut saksalainen rakennusteknikko Kotte. Alkujaan kahden asunnon taloksi suunniteltu rakennus on muutettu yhden asunnon taloksi vuonna 1947. Inventoinnin mukaan Villa Kotte on Kauniaisten vanhempaa rakennuskantaa, ajalleen tyypillistä arkkitehtuuria ja sillä on arkkitehtoninen, ympäristöllinen ja paikallishistoriallinen arvo.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Suunnittelualueeseen rajoittuvan Dosentintien liikenne koostuu pääosin tonttiliikenteestä ja vähäisessä määrin läpiajoliikenteestä Kandidaatintien ja Kavallintien välillä.

Ilmanlaatu

Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Dosentintie ja Maisterintie, joiden liikennemäärät ovat vähäisiä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei näin ollen aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Melu

Vuonna 2017 tehdyn Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan suunnittelualueelle ei kohdistu tie-, tai raideliikenteen melua. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualuetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 50<55 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualuetta (LDEN (50) dB) eikä verhoikäyrä (LDEN 55 dB) ylety Kauniaisiin ennustetilanteessa vuonna 2025. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB raja-arvoa.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Kaupunginhallitus käsitteli 26.3.2018 § 39 Villa Kotten kaavallisten suojeluedellytysten ja purkamisluvan edellytyksiä. KH päätti tuolloin, että asuinrakennusta ei ole syytä suojella asemakaavalla ilman maanomistajan suostumusta. Lisäksi KH päätti asemakaavan muutoksen laatimisen mahdollistamisesta, mikäli maanomistaja suostuu rakennuksen vapaaehtoiseen suojeluun. KH:n päätöksen jälkeen rakennusvaliokunta myönsi 19.6.2018 § 45 maanomistajan hakeman purkuluvan Villa Kottelle. Rakennusvaliokunnan päätöksen jälkeen Uudenmaan ELY-keskus ilmoitti 2.7.2018 ottavansa harkittavaksi Villa Kotten suojelemisen rakennusperinnön suojelemisesta annetun lain (498/2010) perusteella ja asetti rakennuksen väliaikaiseen vaarantamiskieltoon. Vaarantamiskieltoon asettamisen jälkeen maanomistaja päätyi hakemaan vapaaehtoiseen suojeluun perustuvaa asemakaavan muutosta.

Asemakaavan muutos on tullut vireille 5.12.2018 maanomistajan hakemuksesta, jossa on esitetty suunnittelualueella sijaitsevan rakennuksen (Villa Kotte) osoittamista suojeltavaksi. Lisäksi hakija

on esittänyt kahta enintään 200 k-m² asuinrakennusta Dosentintie puoleiselle tontinosalle ja talousrakennusta suojeltavan rakennuksen tontinosalle.

Tavoitteena on osoittaa olemassa oleva asuinrakennus suojeltavaksi. Lisäksi alueelle mahdollistetaan kahden erillistalon toteuttaminen tontin kokonaisrakennusoikeuden pienentyessä niin, että rakennusoikeus ei ylitä uusien rakennusten osalta 400 k-m². Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan tämän lisäksi talousrakennusoikeutta autotallille ja varastotiloille. Suunnittelussa tulee varmistaa, että uudet rakennukset sopeutuvat ympäristöön ja suojeltuun rakennukseen.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen (Villa Kotte) säilyminen. Samalla tontin rakennusoikeuden määrää ja sijoittumista tarkistetaan ottaen huomioon suojeltavan rakennuksen kulttuurihistorialliset arvot.

Täydentävä rakentaminen pyritään sijoittamaan suojeltavaan rakennukseen nähden riittävän etäälle ja sijoittelemaan rakennusmassat siten, että Dosentintieltä säilyy näkemäakseleita suojeltavaan rakennukseen.

Asemakaavan muutos perustuu Visiomo Oy:n laatimaan esisuunnitelmaan, jossa on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1 773 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta 615 k-m² mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0.35$. Suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee 85 k-m² voimassa olevaan asemakaavan verrattuna.

3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutokseen sisältyy sitova tonttijaon muutos, jolla muodostuvat 3. kaupunginosan korttelin 382 tontit 14 ja 15. Tonttijakokartta on selostuksen liitteenä.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksella enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialue (Ao) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 615 k-m². Rakennusoikeus laskee 85 k-m² voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna. Asuntojen lukumäärä kasvaa yhdellä.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Villa Kotte) 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.

Suojeltavassa rakennuksessa on suoritettu tarkistusmittauksia ja kerrosalalaskelma. Näiden perusteella suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 165 k-m² yhdelle asunnolle kahteen kerrokseen (1 II 165).

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 400 k-m² kahdelle asunnolle kahteen kerrokseen (2 II 400). Korttelialueen itäreunaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 50 k-m²:n talousrakennukselle (t I 50).

Dosentintie kuuluu MASU 2:ssa luotteloituihin paikallishistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaisiin tiemaisemiin. Vehreän ja viihtyisän tiemaiseman säilymiseksi Dosentintien vastaiselle rajalle osoitetaan 4 metriä leveä istutettavan alueen osa.

Ajoyhteys suojellulle rakennukselle osoitetaan korttelialueen pohjoisosaan. Kaavassa ei oteta kantaa uudisrakennusten tontin ajoneuvoliittymän sijaintiin, ajoyhteyden sijoittuminen ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

AO-korttelialuetta koskevat yleiset määräykset

Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Uudisrakennusten tulee sopeutua arkkitehtuurin, materiaalien ja värityksen sekä katon korkeuden ja muotojen osalta pihapiirin suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön. Rakennuslupavaiheessa on kuultava museoviranomaista.

Kadunpuoleiselle rakennusosalalle osoitettu uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että kadulta säilyy näkemäakseleita suojeltuun rakennukseen. Mikäli toteutetaan kaksi asuntoa, tulee ne toteuttaa erillisinä rakennusmassoina.

Talousrakennuksen rakennusosalalle toteutettavien rakennusten ja rakennelmien kaakonpuoleiset seinät on toteutettava umpinaisina. Vaaditulla toteutuksella vähennetään naapuritontille mm. ajoneuvoliikenteestä mahdollisesti aiheutuvaa valo- ja muuta näköhaittaa.

Asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisena.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä on pääosin kalliomaata. Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa uhanalaisia tai luonnonsuojelulain suojaamia luontotyypppejä.

Asemakaavan muutoksen myötä vettä läpäisemättömän pinnan määrä alueella tulee lisääntymään, mikä lisää hulevesien määrää. Jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä huomiota pintavesien ohjaukseen.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Kaavamuutoksen vaikutus lähialueen katujen liikennemääriin on pieni, eikä muutos aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle.

3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen olemassa olevaan nimistöön.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen.

Asemakaavan muutoksella varmistetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen ja säilyminen sekä mahdollistetaan kahden erillistalon toteuttaminen määrittämällä rakentamisen sijoittuminen uudelleen. Esitetyssä ratkaisussa kokonaisrakennusoikeuden määrä pienenee verrattuna nykytilanteeseen, kun taas asuntojen määrä kasvaa kahdesta kolmeen. Uudisrakentaminen on pyritty kaavaratkaisussa sijoittamaan ympäristön kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet huomioon ottaen. Näin ollen muutos tuottaa ympäristöönsä ja kaupunkikuvaan soveltuvaa rakentamista.

Hankkeella ei oleteta olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden. Teknisen huollon järjestämisessä ei ole odotettavissa normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia.

Yhdyskuntataloudellisia tai ekologisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Suunniteltu asuntomäärän lisäys vaikuttaa vähäisesti alueen asukasmäärään, mutta kasvun vähäisyydestä johtuen sillä ei ole vaikutusta alueen palvelutasoon.

Kaavamutoksella ei oleteta olevan merkittävää vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen ja tontin täydennysrakentaminen kulttuurihistorialliset arvot ja alueen ominaispiirteet huomioiden.

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Suunnitteluratkaisussa on pyritty huomioimaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta. Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön suojeltava rakennus huomioon ottaen ja sen mittakaavaa noudattaen.

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäröivä kaupunkirakenne huomioiden.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamutoksessa esitetty asuntomäärän lisäys vaikuttaa vain vähäisesti alueen asukasmäärään, joten se ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.3.2018 § 39 asemakaavan muutoksen laatimisen mahdollistamisesta.

Asemakaavan muutos on tullut vireille 5.12.2018 alueen maanomistajan hakemuksesta.

Kaava on kuulutettu vireille 10.1.2019.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.1.2019. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak233> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg. Hankkeen esisuunnittelusta on vastannut Visiomo Oy.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä 10.1.2019. Suunnittelualan ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Asemakaavan muutosluonnos

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 21.2.–25.3.2019, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja kaksi kirjallista mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Rakennusvaliokunta esitti lausuntonaan, että kahden tieliittymän salliminen naapuritonttien puoleisille rajoille toisi parempia vaihtoehtoja suunnitteluun ja kaikille rakennuksille saataisiin suojaista istutettu piha-alue. Myös autojen sijoittelua tontilla olisi tutkittava edelleen. Rakennusvaliokunta huomautti lausunnossaan, että Dosentintie kuuluu arvokkaiisiin tiemaisemiin ja että puistomaisen katunäkymän edellyttäminen myös kaavalla olisi kannatettavaa. Rakennusvaliokunta esitti istutettavan tontinosan määräyksen lisäämistä Dosentintien puoleiselle rajalle. Lisäksi kaavamääräyksiin esitettiin lisättäväksi ehto uudisrakennusten sopeutumisesta olemassa olevaan ympäristöönsä myös kattomuotojen osalta.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo piti annettua suojelumääräystä asianmukaisena, eikä sillä ollut huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta. Maakuntamuseo katsoo, että uuden rakentamisen massoittelemisen ja arkkitehtuurin sopeutumisen arviointi olemassa olevaan rakennukseen nähden voidaan tehdä tarkemmin vasta rakennuslupavaiheessa.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esitti lausuntonaan teknisen huollon järjestämiseen liittyen, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja jätevesiviemärit on rakennettu valmiiksi. Caruna Espoo Oy:n lausunnon mukaan kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakelun eikä sillä ollut muuta huomautettavaa asemakaavan muutosluonnoksesta. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen eikä sillä ollut kommentoitavaa asiaan liittyen.

Saapuneissa mielipiteissä esitettiin maksimikorkeuden määrittämistä uudisrakennusten harjakorkeudelle sekä sen varmistamista, että uudisrakennukset sopivat tyyliltään olemassa olevaan rakennuskantaan. Lisäksi esitettiin, että koska tontin itäosaan osoitettu talousrakennus on hyvin lähellä rajaa ja sijaitsee suoraan näkökentässä rajanaapurin rakennuksen pääsisäänkäynnille tultaessa, olisi talousrakennuksella oltava umpinainen takaseinä, jotta sen käytöstä aiheutuisi mahdollisimman vähän näköhaittaa viereiselle tontille.

Asemakaavan muutosehdotus

Saadun palautteen pohjalta asemakaavan muutosehdotusta on luonnosvaiheen jälkeen tarkistettu seuraavasti:

Kaavamääräystä uudisrakentamisen sopeutumisesta pihapiirin suojeltuun rakennukseen on päivitetty siten, että uudisrakennuksilta vaaditaan sopeutumista suojeltuun rakennukseen ja muuhun rakennettuun ympäristöön myös katon korkeuden sekä muotojen osalta. Uudisrakentamisessa on kuultava museoviranomaista rakennuslupavaiheessa. Kaavaan ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi sisällyttää määräyksiä tarkoista korkeusluvuista tai kattomuodoista, koska lopulliseen harja- ja räystäskorkeuteen vaikuttaa rakennuksen muiden ulottuvuuksien ohella myös lopullinen pihakorkeus, joka tarkentuu vasta rakennuslupavaiheessa. Yleisluontoinen määräys antaa enemmän vapautta erilaisille ratkaisuvaihtoehdoille jatkosuunnittelussa, jossa arvioidaan tarkemmin uudisrakentamisen sopeutuminen ympäristöön sekä olemassa olevan rakennuksen massoitteeluun ja arkkitehtuuriin. Muutoinkin täydentyvien sekä ajan saatossa uusiutuvien pientaloalueiden yksittäisillä tonteilla ei ole tarkoituksenmukaista määrittää absoluuttisia korkeusmerkintöjä, vaan uudisrakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön sen hetkisten olosuhteiden mukaan.

Kaavamääräystä kadunpuoleiselle rakennusalueelle osoitetun uudisrakentamisen toteuttamisesta on päivitetty. Uudisrakentaminen tulee toteuttaa siten, että kadulta säilyy näkemäakseleita suojeltuun rakennukseen. Mikäli toteutetaan kaksi asuntoa, tulee ne toteuttaa erillisinä rakennusmassoina.

Kaavamääräyksiä on täydennetty talousrakennuksen rakennusalan osalta. Talousrakennuksen rakennusalueelle toteutettavien rakennusten ja rakennelmien kaakonpuoleiset seinät on toteutettava umpinaisina. Vaaditulla toteutuksella vähennetään naapuritontille mm. ajoneuvoliikenteestä mahdollisesti aiheutuvaa valo- ja muuta näköhaittaa.

Suojellun rakennuksen rakennusoikeuden määrää on tarkistettu tehtyjen rakennusoikeuslaskelmien pohjalta. Jatkosuunnittelun perusteella uudisrakennuksille osoitetun rakennusalan rajausta on päivitetty ja autokatoksen rakennusalan (a-1) merkintä on poistettu tarpeettomana. Lisäksi vehreän ja viihtyisän tiemaiseman säilymiseksi suunnittelualueen Dositintien vastaiselle rajalle on osoitettu 4 metriä leveä istutettavan alueen osa.

Suunnittelualueelle on laadittu sitova tonttijaon muutos, jolla uudisrakennusten rakennuspaikka ja suojellun rakennuksen rakennuspaikka osoitetaan omiksi tonteikseen.

Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 13.6.2019–23.8.2019, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa. Asemakaavaehdotuksesta ei jätetty kirjallisia muistutuksia. Lausuntoihin on laadittu vastineet.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että asemakaavamuutos täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa sille asetetut sisältövaatimukset. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo katsoo, että annettu suojelumääräys on asianmukainen eikä sillä ollut huomautettavaa kaavaehdotuksesta. Rakennusvaliokunta puoltaa lausunnossaan asemakaavan muutosehdotusta esitetyn mukaisesti. Caruna Espoo Oy:llä ei ollut lausunnossaan lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon.

Asemakaavan muutoksen hyväksyminen

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen. Kaavaselostusta on täydennetty.

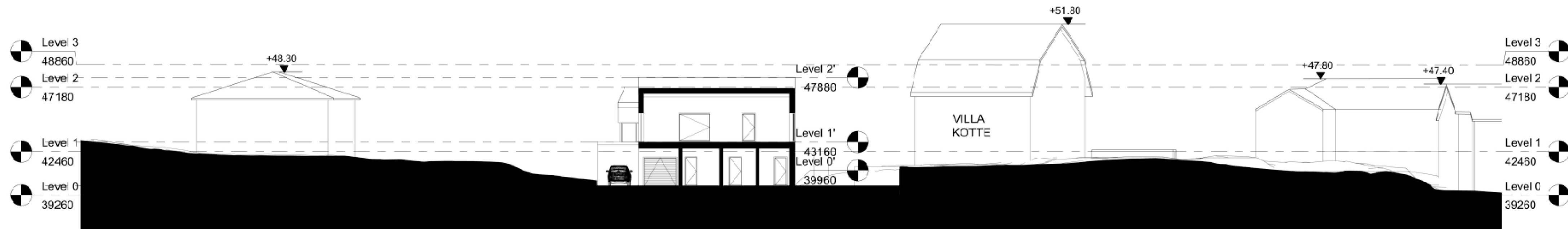
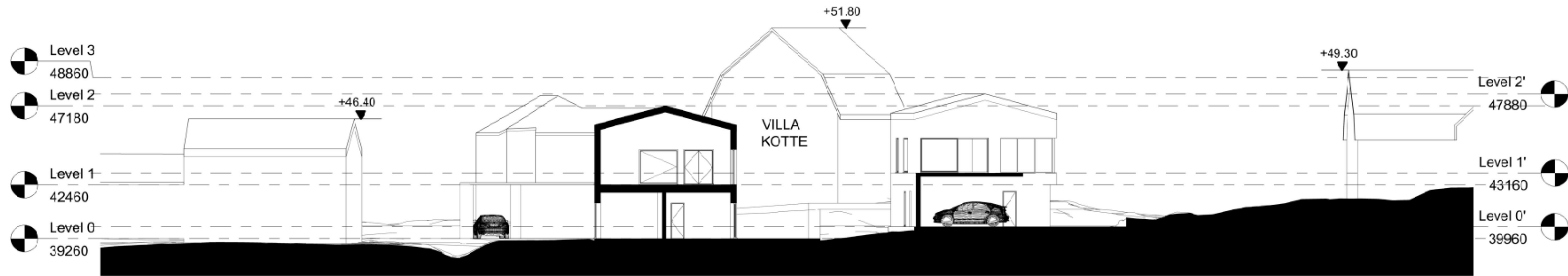
Kauniaisissa 2.9.2019

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1
Asemapiirros / Situationsplan
Ak 233
Dosentintie 17 / Docentvägen 17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring





Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	16.10.2019
Kaavan nimi	Dosentintie 17		
Hyväksymispvm	14.10.2019	Ehdotuspvm	10.06.2019
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	10.01.2019
Hyväksymispykälä	52	Kunnan kaavatunnus	Ak 233
Generoitu kaavatunnus	235V141019A52		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,1773	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,1773

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1773	100,0	615	0,35	0,0000	-85
A yhteensä	0,1773	100,0	615	0,35	0,0000	-85
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	165	1	165

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1773	100,0	615	0,35	0,0000	-85
A yhteensä	0,1773	100,0	615	0,35	0,0000	-85
AO	0,1773	100,0	615	0,35	0,0000	-85
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	165	1	165
Asemakaava	1	165	1	165

TONTTIJAON MUUTOS ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN		ETRS-GK25 / N2000		KAUNIAINEN GRANKULLA		
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes		Ak 233	1:500			
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning		1.3.1972		tj-nro ti-nr 235003038202		
Pohjakaarta hyväksytty Baskartan godkändes		20.5.2019		kaup.osa stadsdel 3		
		Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	Johanna Määttä			
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningsskarta uppgjordes		20.5.2019		kortteli kvarter 382		
		Maanmittausteknikko Lantmäteritekniker	Hannu Pousi	tontit tomter 14,15		
Lask.	HP	Piirt.	HP	Tark.	NF	tj-kartta ti-karta 382/02
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen						

Liite 4 / Bilaga 4
Tonttijaon muutos / Ändring av tomtindelningen
Ak 233
Dosentintie 17 / Docentvägen 17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

TONTINMUODOSTUS TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
003 0382 0014	930	930	003 0382 0007
003 0382 0015	843	843	003 0382 0007

KOORDINAATTILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
19	6678276.198	25485472.152
20	6678304.114	25485498.190
22	6678276.638	25485534.060
23	6678247.300	25485511.588
31	6678290.700	25485515.701
32	6678263.165	25485489.938

