

Ak 215

Venevalkamantie 1

Asemakaavan muutos

7. kaupunginosan korttelin 1052 tontti 13 (Venevalkamantie 1)

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 20.1.2021 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen osin maanomistajien hakemusten perusteella ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta on kuulutettu 3.5.2011.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

20.1.2021



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Maakuntakaava	3
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	4
1.2.3	Asemakaava	4
1.2.4	Rakennusjärjestys.....	4
1.2.5	Rakennuskiellot	4
1.2.6	Pohjakartta.....	5
1.3	Selvitys alueesta.....	5
1.3.1	Maanomistus.....	5
1.3.2	Rakennettu ympäristö	5
1.3.3	Suojelukohdeet	5
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	5
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	7
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	7
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	7
3.2	Mitoitus	7
3.3	Kiinteistöjaotus.....	7
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	8
3.4.1	Maankäyttö	8
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	10
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	11
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	11
3.6	Nimistö	12
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	12
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	13
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen	13
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	13
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	13
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	14
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	14
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	14
6.3	Suunnittelu	14
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	14

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus
Liite 2	Katujulkisivut
Liite 3	Havainnekuvat
Liite 4	Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Alueen viitesuunnitelma

Alustava hulevesiselvitys, Venevalkamantie 1

Venevalkamantie 1, liikennemeluserveys

Kauniaisten liito-oravaselvitys

7. kaupunginosan korttelin 1052 asemakaavan muutoksen meluserveys

Kauniaisten Venevalkamantien liito-oravaselvitys 2013

Asemakaavan muutosalueen luontoselvitystarpeen arviointi

Kauniainen, korttelin 1052 esiselvitys

Teollisuustien kaavamuutos, pohjavesiselvitys

Rakennettavuusselvitys, Teollisuustien alue

LUOArkkitehdit, 2.11.2020

Uudenmaan Pohjatutkimus Oy, 22.9.2020

Akukon Oy, 3.7.2020

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy,
28.5.2014

FCG Oy, 21.11.2013

Ympäristötutkimus Yrjölä, 2013

FCG Oy, 24.10.2011

Pöyry Finland Oy, 1.2.2011

Pöyry Environment Oy, 22.10.2008

GeoUnion Oy, 15.1.2008

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Kaavan tunnistetiedot:

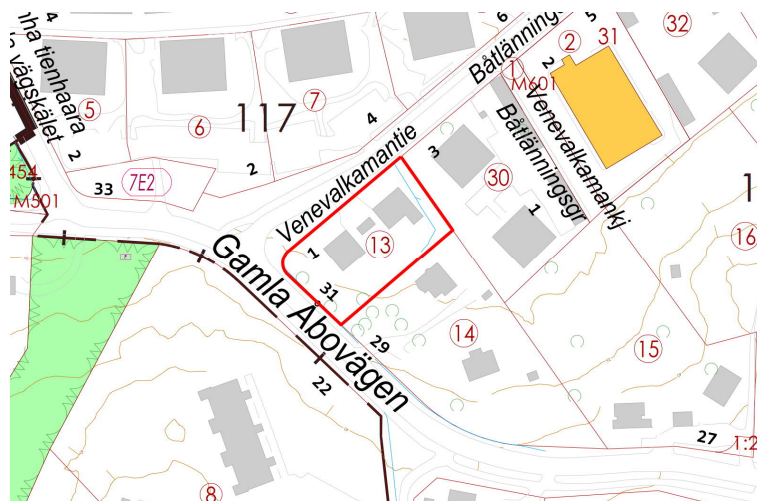
Tunnus: Ak 215

Nimi: Venevalkamantie 1

(Aiempi nimi: Venevalkamankuja, kortteli 1052. Kaava on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen.)

Suunnittelualueen rajaus:

Suunnittelualue käsittää 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontin 13 osoitteessa Venevalkamantie 1. Alueen pinta-ala on n. 0,2 ha ja se on yksityisessä omistuksessa.

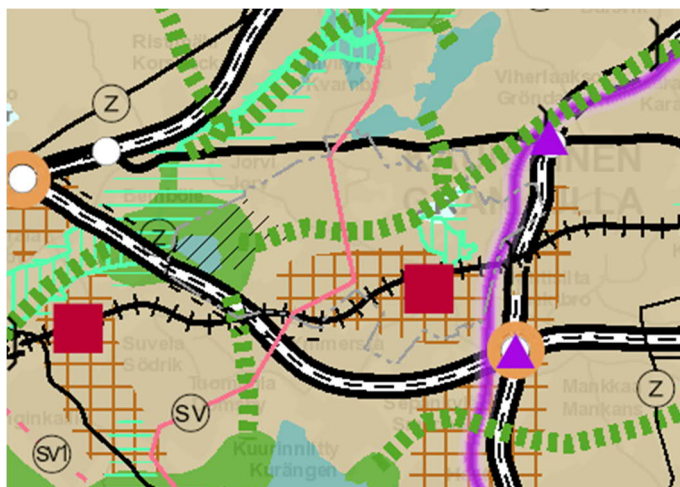


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

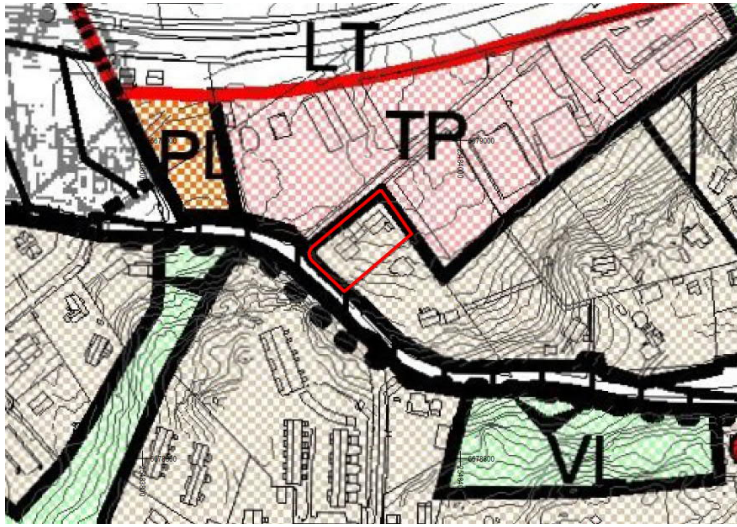


Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2019 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä (ei vielä lainvoimainen) Uusimaakaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

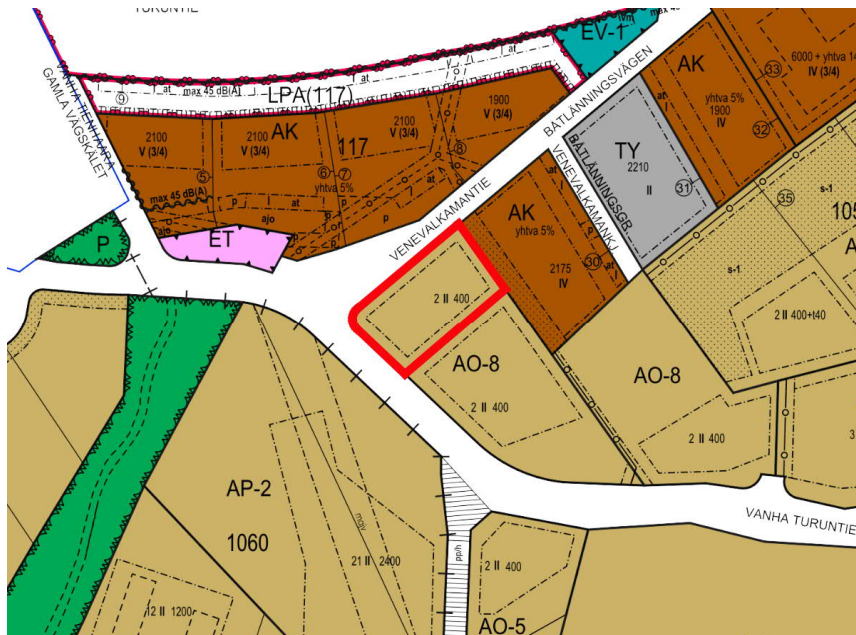
Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).



Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2).

1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), jossa tontti 13 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jossa autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti (AO-8). Tontin 13 pinta-ala on 2 004 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 400 k-m² enintään kahdelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen (2 II 400). Alueella ennen kaavan vahvistumista rakennetussa rakennuksessa saadaan suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia korjauksia sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta.



Kuva 4. 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

Alue sijoittuu Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien kulmaukseen. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut kerrostaloja, muutoin ympäristö on pientalovaltaista. Suunnittelualueella sijaitsee yksi paritalo, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1976.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

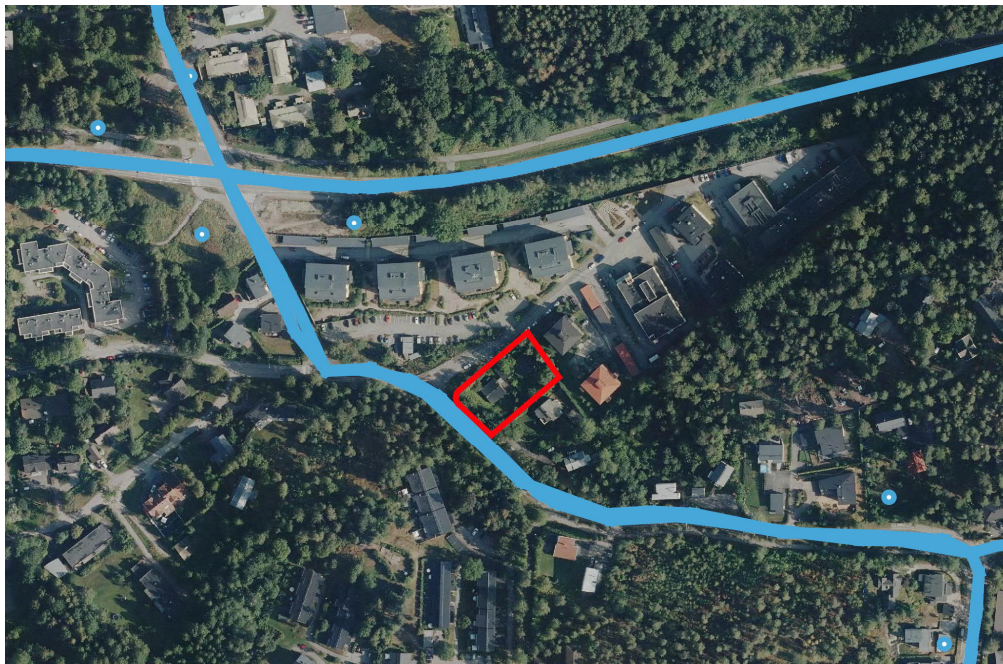
Vanha Turuntie on pääkatu. Venevalkamantie on tonttikatu.

Jalankulku ja polkupyöräily

Vanhan Turuntien eteläpuolella sekä Venevalkamantien pohjoispuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 2,2 kilometrin etäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Vanhalla Turuntiellä, Vanhalla Tienhaaralla ja Turuntiellä.



Kuva 5. Julkiset liikenneyhteydet (HSL:n joukkoliikenneverkosto, kevät 2019).

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Vanhan Turuntien liikennemäärä välillä Turuntie–Asematie on n. 3 400 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 7 %. Turuntien liikennemäärä välillä Lippajärventie–Kuusiniemi on n. 9 700–10 900 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 7 %.

Vuoden 2040 ennuste on laskettu 17 % kasvuoletuksella, jolloin vuoden 2040 ennustetut liikennemäärät ovat 3 978 (Vanha Turuntie, välillä Turuntie–Asematie) ja 12 168 (Turuntie, välillä Lippajärventie–Kuusiniemi).

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu ilmanlaatuvohykkeisiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten esitetyt ilmanlaatuvohykkeet (suositus- ja minimietäisyydet) vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Vanha Turuntie, jonka vuorokausiliikennemäärä on ennustetilanteessa 2040 noin 3 978 ajoneuvoa.

Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu tie- ja lentoliikenteen melua. Tieliikenteen melua alueelle muodostuu pääasiassa Vanhan Turuntien ajoneuvoliikenteestä. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueutta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 55<60 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokone meluselvityksen 2019 mukaan alue ei ole lentomelualueutta (LDEN (55) dB). Selvityksen verhoikäyrä (LDEN 50 dB) ylettyy suunnittelualueelle. Lisäksi Kauniainen kuuluu Uusimaa 2050–kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Tämän vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

Asemakaavan luonnosvaiheen jälkeen alueella on laadittu laajempaa korttelin 1052 aluetta koskeva meluselvitys (FCG Oy, 2013). Päivittyneen suunnitteluratkaisun ja ehdotuksen nähtävillä olosta kuluneen pitkän ajan vuoksi suunnittelualueelta on asemakaavan muutosta varten laadittu uusi meluselvitys (Akukon Oy, 2020). Uuden selvityksen perusteella melutasot alittavat ohjearvot lähes koko piha-alueella sekä nyky- että ennustetilanteessa. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu päiväaikaan korkeimmillaan 58 dB:n ja yöaikaan korkeimmillaan 49 dB keskiäänitaso (ennustetilanne 2040). Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB raja-arvoa.



Kuva 6. Melumallinnus, klo 7–22, ennustetilanne 2040. Meluselvitys (Akukon Oy, 2020)

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Suunnittelualan asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt osana laajempaa asemakaavan muutosta korttelissa 1052. Kaavamuutos käynnistyi osin alueen maanomistajien hakemusten perusteella ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Tontin 13 omistajat ovat hakeneet tontilleen kerrostalorakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta. Myöhemmin tontin omistajat ovat päivittäneet hakemustaan siten, että tontille tutkittaisiin rivitalorakentamisen mahdollistavaa kaavamuutosta. Ennen kaavamuutoksen käynnistymistä alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista on laadittu esiselvitys (Pöyry Finland Oy, 2011). Esiselvityksessä tontille 13 on tutkittu kerrostalon ja kaksikerroksisen rivitalon vaihtoehtoja.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella tontti muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alue soveltuu sijaintinsa perusteella tiiviimpään rakentamiseen, sillä se kuuluu kaupunkirakenteessa Venevalkamantien kokonaisuuteen, johon on aikaisemmillä kaavamuutoksilla toteutettu asuinkerrostaloja. Esitetty rakentaminen kiinnittyy Venevalkamantien kerrostalovaltaiseen kokonaisuuteen, kuitenkin niin että se ottaa mitoitukseltaan huomioon on myös muun ympäröivän kaupunkirakenteen. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja hanke vastaa näin osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöön ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutosehdotus perustuu osin aiempaan suunnitteluun ja osin ehdotusvaiheessa laadittuun uuteen viitesuunnitelmaan. Uuden viitesuunnitelman on laatinut LUO Arkkitehdit Oy. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva paritalo korvataan katutilaa rajaavalla nelikerroksisella kerrostalorakennuksella, jolloin tontin eteläosaan suunnitellun rakentamisen ja eteläpuolisten tonttien väliin jää runsaasti luonnonvaraisena tai istutettavana pidettävää alueen osaa, joka osaltaan tarjoaa näkösuojaa naapuritonteille. Autopaikat ja tonttiliittymä on edelleen esitetty toteutettavaksi tontin koillispuolelle. Pysäköinti on esitetty toteutettavaksi maantasopysäköintinä siten, että naapuritontin rajan läheisyyteen sijoittuvat autopaikat on katettava.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2 004 m², jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 1 350 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 135 k-m² ja erilliselle talousrakennukselle 30 k-m². Tehokkuusluku on e=0.76.

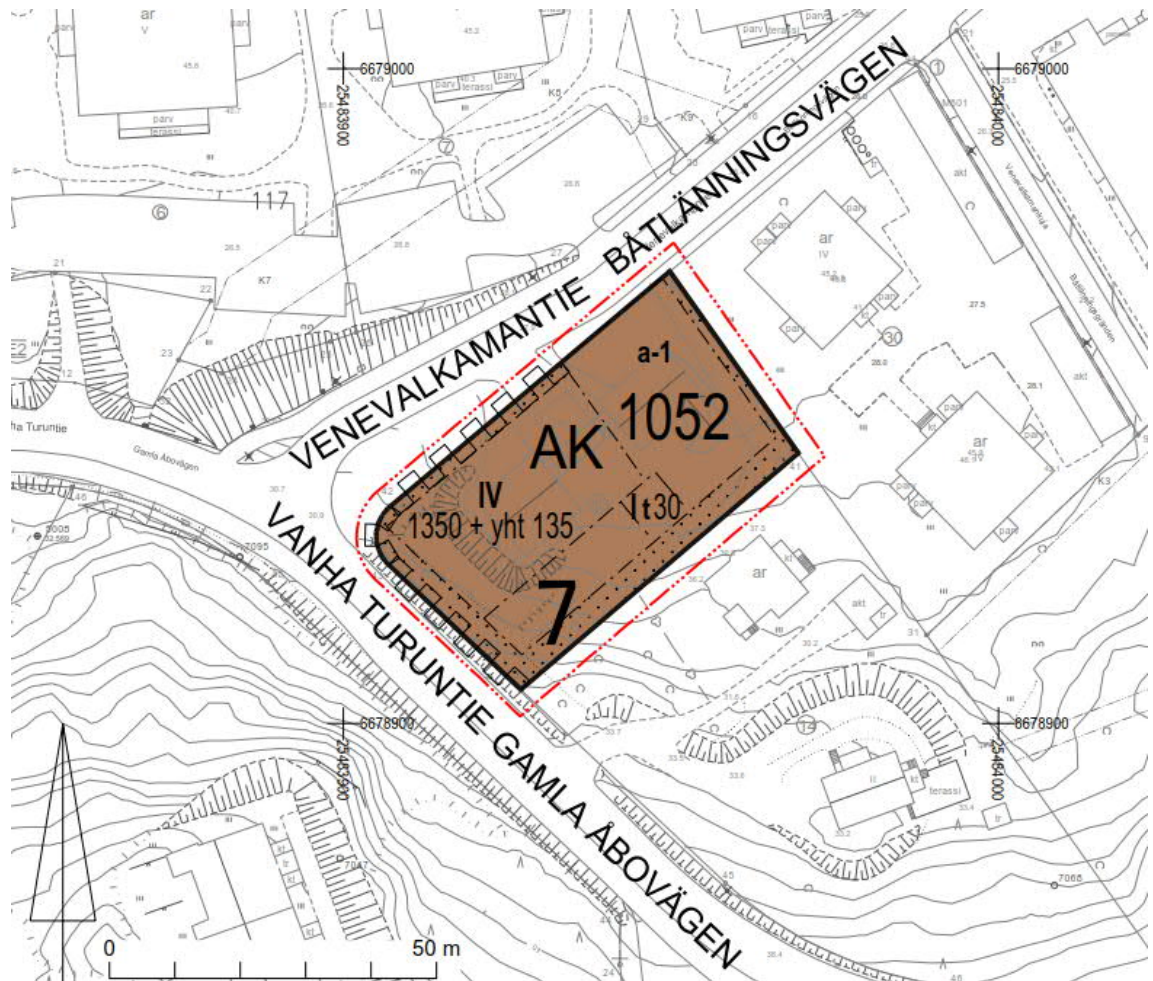
Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 950 k-m² ja kokonaisrakennusoikeuden määrä 1 115 k-m².

3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia suunnittelualan kiinteistöjaotukseen.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 7. Kaavakartta, ehdotusvaihe.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella erillispientalojen korttelialue (AO-8) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala enintään neljäkerroksiselle rakennukselle (IV). Rakennusosalle osoitetaan rakennusoikeutta 1 350 k-m² sekä lisäksi 135 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin (1 350 + yht 135). Lisäksi korttelialueelle osoitetaan rakennusala talousrakennukselle (I t 30).

Korttelialueen koillisosaan osoitetaan autokatoksen rakennusala (a-1). Vanhalle Turuntielle ja Venevalkamantien alkuosalle osoitetaan liittymäkiellot. Ajoneuvoliittymäkiellojen ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla. Korttelialueen reunoille on osoitettu istutettavan alueen osa.

Yleiset määräykset

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/75 k-m². Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pysäköintipaikkojen mitoittamiseen ei lasketa kaavassa asukkaiden yhteis- ja varastotiloiksi osoitettua kerrosalaa.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

Rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin puisina tai paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeutua muuhun ympäröivään rakennuskantaan.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 40 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 27,5 m². Määräyksellä halutaan varmistaa, että asuntoja toteutetaan kaikenkokoisten talouksien tarpeisiin. Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai terassi.

Rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, on integroitava siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta.

Paineellisen pohjaveden alueella ei saa rakentaa maanalaisia kellaritiloja.

Autopaikat, jotka sijaitsevat a-1 alueella alle 4 metrin etäisyydellä naapuritontin rajasta on katettava.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää hiilineutraaliutta tukevia ratkaisuja.

PIHAT JA PELASTUSTIET:

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

Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.

MELU:

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Tarvittaessa oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

HULEVEDET:

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

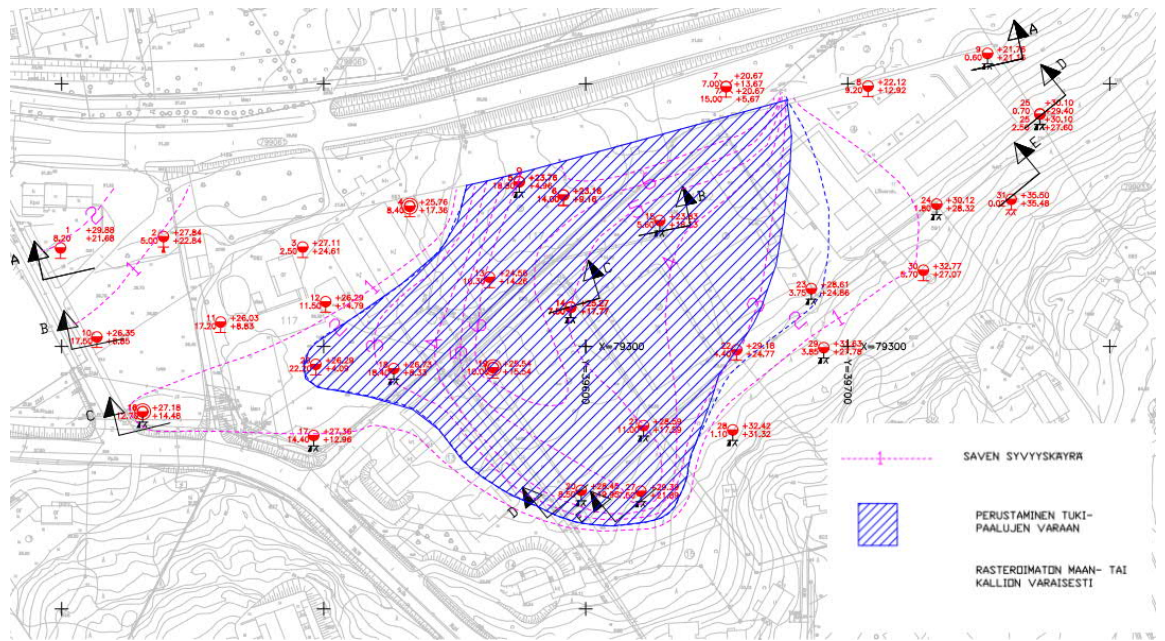
Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettä läpäisemätöntä 100 pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.

Muutokset 21.1.–20.2.2014 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen nähden:

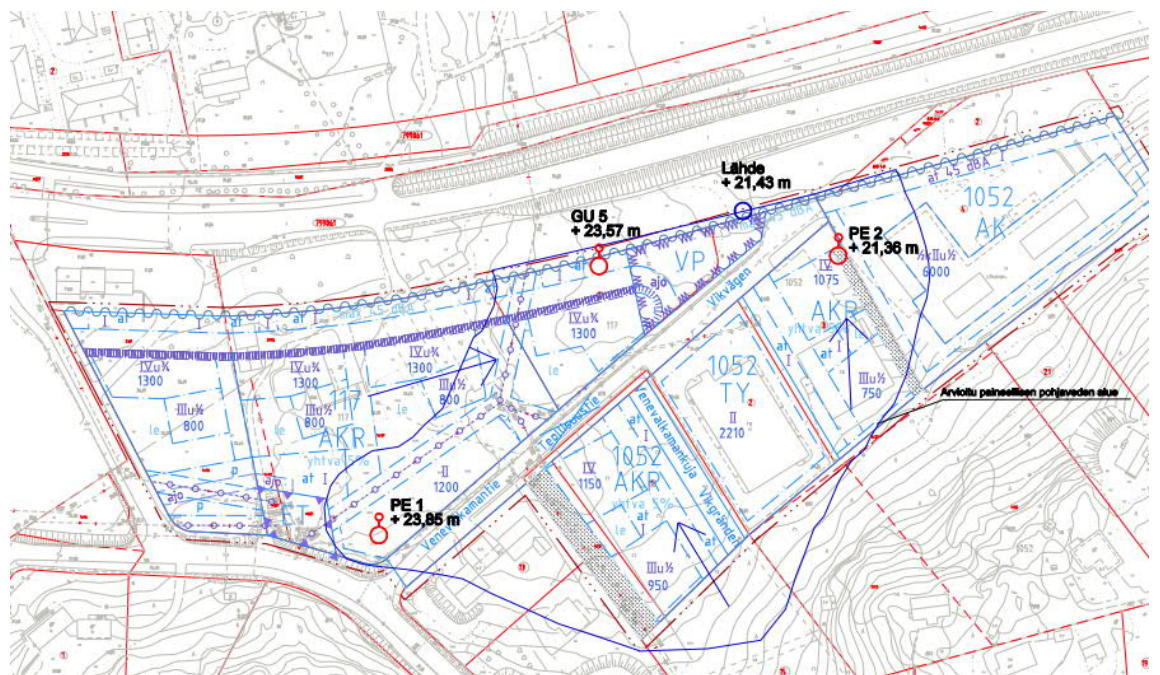
- Rakennusalojen rajoja on tarkastettu (päärakennusalan raja 2 metriä lähempänä Vanhaa Turuntietä, myös a-1 –rakennusalan rajaukseen on tehty vähäisiä tarkistuksia).
- Rakennusoikeuden merkintätapaa on päivitetty päärakennusallalla rakennusoikeuden määrän pysyessä ennallaan. (Nykyinen merkintä 1 350 + yht 135. Vanha merkintä 1 350, lisäksi saa toteuttaa yhteis-, varasto- ja teknisiä tiloja enintään 10 % kaavan mukaisesta kerrosalasta.)
- Lisätty talousrakennuksen rakennusala (l t 30) polkupyöräpysäköintitilojen toteuttamisen mahdollistamiseksi.
- Pysäköintinormia on päivitetty. Autopaikkavaatimus 1 ap/75 k-m² pysynyt ennallaan, mutta kaavassa ei vaadita asuntokohtaisia autopaikkoja (tai vähintään 1 ap/asunto.) Lisäksi kaavaan on lisätty määräys vieraspaikkojen toteuttamisesta sekä määräys polkupyöräpaikkojen toteuttamisesta.
- Julkisivujen äänieristävyysmääräys on poistettu Vanhan Turuntien puoleiselta rakennusalan sivulta; laaditun uuden meluselvityksen perusteella melumääräykselle ei ole tarvetta.
- Piha- ja oleskelualueita ja oleskeluun käytettäviä parvekkeita, terasseja ja viherhuoneita koskevia melumääräyksiä on päivitetty laaditun uuden meluselvityksen perusteella.
- Liittymäkiellon rajausta on jatkettu Venevalkamantiella a-1-alueen rajaukseen saakka.
- Porraskäytävien toteuttamisesta annettua määräystä on päivitetty.
- Lisätty määräykset julkisivujen toteuttamisesta ja rakentamisen sopeutumisesta ympäröivään rakennuskantaan sekä rakennusten kattojen ja teknisten tilojen toteuttamisesta kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena.
- Lisätty määräys parvekkeiden ja terassien toteuttamisesta.
- Lisätty asuntojakaumaa koskevia määräyksiä.
- Poistettu määräys rakennusten sovittamisesta maaston mukaan.
- Lisätty määräys naapuritontin läheisyyteen (alle 4 metriä) rajoittuvien autopaikkojen kattamisesta.
- Istutettavan alueen rajausta on pienennetty rakennusalan kaakkoispuolella, jotta alueella jää enemmän tilaa leikki- ja oleskelupihojen toteuttamiselle. Istutettavan alueen osan leveys on kaakkoispuolen naapuritonttia vasten 4 metrin levyinen. Kaavaan on lisätty myös määräys, jonka perusteella rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai säilytettävä luonnontilaisena.
- Lisätty poistumisreittisuunnittelua koskeva määräys.
- Lisätty hulevesiä koskevia määräyksiä.
- Lisätty hiilineutraaliutta tukevia ratkaisuja koskeva määräys.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutosta varten ei ole tehty erillisiä maaperätutkimuksia eikä asemakaavan muutoksen laadinnassa ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Alueen maaperästä on saatu tietoja asemakaavan muutosta varten laaditusta esiselvityksestä (Pöyry Finland Oy, 2011) sekä Teollisuustien asemakaavamuutosta varten laaditusta rakennettavuusselvityksestä (GeoUnion Oy, 2008) ja pohjavesiselvityksestä (Pöyry Environment Oy, 2008). Rakennettavuusselvityksen perusteella tontin 13 koilliskulmaa halkoo savikon raja (kuva 8). Tontin koillisosa on pohjavesiselvityksen perusteella arvioidun paineellisen pohjaveden alueella (kuva 9). Pohjavesiselvityksessä suositellaan, että kellaritilojen rakentamista ei tulisi sallia paineellisen pohjaveden alueelle. Edelleen selvityksessä todetaan, että mikäli kellaritilojen rakentaminen sallitaan, tulisi rakentamisen perustua asiantuntijan laatimaan, tutkimukseen perustuvaan vesienhallintasuunnitelmaan. Paineellisen pohjaveden alueella ei suositella myöskään mittavia massanvaihtoja tai kaivuita ja rakentaminen suositellaan toteutettavan paaluttamalla.



Kuva 8. Ote rakennettavuuskartasta (GeoUnion Oy, 2008).



Kuva 9. Alueen pohjavesiolosuhteet. Arvioitu paineellisen pohjaveden alue on rajattu karttaan sinisellä. (Pöyry Finland Oy, 2008)

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Asemakaavan muutosalueelta on tehty luontoselvitystarpeen arviointi (FCG Oy, 2011) ja liito-oravaselvitys (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2013). Lisäksi Kauniaisten alueelta on tehty liito-oravaselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2014). Selvitysten perusteella suunnittelualueella ei ole tiedossa rakentamista rajaavia luontoarvoja. Kaava-alueelle on laadittu alustava selvitys hulevesien hallinnasta (Uudenmaan Pohjatutkimus Oy, 2020), jossa on esitetty alustavat hulevesilaskelmat ja periaatteellisen tason ratkaisut hulevesien hallinnasta kaavan mukaisessa toteutusratkaisussa.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristönsä. Uuden maankäytön liikenteen kasvu aiheutuu suurimmaksi osin asumisen liikenteestä. Uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)" mukaisia

tunnuslukuja (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Uuden maankäytön liikennetuotos asumisen osalta on $20 \left\{ \left[\left(\frac{5,08}{100} \right) * 1350 * 0,45 \right] / 1,56 \right\}$ henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen tuottama liikennemäärä ei aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Suunnittelualueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten ilmanlaadun arvioinnissa käytettävien ilmanlaatuviyöhykkeiden voidaan katsoa vastaavan todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Vanha Turuntie. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu noin 6 metrin etäisyydelle Vanhasta Turuntiestä. Liikennemäärä Vanhalla Turuntielle on ennustetilanteessa (2040) 3 978 ajon./vrk. Suositusetäisyys asuinrakennuksille on 10 metriä kadun reunasta, kun liikennemäärä on 5 000 ajon./vrk. Tätä pienemmille liikennemäärille ei ole määritelty suositusetäisyyksiä. Minimietäisyys asuinrakennuksille on 7 metriä kadun reunasta, kun liikennemäärä on 10 000 ajon./vrk. Tätä pienemmille liikennemäärille ei ole määritelty minimietäisyyksiä. Näin ollen voidaan katsoa, että suunniteltu rakentaminen ja pihojen oleskelualueet ovat ilmanlaadun kannalta riittävän etäällä lähimmistä tieliikenneväylistä.

Laaditun meluselvityksen perusteella melutasot alittavat ohjearvot lähes koko piha-alueella sekä nyky- että ennustetilanteessa. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu päiväaikana korkeimmillaan 58 dB:n ja yöaikaan korkeimmillaan 49 dB keskiäänitaso (ennustetilanne 2040). Oleskelualueiden toteutuksessa on huomioitava riittävä ääneneristävyys. Parvekkeilla sovelletaan oleskelualueiden päiväajan raja-arvoa. Selvityksen perusteella julkisivuilla, joihin kohdistuu päiväaikainen keskiäänitaso 53–58 dB on riittävästä keskiäänitasovaatimuksesta huolehdittava parvekelasituksella.

Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 mukaan alue ei ole lentomelualue (LDEN (55) dB). Selvityksen verhoikä (LDEN 50 dB) ylettyy suunnittelualueelle. Lisäksi Kauniainen sijaitsee ns. lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeellä, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Tämän vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen 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 muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat huomattavat. Kaupunkirakenteellisesti muutoksen voidaan katsoa parantavan aluetta; esitetty kerrostaloratkaisu rajaa katutilaa ja liittää suunnittelualueen Venevalkamantien muuhun kerrostalovaltaiseen kokonaisuuteen kuitenkin niin, että suunniteltu rakentaminen on kohtuullisella etäisyydellä lähistön pientaloista, eikä aiheuta näille varjostusvaikutusta.

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. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus alueen palvelutasoon. Lisäksi alueen asuntotarjonta kasvaa ja monipuolistuu. Tiivistäminen myös eheyttää aluetta, mikä vaikuttaa myönteisesti ekotehokkuuteen ja lisää kestävään liikkumiseen tukeutuvan asumisen määrää.

Kaavamuutoksella ei oleteta olevan merkittävää vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korvaava uudisrakentaminen, joka tiivistää kaupunkirakennetta hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella.

Alue sijaitsee Turuntien välittömässä läheisyydessä, johon volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyys huomioon ottaen

Alue on ennestään asuinrakentamiseen kaavoitettua.

Suunnittelussa on pyritty korkeatasoiseen ja asuntotuotantoa monipuolistavaan kerrostaloasumISRatkaisuun. Suunnitteluratkaisussa nykyinen paritalo esitetään korvattavaksi kerrostalolla. Rakennuksen ja pysäköinnin sijoittelu mahdollistaa suunnittelualueelle vihreän ja yhtenäisen piha-alueen.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti kerrostalokäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Esitetyssä toteutusratkaisussa kerrostalo sijoittuu vähintään 12 metrin päähän kaakkoispuolella sijaitsevan pientalotontin rajasta. Tällöin lähimpiin pientaloihin jää vähintään noin 17 metrin etäisyys, mitä voidaan kaupunkioissa pitää kohtuullisena. Lisäksi on huomioitava, että suunniteltu rakentaminen ei pohjoisen sijaintinsa vuoksi aiheuta pientaloille varjostusvaikutusta. Näin ollen voidaan katsoa, että suunniteltu uudisrakentaminen ei aiheuta naapuritonteille sellaista merkittävää haittaa, joka ei olisi kaupunkioissa hyväksyttävää.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Uuden maankäytön mukainen rakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 25 asukasta (55 k-m² / hlö). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä noin 1–1,5 km:n kävelymatkan päässä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Kaavamuutos on käynnistynyt osin alueen maanomistajien hakemusten perusteella ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta.

Kaava on kuulutettu vireille 3.5.2011.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 29.4.2011 ja päivitetty 18.1.2021. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak215> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

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

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Tavoitteet

Suunnittelualueen asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt osana laajempaa asemakaavan muutosta korttelissa 1052. Kaavamuutos käynnistyi osin alueen maanomistajien hakemusten perusteella ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Tontin 13 omistajat ovat hakeneet tontilleen kerrostalorakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta. Myöhemmin tontin omistajat ovat päivittäneet hakemustaan siten, että tontille tutkittaisiin rivitalorakentamisen mahdollistavaa kaavamuutosta. Ennen kaavamuutoksen käynnistymistä alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista on laadittu esiselvitys (Pöyry Finland Oy, 2011). Esiselvityksessä tontille 13 on tutkittu kerrostalon ja kaksikerroksisen rivitalon vaihtoehtoja.

Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 3.5.2011 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta. Kaavoitustyön lähtökohdista ja tavoitteista on pidetty yleisötilaisuus 24.5.2011.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaluonnosta 28.2.2012 § 29 ja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville muutoksin. Lautakunnan esittämät muutokset koskivat kerroslukumerkintää ja rakentamisen sopeuttamista jyrkkään maastoon. Asemakaavaluonnos käsitti tontin 13 lisäksi viereiset tontit osoitteissa Vanha Turuntie 27 ja 29 sekä Sailonkuja 6, 8, 10 ja 12.

Asemakaavan muutosluonnoksessa tontti 7-1052-13 oli osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tontille oli luonnoksessa osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m² enintään kuudelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen (6 II 750). Lisäksi tontille oli osoitettu autokatoksen rakennusala (ak) ja istutettavan alueen osa tontin lounais-, kaakkois-, ja koillisosaan.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 3.4.–3.5.2012. Kaavaluonnoksen valmisteluainestoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 18.4.2012. Kaavaluonnoksesta jätettiin 5 lausuntoa ja 6 kirjallista mielipidettä. Lausunnoissa otettiin kantaa mm. melumääräysten riittävyyteen, suojelua koskevien määräysten tarkentamiseen, vesihuollon järjestämiseen ja rakentamisen sovittamiseen rinnemaastossa. Pääosa lausunnoissa esitetyistä asioista ei koskenut tonttia 13,

vaan muuta kaavaluonnosaluetta. ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, ettei meluvaikutuksia ole huomioitu riittävästi. Luonnoksesta jätetyt mielipiteet eivät koskeneet tonttia 13. Saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosehdotus

Tontin 7-1052-13 kaavoitusta vietiin luonnoksen nähtävilläolon jälkeen eteenpäin erillään muusta kaava-alueesta laatimalla alueelle ehdotus asemakaavan muutokseksi. Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta tontin 13 osalta 13.3.2013 80 § ja päätti palauttaa asian laajemman kaavamuutosalueen ottamiseksi tarkastelun kohteeksi.

Palautuksen jälkeen tontilla 13 tutkittiin kerrostaloratkaisua yhdyskuntalautakunnassa käydyn keskustelun perusteella. Kerrostaloratkaisu todettiin kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaisemmaksi ratkaisuksi tontin 13 kuullessa Venevalkamantien tehokkaamman rakentamisen kokonaisuuteen.

Koko kaava-alueen asemakaavan muutosluonnosta tarkistettiin palautteen ja tarkentuneiden suunnitelmien perusteella asemakaavan muutosehdotukseksi. Ehdotuksessa tontti 13 oli osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille oli osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 1 350 k-m² korkeintaan neljään kerrokseen. Rakennusalan lounaissivulle oli osoitettu merkintä ääneneristävyysvaatimuksesta. Lisäksi tontille oli osoitettu autokatoksen rakennusala. Tontin reunoille oli merkitty istutettava alueen osa. Katualueen rajan osaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää oli pidennetty Venevalkamantielle. Kaavamääräysten mukaan kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa ja yhteis-, varasto- ja teknisiä tiloja enintään 10 % kaavan mukaisesta kerrosalasta sekä huolto- ja väestönsuojelutilat kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 11.12.2013 § 318 ja päätti asettaa ehdotuksen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 21.1.–20.2.2014, jolloin siitä jätettiin neljä lausuntoa ja seitsemän kirjallista muistutusta.

Muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaprosessi jaettiin osiin osiin mm. maankäyttösopimusneuvotteluista johtuneista aikataulullista syistä. Sailonkujan päässä sijaitsevien tonttien osalta asemakaavan muutosehdotus käsiteltiin omana kokonaisuutenaan ja ko. kaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.6.2015 § 47.

Nyt käsiteltävänä olevan alue (tontti 7-1052-13) on myös erotettu ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen omaksi kaavahankkeekseen. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatu palaute koski tontin 13 osalta kerrostaloratkaisua suunnittelualueella. Osassa jätettyjä muistutuksia vastustettiin kerrostaloa, sillä sen katsottiin olevan kyseiseen paikkaan sopimaton, sijoittuvan liian lähelle naapuriomakotitaloja ja aiheuttavan haittaa asumisviihtyvyyteen sekä heikentävän naapuritonttien arvoa. Saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet.

Kaupungin omien tavoitteiden toteutumiseksi kaavaehdotusta on sen nähtävillä olon jälkeen täydennetty mm. polkupyöräpysäköintiä koskevilla määräyksillä sekä asuntotuotantoa ja sen laatua parantavilla määräyksillä. Myös pysäköintinormia on tarkistettu ja muita yleisiä määräyksiä täydennetty ja tarkistettu. Suunnittelualueesta on laadittu uusi meluselvitys, jonka perusteella kaavan melua koskevia määräyksiä on päivitetty. Uuden viitesuunnittelun perusteella rakennusalojen rajoja sekä istutettavan alueen rajausta on tarkistettu ja alueelle on lisätty rakennusala talousrakennukselle. Kaavallinen perusratkaisu on pysynyt ennallaan. Kaavaselostusta on päivitetty.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 10.11.2020 § 119 esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville sekä pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Lisäksi valiokunta esitti kaavamääräyksiä täydennettävän seuraavasti: Rakennukset voidaan rakentaa puusta. Siltä osin kuin julkisivut toteutetaan paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina ne on toteutettava ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua muuhun ympäröivään rakennuskantaan sekä edistää ilmastoystävällisiä materiaaleja ja ratkaisuja.

Kaavoittaja esitti kaupunginhallitukselle valiokunnan esittämien lisäysten kirjoitusasun osittaista muuttamista seuraavasti: Rakennusmateriaalia koskeva lisäys on tulkinnanvarainen sen suhteen, viitataanko määräyksellä ainoastaan rakennuksen julkisivuihin vai rakennukseen kokonaisuutena runkomateriaaleineen. Lisäksi julkisivumääräyksellä ei ole tarkoituksenmukaista asettaa kumpaakaan julkisivumateriaalia etusijalle huomioiden kaupunkistrategian tavoite puurakentamisesta ja toisaalta ympäristöön toteutunut kiviaineinen kaupunkirakenne. Edellä mainitun perusteella ensimmäistä lisäystä tarkennettiin koskemaan rakennusten julkisivuja siten, että molemmat pääjulkisivumateriaaliratkaisut ovat mahdollisia. (Julkisivut on toteutettava pääosin puisina tai paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua muuhun ympäröivään rakennuskantaan.) YLKV:n esittämä lisäys ilmastoystävällisten materiaalien ja ratkaisujen edistämisestä on hieman tulkinnanvarainen sen suhteen mitä kaavamääräys tosiasiallisesti edellyttää rakentamiselta. Paikalliset olosuhteet, kuten suunnittelualueen sijainti ja koko, sallitun rakentamisen määrä ja kaupungin muilla määräyksillä edellyttämät mm. asumisviihtyisyyteen ja kaupunkikuvaan liittyvät toteutusratkaisut vaikuttavat osaltaan hiilineutraalisuutta tukevien ratkaisujen toteuttamismahdollisuuksiin. Lisäksi erilaisten ratkaisujen ilmastovaikutusten keskinäinen arviointi ja vertailu ei ole yksiselitteistä. Tästä syystä määräyksen ehdotonta sanamuotoa esitettiin lievennettäväksi. (Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää mahdollisuuksien mukaan hiilineutraaliutta tukevia ratkaisuja.) Samalla määräys erotettiin selkeyden vuoksi erilliseksi määräykseksi.

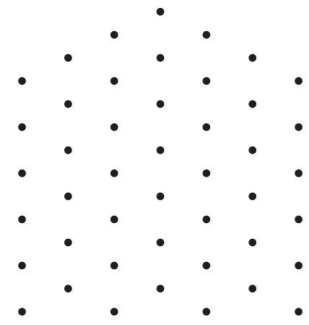
Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 7.12.2020 § 223 ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville siten, että hiilineutraaliutta koskeva määräys muutettiin muotoon: Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää hiilineutraaliutta tukevia ratkaisuja. Samalla kaupunginhallitus päätti hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin annetut vastineet sekä pyytää nähtäville asetettavasta muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Kaavakartta ja selostus on päivitetty kaupunginhallituksen päätöksen mukaiseksi.

Asemakaavan ehdotus asetetaan uudelleen nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti 21.1.–1.3.2021 väliseksi ajaksi.

Kauniaisissa 20.1.2021

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö



Venevalkamantie 1

asemapiirustus 1:500

Huomioituja kaavamääräyksiä:

Korttelin 1052 AK-korttelialueella saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi yhteis-, varasto- ja teknisiä tiloja enintään 10 % kaavan mukaisesta kerrosalasta. Yhteistiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

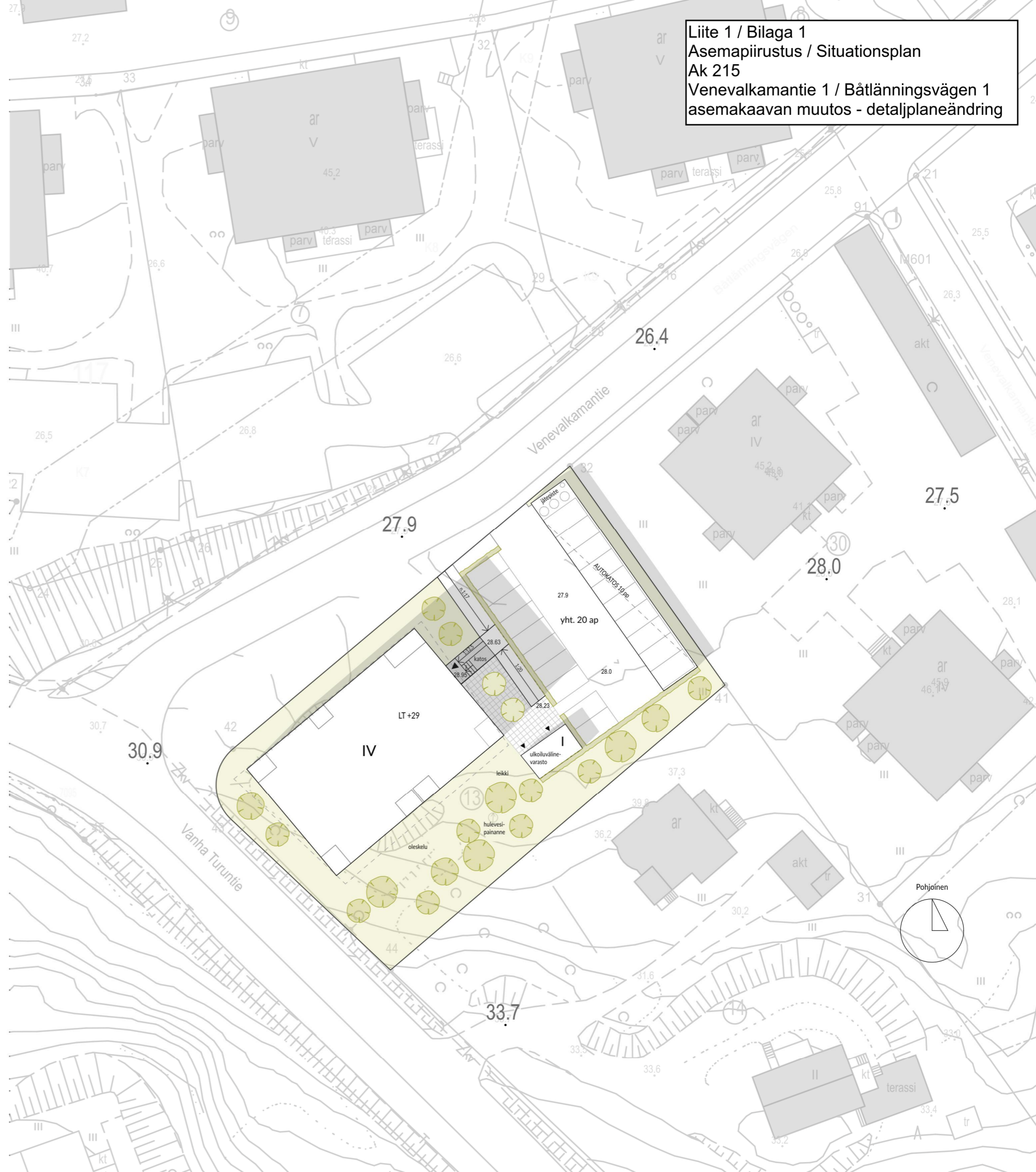
Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

AK-korttelialueella 1/75k-m². Vierasmaikkoja 1/1000 k-m².
1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 pp / asunto

Luonnoksessa 1350 k-m²

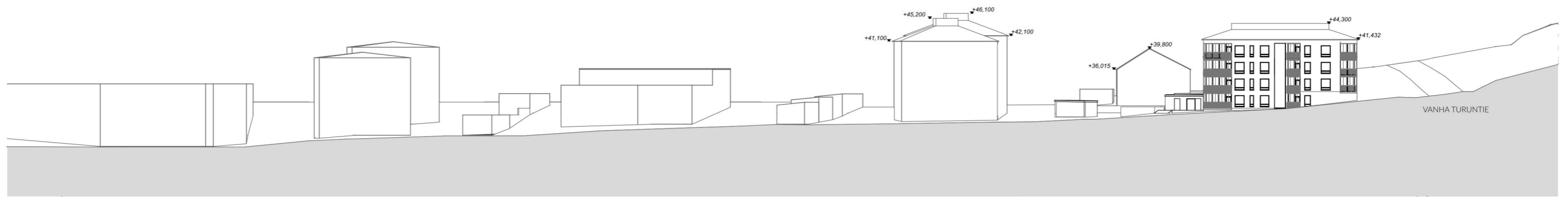
Vaatii 48 pp, 20 ap (joista 2 ap vierasmaikkoja)



Venevalkamantie 1

Liite 2 / Bilaga 2
Julkisivut / Fasader
Ak 215
Venevalkamantie 1 / Båtlänningsvägen 1
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

Julkisivut
1:750



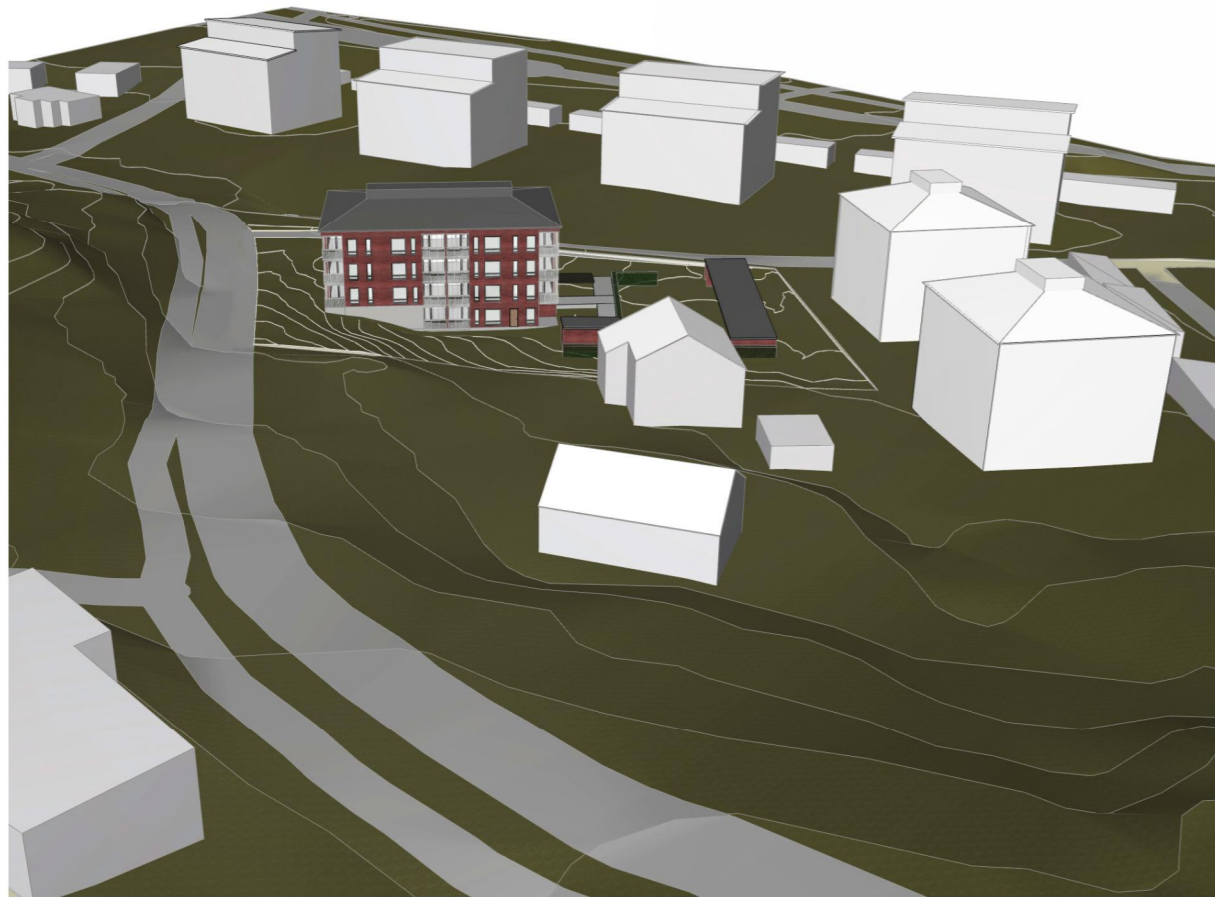
Katujulkisivu Venevalkamantielle



Katujulkisivu Vanhalle Turuntielle

Venevalkamantie 1

Näkymät



Näkymä kaakosta



Näkymä Vanhalta Turuntieltä



Näkymä Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien risteyksestä

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	03.11.2020
Kaavan nimi	Venevalkamantie 1		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.12.2013
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.05.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 215
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2004	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2004

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	0,2004	100,0	1515	0,76	0,0000	1115
A yhteensä	0,2004	100,0	1515	0,76	0,0000	1115
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2004	100,0	1515	0,76	0,0000	1115
A yhteensä	0,2004	100,0	1515	0,76	0,0000	1115
AK	0,2004	100,0	1515	0,76	0,2004	1515
AO-8					-0,2004	-400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						