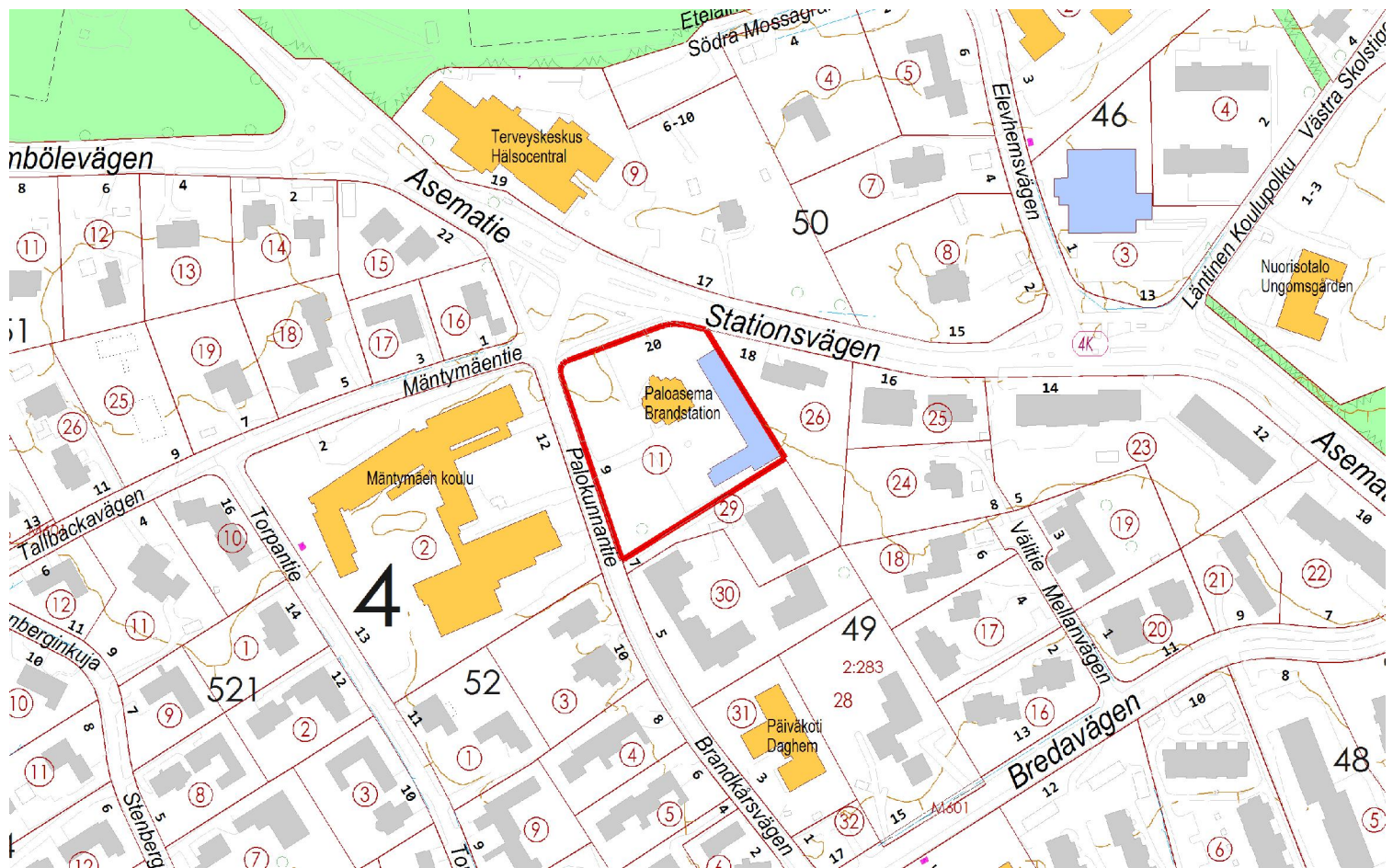




Ak 216

PALOKUNNANTIE 9

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosa, kortteli 49, tontti 11

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 23.4.2020 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan ja kaupungin välisten neuvottelujen pohjalta vuonna 2005. Kaupunginhallitus on päättänyt 5.9.2005 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 27.9.2005.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Marko Lassila
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 382 9313

23.4.2020



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	2
1.1	Suunnittelualue.....	2
1.2	Suunnittelutilanne	2
1.2.1	Maakuntakaava	2
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	2
1.2.3	Asemakaava	3
1.2.4	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015	3
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	3
1.2.6	Rakennuskiellot	3
1.2.7	Pohjakartta.....	3
1.3	Selvitys alueesta.....	3
1.3.1	Maanomistus.....	3
1.3.2	Rakennettu ympäristö	4
1.3.3	Suojelukohteet	4
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	5
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	6
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	6
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	6
3.2	Mitoitus	8
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	8
3.3.1	Maankäyttö	8
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	10
3.5	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	11
3.6	Kaavan mukainen luonnonympäristö	11
3.7	Nimistö	11
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	11
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	12
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen	12
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	12
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	13
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	13
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	13
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	13
6.3	Suunnittelu	13
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	13

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus (5.3.2018)
Liite 2	Pohjapiirustus kellari (pysäköinti) (5.3.2018)
Liite 3	Havainnekuva (5.3.2018)
Liite 4	Seurantalomake

Luettelo asemakaavaan muutosta varten laadituista selvityksistä

Tontin esisuunnitelma	Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy, 5.3.2018
Liikenneselvitys	Traficon Oy, 3.4.2019
Hulevesisuunnitelma	Ramboll Finland Oy, 24.4.2019
Ilmanlaatuvario	Ramboll Finland Oy, 24.9.2019
Meluselvytys	Ramboll Finland Oy, 24.9.2019

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

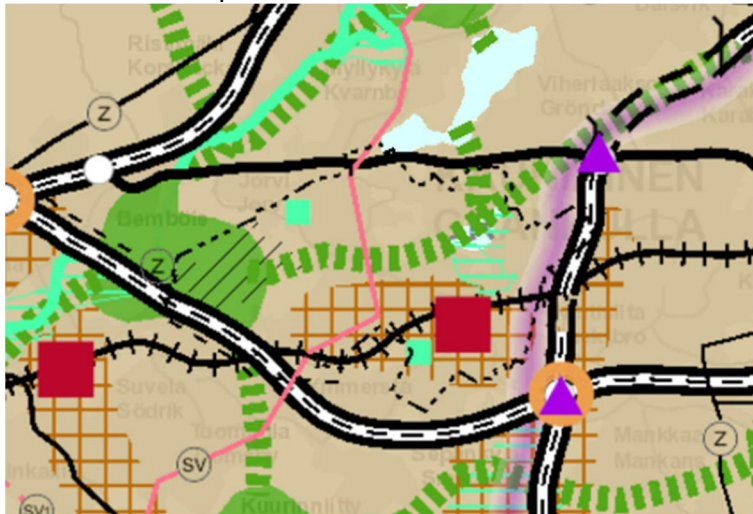
1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontin 11 osoitteessa Asematie 20/Palokunnantie 9. Tontin pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 5833 m². Tontti on Grankulla Frivilliga Brandkår r.f:n (FBK/VPK) omistuksessa.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemarkintä.

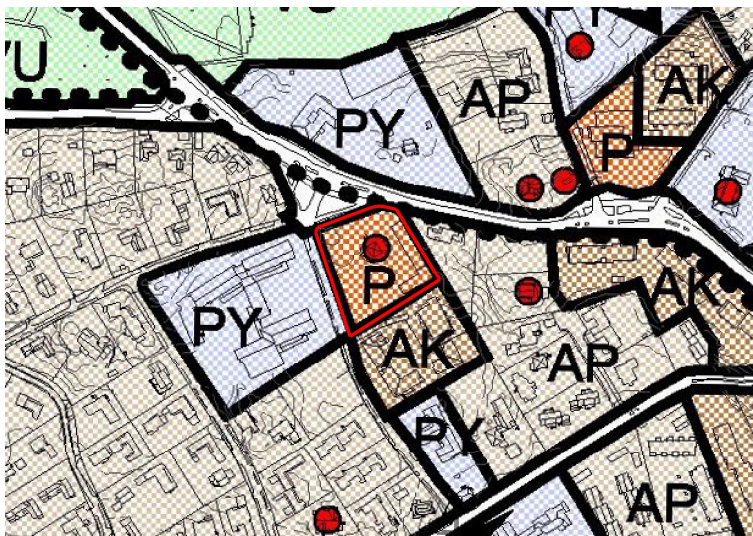


Kuva 1. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Valmisteilla olevassa Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaavaehdotuksessa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Palokunnantalo on osoitettu arvokkaaksi rakennukseksi.



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

1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on sisäasiainministeriön 22.2.1966 vahvistama asemakaava (Ak 42), jossa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin pinta-ala on 5833 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2167 k-m². Rakennukset saa olla enintään kolme kerroksisia. Kerrosmäärän lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa enintään 2,1 m korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Alueelle saa myös rakentaa asuntoja laitoksen henkilökunnalle.



Kuva 3. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.4 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu tehostettavana/tiivistettävänä ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kohteena. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty asuin-kerrostalokohteena.

1.2.5 Rakennusjärjestys

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

1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

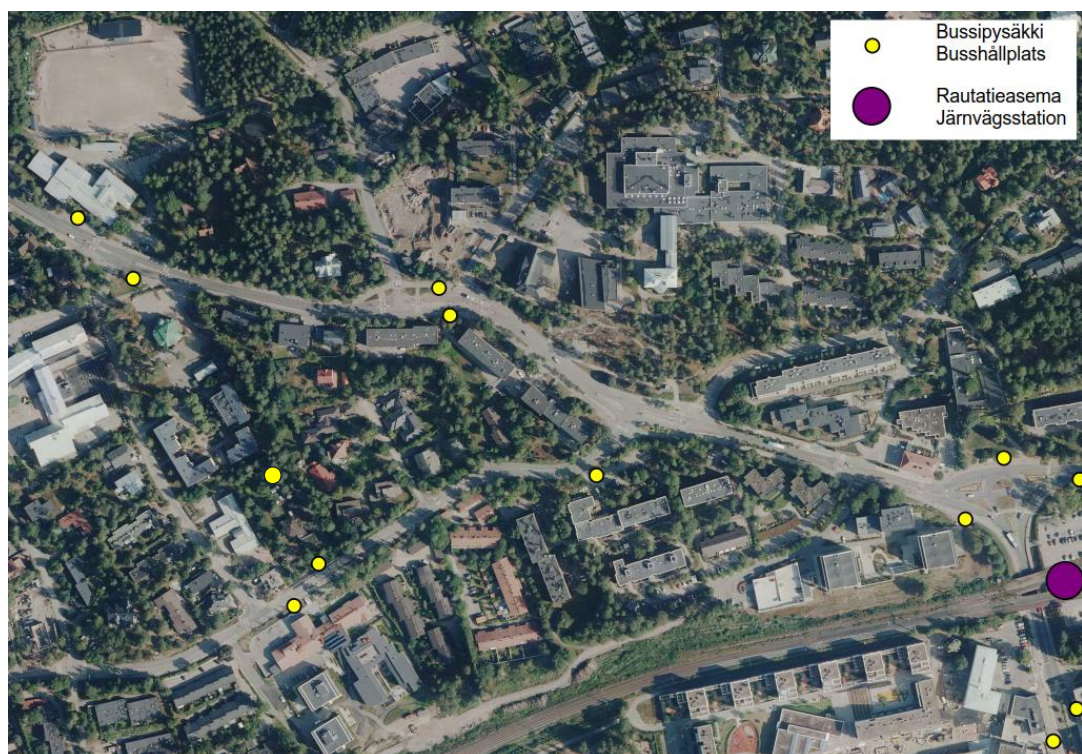
Alueen omistaa Grankulla Frivilliga Brandkår r.f. (FBK/VPK)

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Asematien, Palokunnantien ja Mäntymäentien kulmaukseen. Alueen eteläpuolelle on toteutunut kerrostaloja. Lännessä suunnittelualue rajautuu Palokunnantiehen ja Mäntymäen koulun tonttiin ja idässä pientalotonttiin. Pohjoisessa alue rajoittuu Asematiehen ja terveystalokompleksin tonttiin.

Tontilla on 1910-luvulla, alkuperäisesti asuinrakennukseksi valmistunut kivihuvila, joka on toiminut Grankulla FBK:n toimitilana vuodesta 1921 lähtien. Kauniaisten rakennusinventoinnin 2005 mukaan rakennuksen historiallinen merkitys on erittäin suuri ja sillä on myös arvoa rakennusteknisesti kokeilevan rakennustavan vuoksi. Myös ympäristöllinen arvo paikallisena maamerkinä on merkittävä. Nykyisin rakennuksessa on päiväkotitoimintaa ja sitä vuokrataan myös juhlatilana. Lisäksi tontilla on vuonna 1962 valmistunut palokunnan käytössä oleva paloasemarakennus sekä samassa yhteydessä toimiva autokorjaamo.



Kuva 4. Julkiset liikenneyhteydet, ortokuva 2019.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Asematie on pääkatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan. Palokunnantie on tonttikatu.

Kevytliikenne

Asematien molemmin puolin kulkee yhdistetty jalankulku ja pyörätie. Palokunnantiellä jalankulku ja pyörätie on vain toisella puolella katua.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,7 kilometrin etäisyydellä, jossa pysähtyy lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Asematiellä ja Bredantiellä (118N, 212, 232, 533 ja 549).

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita. Tontilla on 1910-luvulla valmistunut kivihuvila, jonka historiallinen merkitys Kauniaisten rakennusinventoinnin 2005 mukaan on erittäin suuri ja sillä on myös arvoa rakennusteknisesti kokeilevan rakennustavan vuoksi. Myös ympäristöllinen arvo paikallisena maamerkinä on

merkittävä. Rakennuksen rakennushistoriallisista, arkkitehtonisista ja kulttuurihistoriallisista arvoista johtuen on perusteltua suojella rakennus asemakaavalla.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Asematiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2019. Tuolloin liikennemäärä Asematiellä välillä Bembölientie–Palokunnantie oli 9727 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4 %. Asemakaavan muutosta varten laaditussa meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2019) on arvioitu Asematien liikennemääräksi nykytilanteessa 9200 ajon./vrk. ja vuoden 2040 ennustetilanteessa 10 760 ajon./vrk. Liikennemäärä on selvityksessä vuoden 2019 laskentaa pienempi, mutta toisaalta liikennemelun vaikutukset on laskettu nykyhetken nopeusrajoitusta (30 km/h) suuremmalla nopeudella (40 km/h). Asemakaavan muutoksen laadinnassa liikenteen vaikutuksia on arvioitu kuitenkin suurempien liikennemäärien perusteella, jolloin vaikutukset tulevat varmuudella huomioiduksi riittävästi.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu liikenneselvitys (Traficon Oy, 2019), jonka mukaan suunnittelualueen liikennetuotos 71 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka ei vaikuta heikentävästi katuverkon toimivuuteen. Mäntymäen koulun (Ak 213) asemakaavan muutosta varten tehdyssä liikenteellisessä selvityksessä (Traficon Oy, 2015) tutkittiin niin ikään Palokunnantien liikennemääriä. Selvityksen mukaan merkittävä osa Palokunnantien liikennemäärästä on Grankottenin päiväkodin ja Mäntymäen koulun liikennettä. Grankottenin päiväkodin laskennallinen liikennetuotos on 129 ajon./vrk. Jo tuolloin liikenteellisessä selvityksessä todettiin, että paloaseman tontin maankäytön muutos ei vaikuta olennaisesti ruuhka-aikojen liikennemääriin.

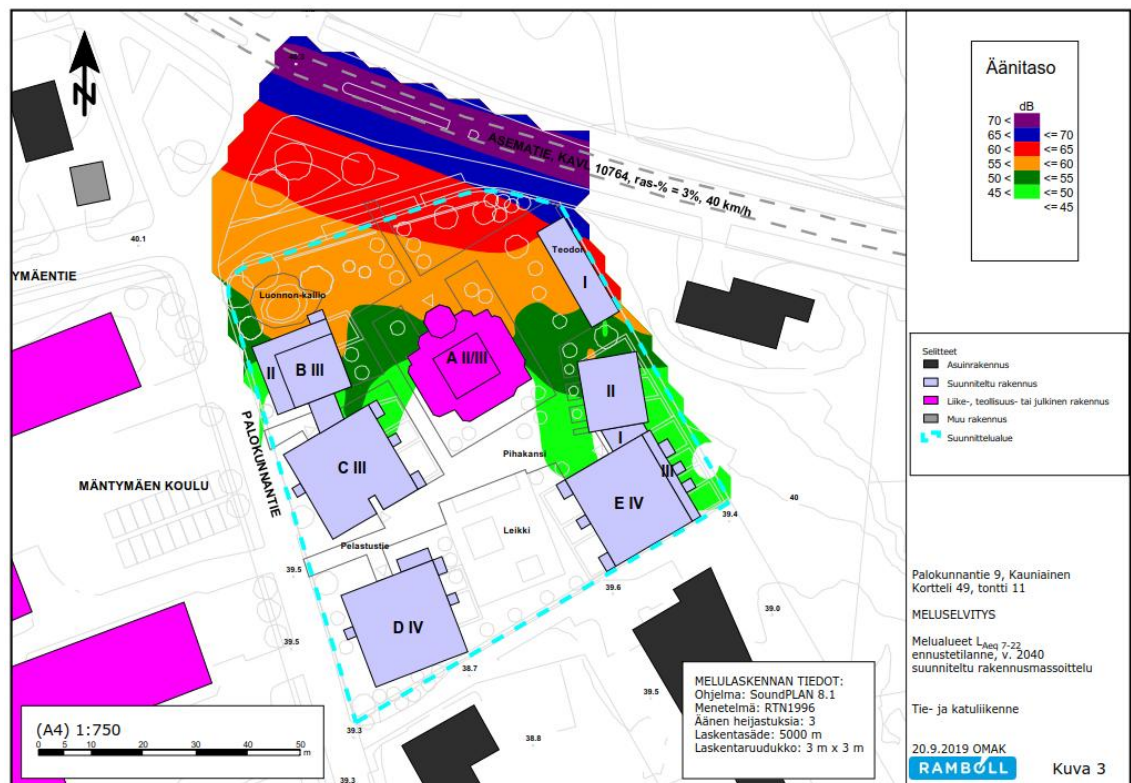
Nykyisin paloasemarakennuksessa toimivan päiväkodin aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)” mukaisia tunnuslukuja (s. 67). Päiväkodin paikkamäärä on 12 ja liikennetuotos 33 $[(12 \cdot 10 \cdot 0,53) / 1,9]$ henkilöautoa vuorokaudessa. Kaava-alueella päiväkodin lisäksi liikennettä tuottavat paloasema ja autokorjaamo, jolloin voidaan todeta, että tontin tuottaman liikennemäärän oleteta kasvavan asemakaavan muutoksen seurauksena.

Ilmanlaatu

Asemakaavan muutosta varten on laadittu ilmanlaatuarvio (Ramboll Finland Oy, 2019), joka perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa”. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Asematie, jonka vuorokausiliikennemäärä on ennustetilanteessa (2040) n. 10 760 ajoneuvoa. Muun katuverkon vaikutus ilmanlaatuun on käytännössä merkityksetön Asematien rinnalla. Suosituksetäisyys Asematien puolella asuinrakennuksiin on n. 21,5 metriä. Kaava-alueelle suunnitellut lähimmät asuinhuoneet ovat noin 28 m etäisyydellä, joten ilmanlaadun ohjearvot alittuvat. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Melu

Asemakaavan muutosta varten laaditussa meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2019) on arvioitu Asematien liikennemääräksi nykytilanteessa 9200 ajon./vrk. ja vuoden 2040 ennustetilanteessa 10 760 ajon./vrk. Liikennemäärä on selvityksessä vuoden 2019 laskentaa pienempi, mutta toisaalta liikennemelun vaikutukset on laskettu nykyhetken nopeusrajoitusta (30 km/h) suuremmalla nopeudella (40 km/h). Selvityksessä suoritettujen melulaskentojen mukaan melutason ohjearvot alittuvat tontin leikki-/oleskelupihalla, jonka lisäksi tontille jää laajoja ohjearvot alittavia piha-alueita. Kohteeseen ei tarvita myöskään erillistä julkisivujen ääneneristävyysmääräystä, sillä vaadittava julkisivun ääneneristävyys (äänitasoero) on saavutettavissa tyypillisesti käytettävillä rakennustavoilla ja materiaaleilla. Oleskeluparvekkeet suositellaan lasitettaviksi, jotta melutason ohjearvot alittuisivat.



Kuva 5. Melumallinnus; klo 7-22, ennustetilanne 2040, Meluselvitys (Ramboll Finland Oy, 2019).

Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueutta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 50<55 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselivityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualueutta (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.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan ja kaupungin välisten neuvottelujen pohjalta vuonna 2005. Kaupunginhallitus on päättänyt 5.9.2005 §:ssä 191 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Hanke ei tuolloin edennyt odotetusti ja se jäi lepäämään. Vuonna 2015 neuvottelut on aloitettu uudelleen ja hanke on aktivoitunut pitkän tauon jälkeen.

Tavoitteena on muuttaa tontti kerrostaloasumiseen, suojella vanha paloasemarakennus sekä tutkia mahdollisuuksia sen käyttötarkoituksen muuttamiseksi niin ikään asumiseen. Uudisrakentaminen sovitetaan sekä suojeltuun rakennukseen että ympäröivään rakennuskantaan.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

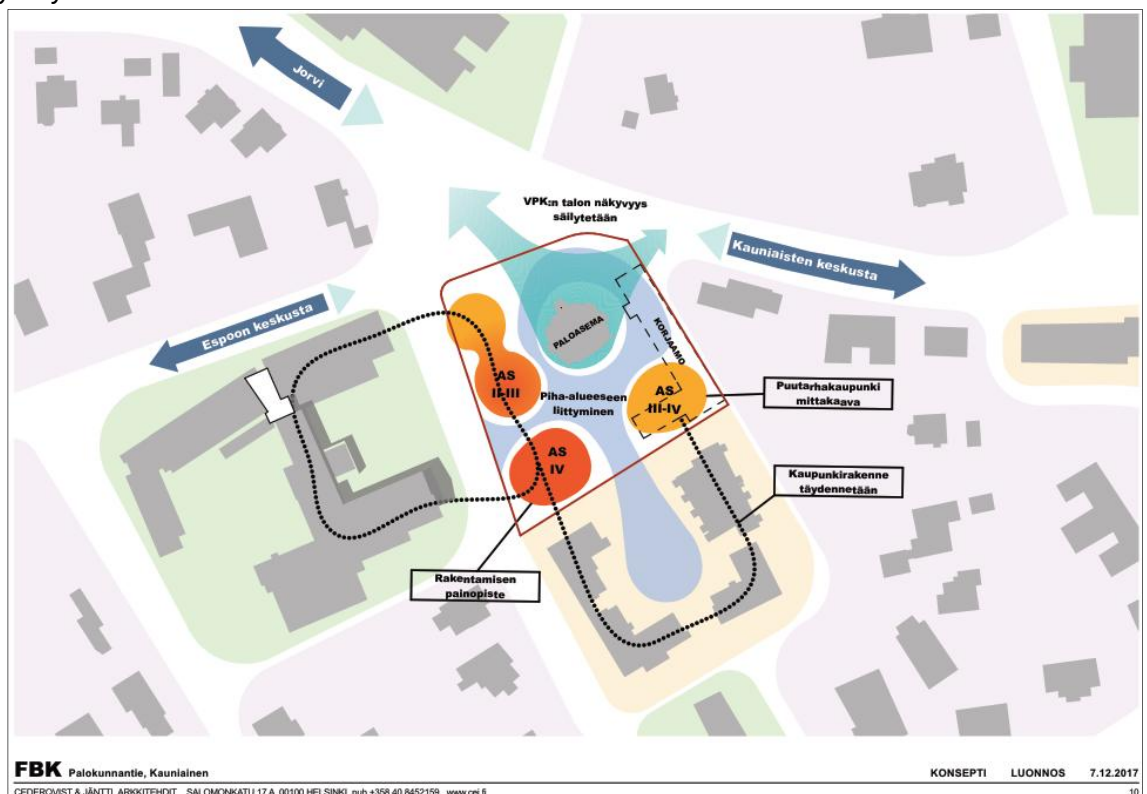
Asemakaavan muutosluonnos perustuu Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Asematien varrella ja rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltavaan rakennukseen. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja

arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

Suunnittelualueen on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun, Asematien, varrella sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalla akselilla, jolle on toteutunut tai toteutumassa asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämis-/kiinteistön uudelleenarviointikohteena. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan, mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä strategiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten ympäristöön soveltuen maanalaisena, joka nostaa merkittävästi toteutettavien asuntojen laatutasoa. Esitetty rakentamisen määrä on mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksella täydennetään kaupunkirakennetta pääkadun varrella ja korvataan kaupunkikuvallisesti vaatimattomat paloasema- autokorjaamorakennus laadukkailla uudisrakennuksilla (kuva 6). Myös Palokunnantien itäpuolen katutila eheytyy yhtenäisen rakentamisen myötä. Asemakaavan muutoksella on mahdollista suojella kulttuurihistoriallisesti arvokas kivihuvila, jonka historiallinen ja paikallinen merkitys paikallisena maamerkkinä on suuri. Rakennuksesta laaditaan rakennushistoriaselvitys toteutusvaiheen korjaussuunnittelun yhteydessä.



Kuva 6. Kaupunkirakennetarkastelu, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit, 2017.

Uudisrakentaminen koostuu noppamaisista massoista, joiden mittakaava vastaa suojeltavaa rakennusta. Suojeltavan palokunnantalon ympärille on jätetty tilaa, jotta alueen ilme säilyy hengittävänä, ja suojeltava rakennus säilyttää katukuvassa dominoivan asemansa. Talousrakennusten yhteyteen on mahdollista rakentaa näyttelyvitriini VPK:n historiallisen

kulkuneuvon "Teodorin" pitämiseksi näytteillä. Tällä korostetaan alueen historiaa ja luodaan alueelle erityisleaseimaa.

Autopaikat sijoitetaan maan alle keskitettyyn pysäköintihalliin, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Hallista on mahdollisuus järjestää suora hissillinen yhteys kaikkiin uudisrakennuksiin. Suojeltavan rakennuksen osalta em. sisäyhteys varmistuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan muutosluonnoksessa osoitettiin rakenteellinen perusratkaisu kaavan rungoksi. Ennen kaavaehdotusvaihetta on laadittu liikenteelliset selvitykset (liikenteellinen toimivuus, liikennemelu, ilmanlaatuvarvio) sekä hulevesiselvitys. Kaavamerkintöjä ja -määryksiä on tarkennettu mm. maisemallisten, kaupunkikuvallisten ja laadullisten sekä teknisten ratkaisujen osalta.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 5833 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta 5000 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta $e_a=0.86$. Asumisen kerrosalaa on osoitettu 4900 k-m² ja talousrakennusten kerrosalaa 100 k-m². Autopaikkojen mitoitus on 1 ap/85 k-m² ja vieraspaikkojen 1 ap/1000 k-m², mikä tarkoittaa 58 autopaikkaa ja 5 vieraspaikkaa. Polkupyöräpaikkojen mitoitus on 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto, mikä tarkoittaa 163 polkupyöräpaikkaa ellei toteutunut asuntomäärä mahdollista pienempää määrää.

3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1 Maankäyttö

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja tontin kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 2167 k-m²:stä 5000 k-m²:iin. Rakennusoikeus kasvaa 2833 k-m²:ä. Tontin länsi- ja kaakkoisosaan osoitetaan rakennusalat kaksi-neljäkerroksisille (II-IV) asuinrakennuksille. Tontin koillisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle talousrakennukselle (t I 100).

Tontin keskellä sijaitseva vanha kivihuvila osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-2): 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. Rakennuksen korjaushankkeen yhteydessä tulee laatia rakennushistoriaselvitys. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kahteen (II 700) kerrokseen.

Tontin eteläosaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Palokunnantieltä (ma-ajo), joka on jatkossa myös ainoa mahdollinen liittymäpaikka tontille. Ajoluiskan aluevaraukseen on jätetty suunnitteluvaraa. Palokunnantieltä osoitetaan myös liittymä ja ohjeellinen aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h), joka toimii pelastustienä. Merkittävä osa tontin luoteiskulmassa olevasta luonnonkalliosta on osoitettu luonnontilaisena hoidattavaksi alueen osaksi (lu).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/85 k-m² ja polkupyöräpaikkoja 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat pitää sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Julkisivut ja rakennustapa

Rakennusten julkisivujen päämateriaalin tulee olla kiviainesta. Julkisivut on toteutettava paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja.

Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua pihapiirin suojeltuun rakennukseen sekä muuhun ympäröivään rakennuskantaan. Rakennuslupavaiheessa on kuultava museoviranomaista.

Suojellun rakennuksen sisätiloja on mahdollista muokata kaavan kerrosluvusta poiketen, mikäli se on teknisesti toteutettavissa, eikä se ole varsinaisen suojelumääräyksen vastaista.

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

Pysäköintilaitokseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen.

Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m^2) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 40 %. Yhden asuinhuoneen keskimääräisen huoneistoalan (h-m^2) on oltava vähintään 27,5 m^2 . Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai -terassi.

Maantasokerrokseen liittyviin asuntoihin tai muihin maantasokerroksessa sijaitseviin tiloihin saa sijoittaa asumista häiritsemättömiä työ- ja harrastetiloja.

Varastot ja tekniset tilat tulee sijoittaa pääosin kellaritasolle.

Porrashuoneet tulee suunnitella siten, että niihin saadaan luonnonvaloa.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m^2 , 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.

Porrashuoneista tulee olla yhteys pysäköintilaitokseen. Rakennusrungosta erillisiä poistumisportaita ei sallita.

Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee integroida rakennuksiin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Pihat ja pelastustiet

Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä.

Kansipiha tulee suunnitella siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti ilman näkyviä rajoja.

Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja ne on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Näkyvät seinä- ja tukimuurirakenteet tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.

Näkemääkseli suojellusta rakennuksesta Asematielle tulee säilyttää. Päälystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin.

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

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. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

Kansipihojen alla sijaitsevien autohallien ilmanvaihto hoidetaan pääasiallisesti koneellisesti ja ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Poistoilma johdetaan rakennusten katoille. Tuloilma-aukot sijoitetaan kansipihoille tai niiden julkisivuille. Pihakannet tulee rakentaa rakennuksiin kiinni.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.

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 vettäläpäisemätöntä 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.

Maaperä

Paloasema-/korjaamorakennuksen purkamisen yhteydessä on niiden alueelta selvitettävä mahdollinen maaperän pilaantuneisuus ja tarvittaessa alue on kunnostettava.

3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Alueelta on laadittu selvitys, jossa 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 on 71 [(48,3*5,08*0,45)/1,56] henkilöautoa vuorokaudessa. Koska kaava-alueella on nykyisin liikennettä tuottava päiväkotit (33 ajon./vrk), paloasema ja autokorjaamo, voidaan todeta, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin. Alueen tuottaman liikennemäärän ei arvioida kasvavan eikä muutos siten aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Aiempien liikenneselvitysten mukaan alueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

Ilmanlaadun osalta kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 28 m etäisyydelle Asematiestä, jolloin suositusetäisyys 21,5 m täyttyy ja ilmanlaadun ohjearvot alittuvat. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Asemakaavan muutosta varten laaditussa meluselvityksessä (Ramboll Finland Oy, 2019) on arvioitu Asematien liikennemääräksi nykytilanteessa 9200 ajon./vrk. ja vuoden 2040 ennustetilanteessa 10 760 ajon./vrk. Liikennemäärä on selvityksessä vuoden 2019 laskentaa pienempi, mutta toisaalta liikennemelun vaikutukset on laskettu nykyhetken nopeusrajoitusta (30 km/h) suuremmalla nopeudella (40 km/h). Selvityksessä suoritettujen melulaskentojen mukaan melutason ohjearvot alittuvat tontin leikki-/oleskelupihalla, jonka lisäksi tontille jää laajoja ohjearvot alittavia piha-alueita. Kohteeseen ei tarvita myöskään erillistä julkisivujen ääneneristävyyسمääräystä, sillä vaadittava julkisivun ääneneristävyys (äänitasoero) on

saavutettavissa tyypillisesti käytettävillä rakennustavoilla ja materiaaleilla. Oleskeluparvekkeet suositellaan lasitettaviksi, jotta melutason ohjearvot alittuisivat.

3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kiinteistöllä on harjoitettu polttoaineen jakelutoimintaa vuosina 1955–1999. Alueella on vuonna 2002 suoritettu maaperän puhdistusta silloisen Öljyalan palvelukeskuksen (nyk. Öljy- ja biopolttoaineala ry) maaperän kunnostusohjelma Soilin kautta. Tämän jälkeen pohjaveden laatua on tarkkailtu haitta-ainepitoisuuksien tarkastamiseksi. Tarkastuksella on varmistettu, että haitta-ainepitoisuuksissa tai haitta-aineiden leviämisessä ei ole tapahtunut sellaisia muutoksia, joista voisi aiheutua arvioitua suurempaa riskiä. Tulokset osoittavat, että pohjavedessä todetut hiilivetyipitoisuudet ovat vuonna 2007 tehdyn riskitarkastelun lähtöolettamusten mukaiset eivätkä aiheuta haittaa ihmisille tai eliöstölle kohteella tai sen ulkopuolella. Uudenmaan ELY-keskus on todennut lausunnossaan 5.2.2019, että alueen pohjavesitarkkailu voidaan lopettaa.

Alueella on tällä hetkellä autokorjaamo- ja paloasema-toimintaa. Koska olemassa olevan korjaamo-/paloasemarakennuksen alta ei ole voitu tutkia mahdollista maaperän pilaantumista, on asemakaavan muutokseen sisällytetty määräys maaperän tilan selvittämisestä ennen kaavan toteuttamista.

3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Alueelle ei ole luontokohteita tai suojeltavia luontotyyppejä. Alueen luoteiskulmassa on avokallio, joka osoitetaan säilytettäväksi luonnontilaisena.

3.7 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, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Kaavaehdotusvaiheessa olevassa Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Laadittava asemakaavan muutos on voimassa olevan sekä laadittavana olevan 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 merkittävät. Kaupunkikuvallisesti muutoksen voidaan katsoa parantavan aluetta, kun paloasema- ja autokorjaamorakennukset korvataan laadukkaalla arkkitehtuurilla. Lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha kivihuvila suojellaan, jolloin sen säilyminen katukuvassa varmistuu. Asuinrakennukset elävöittävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta jäsentyneempää ympäristöä ja katutilaa (Palokunnantien varsi). Tontin pysäköinti on järjestetty maanalaisena pysäköintinä, joka rauhoittaa osaltaan kaupunkikuvaa.

Hankkeella ei oleteta olevan merkittäviä negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden. Naapuritonttien näkökulmasta alueen rakentamisen määrä kasvaa, mutta samalla ympäristön kanssa yhdenmukaiseksi muuttuva käyttötarkoitus poistaa asumisesta poikkeavia ja mahdollisesti häiriöitä aiheuttavia toimintoja (paloasema, korjaamo, päiväkot). Teknisen huollon

järjestämisessä ei ole odotettavissa normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia.

Yhdyskuntataloudellisia -, taikka ekologisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus Kauniaisten palvelutasoon. Tiivistäminen eheyttää myös aluetta, joka vaikuttaa myönteisesti ekotehokkuuteen. Alueen vesitasapaino ei muutu merkittävästi, koska alue on nykyiselläänkin suurelta osin vettäläpäisemätöntä. Alueesta on laadittu hulevesisuunnitelma, jonka mukaan alueen hulevesien turvallinen poisjohtaminen on hoidettavissa.

Laadittujen liikenneselvitysten ja liikennetuotosarvioiden mukaan kaavamuutoksella ei oleteta olevan vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin. Kaava-alueella on nykyisin liikennettä tuottavat päiväkotit, paloasema ja autokorjaamo, eikä tontin tuottama liikennemäärä kasva asemakaavan muutoksen seurauksena. Selvitysten mukaan alueen katuverkossa ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Alue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman vaikutuspiirissä ja pääkadun varrella, johon volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Alue on asumisen kannalta sijoittunut keskeisesti ja sieltä on erinomaiset julkiset yhteydet. Ympäristöön on toteutunut kerros- ja pientaloja, jolloin ko. alue poikkeaa nykyisessä käyttötarkoituksessaan yleisten rakennusten tonttina oleellisesti ympäristöstään niin toiminnallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin. Alueen ominaispiirteet huomioiden asuminen soveltuu alueelle parhaiten.

Asemakaavan muutoksella on mahdollista suojella kulttuurihistoriallisesti arvokas kivihuvila, jonka historiallinen merkitys on erittäin suuri ja myös ympäristöllinen arvo paikallisena maamerkinä on merkittävä. Rakennuksen korjaussuunnittelun yhteydessä laaditaan rakennushistoriaselvitys.

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

Asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyritty korkeatasoiseen kerrostaloasumISRatkaisuun, jossa toiminnalliset, muuntojoustavat, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Samalla on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilan säilyminen alueen maamerkinä.

Rakennukset voidaan sijoittaa tontille siten, että asuntojen ulkotilat avautuvat valoisiin ilmansuuntiin. Palokunnantalon ympärille jätetään riittävästi väljää, vapaata aluetta ja alueen viherrakentamiseen panostetaan. Alue säilyy kaupunkirakenteellisesti hengittävänä. Samalla pihatiloista saadaan miellyttävä ja selkeä kokonaisuus jäsentelyillä ja yksityiskohdilla. Maanalaisella pysäköinnillä säästetään pihatilaa leikki- ja oleskelukäyttöön sekä rauhoitetaan kaupunkikuvaa.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Esitetty suunnitelma kiinnittyy ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja suunnitelma huomioi ympäröivän rakennuskannan. Esitettyyn muutokseen verrattuna nykyinen tilanne poikkeaa ympäristönsä rakeisuudesta ja toiminnoista. Lisäksi naapuritonttien asukkaiden kannalta maisematila siistiytyy, kun autokorjaamon ja paloaseman hallirakennukset korvataan korkeatasoisella asuinrakentamisella.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Tontin muuttaminen asuinkäyttöön tuo alueelle laskennallisesti noin 90 uutta asukasta. Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista. Grankulla FBK:n toiminnalle on kaavoitettu tontti Bensowinkujalle, johon sopimuspalokuntatoiminnan on mahdollista siirtyä. Työpaikkavarannosta tällä tontilla menetetään arviolta noin 1–5 työpaikkaa.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 5.9.2005 §:ssä 191 asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 27.9.2005.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.9.2005 ja päivitetty 27.4.2017. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak216> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöpäällikkö Marko Lassila. Esisuunnitelman tontin käytöstä on laatinut Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä 27.9.2005. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta. Naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet kaavoitustyön jatkamisesta sekä tieto päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 28.4.2017.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 16.5.2016 (§ 58) ja palautti asian uudelleen valmisteluun suunnittelun uutta tarkastelua varten.

Asemakaavan muutosluonnosta tarkistettiin siten, että Asematien puoleista rakennusala siirrettiin etelään. Olemassa olevaa luonnonkalliota ja puustoa pystytään näin säilyttämään paremmin Asematien kulmauksessa. Samalla Palokunnantien varren rakentamisen määrää vähennettiin ja rakennusten kerrosluku jatkui kolmikerroksisena pidemmälle etelään. Rakennusmassojen muotoilussa ja sijoittelussa huomioitiin suurempi väljyys liityttäessä Asematiehen. Vastaavasti itäisempien uudisrakennusten kerroslukuja nostettiin yhdellä kerroksella. Rakennusoikeuden määrä säilyi lähes vastaavana kuin ensimmäisessä luonnoksessa.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 29.8.2017 (§ 88) ja jätti asian pöydälle. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 20.9.2017 (§ 100) ja palautti asian uudelleen valmisteluun. Valiokunnan päätöksen mukaan tontin rakennusoikeus voidaan säilyttää. Tontin luoteiskulmassa oleva kalliokukkula on säilytettävä nykyisessä luonnonmukaisessa tilassa kokonaisuudessaan. Palokunnantiehen rajoittuva

rakennusmassa on oltava tien suuntainen. Rakennusmassan ja Palokunnantien väliin on jätettävä viherkaista samalla tavoin kuin eteläpuoleisella kerrostalotontilla. Tontin eteläpuoleisen rajan suuntaisesti voi sijoittaa kerrostalomassa, joka on erillään Palokunnantielle rajoittuvan rakennuksen eteläpäädyssä. Tontin itärajalle esitetty omakotitalo ei sovi tontille vaan sen tilalle voidaan sijoittaa kaksikerroksinen kerrostalomassa. Ajoinrampin maanalaiseen autopaikoitukseen sijoitetaan esim. kohdissa 3 ja 4 olevien rakennusmassojen väliin. Palokunnantien ja rakennusten välinen viherkaista parantaa liikenneturvallisuutta, kun autopaikoituksesta tulevilla ajoneuvoilla on esteetön näkymä. Liikenneturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota.

Grankulla FBK järjesti 28.11.2017 yhdyskuntavaliokunnalle tilaisuuden, jossa tutustuttiin VPK:n tonttiin ympäristöineen ja arkkitehti Tom Cederqvist esitteli tontin päivitettyjä suunnitelmia uuden asemakaavan pohjaksi.

Yhdyskuntavaliokunnan käsittelyn jälkeen asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu siten, että rakennusmassoja on siirretty etelään, jolloin tontin luoteiskulmassa olevalle luonnonkalliolle jää entistä enemmän tilaa sen säilyttämistä varten. Lisäksi alue osoitettu luonnontilaisena hoidattavaksi alueen osaksi (lu). Ajoinrampin tontin pysäköintilaitokseen (ma-ajo) on sijoitettu rakennuksen runkoon siten, että kaupunkikuvassa ei ole näkyvää rampia (ainoastaan aukko rakennuksen seinässä). Palokunnantieltä osoitetaan myös liittymä ja sijainniltaan ohjeellinen aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h), joka toimii pelastustienä. Melumääräykset on päivitetty 1.1.2018 voimaan tulleen uuden asetuksen mukaisiksi (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017). Kaavaselostusta on täydennetty.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 13.2.2018 (§ 17). Esittelijä jakoi kokouksessa pöydälle päivitetyn päätösesityksen, jonka valiokunta hyväksyi yksimielisesti. Tontin luoteiskulmaan osoitettua luonnontilaisena hoidettavaa alueen osaa (lu) laajennettiin edelleen etelään. Vastaavasti tontin lounaiskulman rakennusala levennettiin itään ja Palokunnantien varteen jätettiin etelästä pohjoiseen kiilautuva viherkaista. Selostuksen liitteinä olevat asemapiirustus (liite 1) ja pohjapiirustus (liite 2) on päivitetty valiokunnan päätöksen mukaisesti. Havainnekuvia ei ole päivitetty. Havainnekuviissa esitetyt rakennusten korkeudet ja mittasuhteet säilyvät ennallaan. Kuvat päivitetään kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 15.3.2018–13.4.2018, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa sekä yksi kirjallinen mielipide. Annetuissa lausunnoissa on esitetty mm. sähköautojen latausmahdollisuuksien sekä rakennusten kattomuotojen tutkimista, vesihuollon sekä pelastustoiminnan huomiointia sekä suojelumääräyksen täydentämistä rakennushistoriaselvitystä edellyttävällä määräyksellä. Mielipiteessä on edellytetty suojelumääräyksen ulottamista rakennuksen sisätiloihin ja ko. rakennuksen käyttötarkoituksen osoittamista kulttuuri-/juhla-/kokous-/liikuntakäyttöön, uudisrakentamisen madaltamista ja rakennusoikeuden pienentämistä sekä Palokunnantien istutuskaidan leventämistä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotusta varten on laadittu selvitykset liikenteen toimivuudesta, liikennemelusta, ilmanlaadusta sekä hulevesien hallinnasta. Laadittujen selvitysten sekä lausuntojen ja mielipiteiden perusteella asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty määräys hulevesien käsittelystä. Myös suojelumääräystä (sr-2) on täydennetty seuraavasti: Rakennuksen korjaushankkeen yhteydessä on laadittava rakennushistoriaselvitys. Lisäksi suojellun rakennuksen saneeraukseen liittyen on lisätty määräys, joka mahdollistaa suojellun rakennuksen sisätilojen muokkauksen kaavan kerrosluvusta poiketen, mikäli se on teknisesti toteutettavissa, eikä se ole varsinaisen suojelumääräyksen vastaista.

Kaupungin omien tavoitteiden toteutumiseksi kaavaehdotukseen on lisätty mm. polkupyöräpysäköintimääräykset, asuntotuotantoa ja sen laatua parantavia määräyksiä sekä piha- ja kansirakenteita ohjaavia määräyksiä. Myös muita yleisiä määräyksiä on täydennetty ja

tarkistettu rakentamisen laatutason varmistamiseksi. Kaavalliseen perusratkaisuun ei ole kuitenkaan tehty muutoksia. Kaavaselistusta on täydennetty.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 28.4.2020 (§ 46) esittää asemakaavan muutosehdotuksen asettamista nähtäville esityksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus 4.5.2020 (§ 88) hyväksyi asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet sekä päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville sekä pyysi tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 11.6. – 11.8.2020.

Kauniaisissa 23.4.2020

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

KERROSALA (A+B+C+D+E):	4830m²
TONTTITEHOKKUUS e_t:	0,82
ASUINHUONEISTOALA:	3458 hum²
ASUNTOJA:	79 kpl *)
KESKIKOKO:	43,8m² *)
P-PAIKAT 1/85kem²:	57 ap

Kerrosalaan on laskettu ainoastaan maanpäälliset asuinkerrokset ja se on laskettu 250mm etäisyydeltä ulkoseinän sisäreunasta. Kerrosalasta on jätetty porrashuoneiden kohdalla 20m² ylittävä osuus pois.

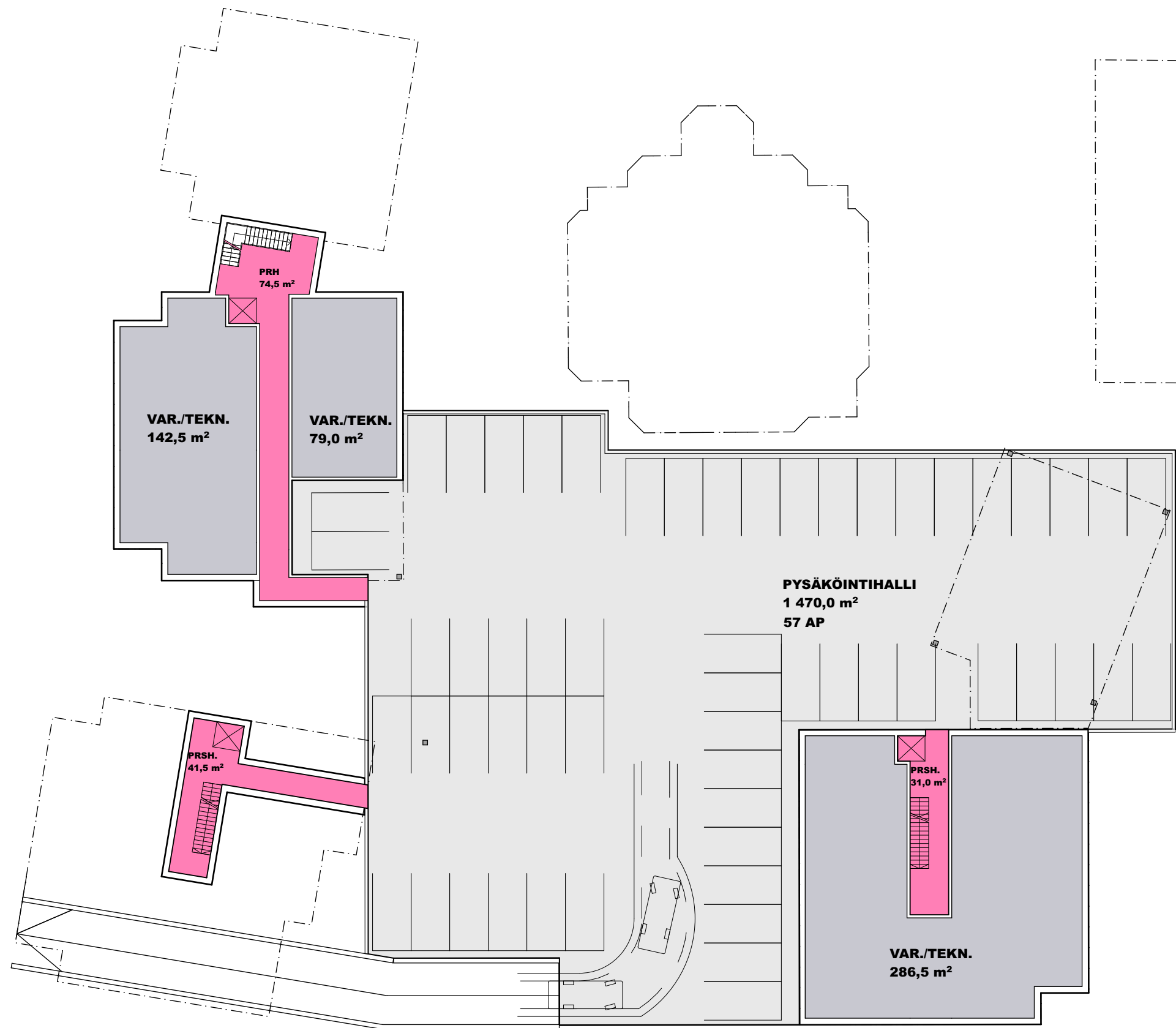
Laskennallinen asuntojen minimimäärä on 71 ja maksimimäärä 79kpl. Keskikoot vastaavasti 48,7m² ja 43,8m².

*) Asuntojen määrä on viitesuunnitelmassa esitetyn mukainen. Asuntohahmot on mahdollisuus jakaa ja yhdistellä eri tavoin, jolloin samalla kokonaishuoneistoalalla toteutuu erilainen huoneistojakauma ja huoneistojen keskiala.

Liite 1 / Bilaga 1
Asemapiirros / Situationsplan
Ak 216 Palokunnantie 9 / Brandkårsvägen 9
asemakaavan muutos / detaljplaneändring



Liite 2 / Bilaga 2
 Pohjapiirustus kellari (pysäköinti) /
 Planritning källare (parkering)
 Ak 216 Palokunnantie 9 / Brandkårsvägen 9
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

K




Liite 3 / Bilaga 3
Havainnekuva / Illustration
Ak 216 Palokunnantie 9 /
Brandkärsvägen 9
asemakaavan muutos /
detaljiplaneändring

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	27.06.2017
Kaavan nimi	Palokunnantie 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.09.2005
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 216
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5833	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3043	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5833

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	0,5833	100,0	5000	0,86	0,0000	2833
A yhteensä	0,5833	100,0	5000	0,86	0,5833	5000
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5833	-2167
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	0,3043	52,2	0	0,3043	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	700		

Alamerkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m² +/-]
Yhteensä	0,5833	100,0	5000	0,86	0,0000	2833
A yhteensä	0,5833	100,0	5000	0,86	0,5833	5000
A	0,5833	100,0	5000	0,86	0,5833	5000
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5833	-2167
Y					-0,5833	-2167
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- m²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m² +/-]
Yhteensä	0,3043	52,2	0	0,3043	0
ma/p	0,3043	100,0	0	0,3043	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm +/-]	[k-m² +/-]
Yhteensä	1	700		
Asemakaava	1	700		