

Kauniaisten kaupunki

## **ASEMAKAAVAN MUUTOS KORTTELI 1052 OSA**

### **Kaavaehdotuksen selostus**

27.11.2013

Kaupunginvaltuusto

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntalautakunta

Kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §, MRA 27 §

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntalautakunta

Kaavaluonnos nähtävillä MRL 62 §, MRA 30 §

Yhdyskuntalautakunta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä

Vireilletulo

3.4.-3.5.2012

28.2.2012 § 29

3.5.-1.6.2011

3.5.2011

126-P16630

27.11.2013

## 1 Perus- ja tunnistetiedot

### 1.1 Tunnistetiedot

|                             |                                                                                                    |
|-----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunta:                      | Kauniainen                                                                                         |
| Kaupunginosa:               | 7                                                                                                  |
| Kaavan nimi:                | Asemakaavan muutos kortteli 1052 osa                                                               |
| Kaavan laatija:             | FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy<br>Sampo Perttula arkkitehti, YKS-436<br>Emmi Sihvonen DI, YKS-491 |
| Vireilletulosta ilmoitettu: | 3.5.2011                                                                                           |

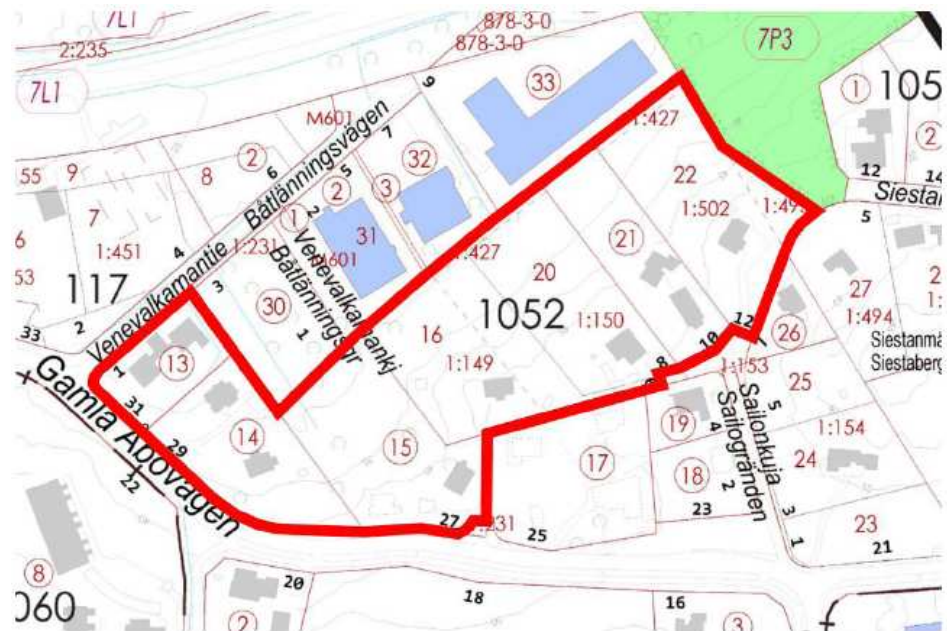
ASEMAKAAVA KOSKEE:  
7. kaupunginosan osaa kortteliä 1052.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT:  
7. kaupunginosan osa korttelista 1052 ja katualuetta.

Selostus koskee 27.11.2013 päivätyä asemakaavaehdotuskarttaa.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen kohteena on Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien väliin sijoittuva aluekokonaisuus, joka käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 13-16 ja 20-22 (kuva 1).



Kuva 1. Suunnittelualueen rajausta (kuva: Kauniaisten kaupunki)

### 1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksella erillispientalojen korttelialueesta muodostetaan erillispientalojen ja asuinkerrostalojen korttelialueet sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta 4 195 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeuden määrä on 2 700 k-m<sup>2</sup>.

27.11.2013

## 1.4 Sisällysluettelo

|       |                                                                                                  |     |
|-------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 1     | Perus- ja tunnistetiedot .....                                                                   | I   |
| 1.1   | Tunnistetiedot .....                                                                             | I   |
| 1.2   | Kaava-alueen sijainti .....                                                                      | I   |
| 1.3   | Kaavan tarkoitus .....                                                                           | I   |
| 1.4   | Sisällysluettelo .....                                                                           | II  |
| 1.5   | Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista .....                                               | III |
| 1.6   | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... | III |
| 2     | Tiivistelmä .....                                                                                | 1   |
| 2.1   | Kaavaprosessin vaiheet .....                                                                     | 1   |
| 2.2   | Asemakaava .....                                                                                 | 1   |
| 3     | Lähtökohdat .....                                                                                | 2   |
| 3.1   | Selvitys suunnittelualueen oloista .....                                                         | 2   |
| 3.1.1 | Alueen yleiskuvaus .....                                                                         | 2   |
| 3.1.2 | Luonnonympäristö .....                                                                           | 2   |
| 3.1.3 | Rakennettu ympäristö .....                                                                       | 5   |
| 3.1.4 | Maanomistus .....                                                                                | 9   |
| 3.2   | Suunnittelutilanne .....                                                                         | 9   |
| 3.2.1 | Maakuntakaava .....                                                                              | 9   |
| 3.2.2 | Yleiskaava .....                                                                                 | 10  |
| 3.2.3 | Asemakaava .....                                                                                 | 10  |
| 3.2.4 | Rakennusjärjestys .....                                                                          | 11  |
| 3.2.5 | Pohjakartta .....                                                                                | 11  |
| 3.2.6 | Rakennuskiellot .....                                                                            | 11  |
| 3.2.7 | Muut aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset .....                              | 11  |
| 4     | Asemakaavan suunnittelun vaiheet .....                                                           | 12  |
| 4.1   | Asemakaavan suunnittelun tarve .....                                                             | 12  |
| 4.2   | Osallistuminen ja yhteistyö .....                                                                | 12  |
| 4.2.1 | Osalliset .....                                                                                  | 12  |
| 4.2.2 | Tiedottaminen, osallistuminen ja viranomaisyhteistyö .....                                       | 12  |
| 4.3   | Asemakaavan tavoitteet .....                                                                     | 13  |
| 4.3.1 | Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet .....                                                    | 13  |
| 4.3.2 | Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen .....                        | 15  |
| 4.4   | Alustavat vaihtoehdot asemakaavoitukselle .....                                                  | 15  |
| 4.4.1 | Kortteliä 1052 koskeva esiselvitys .....                                                         | 15  |
| 4.4.2 | Maanomistajien esitykset .....                                                                   | 16  |
| 4.5   | Asemakaavan vaihtoehtotarkastelut kaavan valmisteluvaiheessa .....                               | 19  |
| 4.6   | Asemakaavan suunnitteluratkaisun tarkentuminen kaavaehdotusvaiheessa .....                       | 20  |
| 4.7   | Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset .....                                               | 22  |
| 4.7.1 | Vireilletulo .....                                                                               | 22  |
| 4.7.2 | Asemakaavaluonnos .....                                                                          | 22  |
| 4.7.3 | Asemakaavaehdotus .....                                                                          | 22  |
| 5     | Asemakaavan kuvaus .....                                                                         | 23  |
| 5.1   | Kaavan rakenne ja aluevaraukset .....                                                            | 23  |
| 5.1.1 | Korttelialueet .....                                                                             | 23  |

27.11.2013

|       |                                                                                                      |    |
|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 5.1.2 | Muut alueet.....                                                                                     | 25 |
| 5.1.3 | Yleiset määräykset.....                                                                              | 25 |
| 5.1.4 | Meluntorjunta.....                                                                                   | 25 |
| 5.2   | Kaavan mitoitus .....                                                                                | 25 |
| 5.3   | Kaavan vaikutukset .....                                                                             | 26 |
| 5.3.1 | Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....                                             | 26 |
| 5.3.2 | Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....                                   | 26 |
| 5.3.3 | Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....               | 27 |
| 5.3.4 | Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen..... | 27 |
| 5.3.5 | Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....           | 27 |
| 5.4   | Ympäristön häiriötekijät .....                                                                       | 27 |
| 5.5   | Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.....                   | 27 |
| 5.6   | Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen .....                                                   | 28 |
| 6     | Asemakaavan toteutus .....                                                                           | 29 |

## 1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote ajantasa-asemakaavasta
2. Kaavamuutosalueen havainnekuva
3. Tonttijako
4. Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.
5. Meluselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2013.
6. Kauniaisen Venevalkamantien liito-orava selvitys 2013. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

## 1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kahden kaavamuutoskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.
- Korttelin 1052 esiselvitys. Pöry Finland Oy 2011.
- Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia –selvitys. Kauniaisten kaupunki, Maankäyttöyksikkö 2004.
- Kauniaisten rakennusinventointi. AEDES OY 2005.  
<http://www2.kauniainen.fi/1/kaupunkiymparisto/raportti/index.htm>
- Teollisuustien alueen rakennettavuusselvitys. Geounion 7398/14.1.2008.
- Teollisuustien kaavamuutoksen pohjavesiselvitys. Pöry Environment Oy 2008.
- Teollisuustien asemakaavan meluselvitys. Pöry Infra Oy 2008.
- Kauniaisten kasvistikartoitus. Envibio Oy 2005.
- Kauniaisten linnustoselvitys. Luontotutkimus Solonen Oy 2005.
- Kauniaisten lepakkokartoitus. BatHouse 2006.
- Liito-oravaselvitys Kauniainen 2008. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2008.
- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto.  
<http://www.uudenmaanliitto.fi/index.phtml?s=122>

27.11.2013

---

## **2 Tiivistelmä**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt osin alueen maanomistajien hakemuksista ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella.

Asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin 3.5.2011 kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä nro 6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.5.3011

Kaavaluonnos laadittiin syksyn 2011 ja talven 2012 aikana. Valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 3.4.-3.5.2012. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen katsottiin tarpeelliseksi tehdä alueelle täydentävä liito-oravaselvitys.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuneiden tietojen perusteella laadittiin asemakaavaehdotus. Kaavaehdotus tullaan asettamaan nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta kaavasta muistutuksena. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tullaan asemakaavaa tarvittaessa tarkentamaan, jonka jälkeen kaava menee Kauniaisten kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

### **2.2 Asemakaava**

Asemakaavan muutoksella erillispientalojen korttelialueesta muodostetaan erillispientalojen ja asuinkerrostalojen korttelialueet sekä katualuetta. Asemakaavan muutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta 4 195 k-m<sup>2</sup>. Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeuden määrä on 2 700 k-m<sup>2</sup>.

27.11.2013

### 3 Lähtökohdat

#### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

##### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala sijoittuu Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien väliin. Suunnittelualaeseen kuuluvat korttelin 1052 tontit 13-16 ja 20-22. Tontit ovat melko suuria ja rakennettuja, mutta rakennukset ovat sijoittuneet tonteille niin, että tonteilla on runsaasti luonnontilaista metsikköä. Suunnittelualuetta hallitsee jyrkkä rinne, joka viettää luoteeseen. Suunnittelualan etelä- ja kaakkoispuolella on pientalojen aluetta ja pohjoispuolella on Venevalkamantien uusi pienkerrostaloalue.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta. (Ilmakuva 2011. Kauniaisten kaupunki)

##### 3.1.2 Luonnonympäristö

###### **Maisema**

Alue kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa eteläisen rantamaan eteläiseen viljelyseutuun. Suunnitteluala muodostuu luoteeseen viettävästä metsäisestä ja osin kallioisesta rinteestä ja rakennetusta ympäristöstä.

###### **Maaperä ja rakennettavuus**

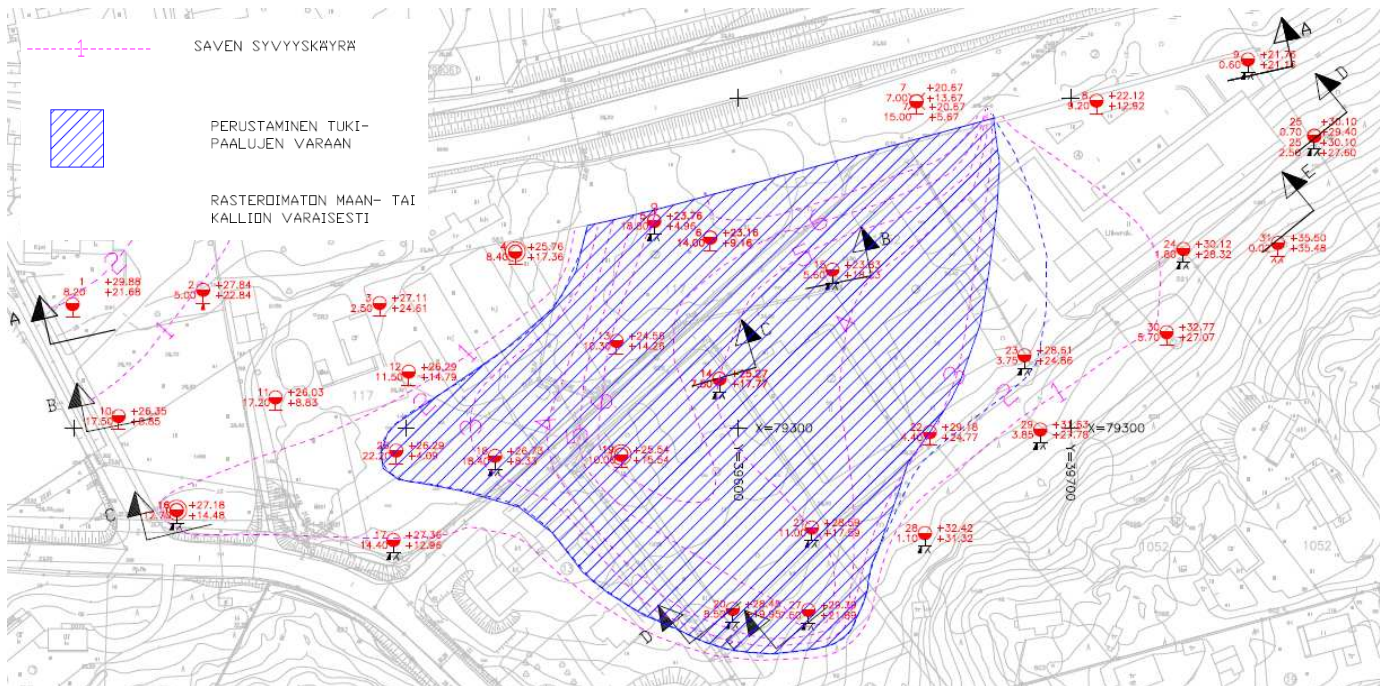
Suunnitteluala sijoittuu Hämeen migmatiittivyöhykkeen amfiboliitti ja sarvivälkegneissijuonteelle, jota ympäröi laajempi kvartsimaa- ja pägneissialue. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.)

Alueella on luoteeseen viettävä melko jyrkkä, paikoin avokallioinen rinne, jossa siltti- ja moreenikerroksen paksuus on alle 1 m. Maanpinta on ylimmillään alueen itäosassa, noin tasolla +57 ja alimmillaan luoteisosassa, noin tasolla



27.11.2013

+27. Rinteen alaosa rajautuu savi- ja silttialueeseen. Pehmeä savikerros on syvimmillään 5 m. Saven leikkauslujuus vaihtelee 4-7 kPa. Maaperä on routivaa. Rinteen alaosa on osittain melko vaikeasti rakennettavaa savikkoa, osittain normaalisti rakennettavaa siltti- ja moreenialuetta ja rinteen keski- ja yläosa on vaikeasti rakennettavaa jyrkkää kallioaluetta. (Korttelin 1052 esiselvitys. Pöyry Finland Oy 2011. Teollisuustien alueen rakennettavuusselvitys. Geounion 7398/14.1.2008.)



Kuva 3. Ote Teollisuustien alueen rakennettavuuskartasta (GeoUnion 2007).

Suunnittelualueen luoteisnurkka sijaitsee arvioidun paineellisen pohjaveden alueella. Paineellisen pohjaveden alueella kellaritilojen rakentamista ei tulisi sallia. Mikäli kellaritilojen rakentaminen sallitaan, tulee rakentamisen perustua asiantuntijan laatimaan, tutkimukseen perustuvaan vesienhallintasuunnitelmaan. Paineellisen pohjaveden alueella ei suositella myöskään mittavia massanvaihtoja tai kaivuuta ja rakentaminen suositellaan toteutettavan paaluttamalla. (Teollisuustien kaavamuutoksen pohjavesiselvitys. Pöyry Environment Oy 2008.)

### Vesistöt

Suunnittelualue kuuluu Suomenlahden rannikkoalueen päävesistöalueeseen ja Espoonjoen valuma-alueeseen. Suunnittelualueella tai sen lähialueilla ei sijaitse pohjavesialueita. Suunnittelualueella ei myöskään ole merkittäviä pinta-vesimuodostumia tai lähteitä. Suunnittelualueen eteläosassa on vesikuoppa. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.)

Suunnittelualueella kiemurtaa pieni noro. Noro ei ole yksityispihalla olevan vesikuopan poisto-oja, sillä sellainen on erikseen lännempänä. Kyseinen noro on pieni uoma, mutta se on silti vesilain 11 § suojaama. Norojen lähiympäristöt ovat myös metsälain 10 § mukaisia arvokkaita elinympäristöjä, mutta metsälain määräykset eivät koske asemakaava-alueita muiden kuin M-merkittyjen alueiden osalta. (Kahden kaavamuutuskorttelin lehtonata- ja liitoravaselvitys Kauniaisissa 2012. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.)

27.11.2013

---

### **Kasvillisuus**

Suunnittelualue kuuluu hemiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen ja Uudenmaan eliömaakuntaan. Aluetta luonnehtii kallioisen mäen luoteisrinteellä kasvava varttunut, lehtipuuvaltainen sekametsä sekä pientalojen väleihin jäävät kulttuurivaikutteiset puuryhmät. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.) Vuonna 2005 tehdyssä Kauniaisten kasvistikartoituksessa alueelta ei havaittu uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai harvinaisia kasvilajeja. (Kauniaisten kasvistikartoitus. Envibio Oy 2005.) Rinteen alaosassa kasvaa keski-ikäisten haapojen muodostama tiheä puureunus. Alueella esiintyy paikoin runsaastikin lahopuustoa sekä maa- että pystypuuna. Rinteen itäosissa havaittiin tuoreen runsasravinteisen (HeOT, hepatica-oxalis-tyyppi) lehdon piirteitä ja alueella kasvaa yleisenä sinivuokkoa. Selvitysalueen länsiosissa, vesikuopan lähiympäristössä esiintyy runsaasti vieraslajeja. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.)

Suunnittelualueella sijaitsevalta norolta itään muun puuston seassa kasvaa yli 20 runkomaista (halkaisija rinnankorkeudelta yli 7 cm) vaahteraa. Vaahterat ovat muutamana erillisenä ryhmänä ja paksuimmat niistä ovat halkaisijaltaan 30-40 cm. Valtaosa on halkaisijaltaan kuitenkin alle 10 cm. Metsikkö täyttäisi luonnonsuojelulain 29 § mukaisen suojellun jalopuumetsän kriteerit, joskaan ei ole erityisen edustava. Metsän kenttäkerroksessa tavattiin lehtokasvillisuutta. Alueen pohjoisosassa metsä muuttuu kuusivaltaiseksi. (Kahden kaavamuutuskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.)

### **Eläimistö**

Kauniaisten pesimäaikaiseen linnustoon kuuluu ainakin 80 lintulajia. Suunnittelualueen sisäpuolella ei Kauniaisten linnustoselvityksessä (2005) havaittu uhanalaisia tai harvinaisia pesimälintulajeja. (Kauniaisten linnustoselvitys. Luontotutkimus Solonen Oy 2005.)

Kauniaisten lepakkokartoituksen (2006) mukaan lepakoiden kannalta tärkeimpiä alueita Kauniaisissa ovat Gallträskin alue, Lippajärvi, Kasavuori, Vesitorninmäki sekä Kiikarivuori. Suunnittelualueen itäreunalla, Sailonkujan pohjoispäässä on tavattu kolmena eri kertana pohjansiippa ja kerran vesisiippa. Alueen eteläosan tuntumassa Valkonauhantien ja Vanhan Turuntien risteyksessä on havaittu pohjansiippa. Lepakoiden tärkeä ruokailualue ja siirtymisreitti kulkevat asemakaavamuutosalueen itäpuolitse Gallträskin länsipäästä pohjoiseen Pohjoisen Heikelintien, Työväenakatiemian ja Sailonkujan tuntumassa Lippajärven länsipäähän. (Kauniaisten lepakkokartoitus. BatHouse 2006.)

Kauniaisten liito-oravaselvityksessä (2008) suunnittelualueella ei havaittu liito-oravia. Aluetta ei myöskään luokiteltu lajin mahdolliseksi elinalueeksi. (Liito-oravaselvitys Kauniainen 2008. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2008.) Kaavaa varten tehdyn luontoselvitystarpeen arvioinnin maastokäynnillä selvitysalueen pohjoisrinteeltä kuitenkin löydettiin liito-oravan papanoita kahden kuusen alla. Puut olivat kooltaan noin 50- 55 cm rinnankorkeudelta. Molempien puiden alla papanamäärä oli alle 10 kappaletta ja puut luokiteltiin ns. papanapuiksi. Reviiripuiden alla papanoita on yleensä yli 50 kappaletta. Alueelta löydettiin lisäksi kaksi vanhaa kolopuuta ja yksi kuusi, jossa oli risupesä. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.)



27.11.2013

---

Liito-oravaselvityksiä täydennettiin vuosien 2012 ja 2013 aikana (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy). Vuoden 2013 kartoituksessa havaittiin papanoita kahden kuusen ja yhden haavan juurella. Kolopuita tai risupesiä ei havaittu. Liito-oravat näyttävät käyttävän aluetta ruokailuun ja liikkumiseen. Elinympäristöksi soveltuvaa aluetta oli Venevalkamantien eteläpuolella rinteen alla ja se jatkui koilliseen yhtyen Espoon puolella suurempaan elinympäristöksi soveltuvaan alueeseen. Tehdyt liito-oravaan viittaavat havainnot liittyvät todennäköisesti koillisessa ja pohjoisessa Lippajärven rannalla sijaitsevaan esiintymään. Liito-orava pystyy käyttämään myös rakennettua ympäristöä osana elinpiiriään, mikäli säästetty puusto on tarpeeksi tiheää ja järeää. Yhtenäisen kulkuyhteyden turvaamiseksi alueen läpi koillisesta lounaaseen suositellaan säätettäväksi vähintään kymmenen metriä korkeita puita enintään korkeutensa päästä toisistaan. Kaava-alueen eteläpuolella oleva Vanhan Turuntien eteläpuolinen alue osoittautui liito-oraville soveltumattomaksi elinympäristöksi ja on pääosin männikköä. (Kauniaisien Venevalkamantien liito-orava selvitys 2013. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.)

### ***Arvokkaat luontokohteet***

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000 – suojelalueverkostoon kuuluvia alueita eikä valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita. Alueella ei ole myöskään luonnonsuojelualueita. Alueelta ei löydetty vesilain mukaisia (VL 1 luku 15§ ja 17a §) arvokkaita elinympäristöjä. Alueella havaittiin metsälain (Metsäl 10 §) arvokkaaksi elinympäristöksi luokiteltava lehtolaikku sekä liito-oravan elinympäristö. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.)

Alueella sijaitsee noro, joka on vesilain 11 §:n suojaama. Alueella määritetyn luonnonsuojelulain 29 § suojaaman jalopuumetsikön rauhoituksesta päättää alueellinen ELY-keskus. On kuitenkin mahdollista, että kohde ei ole alueellisesti tarpeeksi edustava, vaikka luonnonsuojelulain ja -asetuksen kriteerit täyttyvätkin. (Kahden kaavamuutuskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.).

### **3.1.3 Rakennettu ympäristö**

Pohjoisessa aluetta rajaa teollisuusalue, jonne on rakenteilla asuinkerrostaloja. Etelässä ja lännessä aluetta rajaa pientalovaltainen asutus ja Vanha Turuntie.

Suunnittelualueen tonteilla 14-15 on kaksi asuinrakennusta. Tonteilla 16, 20 ja 22 on yksi asuinrakennus. Tontilla 13 on yksi asuinrakennus (paritalo). Sailonkujan päässä olevilla tonteilla 16 ja 20-22 sekä Vanhan Turuntien varressa tontilla 15 rakennukset ovat sijoittuneet tonttien eteläosaan tonttien pohjoisosan ollessa luonnontilaista metsikköä. Suunnittelualueen koillispuolella levittäytyy kuusivaltainen, rakentamaton metsäalue.

### ***Rakennettu kulttuuriympäristö***

Tontilla 22, osoitteessa Sailonkuja 12 sijaitsee *Villa Helkavuori* (kuva 4). Vuonna 1907 valmistunut huvila edustaa ns. karelianismia, kansallisromanttista tyyliä ja aikaa, jolloin taiteilijat rakensivat erämaa-ateljeita. Kohteella on arkkitehtoninen arvo sekä suuri kulttuurihistoriallinen ja ympäristöllinen arvo. (Kauniaisien rakennusinventointi. AEDES Oy 2005.)

27.11.2013

---

Osoitteessa Sailonkuja 6 sijaitsee vuonna 1949 valmistunut *Talo Laasio* (kuva 5), joka on perinteinen porstuallinen tupa. Tuvan yhteyteen rakennettiin vuonna 1950 ateljee ja vuonna 1961 ullakolle tehtiin muutama makuuhuone. Rakennuksella on kulttuurihistoriallinen merkitys osana kokonaisuutta Villa Helkavuori – Villa Siesta. Kaavamuutosalueen koillispuolella sijaitseva Villa Siesta kuuluu Kauniaisten varhaisimpiin säilyneisiin huviloihin. (Kauniaisten rakennusinventointi. AEDES Oy 2005.)



Kuva 4. Villa Helkavuori. Kuva 5. Talo Laasio. (kuvat: Kauniaisten rakennusinventointi)

### **Palvelut**

Suunnittelualueesta noin 1-2 kilometrin etäisyydellä sijaitsee useita päiväkohteja ja kouluja, urheilukenttä, sairaala sekä palvelutalo. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee vajaan kilometrin etäisyydellä Lippajärven lähellä. Pääosa kaupallisista palveluista sijaitsee Kauniaisten keskustassa noin 2 kilometrin etäisyydellä ja osa palveluista voidaan hakea Espoon Viherlaaksosta.

Turuntietä ja Vanhaa Turuntietä pitkin kulkee useita bussilinoja mm. Kauniaisten keskustaan, Helsinkiin ja Espoon eri suuntiin.

### **Tekninen huolto ja liikenne**

Alue kuuluu viemäri- ja vesijohtoverkoston piiriin. Kaukolämpö kulkee Venevalkamantiellä ja Vanhalla Turuntiellä.

Lähialueen merkittävimmät väylät ovat Turuntie ja Vanha Turuntie, johon kaava-alue rajautuu. Lisäksi kaava-alue rajautuu Venevalkamantiehen ja Venevalkamankujaan, jotka ovat tonttikatuja. Vanhan Turuntien nopeusrajoitus on 40 km/h. Suunnittelualueen kohdalla Vanhan Turuntien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (kavl) vuonna 2008 oli 3 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennuste vuodelle 2030 4 550 ajoneuvoa vuorokaudessa. (Teollisuustien asemakaavan meluselvitys. Pöyry Infra Oy 2008.)

Suunnittelualueella ei sijaitse olemassa olevia katuja, mutta Venevalkamankujaa tullaan jatkamaan siten, että se vastaa kaavan mahdollistaman lisärakentamisen tarpeisiin.

27.11.2013

**Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt**

Suunnittelualue sijaitsee Turuntien ja Vanhan Turuntien melun vaikutusalueella.

Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot. Taulukossa 1 on esitetty kyseiset ohjearvot.

**Taulukko 1. Yleiset melutasojen ohjearvot.**

| <b>Ulkona (VNp 993/1992)</b>                                                                                                                  | <b>L<sub>Aeq</sub>, klo 7-22</b> | <b>L<sub>Aeq</sub>, klo 22-7</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|----------------------------------|
| Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet | 55 dB                            | 50 dB <sup>1) 2)</sup>           |
| Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet                             | 45 dB                            | 40 dB <sup>3) 4)</sup>           |
| <b>Sisällä</b>                                                                                                                                |                                  |                                  |
| Asuin, potilas ja majoitushuoneet                                                                                                             | 35 dB                            | 30 dB                            |
| Opetus ja kokoontumistilat                                                                                                                    | 35 dB                            | -                                |
| Liike ja toimistohuoneet                                                                                                                      | 45 dB                            | -                                |

1) Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

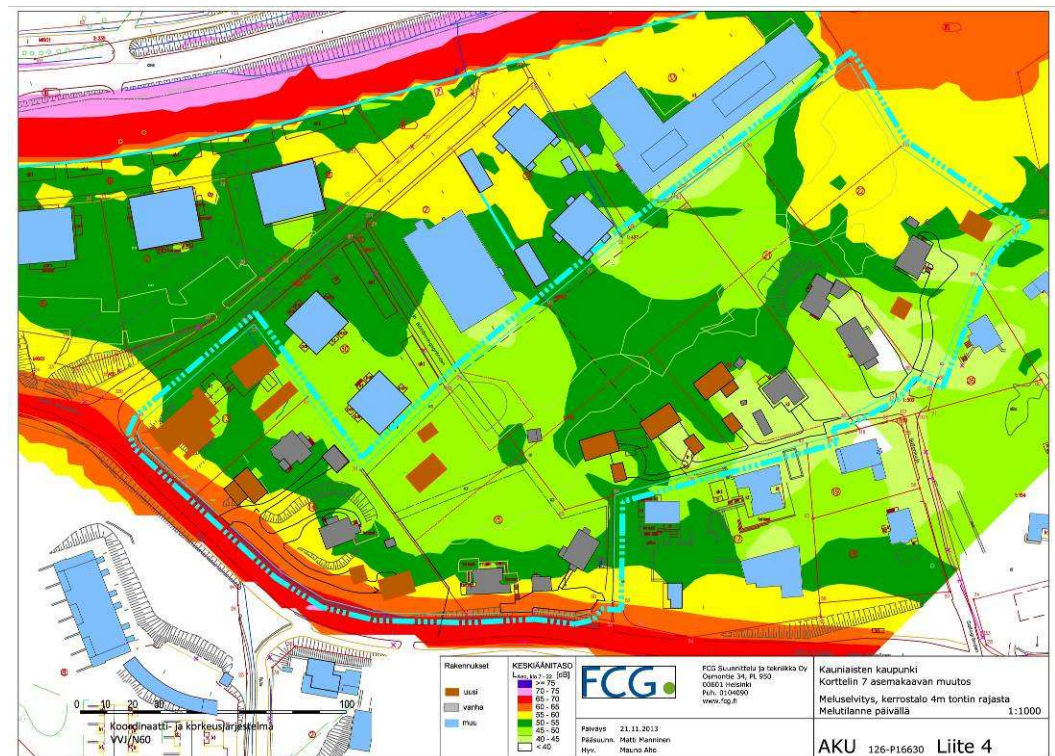
3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

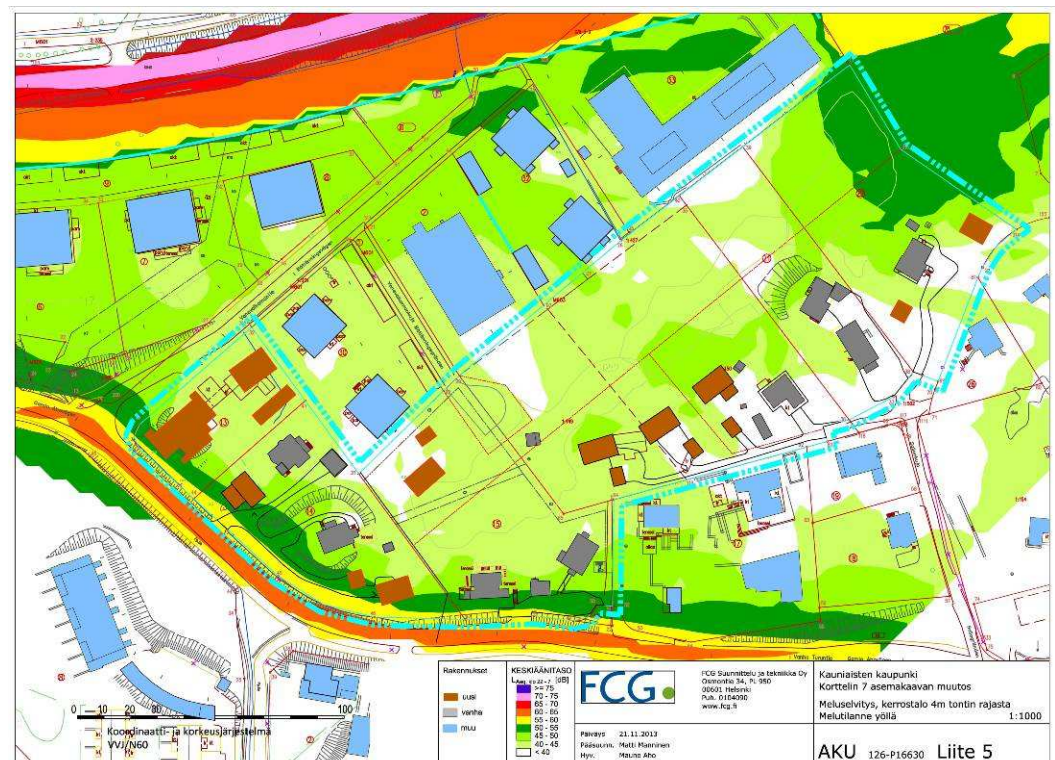
Korttelin 1052 asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu meluselvitys (FCG 2013). Meluselvityksessä Vanhan Turuntien varressa sijaitsevat kiinteistöt on tulkittu täydennysrakentamiseksi eli vanhoiksi alueiksi, joiden yöajan ohjearvo on 50 dB. Selvityksen mukaan kaikille tonteille, joille ollaan rakentamassa uusia asuinrakennuksia jää ulkoalueita, joilla päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB ei ylity. Jotta ohjearvot uusissa kiinteistöissä sisätiloissa (päivä 35 dB, yö 30 dB) eivät ylity, tulee tonteilla 13 ja 14 Vanhan Turuntien puoleisen seinän rakenteen olla ääneneristävyydeltään vähintään 30 dBA. Muissa kaava-alueen uusissa rakennuksissa seinärakenteen tavanomainen ääneneristävyys 25 dBA on riittävä. (Meluselvitys, asemakaavan muutos korttelin 1052. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2013.)



27.11.2013



Kuva 6. Melutilanne päivällä (FCG 2013).



Kuva 7. Melutilanne yöllä (FCG 2013).

27.11.2013

### 3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maat ovat yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (kuva 8).



Kuva 8. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (lähde: Uudenmaan liitto). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

Uudenmaan maakuntakaavaa on täydennetty Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavalla. Vaihemaakavan keskeisen sisältö muodostuu jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeista, kiviaineshuollon aluevarauksista, laajoista yhtenäisistä metsätalousalueista, moottoriurheilu- ja ampumaradoista sekä liikenteen varikoista ja terminaaleista. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 17.12.2008 ja Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 22.6.2010. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä 1. vaihemaakuntakaavassa.

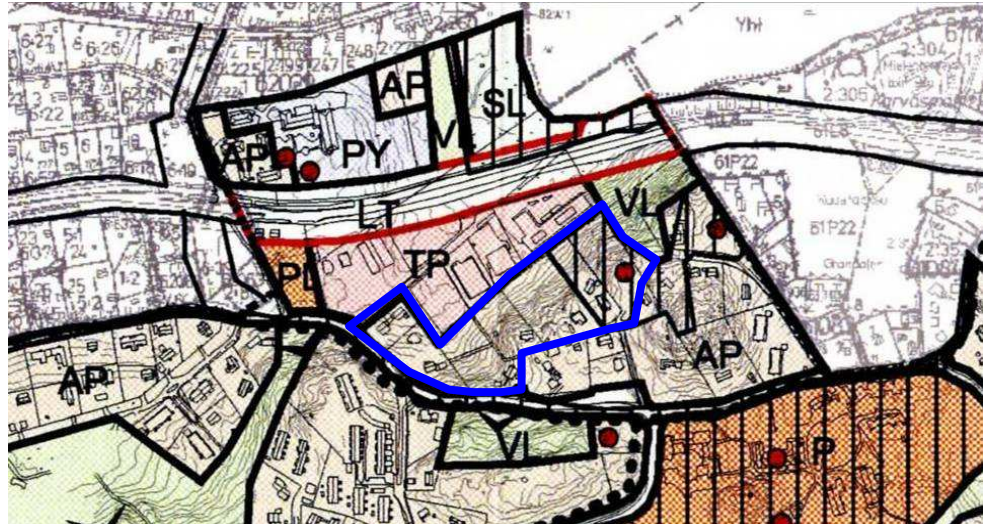
Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013 ja on parhailaan ympäristöministeriön vahvistettavana. 2. vaihemaakuntakaavatyön pääpaino on yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen liittyvissä aluerakenteellisissa kysymyksissä. 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta.



27.11.2013

### 3.2.2 Yleiskaava

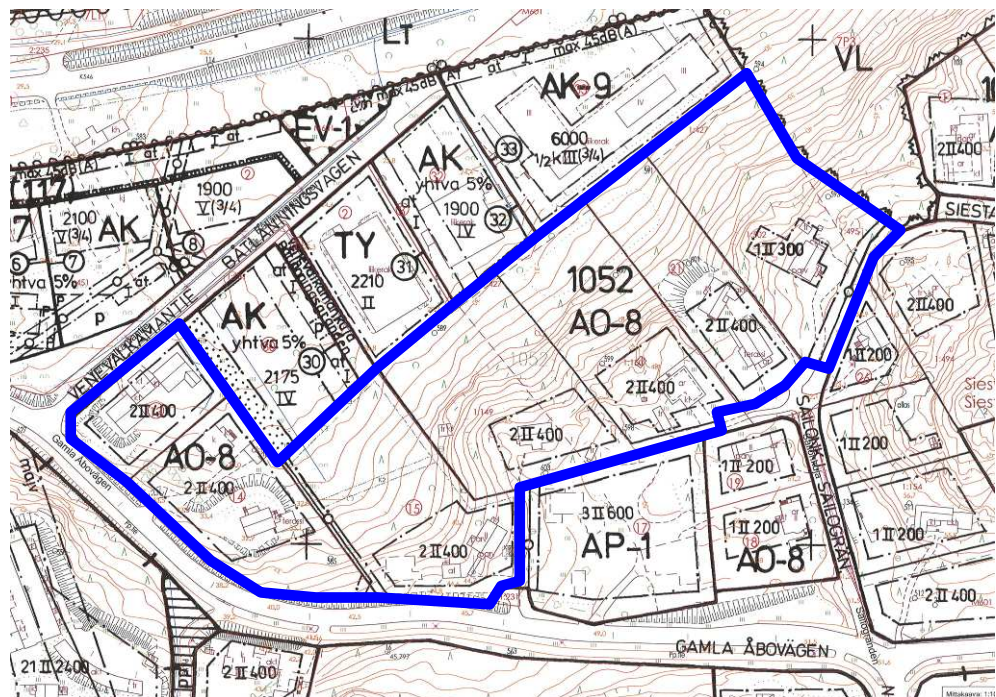
Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi AP (kuva 9).



Kuva 9. Ote Kauniaisten kaupungin maankäytön yleissuunnitelmasta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.

### 3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 19.1.1990 Ak 108. Asemakaavassa korttelin 1052 tontit on osoitettu merkinnällä AO-8 erillispientalojen korttelialue (kuva 10).



Kuva 10. Ote Kauniaisten kaupungin asemakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella.



27.11.2013

---

### 3.2.4 Rakennusjärjestys

Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 21.6.2004 (kaupunginvaltuusto § 31). Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2004 ja sitä on päivitetty 25.9.2006.

### 3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 23.12.1999/1284 vaatimukset.

### 3.2.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

### 3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset

Kaavatyössä on hyödynnetty olemassa olevia selvityksiä ja aineistoja, kuten Teollisuustien asemakaavaan liittyvä selvitysaineisto ja koko kaupunkia koskevat selvitykset. Aineistot on lueteltu tarkemmin kohdassa 1.6.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052, FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.
- Kahden kaavamuutuskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.
- Meluselvitys, asemakaavamuutos kortteli 1052, FCG Suunnittelu ja tekniikka 2013.
- Kauniaisen Venevalkamantien liito-orava selvitys 2013. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

Kaavamuutoksen yhteydessä neuvotellaan maankäyttösopimuksista alueen maanomistajien kanssa.

27.11.2013

---

## **4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet**

### **4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve**

Asemakaavan muutos on käynnistynyt osin alueen maanomistajien aloitteesta ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään myös tontilla 22 sijaitsevan rakennuksen (Helkavuori) suojelutarve.

### **4.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.2.1 Osalliset**

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tämän asemakaavamuutoksen laadintaan osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat
- Rakennuslautakunta
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- HSY vesihuolto

#### **4.2.2 Tiedottaminen, osallistuminen ja viranomaisyhteistyö**

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä valmisteluaineiston, asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan virallisesti kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi näistä kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla ([www.kauniainen.fi](http://www.kauniainen.fi)). Nähtäville asetettavat asiakirjat ovat esillä Kauniaisten kaupungintalolla.

Edellä mainituista kaavoitustyön vaiheista tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille. Muilta osallisilta pyydetään tarvittaessa lausuntoa kaava-asiasta.

Kaavoitushankkeen yhteydessä järjestetään tarvittaessa neuvotteluja kaupungin eri hallintokuntien kesken. Myös muita viranomaisneuvotteluja voidaan järjestää suunnittelutyön kuluessa tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä osallisilla on mahdollisuus tuoda esille mielipiteitään ja tehdä huomautuksia ja muistutuksia. Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

27.11.2013

---

### 4.3 Asemakaavan tavoitteet

#### 4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

##### ***Kaupungin asettamat tavoitteet***

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti maaston olosuhteisiin, pohja- ja valumavesiin, meluun ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

##### ***Maanomistajien alustavat tavoitteet***

Tontin 13 omistajat ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että tontin nykyinen tehokkuusluku ( $e=0,2$ ) muutetaan samalle tasolle ( $e=0,7$ ) kuin naapuritonteille Venevalkamantiellä on ollut suunnitteilla mahdollistaen kerrostalon rakentamisen tontille.

Tontin 14 osaomistaja on hakenut asemakaavamuutosta siten, että hänen hallitsemaalleen alueelle voisi rakentaa nykyisen rakennusoikeuden lisäksi yhden erillistalon  $200 \text{ k-m}^2$ .

Tontin 15 omistaja on hakenut asemakaavamuutosta siten, että tontille voisi rakentaa nykyisen rakennusoikeuden lisäksi kaksi kaksikerroksista erillistaloa kumpikin  $200 \text{ k-m}^2$  eli yhteensä  $400 \text{ k-m}^2$  ja lisäksi  $100 \text{ m}^2$  kellarikerros. Lisäksi tontin omistaja on hakenut tieyhteyden järjestämistä Venevalkamantieltä.

##### ***Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet***

**Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa** (VAT) linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

Suunnittelun lähtökohtana ovat erityisesti seuraavat valtioneuvoston 30.11.2000 hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ja niiden 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistukset: *yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyttäminen*.

Tarkistetun kohdan 4.3 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu mukaisina yleistavoitteina ovat:

*"Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia."*

27.11.2013

---

*"Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen."*

Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevin erityistavoitteina ovat:

*"Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa."*

**Uudenmaan maakuntakaavassa** suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja uuden rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman olemassaoloa ja turvaa ympäristö- ja perinnearvot.

**Maankäytön yleissuunnitelman (Masu2)** päätavoitteena on nykyisen maankäyttörakenteen säilyttäminen ja eheyttäminen. Kaupungin asumisympäristöä kehitetään huvilakaupunkiperinnettä noudattaen sekä väljyyttä, viherystyä ja hyvää arkkitehtuuria vaalien. Suunnittelualue on Maankäytön yleissuunnitelmassa osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Maankäytön yleissuunnitelman mukaan pientaloalueilla on tavoitteena väljyyden, vehreyden sekä huvilakaupunkimaisen luonteen säilyttäminen. Isoilla tonteilla voidaan tapauskohtaisesti harkita rakennusoikeuden määrää, mikäli alueen maankäyttölliset tavoitteet ja kaavoitushistoria tukevat tontin kehittämistä. Kauniaisissa on ollut johtavana periaatteena se, että asemakaavassa määritellään asuntojen lukumäärä.

**Asemakaavassa** (19.1.1990) korttelin 1052 tontit on osoitettu merkinnällä AO-8 erillispienalojen korttelialue. Tonteille 13-16 ja 20-21 on osoitettu rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle asunnolle kahteen kerrokseen. Tontille 22 on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> yhdelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti. Tonttien 14, 15 ja 22 alueelle on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Kaavamääräysten mukaan alueelle ennen tämän asemakaavan (19.1.1990) vahvistumista rakennetussa rakennuksessa saadaan suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia korjauksia sen estämättä, mitä tässä asemakaavassa on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta.

### ***Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet***

Suunnittelualueella sijaitsevan Helkavuori-nimisen rakennuksen suojelutarve selvitetään kaavoituksen yhteydessä.

Turuntien ja Vanhan Turuntien liikenteen melu on huomioitava alueen suunnittelussa.



27.11.2013

---

#### 4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

##### ***Kaupungin tavoitteet***

Vanhalle Turuntielle ei sallita uusia tonttiliittymiä.

Olemassa olevien tonttien välisiä rajoja on mahdollista tarkistaa tarpeen mukaan perustellusti.

Uusien rakennusten korkeuden tulee olla sellainen, että alarinteestä katsottuna ne eivät saa näyttää kolmekerroksisilta.

##### ***Viranomaisten tavoitteet***

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on esittänyt, että osoitteessa Sailonkuja 12 sijaitseva arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä Villa Helkavuori suojellaan asemakaavassa.

#### **4.4 Alustavat vaihtoehdot asemakaavoitukselle**

##### 4.4.1 Korttelia 1052 koskeva esiselvitys

Ennen kaavamuutoksen käynnistymistä alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista on laadittu esiselvitys (Pöyry Finland Oy 2011). Esiselvityksessä tutkitut vaihtoehdot on esitetty kuvissa 13 ja 14.

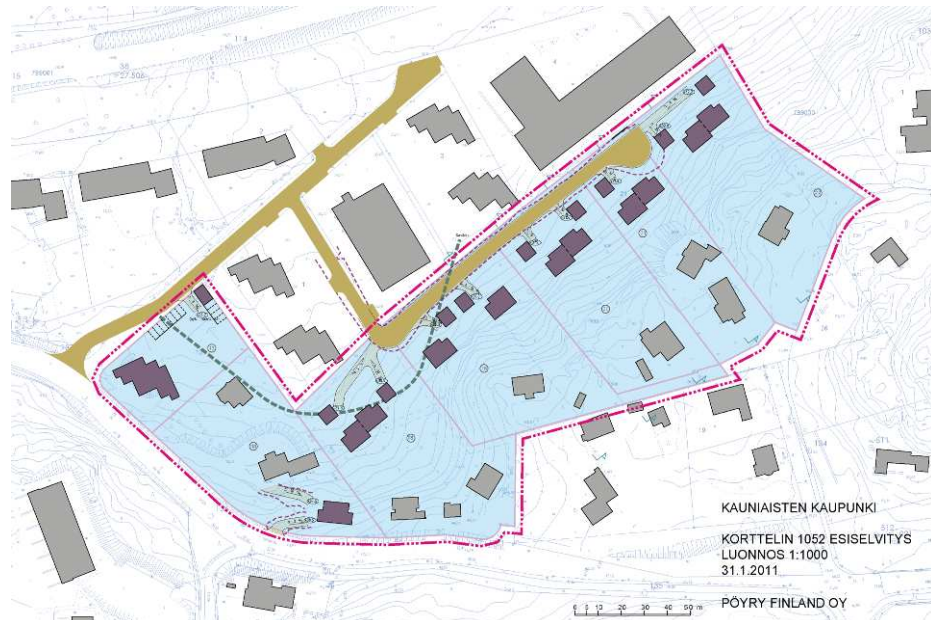
Esiselvityksessä tontille 13 on tutkittu kerrostalon ja kaksikerroksisen rivitalon vaihtoehtoja. Tontin koilliskulmaa halkoo savikon raja ja lounaispuolella Vanha Turuntie aiheuttaa jonkin verran meluhaittoja. Turuntieltä tulevaa melua suojaa Venevalkamantielle suunnitellut kerrostalot ja meluaita. Melunsuojauksen ja maaperän kannalta rakennukset on edullisinta sijoittaa Vanhan Turuntien läheisyyteen. Tällöin syntyy yhtenäinen, melulta suojattu piha-alue, mutta edullisin ilmansuunta jää tien puolelle. Kerrostalolla toteutettavassa vaihtoehdossa tontin 14 pohjoisosan pientalo saattaa jäädä ikään kuin kerrostaloalueen keskelle.

Esiselvityksen mukaan tontin 14 lisärakentaminen tontin eteläreunassa tulisi kokonaisuudessaan melualueelle (yli 55 dB), mikä saattaa edellyttää rakenteellisia erikoisratkaisuja esimerkiksi tontin sisäänajon järjestämisessä. Toisaalta naapuritontilta löytyy vastaava tapaus jo rakennettuna. Tontin jyrkkyys asettaa haasteita rakennuksen sijoittumisen ja tonttiliittymän kannalta. Uusi tonttiliittymä Vanhalta Turuntieltä mahdollistaisi kohtuullisen pituuskaltevuuden, mutta sijainti ei ole näkemien kannalta paras mahdollinen ja uusi liittymä rasittaisi väylää. Nykyisen liittymän hyödyntäminen edellyttää maastoleikkauksia tontilla ja aiheuttaa mahdollisesti häiriötä olemassa oleville asukkaille.

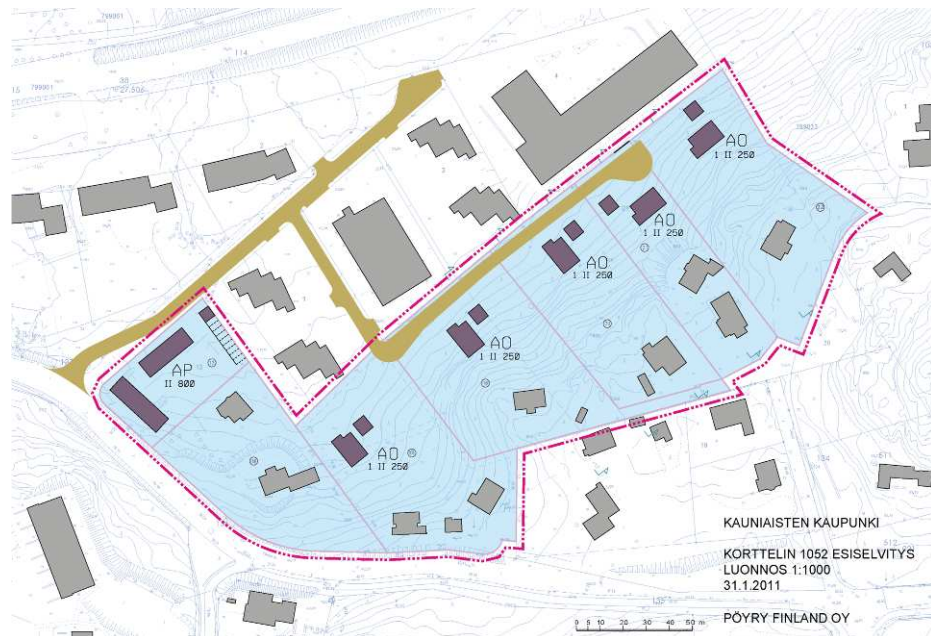
Tontit 15, 16, 20, 21 ja 22 ovat jyrkkiä ja haasteellisia, mutta ne antavat myös mahdollisuuden hyödyntää korkeuseroja monimuotoisessa pientalo- ja pihasuunnittelussa. Rakennukset on edullisinta sijoittaa rinteeseen suuntaisesti, jotta vältetään suurilta maastoleikkauksilta. Rakennukset eivät aivan pääse aukeamaan parhaisiin ilmansuuntiin ja puusto kaakkois-eteläpuolella varjostaa tontteja. Tonttiliittymiin tulee jonkin verran pituuskaltevuutta, jolloin talokohtainen pysäköinti on tarkoituksenmukaisinta sijoittaa lähelle Venevalkamankujaa. Savikko koskettaa osittain tontteja 15 ja 16, mutta rakennukset voidaan tarvittaessa rakentaa sen ulkopuolelle. Tonteilla on tilaa sekä pientalo

27.11.2013

että paritaloratkaisuilla, lukuun ottamatta tonttia 21, jonka kapeus saattaa jonkun verran rajoittaa rakennuksen kokoa. Tontilla 21 on myös olemassa olevan rakennuskannan luiskattua piha-aluetta. Myös tontilla 15 on luiskauksia ja lammikko. Venevalkamankujan käänköpaikka rajoittaa tonttien 21 ja 22 pinta-alaa.



**Kuva 11. Esiselvityksessä tarkasteltu vaihtoehto (Pöry 2011).**



**Kuva 12. Esiselvityksessä tarkasteltu vaihtoehto (Pöry 2011).**

#### 4.4.2 Maanomistajien esitykset

Kaavoituksen alkuvaiheessa (kesällä 2011) maanomistajilta pyydettiin ehdotuksia tonttien maankäytöstä.

27.11.2013

**Tontti 14**

Tontin 14 osaomistajat (Vanha Turuntie 29 C) esittävät, että tontille voisi rakentaa erillistalon 200 k-m<sup>2</sup> kellarikerroksella (kuva 13). Tontille esitetään uutta liittymää Vanhalle Turuntielle.

Tontin 14 osaomistajat (Vanha Turuntie 29 B) hakevat tontille rakennusoikeuden lisäystä toiselle talolle kerrosalaltaan 200 - 250 neliömetriä (kuva 14). Tehokkuusluvaksi omistusosuudelle tulisi 0,2 - 0,23. Tontin 14 osaomistajat vastustavat kerrostalorakentamista tontille 13.

Tontin 14 osaomistajat (Vanha Turuntie 29 A) hakevat kaavamuutosta, joka mahdollistaisi yhden 600 m<sup>2</sup>:n paritalon ja 45 m<sup>2</sup>:n autokatoksen rakentamisen tontille. Olemassa oleva rakennus ei omistajan mukaan vastaa nykyajan asumisen vaatimuksia.



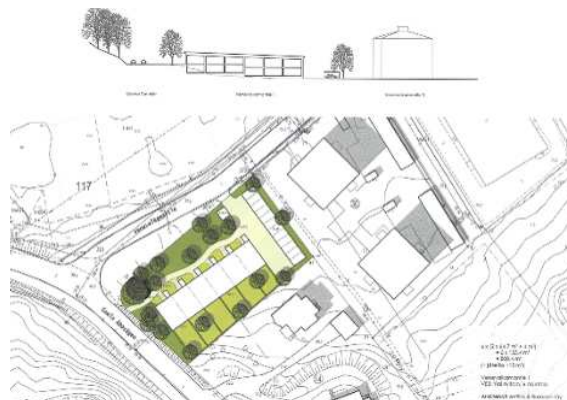
Kuva 13. ja Kuva 14. Tontin 14 osaomistajien esitykset.

**Tontti 15**

Tontin 15 omistajat hakevat mahdollisuutta kahdelle kaksikerroksiselle erillistalolle, kumpikin 200 k-m<sup>2</sup> ja 100 neliön kellarikerros. Lisäksi haetaan tieyhteyden järjestämistä Teollisuustieltä.

**Tontti 13**

Tontin 13 omistajat esittävät tontille tehokkuudeltaan  $e=0,4$  olevaa kaksikerroksista rivitalorakentamista (kuva 15). Tontilla nykyisin oleva rakennus on tarkoitus purkaa. Omistajien esityksessä oli tutkittu myös rakennuksen vaihtoehtoisista sijoittumista ja paritaloratkaisua.



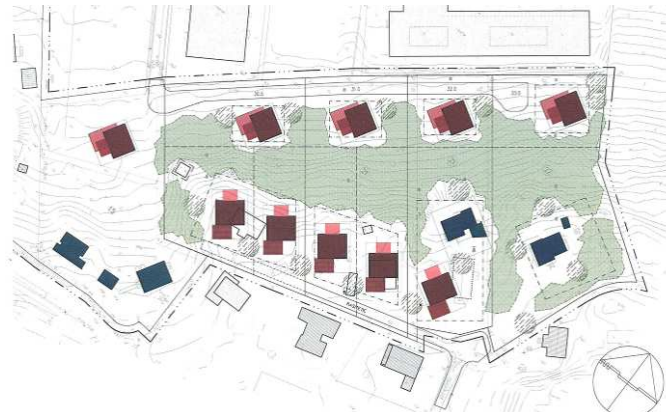
Kuva 15. Maanomistajien esitys tontille 13.



27.11.2013

**Tontti 22 (16, 20, ja 21)**

Tontin 22 omistaja on tehnyt esityksen, joka koskee myös tontteja 16, 20 ja 21. Tonttien osalta on esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja (kuvat 16-18). Tontteille esitetään yhtä lisärakennusta mahdollisimman lähelle uutta tietä. Tontin 21 osalta esitetään tontin leventämistä. Myös tonttien rakennettuihin osiin esitetään muutoksia. Uuden kadun tulisi esityksen mukaan olla mahdollisimman kapea ja loppupäästä se voitaisiin toteuttaa rasitteena.



ASEMAKAAVAMUUTOS, HAVAINNE A  
ARKKITEHTITOIMISTO DAHLGREN OY 29.08.2011  
KORTTELI 1052 TONTIT 16, 20, 21, 22  
A4 = 1:1000



ASEMAKAAVAMUUTOS, HAVAINNE B  
ARKKITEHTITOIMISTO DAHLGREN OY 29.08.2011  
KORTTELI 1052 TONTIT 16, 20, 21, 22  
A4 = 1:1000



ASEMAKAAVAMUUTOS, HAVAINNE C  
ARKKITEHTITOIMISTO DAHLGREN OY 29.08.2011  
KORTTELI 1052 TONTIT 16, 20, 21, 22  
A4 = 1:1000

**Kuva 16, Kuva 17 ja Kuva 18. Maanomistajan esittämiä vaihtoehtoisia ratkaisuja tontteille 16, 20, 21 ja 22.**

27.11.2013

#### 4.5 Asemakaavan vaihtoehtotarkastelut kaavan valmisteluvaiheessa

Kaavan valmisteluvaiheessa koostettiin suunnitelmaratkaisu lähtötietojen, esiselvityksen (Pöyry 2011), maanomistajien esitysten sekä kaupungin ja viranomaisten tavoitteiden pohjalta (kuva 19). Suunnittelun yhteydessä tarkasteltiin alustavasti katuyhteyden muodostamista alueelle jatkamalla nykyistä Venevalkamankujaa. Maaston voimakkaista korkeuseroista johtuen kääntöpaikan toteuttaminen kadun päähän edellyttäisi huomattavia luiskarakenteita ja mahdollisesti kallioleikkausta. Vaadittavat maaston muokkaukset hankaloittaisivat kääntöpaikan viereisten tonttien rakennusalan hyödyntämistä. Katurakenteiden arvioitu tilantarve on esitetty kuvassa 19 mustalla katkoviivalla.



Kuva 19. Kaavan valmisteluvaiheen alustava vaihtoehto.

Kaavataloudellisin perustein suunnitelmaratkaisua kehitettiin osalla aluetta (tontit 16, 20, ja 21 ja katualue) eteenpäin siten, että ajoyhteydet voidaan järjestää kevyemmällä ratkaisulla tontin sisäisenä yhteytenä (kuva 20). Neljän erillisen tontin sijasta muodostuu yksi tontti, jolle voi sijoittaa neljä asuntoa. Rakentaminen voidaan toteuttaa erillis-, pari- tai rivitalona tai muina kytkettyinä ratkaisuin. Katualueena osoitetaan kaava-alueelle sijoittuva kääntöpaikka Venevalkamankujan päätteessä.

Rakentamisen määrässä ja sijoittelussa on huomioitu ympäröivä kaupunkirakenne ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.



Kuva 20. Havainnekuva kaavaluonnoksen suunnitteluratkaisusta.



27.11.2013

#### 4.6 Asemakaavan suunnitteluratkaisun tarkentuminen kaavaehdotusvaiheessa

Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen suunnitelmaa on kehitetty eteenpäin tarkentuneiden tietojen ja tavoitteiden perusteella. Laaditut täydentävät selvitykset ja kaavaluonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet ovat olleet täydentävinä lähtökohtina suunnitelman tarkentamisessa.

Prosessin edetessä yhdyskuntalautakunta esitti tavoitteeksi kerrostaloratkaisun tutkimisen tontille 13. Tontin 13 katsotaan kuuluvan kaupunkirakenteessa Venevalkamantien kokonaisuuteen, jonne on aikaisemmalla kaavamuutoksella toteutettu asuinkerrostaloja. Muuta kaavamuutosaluetta tehokkaampi rakentaminen on siten perusteltua tontilla 13. Autopaikat ja tonttiliittymä on sijoitettu tontin 13 koillispuolelle, koska tonttiliittymä Venevalkamantielle on korkeuserot ja liikenteellinen toimivuus huomioon ottaen suositeltavaa sijoittaa riittävälle etäisyydelle Vanhasta Turuntiestä. Tarkasteluja tontin 13 kerrostaloratkaisusta on esitetty kuvassa Kuva 21.



Kuva 21. Tontin 13 vaihtoehtotarkasteluja kaavaehdotusvaiheessa.

Tontin 14 osalta osaomistajat ovat antaneet kolme toisistaan poikkeavaa esitystä lisärakentamisesta. Kaavasuunnittelussa on tarkasteltu tonttia kokonaisuutena ja rakennusoikeuden määrää nimenomaan koko tontin osalta. Tontti on varsinainen maanomistuksen yksikkö, eikä maankäyttöä ole tarkoituksenmukaista tarkastella erillisen hallinnanjaon mukaan. Osaomistajien esityksissä uusi rakentaminen sijoittuu kunkin esittäjän hallinnoimalle alueelle. Rakennuksen sijoittuminen tontin eteläosaan on teknisesti mahdollista, vaikkakin hyvän asuin ympäristön saavuttamiseksi haastavaa. Tontin eteläosaan maanomistajan esittämä uusi tonttiliittymä ei ole suuren kaltevuuden ja huonojen näkemien vuoksi suositeltava, eikä uusien tonttiliittymien lisääminen kokooj kadulle ole tarkoituksenmukaista. Uuden rakennuspaikan sijoittaminen tontille on haastavaa tontin jyrkkyyden ja Vanhan Turuntien melun vuoksi.

Tontin 15 uuden rakennuspaikan rakennusalueen rajausta tarkistettiin niin, että se ottaa paremmin huomioon mm. viereisen tontin 30 kerrostalon. Kaava-alueelle tulevan Venevalkamankujan käänköpaikan tilavarausta tarkistettiin myös.

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen tonttien 16, 20 ja 21 omistajat tarkensivat tavoitteitaan siten, että alarinteeseen ei osoitettaisi uutta rakentamista. Tontin 22 omistajan tavoitteena olisi edelleen uudisrakentaminen. Muuttu-

27.11.2013

neessa suunnittelutilanteessa kulkuyhteys tontin 22 alaosaan ei ole järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla. Tontin 22 lisärakennusmahdollisuuksista on esitetty vaihtoehtoja maanomistajan toimesta. Tontille 22 mahdollistetaan lisärakentamismahdollisuus tontin itäosaan (soveltuvuus rakentamiseen todettu maastokäynnillä Kauniaisten kaupungin ja maanomistajan toimesta). Tontilla 22 sijaitseva arvokas rakennus Villa Helkavuori asettaa reunaehdoja tontin maankäytölle. Tonteille 16, 20, 21 ja 22 mahdollistetaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennusoikeus työ-, varasto- ym. tiloille.



**Kuva 22. Havainnekuva kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisusta.**

27.11.2013

---

#### **4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset**

##### **4.7.1 Vireilletulo**

Asemakaavamuutos on tullut vireille 3.5.2011 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 3.5.-1.6.2011.

Kaavamuutoksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin yleisötilaisuus 24.5.2011.

Kaavoituksen alkuvaiheessa (kesällä 2011) maanomistajilta pyydettiin ehdotuksia tonttien maankäytöstä.

##### **4.7.2 Asemakaavaluonnos**

Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaluonnosta 28.2.2012 § 29 ja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville muutoksin. Lautakunnan esittämät muutokset koskivat kerroslukumerkintää ja rakentamisen sopeuttamista jyrkkään maastoon. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.4.-3.5.2012. Valmisteluvaiheen aineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 18.4.2012. Nähtävillä olon jälkeen alueelle todettiin tarpeelliseksi laatia täydentävä liito-oravaselvitys.

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä Kauniaisten rakennuslautakunnalta. ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, ettei meluvaikutuksia ole huomioitu riittävästi. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo esitti täydennystä kaavamääräyksiin. Kaavaluonnoksesta jätettiin 6 mielipidettä, joissa otettiin kantaa tontteja koskeviin ratkaisuihin

##### **4.7.3 Asemakaavaehdotus**

Kaavaehdotus on laadittu luonnoksesta saadun palautteen sekä tarkentuneiden tavoitteiden ja tietojen perusteella. Kaavaehdotuksessa on huomioitu luonnosvaiheen jälkeen laaditun liito-oravaselvityksen ja meluselvityksen tulokset. Suunnitteluratkaisun kehittyminen luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.6. Asemakaavan hyväksyminen

Kaavan hyväksyy Kauniaisten kaupunginvaltuusto.

27.11.2013

---

## 5 Asemakaavan kuvaus

### 5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutos koskee Kauniaisten kaupungin 7. kaupunginosan korttelin 1052 osaa.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat 7. kaupunginosan osa korttelista 1052 ja katualuetta.

Asemakaavan osittainen tonttijaon muutos laaditaan sitovana. Tonttijaolla muodostuu tontit 34 (ent. 15), 35 (ent. 20), 36 (ent. 21) ja 37 (ent. 22). Tonttien 13, 14 ja 16 osalta tonttijako ei muutu.

Asemakaavan muutoksella erillispientalojen korttelialueesta (AO-8) muodostuu erillispientalojen (AO) ja asuinkerrostalojen (AK) korttelialueet sekä katualuetta.

Rakennusten sijoittuminen tontilla on suunniteltava siten, että maastoleikkaukset ja massansiirrot tontilla jäävät mahdollisimman pieniksi. Rakennuksen runko tulee tarvittaessa porrastaa ja rakennus sovitaa maaston mukaan.

#### 5.1.1 Korttelialueet

##### ***Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)***

Kaava muuttaa tontin 13 erillispientalojen korttelialueesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Suurin sallittu kerrosluku on 4 ja kerrosala 1350 k-m<sup>2</sup>. Tontin koillisreunaan on kaavassa osoitettu rakennusala autokatokselle. AK-korttelialueella autopaikkoja on varattava 1/75k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.

Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi yhteis-, varasto- ja teknisiä tiloja saa rakentaa enintään 10 % kaavan mukaisesta kerrosalasta. Yhteistiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja. Huolto- ja väestönsuojelutilat saa toteuttaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi.

Rakennusalat on pyritty osoittamaan kaavassa riittävän väljästi niin, että mahdollistetaan esimerkiksi pysäköinnin järjestämisen vaihtoehtoiset ratkaisut ja tarkempi suunnittelu rakennussuunnitteluvaiheessa.

Meluselvityksen mukaan tontille jää alueita, joilla ulkoalueille asetetut ohjearvot 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö) eivät ylity. Jotta sisämelun ohjearvot (päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB) eivät ylity, tulee Vanhan Turuntien puoleisten seinärakenteiden olla ääneneristävyydeltään vähintään 30 dBA.

Tontti 13 kuuluu Venevalkamantien kokonaisuuteen, jossa rakentaminen on pientalorakentamista tehokkaampaa. Tontilla olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa. Tontin 13 osalta tonttijako ei muutu.

Tonttien 13 ja 14 välinen korkeusero huomioidaan varaamalla pengertä varten riittävä istutettava alue tonttien rajalla. Korkeuseron tasaava penger tulee toteuttaa tontin 13 puolella siten, ettei tonttien rajalle tule merkittävää korkeuseroa. Penkereiden ja piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida huulavesien hallittu johtaminen pois tontilta kunnallisverkkoon.



27.11.2013

---

***Erillispientalojen korttelialue (AO)***

Erillispientalojen korttelialue muodostuu tonteista 14, 16, 34, 35, 36 ja 37.

Tontin 14 sallittu asuntojen enimmäismäärä on 3, suurin sallittu kerrosluku on 2 ja suurin sallittu kerrosala on yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>. Tontille ei ole mahdollista tehdä uusia liittymiä. Meluselvityksen mukaan tontille jää alueita, joilla ulko-alueille asetetut ohjearvot 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö) eivät ylity. Jotta sisämelun ohjearvot (päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB) eivät ylity, tulee rakennusten Vanhan Turuntien puoleisten seinärakenteiden olla ääneneristävydeltään vähintään 30 dBA. Piha-alueiden suunnittelussa tulee huomioida hulevesien hallittu johtaminen pois tontilta kunnallisverkkoon. Tontin 14 osalta tonttijako ei muutu.

Tontin 34 pohjoisosaan, alarinteeseen, on osoitettu uusi pientalon rakennusala, jonka sallittu asuntojen määrä on 1, suurin sallittu kerrosluku on 2 ja suurin sallittu kerrosala on 200 k-m<sup>2</sup>. Tontin 34 pohjoisosa on paineellisen pohjaveden aluetta. Tämä tulee huomioida uudisrakentamisessa eikä kellaria voida sallia paineellisen pohjaveden alueella. Tontin 34 eteläosassa sijaitsee kaksi olemassa olevaa asuinrakennusta. Niille on osoitettu rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku on 2 ja suurin sallittu kerrosala on 400 k-m<sup>2</sup>.

Tonteilla 16, 35 ja 36 asuntojen enimmäismäärä on 2, suurin sallittu kerrosluku on 2 ja suurin sallittu kerrosala on 400 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi on osoitettu talousrakennuksille 40 k-m<sup>2</sup>.

Tontilla 37 sijaitsee suojeltavaksi (sr-1) merkitty rakennus Villa Helkavuori, jolle kaavassa merkitty rakennusoikeus (160 k-m<sup>2</sup>) perustuu toteutuneeseen kerrosalaan. Tontille 37 on lisäksi osoitettu rakennusala talousrakennukselle, jonka rakennusoikeus on 40 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksen (sr-1) mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto.

Olemassa olevan rakennuksen lisäksi tontille 37 on osoitettu uusi pientalon rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku on II(½) ja suurin sallittu kerrosala on 125 k-m<sup>2</sup>. Uudisrakennuksen osalta pyritään ratkaisuun, jossa rakennuksen ylin (toinen) kerros on ensimmäistä kerrosta pienempi. Alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että ei vähennetä tontilla sijaitsevan suojellun rakennuksen (Villa Helkavuori) arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön. Uusien rakennusten koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja väriyksen on sopeuduttava suojeltuun rakennukseen.

AO-korttelialueella autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti.

Rakennusalojen ulkopuolelle on kaavaan merkitty alue (s-1), jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Maisemaa muuttava rakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

27.11.2013

---

### 5.1.2 Muut alueet

Kaava-alueella oleva Venevalkamankujan katualueen (kääntöpaikka) pinta-ala on 337 m<sup>2</sup>.

### 5.1.3 Yleiset määräykset

1. Rakennukset tulee sovittaa maaston mukaan.
2. Paineellisen pohjaveden alueella ei saa rakentaa maanalaisia kellaritiloja.
3. Asuin- ja talousrakennusten sijoittelussa tulee huomioida, että melutaso tontin leikki- ja oleskelualueilla ei ylitä päivisin 55 dB(A) ja öisin 45 dB(A).
4. Autopaikkoja on varattava seuraavasti:  
AK-korttelialueella 1/75k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1 ap / asunto.  
AO-korttelialueella 2 ap / asunto.
5. Korttelissa 1052 tontilla 37 uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että ei vähennetä suojellun rakennuksen arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön. Uusien rakennusten koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen on sopeuduttava suojeltuun rakennukseen.
6. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi olemassa olevat talousrakennukset saa kunnostaa ja säilyttää.
7. 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. Huolto- ja väestönsuojelutilat saa toteuttaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m<sup>2</sup> ylittävän osan kussakin kerroksessa.

### 5.1.4 Meluntorjunta

Meluselvityksen mukaan kaikille tonteille, joille ollaan rakentamassa uusia asuinrakennuksia jää ulkoalueita, joilla päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB ei ylity. Jotta ohjearvot uusissa kiinteistöissä sisätiloissa (päivä 35 dB, yö 30 dB) eivät ylity, tulee tonteilla 13 ja 14 Vanhan Turuntien puoleisen seinän rakenteen olla ääneneristävyydeltään vähintään 30 dBA. Muissa kaava-alueen uusissa rakennuksissa seinärakenteen tavanomainen ääneneristävyys 25 dBA on riittävä.

## 5.2 Kaavan mitoitus

Kaavassa on osoitettu aluevarauksia ja rakennusoikeutta seuraavasti:

|                 |                             |                              |
|-----------------|-----------------------------|------------------------------|
| AK              | 2 004 m <sup>2</sup>        | 1350 k-m <sup>2</sup>        |
| AO              | 26 378 m <sup>2</sup>       | 2 845 k-m <sup>2</sup>       |
| katu            | 337 m <sup>2</sup>          | 0 k-m <sup>2</sup>           |
| <b>Yhteensä</b> | <b>28 719 m<sup>2</sup></b> | <b>4 195 k-m<sup>2</sup></b> |

27.11.2013

---

### 5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisissa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

#### 5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alue muuttuu luonteeltaan rakennetummaksi. Suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin uudet rakennuspaikat sijoittuvat alarinteeseen. Uusien ja olemassa olevien rakennuspaikkojen väliin jätetään puustoa ja kasvillisuutta. Näin ollen näkymät olemassa olevilta rakennuspaikoilta eivät merkittävästi muutu.

Kaava mahdollistaa alueelle noin 20 kpl enemmän asuntoja nykytilanteeseen verrattuna. Uusista asunnoista 3 on pientaloissa ja loput kerrostalossa. Kerrostalorakentaminen monipuolistaa alueen asuntotarjontaa.

#### 5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutoksella on paikallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaivu- ja täyttötöitä ja pakoin pohjanvahvistustöitä.

Alueen keskellä on lounais-koillis –suuntainen jyrkähkö rinne, jolta valuu pintavesiä luoteeseen. Rinnealueen rakentamisessa vesien johtaminen on otettava huomioon erityisesti rakennusvaiheessa.

Paineellisen pohjaveden alueella rakennukset tulee perustaa tukipaalujen varaan. (Teollisuustien alueen rakennettavuusselvitys. Geounion 7398/14.1.2008.) Paineellisen pohjaveden alueella suositellaan paalutusta. Paineellisen pohjaveden alueella ei suositella mittavia massanvaihtoja tai kaivuita eikä kellarirakenteita. (Teollisuustien kaavamutoksen pohjavesiselvitys. Pöyry Environment Oy 2008.)

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastoon. Alue täydentää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin.

27.11.2013

---

### 5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan toteuttamisen myötä alueen luonne muuttuu rakennetummaksi. Luonnontilaisen metsikön määrä pienenee hieman uuden rakentamisen myötä, mutta muutosta voidaan pitää vähäisenä suuren osan alueesta säilyessä edelleen rakentamisen ulkopuolella. Kaavan mahdollistama rakentaminen on pääasiassa pientalorakentamista ja alueen kokonaisilme säilyy vehreänä. Jättämällä alueen keskelle rakentamaton vyöhyke, on pyritty turvaamaan liito-oravan kulkuyhteyden säilyminen. Alueen puusto tulee kaavan mukaan säilyttää.

### 5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan infrastruktuuriin. Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen parantaa olemassa olevien rakenteiden käyttöastetta. Asemakaavan muutos lisää asuntojen määrää noin 20:llä. Uusista asunnoista 3 on pientaloissa ja loput kerrostalossa

Asemakaavan muutos lisää liikennettä Venevalkamantiellä ja Vanhalla Turuntielle. Asemakaavan muutoksella ei kuitenkaan ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen, sillä kaavamuutoksen mahdollistama lisärakentaminen ja asukasmäärän kasvu on suhteellisen vähäistä. Julkisen liikenteen yhteydet ovat alueella melko hyvät.

### 5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueen kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi. Uusien rakennusten koko ja sijoittelu on pyritty sopeuttamaan ympäristön kaupunkikuvaan ja alueen vehreys on pyritty säilyttämään. Kulttuurihistoriallisesti arvokas Villa Helkavuori on kaavassa suojeltu.

## 5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle on laadittu kaavoituksen yhteydessä meluselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavoituksessa. Meluselvityksen mukaan kaikille tonteille jää alueita, joilla ulkoalueille asetetut ohjearvot 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö) eivät ylity. Jotta sisämelun ohjearvot (päivällä 35 dB ja yöllä 30 dB) eivät ylity tontin 14 rakennuksissa, tulee tontin 14 rakennusten Vanhan Turuntien puoleisten seinärakenteiden olla ääneneristävyydeltään 30 dBA.

## 5.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 25 §) mukaan asemakaavan selostuksessa on esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.



27.11.2013

Asemakaavamuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

## 5.6 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

| Yleiskaavan sisältövaatimus (MRL 39 §)                                                                                                                                                                                                      | Kaavamuutos                                                                                                |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><i>Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.</i></p>                                                                                                                                | <p>- Kaavamuutos noudattaa maakuntakaavaa.</p>                                                             |
| <p><b><i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i></b></p>                                                                                                                                                                         |                                                                                                            |
| <p><i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i></p>                                                                                                                                                      | <p>- Tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.</p>                                                 |
| <p><i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i></p>                                                                                                                                                                          | <p>- Hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.</p>                                                   |
| <p><i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i></p>                                                                                                                                                                                  | <p>- Kaava vastaa asumisen tarpeisiin ja alueelta on hyvät liikenneyhteydet palveluiden alueille.</p>      |
| <p><i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</i></p> | <p>- Tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja yhdyskuntarakenteeseen ja tehostaa niiden käyttöä.</p> |
| <p><i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i></p>                                                                                                                    | <p>- Kaava tukee turvallisen, terveellisen ja tasapainoisen elinympäristön muodostumista.</p>              |
| <p><i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i></p>                                                                                                                                                                                | <p>- Kaavan mahdollistama asuintäydennysrakentaminen tukee elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.</p>       |
| <p><i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i></p>                                                                                                                                                                                            | <p>- Ympäristöhaitat (melu) huomioitu kaavoituksessa.</p>                                                  |
| <p><i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i></p>                                                                                                                                                               | <p>- Rakennetun ympäristön ja luonnonarvot on huomioitu kaavoituksessa.</p>                                |
| <p><i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i></p>                                                                                                                                                                              | <p>- Ei vaikuta virkistysalueisiin.</p>                                                                    |
| <p><i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i></p>                                                                                                                               | <p>- Asemakaava ei aiheuta haittaa.</p>                                                                    |

27.11.2013

---

**6 Asemakaavan toteutus**

Asemakaavan muutoksen toteutus on riippuvainen maanomistajista. Venevalkamankujan kääntöpaikan toteutuksesta vastaa Kauniaisten kaupunki.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä on tarkoitus tehdä maanomistajien kanssa maankäyttösopimus.