

Ak 241

KYLPYLÄNTIE 7–9

Asemakaavan muutos

8. kaupunginosan korttelin 101 tontti 16

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29.9.2021 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön omistajan hakemuksesta. Vireilletulosta on kuulutettu valmisteluaineiston yhteydessä 29.9.2021.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

29.9.2021



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).....	3
1.2.3	Asemakaava	3
1.2.4	Rakennusjärjestys.....	4
1.2.5	Rakennuskiellot	4
1.2.6	Pohjakartta.....	4
1.3	Selvitys alueesta.....	4
1.3.1	Maanomistus.....	4
1.3.2	Rakennettu ympäristö	4
1.3.3	Suojelukohdeet	4
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	5
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	5
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	6
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	6
3.2	Mitoitus	6
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	6
3.3.1	Maankäyttö	6
3.3.2	Maaperän rakennettavuus.....	6
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	6
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	7
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	7
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	7
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	7
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	7
6.3	Suunnittelu	7
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	7
LIITTEET		
Liite 1	Tontinkäyttöluonnos	
Liite 2	Seurantalomake	

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017
Kauniaisten liito-oravaselvitys

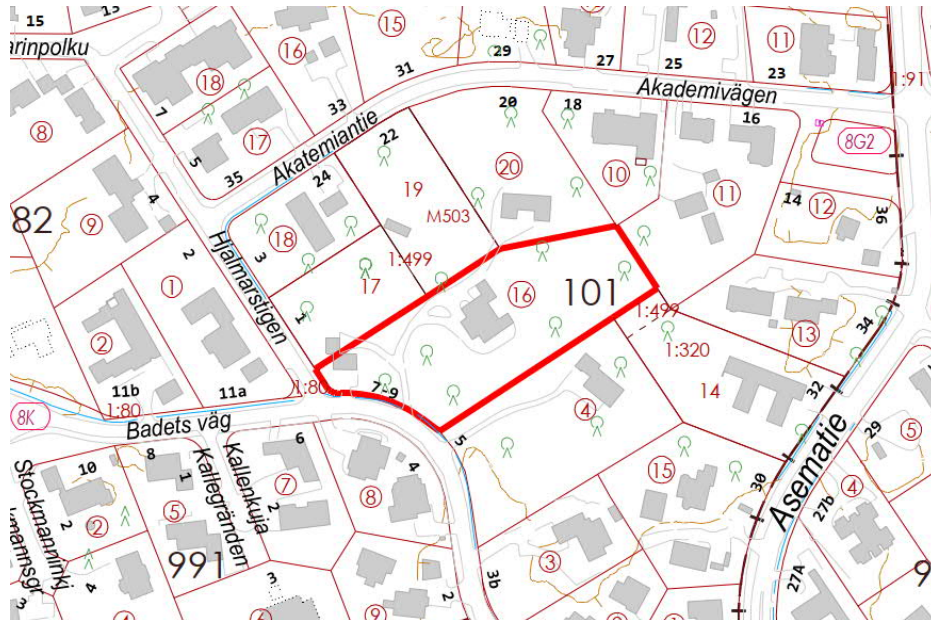
Espoon ympäristökeskuksen monistesarja 2/2017

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 8. kaupunginosan korttelin 101 tontin 16 osoitteessa Kylpyläntie 7–9. Suunnittelualueen pinta-ala on 5 203 m² ja se on yksityisessä omistuksessa.

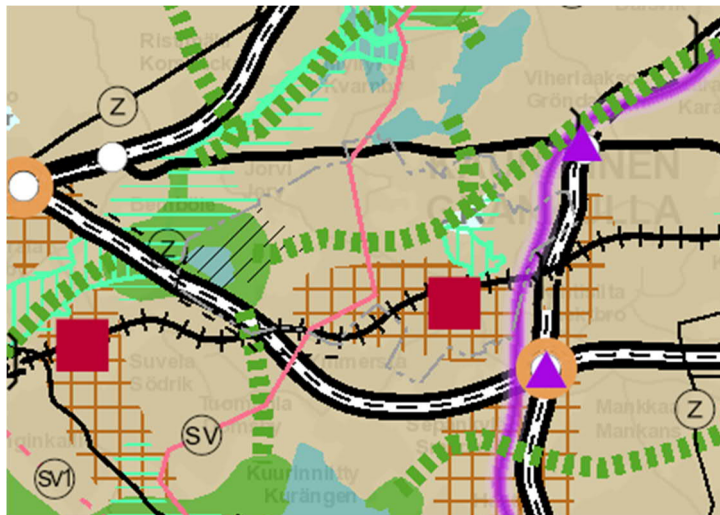


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla.

1.2 Suunnittelutilanne

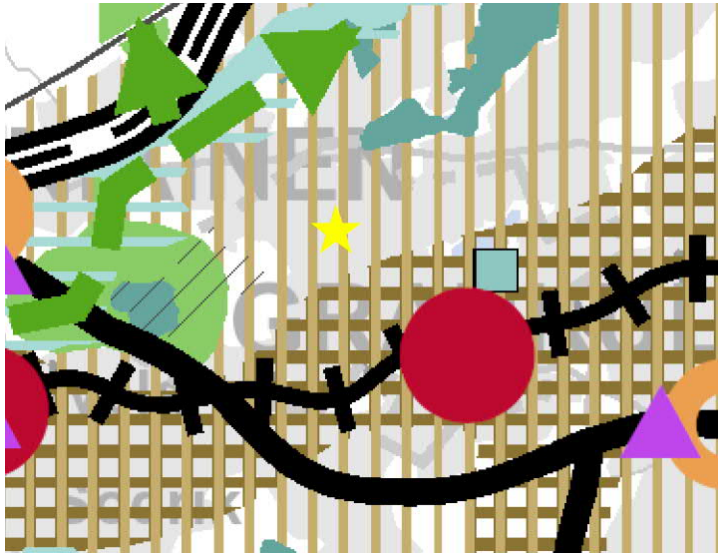
1.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu, 11.1.2021).

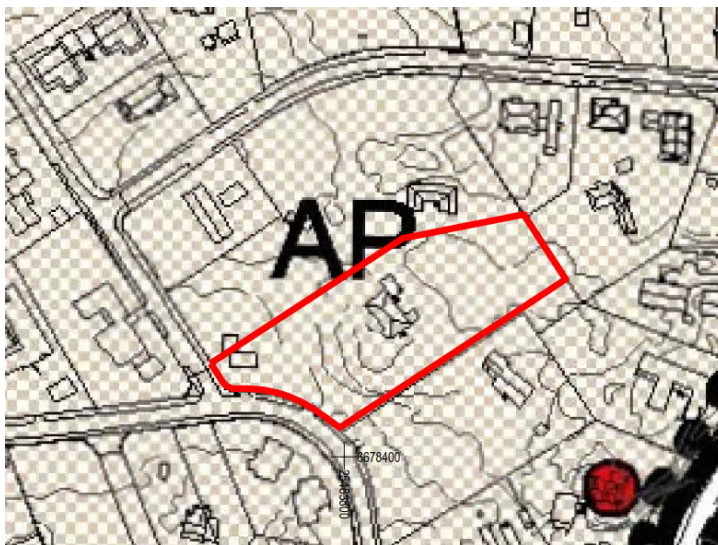
Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti sen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on kieltänyt välipäätöksellään maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavasta jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että Uusimaa-kaava 2050 ei ole voimassa.



Kuva 3. Ote Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuudesta (Uudenmaan liiton karttapalvelu, 11.1.2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella tähdellä.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

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

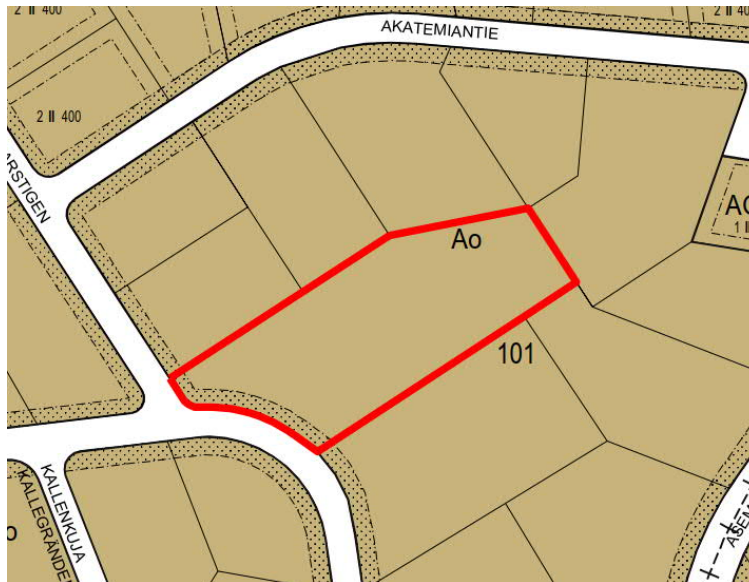


Kuva 4. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2).

MASU 2:ssa määriteltyjen pientaloalueiden asemakaavoitusta ohjaavien kehittämisperiaatteiden mukaan yli 4 500 m²:n tonteilla, joissa enimmäisrakennusoikeus on 775 k-m² voidaan mahdollistaa neljän asunnon rakentaminen peittoalan ollessa 600 m² ja kokonaisrakennusoikeus 800 k-m².

1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), jossa tontti 16 on osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Asemakaavan mukaan tontille saa sijoittaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen päärakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m². Lisäksi alimmaisiksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Tämän lisäksi tontille saa sijoittaa enintään 75 m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehen asuntoineen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m² ja sallittu peittoala 425 m².



Kuva 5. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.4 Rakennusjärjestys

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

1.2.5 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualue rajautuu lounaassa Kylpylöntiehen, muutoin ympäristössä on eri aikakausina rakentunutta pientaloasutusta. Tontilla sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1938. Lisäksi tontin rajalla sijaitsee piharakennus. Asuinrakennukselle ja piharakennukselle on myönnetty purkamislupa maaliskuussa 2021. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2021) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kylpylöntie on alueellinen kokoojkatu Bembörentien ja Asematien välissä.

Jalankulku ja polkupyöräily

Kylpylöntien varrella kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräiliikenteen väylä. Suunnittelualueen kohdalla väylä kulkee kadun vastakkaisella puolella.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 1,7 kilometrin kävelyetäisyyden päässä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät paikallis- ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Kylpylöntiellä ja Asematiellä.

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

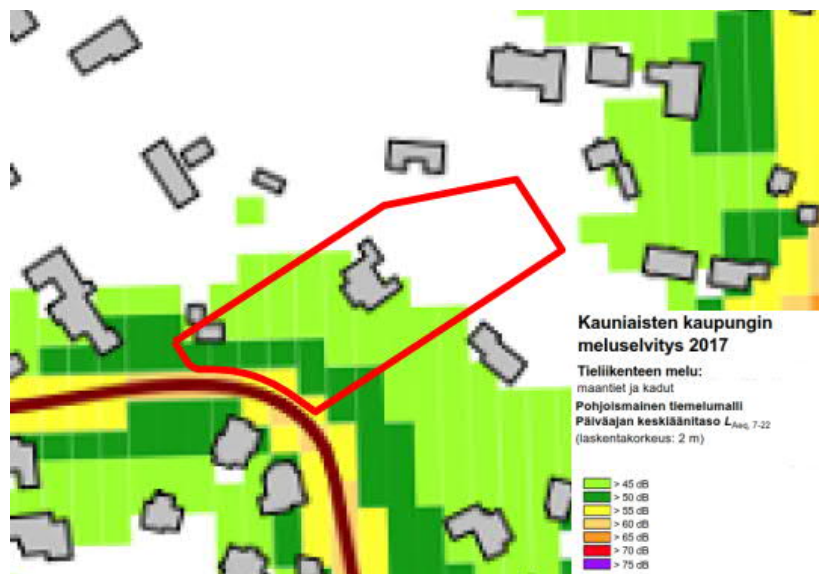
Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Kylpyläntiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2016, jolloin kadun liikennemäärä oli 866 ajoneuvoa/vrk ja raskaan liikenteen osuus n. 5%. Asematiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2019, jolloin liikennemäärä oli 5 444 välillä Bembölentie–Vanha Turuntie.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva ja ilmanlaadun suosituksetäisyydet täyttyvät.

Melu

Vuonna 2017 tehdyn Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee alle 55 dB:n meluvyöhykkeellä (kuva 6).



Kuva 6. Ote Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisesta meluselvityksestä (2017). Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueutta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 55–60 dBA). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokone meluselvityksen 2019 mukaan alue ei ole lentomelualueutta (LDEN 55 dB). Selvityksen verhoikäyrä (LDEN 50 dB) ylettyy suunnittelualueelle. Lisäksi Kauniainen kuuluu Uusimaa 2050 –kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisyvyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Tämän vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lentomelu huomioiden on riittävä.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa siten että tontille mahdollistetaan Maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) periaatteiden (3.4 Pientalovaltaiset alueet) mukaisesti neljän asuinrakennuksen sijoittaminen siten, että tontin suurin sallittu peittoala on 600 m² ja kokonaisrakennusoikeus 800 k-m². Sallittu peittoala kasvaa 175 m² ja rakennusoikeus 25 k-m².

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

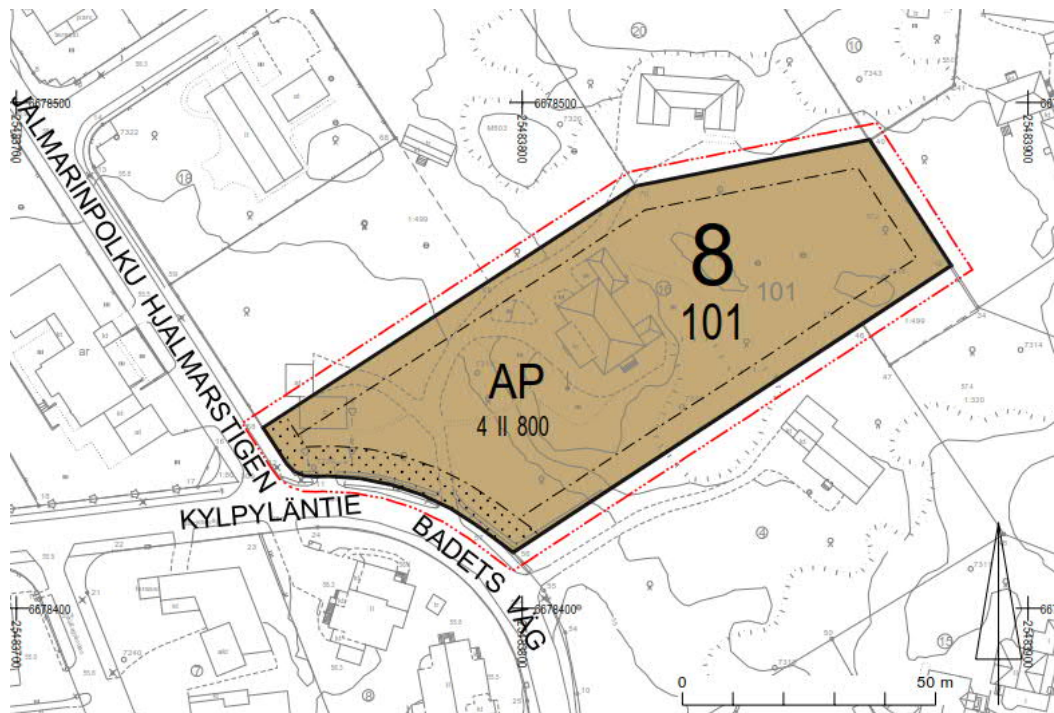
Asemakaavan muutos on MASU 2:n kehittämisperiaatteiden mukainen.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 5 203 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta 800 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua n. e=0.15.

3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1 Maankäyttö



Kuva 8. Kaavakartta, luonnosvaihe.

Asemakaavan muutoksella enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialue (Ao) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jolle saa rakentaa neljä (4) asuntoa kahteen kerrokseen (II). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 800 k-m² ja rakennusten peittoala tontista saa olla enintään 600 m².

Istutettava tontinosa katualueen vastaisella rajalla pysyy ennallaan 5-6 metrin levyisenä. Rakennusalan raja on muilla tontin reunoilla osoitettu 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

3.3.2 Maaperän rakennettavuus

Asemakaavan muutosta varten ei ole tehty erillisiä maaperätutkimuksia eikä asemakaavan muutoksen laadinnassa ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus.

3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva eikä ilmanlaatu aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Vuonna 2017 tehdyn Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee alle 55 dB:n meluvyöhykkeellä, jolloin melusta ei aiheudu haittaa asumisen tai leikki- ja oleskelualueiden sijoittamiselle. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi

rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lentomelu huomioiden on riittävä.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

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

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

Suunnittelualue on lähiympäristönsä tavoin pientaloaluetta. Asemakaavan muutokset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat vähäiset. Kaavaratkaisulla poistetaan nykyisessä kaavassa olevat asuntojen keskinäiset kokorajoitteet, sekä mahdollistetaan yhden lisäasunnon toteuttaminen rakennusoikeuden kasvaessa 25 k-m² ja sallitun peittoalan kasvaessa 175 m². Lisäksi nykyisessä kaavassa oleva mahdollisuus maanpäällisen kellarin toteuttamiseen poistuu kaavamuutoksella. Osoitetulla lisärakentamisella on vähäinen laskennallinen vaikutus alueen asukasmäärään, kasvun vähäisyydestä johtuen sillä ei kuitenkaan ole vaikutusta alueen liikennemääriin tai palveluiden kysyntään.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 24.5.2021 saapuneesta maanomistajan hakemuksesta.

Kaava on kuulutettu vireille 29.9.2021 yhdessä valmisteluaineiston nähtävillä olon kanssa.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 28.9.2021. Suunnitelma on luettavissa kaavahankkeen ajan osoitteessa www.kauniainen.fi/ak241 ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 29.9.2021 Kaunis Grani –lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla yhdessä valmisteluaineiston nähtävillä olon kanssa. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta.

Kauniaisissa 29.9.2021

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1
Ak 241
Tontinkäyttöluonnos / Preliminär tomtanvändningsplan
Kylpyläntie 7-9 / Badets väg 7-9



KYLPYLÄNTIE TONTINKÄYTTÖLUONNOS
4 HALLINTA-ALUETTA, KAKSI VERSIOTA

28.5.21
1:500 (A3)
LENA WECKSTRÖM, ARK.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 235 Kauniainen Täyttämispvm 14.09.2021
Kaavan nimi Kylpyläntie 7-9
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus Ak 241
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,5203 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,5203

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	0,5203	100,0	800	0,15	0,0000	25
A yhteensä	0,5203	100,0	800	0,15	0,0000	25
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5203	100,0	800	0,15	0,0000	25
A yhteensä	0,5203	100,0	800	0,15	0,0000	25
AP	0,5203	100,0	800	0,15	0,5203	800
AO					-0,5203	-775
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						