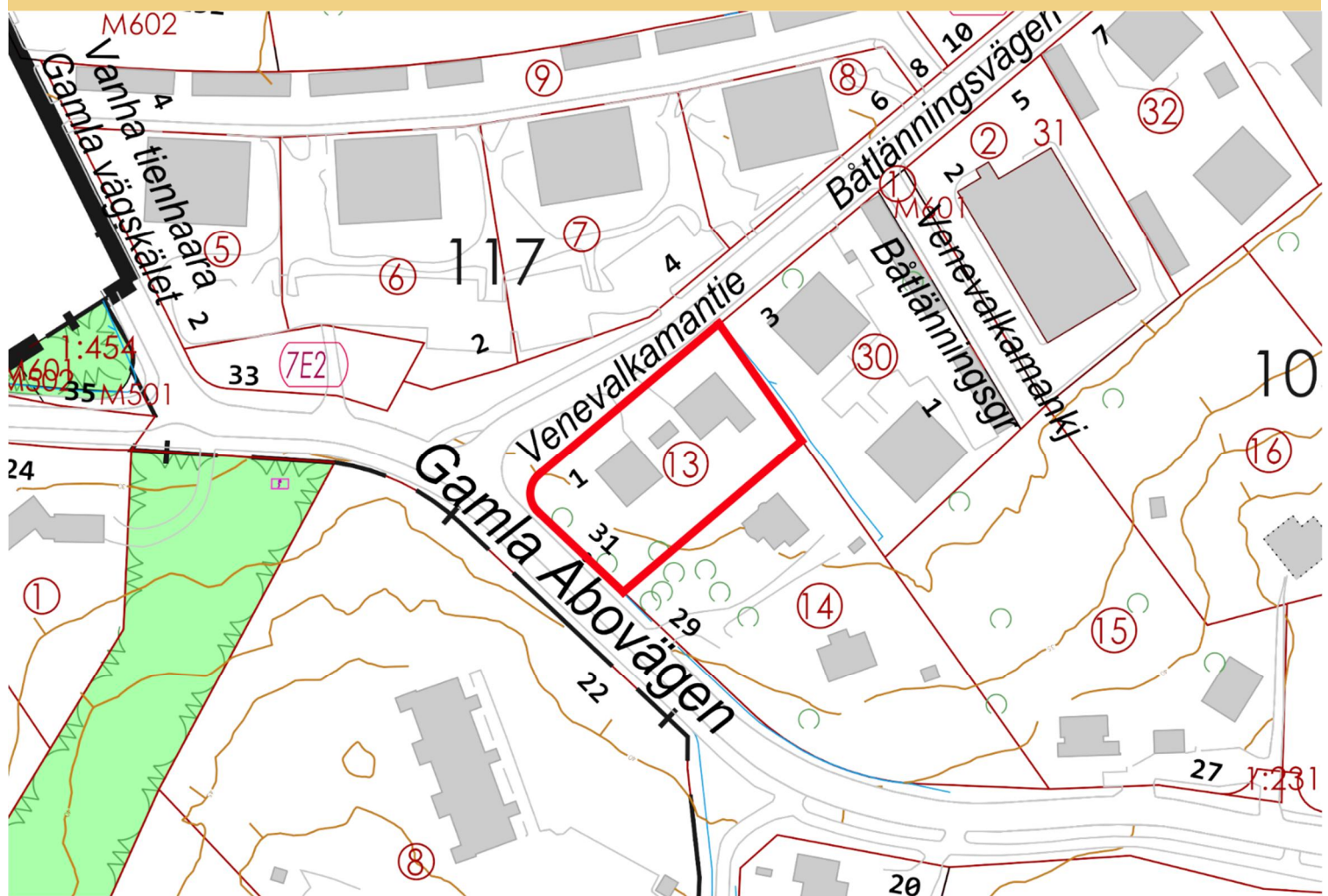




Ak 215

Venevalkamantie 1

Asemakaavan muutos

7. kaupunginosan korttelin 1052 tontti 13 (Venevalkamantie 1)

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 11.5.2021 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille osin alueen maanomistajien hakemusten perusteella ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Vireilletulosta on kuulutettu 3.5.2011.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

11.5.2021



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Maakuntakaava	3
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	4
1.2.3	Asemakaava	4
1.2.4	Rakennusjärjestys.....	5
1.2.5	Rakennuskiellot	5
1.2.6	Pohjakartta.....	5
1.3	Selvitys alueesta.....	5
1.3.1	Maanomistus.....	5
1.3.2	Rakennettu ympäristö	5
1.3.3	Suojelukohdeet	6
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	6
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	7
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	7
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	7
3.2	Mitoitus	8
3.3	Kiinteistöjaotus.....	8
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	8
3.4.1	Maankäyttö	8
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	11
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	12
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	12
3.6	Nimistö	13
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	13
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	13
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen	14
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	14
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	15
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	15
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	15
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	15
6.3	Suunnittelu	15
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	15

LIITTEET

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

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä
Kaavan viitesuunnitelma, Venevalkamantie 1, Kauniainen
Varjostututkielma, Venevalkamantie 1
Alustava hulevesiselvitys, Venevalkamantie 1
Venevalkamantie 1, liikennemeluselvitys
Kauniaisten liito-oravaselvitys

7. kaupunginosan korttelin 1052 asemakaavan muutoksen meluselvitys
Kauniaisten Venevalkamantien liito-oravaselvitys 2013
Asemakaavan muutosalueen luontoselvitystarpeen arviointi
Kauniainen, korttelin 1052 esiselvitys
Teollisuustien kaavamuutos, pohjavesiselvitys
Rakennettavuusselvitys, Teollisuustien alue
Kauniaisten rakennusinventointi (2005)

LUO arkkitehdit Oy, 4.5.2021
LUO arkkitehdit Oy
Uudenmaan Pohjatutkimus Oy, 22.9.2020
Akukon Oy, 3.7.2020
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy,
28.5.2014
FCG Oy, 18.2.2013
Ympäristötutkimus Yrjölä, 2013
FCG Oy, 24.10.2011
Pöyry Finland Oy, 1.2.2011
Pöyry Environment Oy, 22.10.2008
GeoUnion Oy, 15.1.2008
Aedes Oy, 2005

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Kaavan tunnistetiedot:

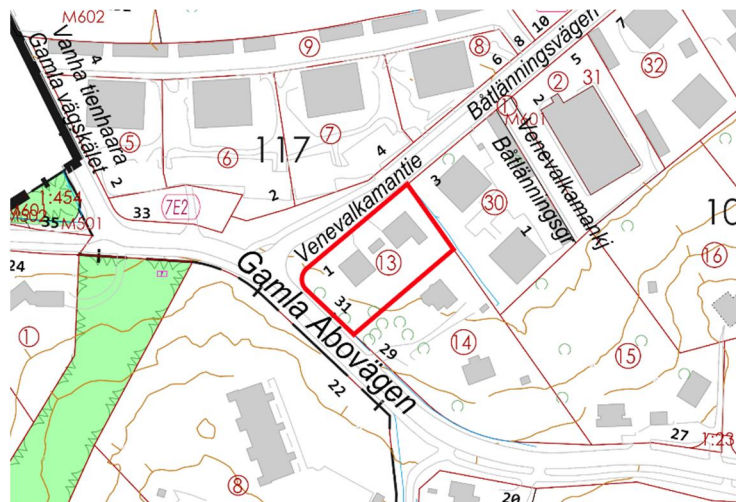
Tunnus: Ak 215

Nimi: Venevalkamantie 1

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

Suunnittelualueen raja:

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

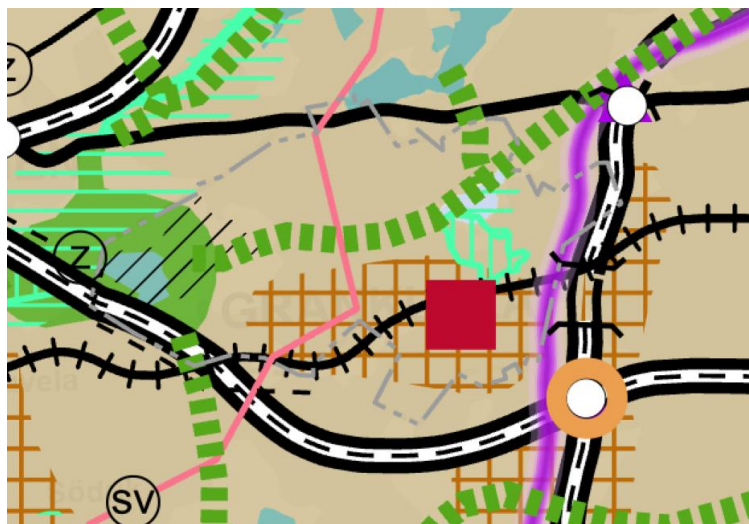


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen raja virastokartalla.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu, 22.4.2021).

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

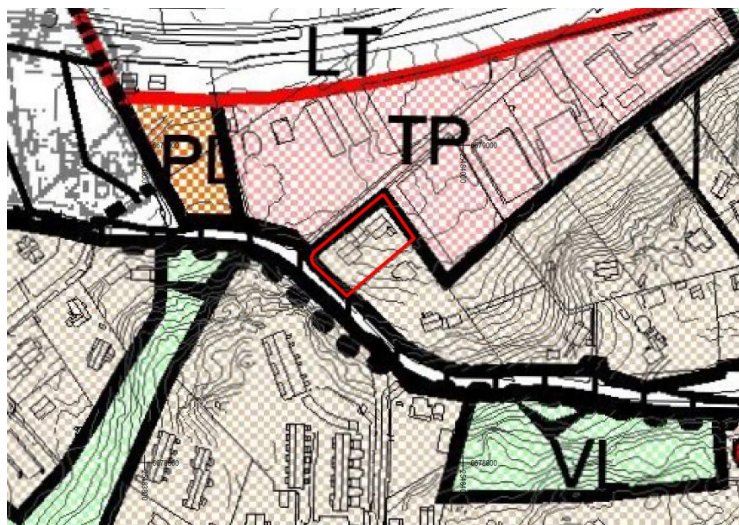
7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on kieltänyt välipäätöksellään maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavasta jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että Uusimaa-kaava 2050 ei ole voimassa.



Kuva 3. Ote Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuudesta (Uudenmaan liiton karttapalvelu, 22.4.2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella tähdellä.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

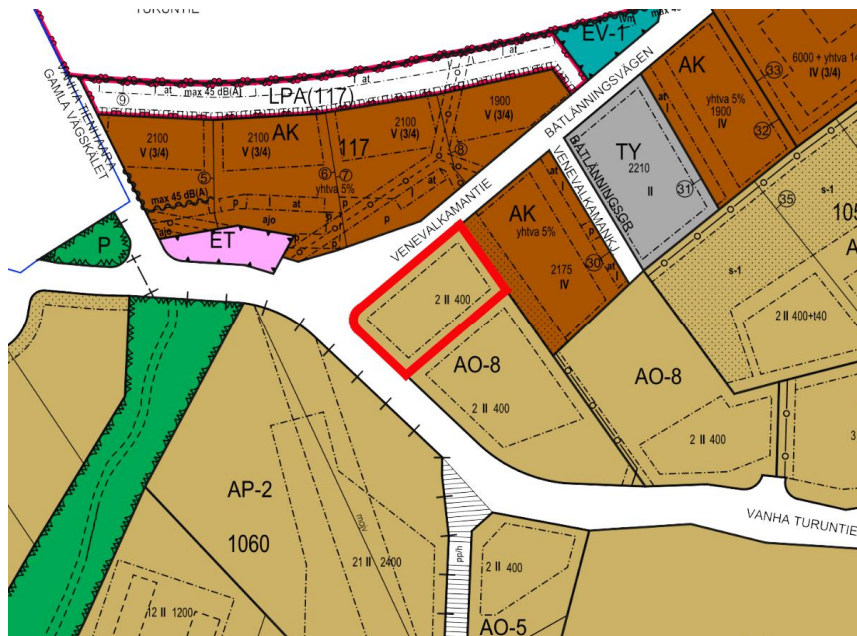
Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).



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

1.2.3 Asemakaava

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



Kuva 5. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.4 Rakennusjärjestys

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

1.2.5 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien kulmaukseen. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut kerrostaloja, muutoin ympäristö on pientalovaltaista. Suunnittelualueella sijaitsee yksi paritalo, joka on valmistunut noin vuosien 1973–76 aikana. Loivaharjakattoinen ja lautaverhoiltu rakennus edustaa 1970-luvun puurakenteisia tyyppitaloja. Paritalo koostuu kahdesta tyyppitalomallista, joista ensin rakentuneen osan on suunnitellut Vesa Ekholm ja joitakin vuosia myöhemmin rakennetun toisen osan Mauri Mäki-Marttunen. Rakennuksen vanhempaa osaa on laajennettu 1980-luvun alussa. Rakennusta ei ole lueteltu Kauniaisten rakennusinventoinnissa 2005.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

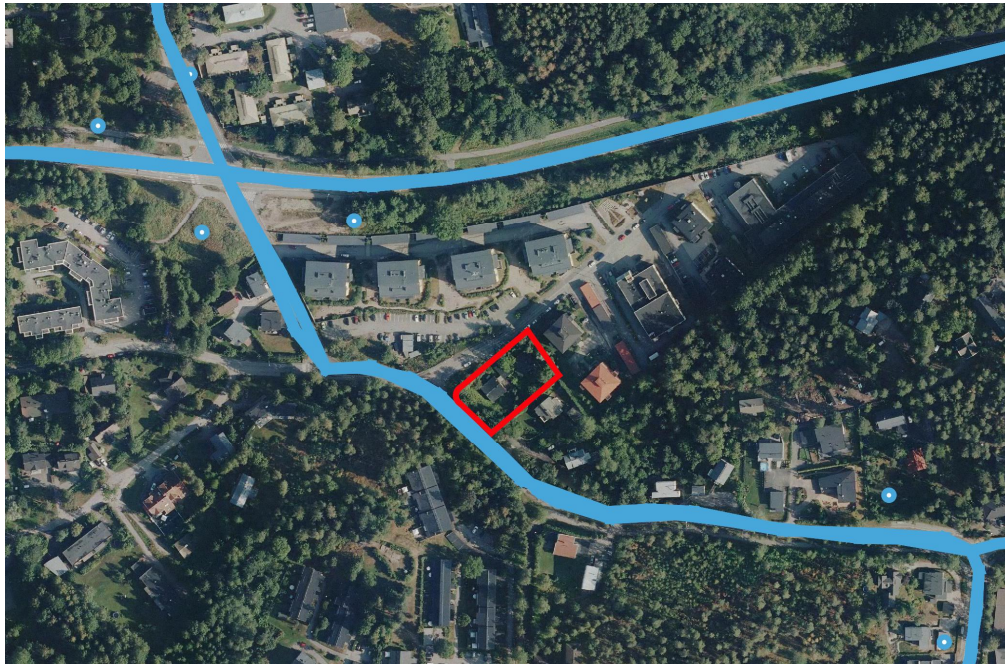
Vanha Turuntie on pääkatu. Venevalkamantie on tonttikatu.

Jalankulku ja polkupyöräily

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

Julkinen liikenne

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



Kuva 6. Julkiset liikenneyhteydet (HSL:n joukkoliikenneverkosto, kevät 2019).

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

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

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

Ilmanlaatu

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

Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu tie- ja lentoliikenteen melua. Tieliikenteen melua alueelle muodostuu pääasiassa Vanhan Turuntien ajoneuvoliikenteestä. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) tai vireillä olevan Uusimaa 2050-kaavan mukaan varsinaista lentomelualueutta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 55–60 dBA). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 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 laskeutumisvohyhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Tämän vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

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



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

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

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

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella tontti muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Alue soveltuu sijaintinsa perusteella tiiviimpään rakentamiseen, sillä se kuuluu kaupunkirakenteessa Venevalkamantien kokonaisuuteen, johon on aikaisemmilla kaavamuutoksilla toteutettu asuinrakennuksia. Esitetty rakentaminen kiinnittyy Venevalkamantien kerrostalovaltaiseen kokonaisuuteen, kuitenkin niin että se ottaa mitoitukseltaan huomioon myös muun ympäröivän kaupunkirakenteen. Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tiivistää

kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja hanke vastaa näin osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöliisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutosehdotus perustuu osin aiempaan suunnitteluun ja osin ehdotusvaiheessa laadittuun uuteen viitesuunnitelmaan. Uuden viitesuunnitelman on laatinut LUO arkkitehdit Oy. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva paritalo korvataan katutilaa rajaavalla nelikerroksisella kerrostalorakennuksella. Erillinen ulkavälinevarasto ja oleskelupihat on esitetty suunnitellun rakennuksen kaakkoispuolelle. Autopaikat ja tonttiliittymä on edelleen esitetty toteutettavaksi tontin koillispuolelle. Pysäköinti on esitetty toteutettavaksi maantasopysäköintinä siten, että naapuritontin rajan läheisyyteen sijoittuvat autopaikat on katettava.

3.2 Mitoitus

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

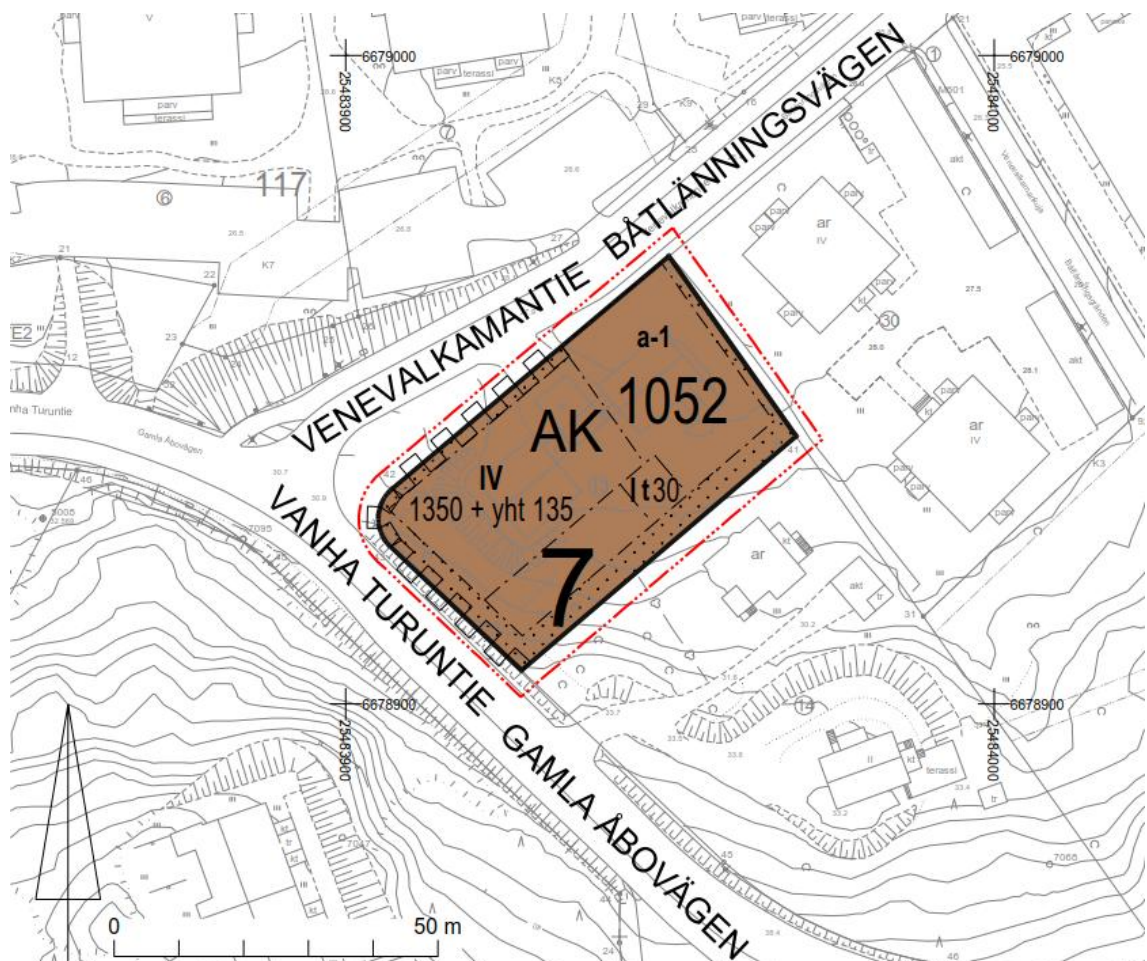
Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 950 k-m² ja kokonaisrakennusoikeuden määrä 1 115 k-m².

3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutos ei aiheuta muutoksia suunnittelualueen kiinteistöjaotukseen.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 8. Kaavakartta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

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

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

Yleiset määräykset

PYSÄKÖINTI:

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

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

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

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

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

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

Paineellisen pohjaveden alueella ei saa rakentaa maanalaisia kellaritiloja.

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

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää hiilineutraaliutta tukevia ratkaisuja.

PIHAT JA PELASTUSTIET:

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

Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.

MELU:

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

HULEVEDET:

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

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

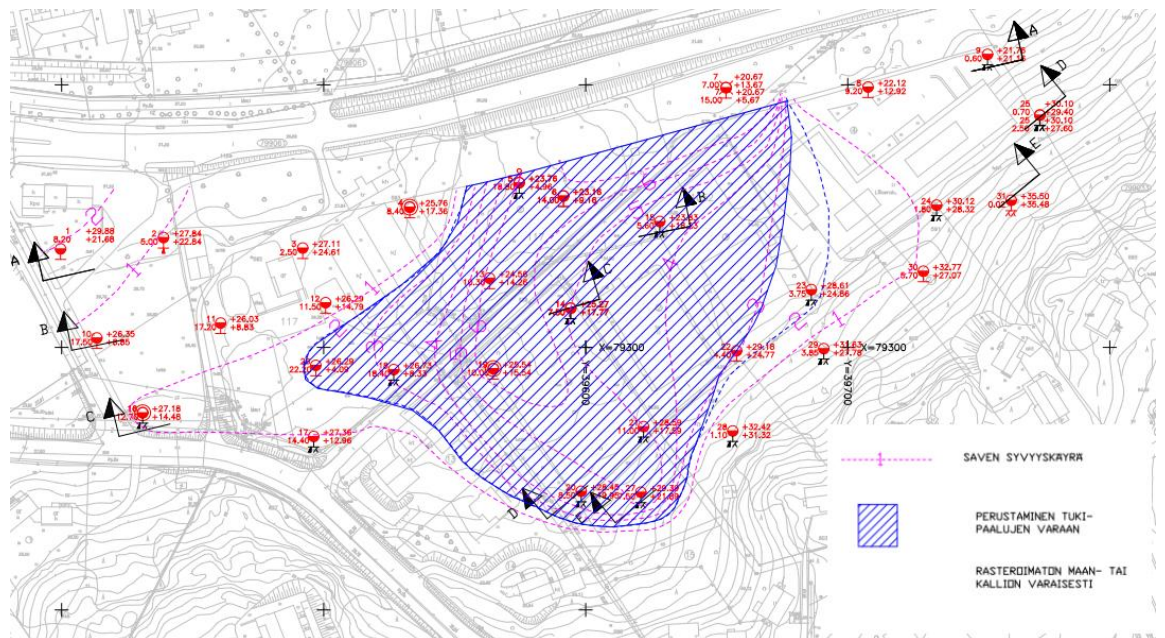
Muutokset 21.1.–20.2.2014 nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen nähden:

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

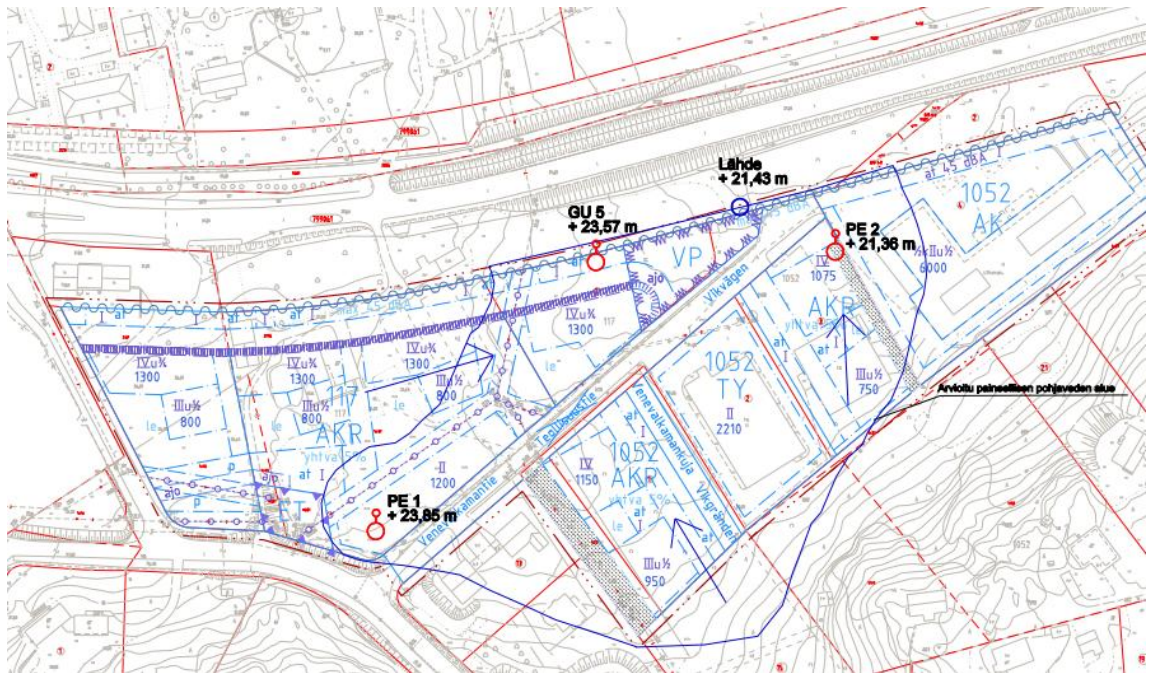
- Lisätty hulevesiä koskevia määräyksiä.
- Lisätty hiilineutraaliutta tukevia ratkaisuja koskeva määräys.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutosta varten ei ole tehty erillisiä maaperätutkimuksia eikä asemakaavan muutoksen laadinnassa ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Alueen maaperästä on saatu tietoja asemakaavan muutosta varten laaditusta esiselvityksestä (Pöyry Finland Oy, 2011) sekä Teollisuustien asemakaavamuutosta varten laadituista rakennettavuusselvityksestä (GeoUnion Oy, 2008) ja pohjavesiselvityksestä (Pöyry Environment Oy, 2008). Rakennettavuusselvityksen perusteella tontin 13 koilliskulmaa halkoo savikon raja (kuva 9). Tontin koillisosa on pohjavesiselvityksen perusteella arvioitun paineellisen pohjaveden alueella (kuva 10). Pohjavesiselvityksessä suositellaan, että kellaritilojen rakentamista ei tulisi sallia paineellisen pohjaveden alueella. Edelleen selvityksessä todetaan, että mikäli kellaritilojen rakentaminen sallitaan, tulisi rakentamisen perustua asiantuntijan laatimaan, tutkimukseen perustuvaan vesienhallintasuunnitelmaan. Paineellisen pohjaveden alueella ei suositella myöskään mittavia massanvaihtoja tai kaivuita ja rakentaminen suositellaan toteutettavan paaluttamalla.



Kuva 9. Ote rakennettavuuskartasta (GeoUnion Oy, 2008).



Kuva 10. Alueen pohjavesiolosuhteet. Arvioitu paineellisen pohjaveden alue on rajattu karttaan sinisellä. (Pöyry Finland Oy, 2008)

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

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

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)” mukaisia tunnuslukuja (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Uuden maankäytön liikennetuotos asumisen osalta on $20 \left\{ \left[\frac{5,08}{100} \right] \cdot 1350 \cdot 0,45 \right\} / 1,56$ henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen tuottama liikennemäärä ei aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Suunnittelualueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

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

Laaditun meluselvityksen perusteella melutasot alittavat ohjearvot lähes koko piha-alueella sekä nyky- että ennustetilanteessa. Asuinrakennuksen julkisivuihin kohdistuu päiväaikana korkeimmillaan 58 dB ja yöaikaan korkeimmillaan 49 dB keskiäänitaso (ennustetilanne 2040).

Oleskeluparvekkeiden toteutuksessa on huomioitava riittävä ääneneristävyys. Parvekkeilla sovelletaan oleskelualueiden päiväajan raja-arvoa. Selvityksen perusteella julkisivuilla, joihin kohdistuu päiväaikainen keskiäänitaso 53–58 dB on riittävästä keskiäänitasovaatimuksesta huolehdittava parvekelasituksella.

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

3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

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

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

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

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

Yhdyskuntataloudellisia tai ekologisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus palveluiden kysyntään. Lisäksi alueen asuntotarjonta kasvaa ja monipuolistuu. Tiivistäminen myös lisää kestävään liikkumiseen tukeutuvan asumisen määrää.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

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

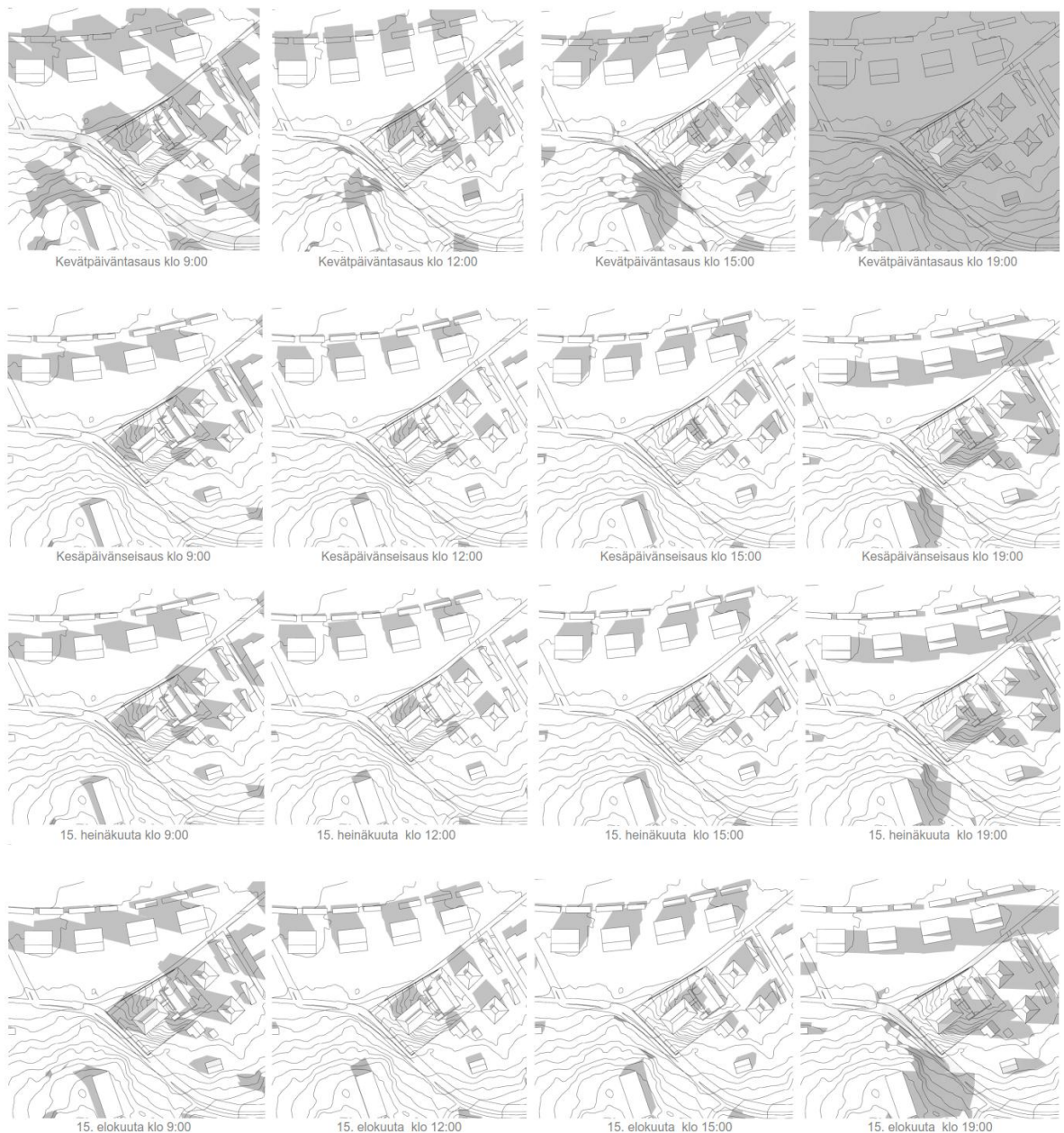
Alue sijaitsee Turuntien välittömässä läheisyydessä, johon volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia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

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

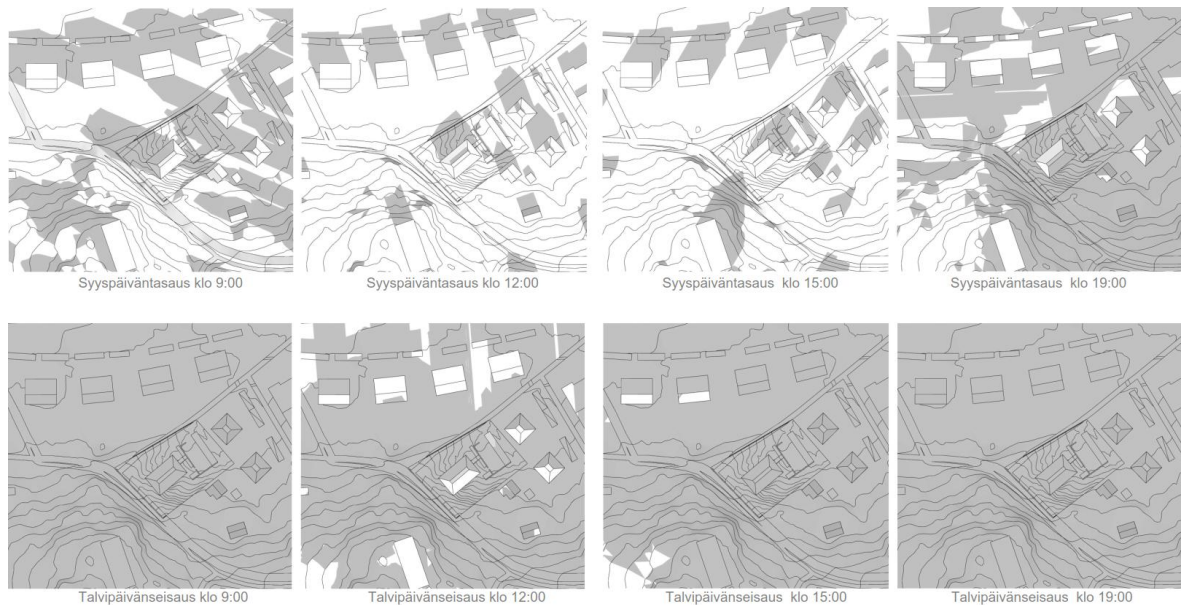
Alue on ennestään asuinrakentamiseen kaavoitettua. Suunnitteluratkaisussa nykyinen paritalo korvautuu asuntotuotantoa monipuolistavalla kerrostaloratkaisulla.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti kerrostalokäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei poikkea oleellisesti lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Esitetystä toteutusratkaisusta kerrostalo sijoittuu vähintään 12 metrin päähän kaakkoispuolella sijaitsevan pientalotontin rajasta. Tällöin lähimpiin pientaloihin jää vähintään noin 17 metrin etäisyys, mitä voidaan kaupunkioissa pitää kohtuullisena. Uudisrakennusten varjostusvaikutusten arviointia varten on laadittu varjostustutkielma (kuva 11 ja 12), jonka perusteella voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta olennaista varjostusvaikutusta naapuritonteille. Näin ollen voidaan katsoa, että suunniteltu uudisrakentaminen ei aiheuta naapuritonteille sellaista merkittävää haittaa, joka ei olisi kaupunkioissa hyväksyttävää.



Kuva 11. Ote varjostustutkielmasta (LUO arkkitehdit Oy, 2021)



Kuva 12. Ote varjostustutkielmasta (LUO arkkitehdit Oy, 2021)

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

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

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

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

Kaava on kuulutettu vireille 3.5.2011.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 29.4.2011 ja päivitetty 3.2.2021. Suunnitelma on luettavissa kaavahankkeen ajan osoitteessa <https://www.kauniainen.fi/ak215> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

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

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Tavoitteet

Suunnittelualueen asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt osana laajempaa asemakaavan muutosta korttelissa 1052. Kaavamuutos käynnistyi osin alueen maanomistajien hakemusten perusteella ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Tontin 13 omistajat ovat hakeneet tontilleen kerrostalorakentamisen mahdollistavaa asemakaavan muutosta. Myöhemmin tontin omistajat

ovat päivittäneet hakemustaan siten, että tontille tutkittaisiin rivitalorakentamisen mahdollistavaa kaavamuutosta. Ennen kaavamuutoksen käynnistymistä alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista on laadittu esiselvitys (Pöyry Finland Oy, 2011). Esiselvityksessä tontille 13 on tutkittu kerrostalon ja kaksikerroksisen rivitalon vaihtoehtoja.

Vireilletulo

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

Asemakaavan muutosluonnos

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

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 3.4.–3.5.2012. Kaavaluonnoksen valmisteluainestoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 18.4.2012. Kaavaluonnoksesta jätettiin 5 lausuntoa ja 6 kirjallista mielipidettä. Lausunnoissa otettiin kantaa mm. melumääräysten riittävyyteen, suojelua koskevien määräysten tarkentamiseen, vesihuollon järjestämiseen ja rakentamisen sovittamiseen rinnemaastossa. Pääosa lausunnoissa ja mielipiteissä esitetyistä asioista ei koskenut tonttia 13 vaan muuta kaavaluonnosaluetta. ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, ettei meluvaikutuksia ole huomioitu riittävästi. Saapuneessa mielipiteessä todettiin luonnoksessa esitetyn rakentamisen tehokkuuden olevan tontille 13 liian suuri tai ainakin ehdoton maksimi. Saapuneisiin lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosehdotus

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

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

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

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

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

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

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

Kaupungin omien tavoitteiden toteutumiseksi kaavaehdotusta tarkistettiin nähtävillä olon jälkeen mm. lisäämällä polkupyöräpysäköintiä koskevia määräyksiä sekä asuntotuotantoa ja sen laatua parantavia määräyksillä. Myös pysäköintinormia tarkistettiin ja muita yleisiä määräyksiä täydennettiin ja tarkistettiin. Suunnittelualueesta laadittiin uusi meluselvitys, jonka perusteella kaavan melua koskevia määräyksiä päivitettiin. Uuden viitesuunnittelun perusteella rakennusalojen rajoja sekä istutettavan alueen rajausta tarkistettiin ja alueelle lisättiin rakennusala talousrakennukselle. Kaavallinen perusratkaisu pysyi ennallaan.

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

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

edistää mahdollisuuksien mukaan hiilineutraaliutta tukevia ratkaisuja.) Samalla määräys erotettiin selkeyden vuoksi erilliseksi määräykseksi.

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

Asemakaavan muutosehdotus oli uudelleen nähtäville MRA 32 §:n mukaisesti 21.1.–1.3.2021, jolloin siitä jätettiin 6 lausuntoa ja 5 muistutusta.

Annetuissa lausunnoissa esitettiin huoneistojakaumaa koskevan määräyksen päivittämistä ja olemassa olevan rakennuksen rakennushistoriatietojen lisäämistä kaavaselostukseen. Lisäksi otettiin kantaa mm. pelastustoiminnan ja energihuollon huomiointiin. Saapuneissa muistutuksissa vastustettiin esitettyä kerrostaloratkaisua, sillä sen katsottiin olevan mm. kyseiseen paikkaan sopimaton, sijoittuvan liian lähelle naapuriomakotitaloja ja aiheuttavan haittaa asumisviihtyvyyteen sekä heikentävän naapuritonttien arvoa. Lisäksi muistutuksissa otettiin kantaa mm. hulevesien käsittelyyn, liikennemääriin ja liikenneturvallisuuteen sekä vuorovaikutukseen kaavaprosessin aikana. Saapuneisiin lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet.

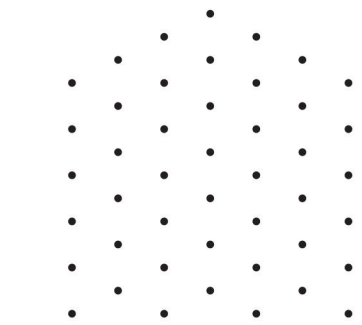
Asemakaavaehdotukseen ei ole tehty muutoksia saapuneen palautteen perusteella. Kaavaselostusta on päivitetty.

Kauniaisissa 11.5.2021

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Johanna Määttä
vt. maankäyttöpäällikkö

LIITE 1 / BILAGA 1
asemapiirustus / situationsplan
Ak 215
Venevalkamantie 1 / Båtläningsvägen 1
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



Venevalkamantie 1

asemapiirustus 1:500

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

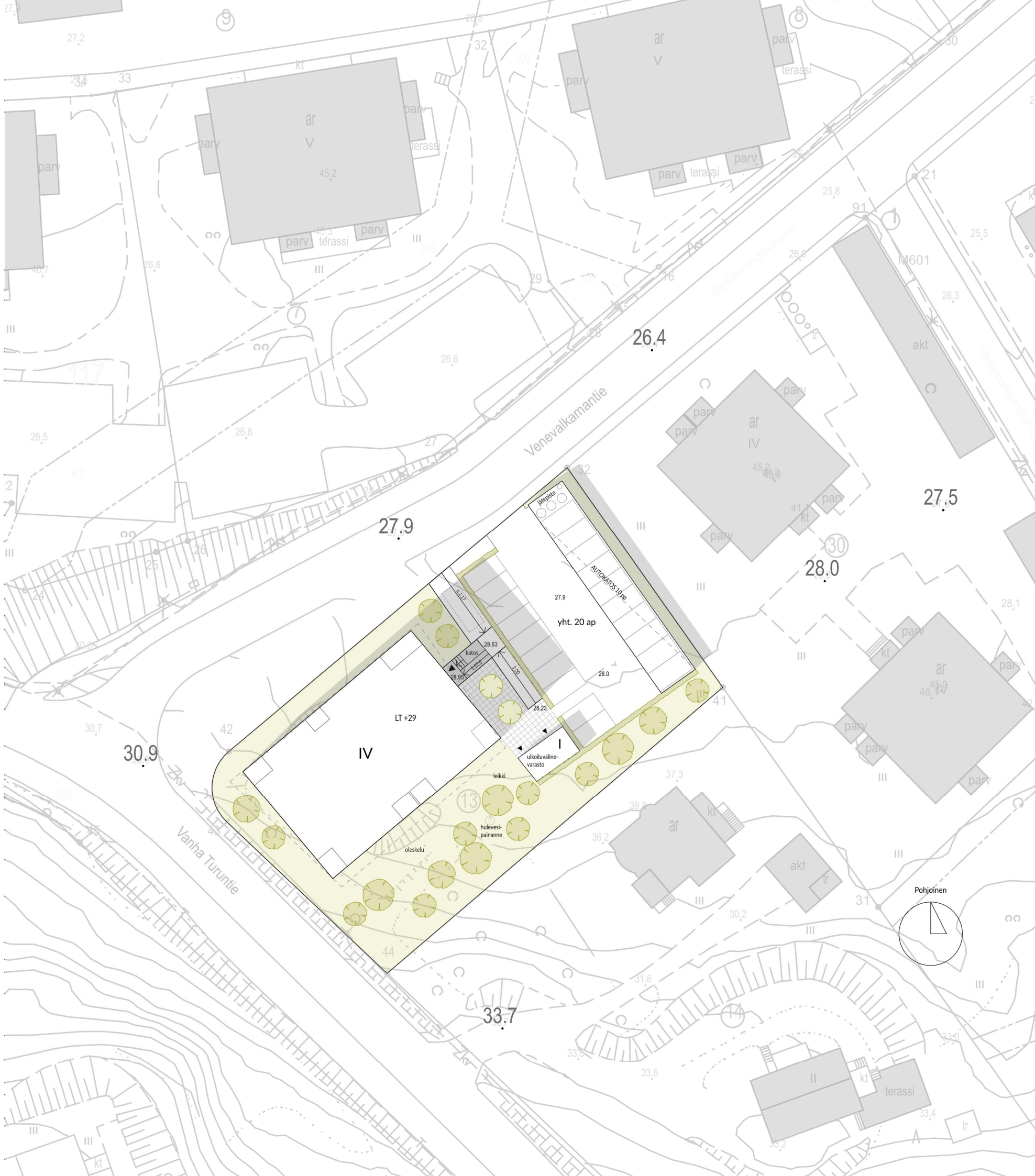
Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m2, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
AK-korttelialueella 1/75k-m2. Vieraspaiikkoja 1/1000 k-m2.
1 pp / 30 k-m2 tai vähintään 2 pp / asunto

Luonnoksessa 1350 k-m2
Vaatii 48 pp, 20 ap (joista 2 ap vieraspaiikkoja)

Pelastautuminen omatoimisesti parvekeluukkujen kautta.

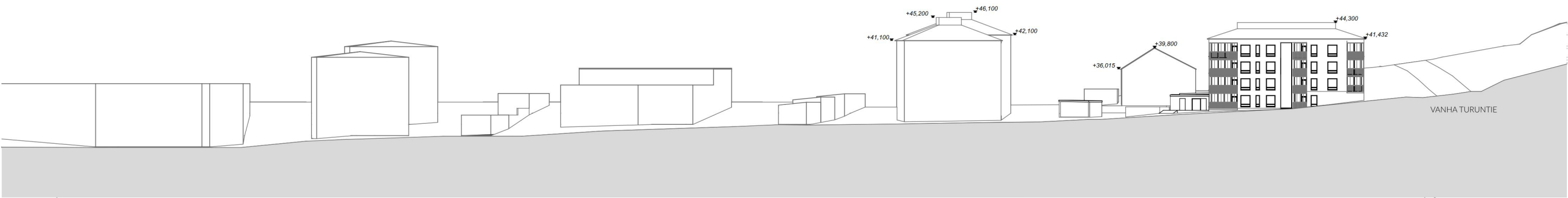
LUOARKKITEHDIT



LIITE 2 / BILAGA 2
julkisivut / fasader
Ak 215
Venevalkamantie 1 / Båtlänningsvägen 1
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

Venevalkamantie 1

Julkisivut
1:750



Katujulkisivu Venevalkamantielle



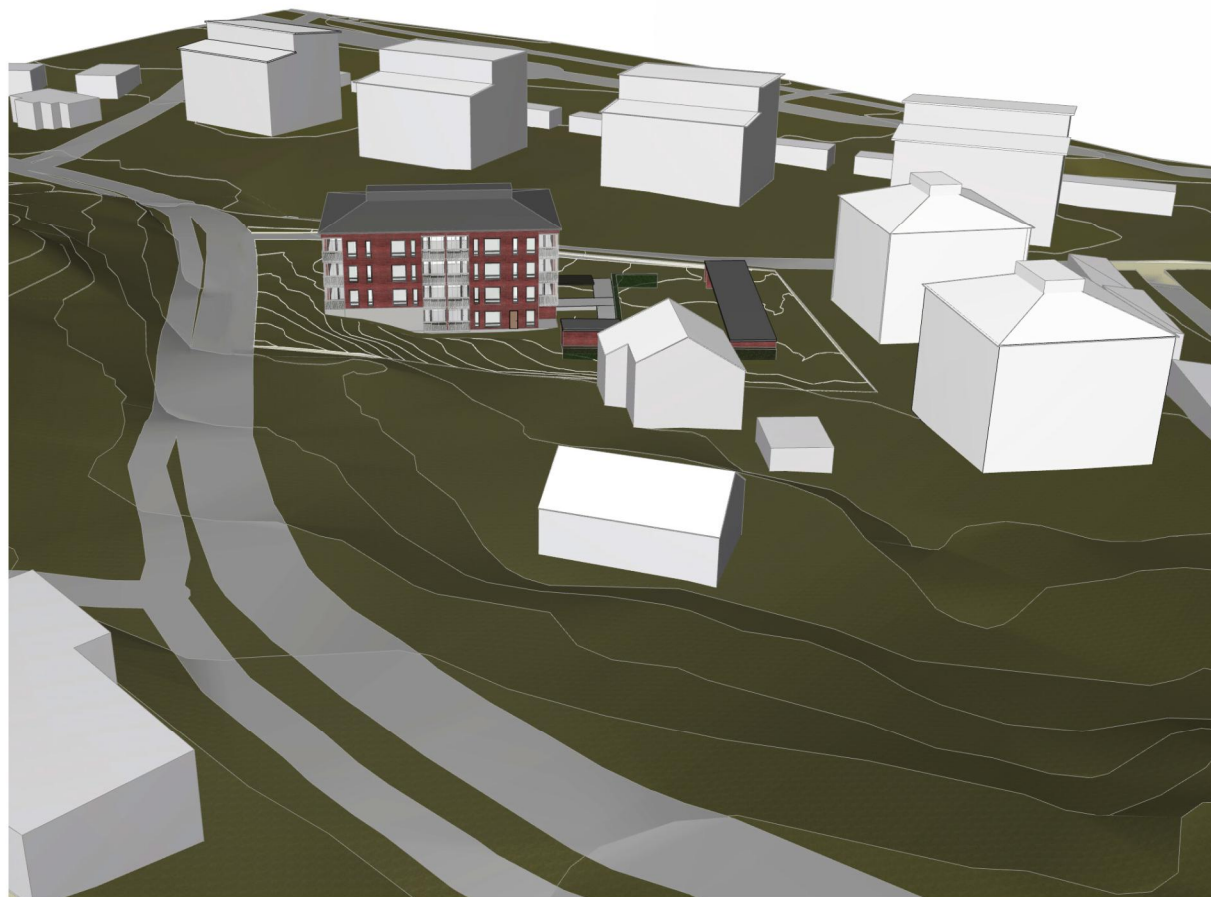
Katujulkisivu Vanhalle Turuntielle



Näkymä Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien risteyksestä

Venevalkamantie 1

Näkymät



Näkymä kaakosta



Näkymä Vanhalta Turuntieltä

Venevalkamantie 1

Näkymät



Näkymä Vanhalta Turuntieltä

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	13.10.2021
Kaavan nimi	Venevalkamantie 1		
Hyväksymispvm	11.10.2021	Ehdotuspvm	07.12.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	03.05.2011
Hyväksymispykälä	71	Kunnan kaavatunnus	Ak 215
Generoitu kaavatunnus	235V111021A71		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,2004	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,2004

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

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

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

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

Alamerkinnot

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