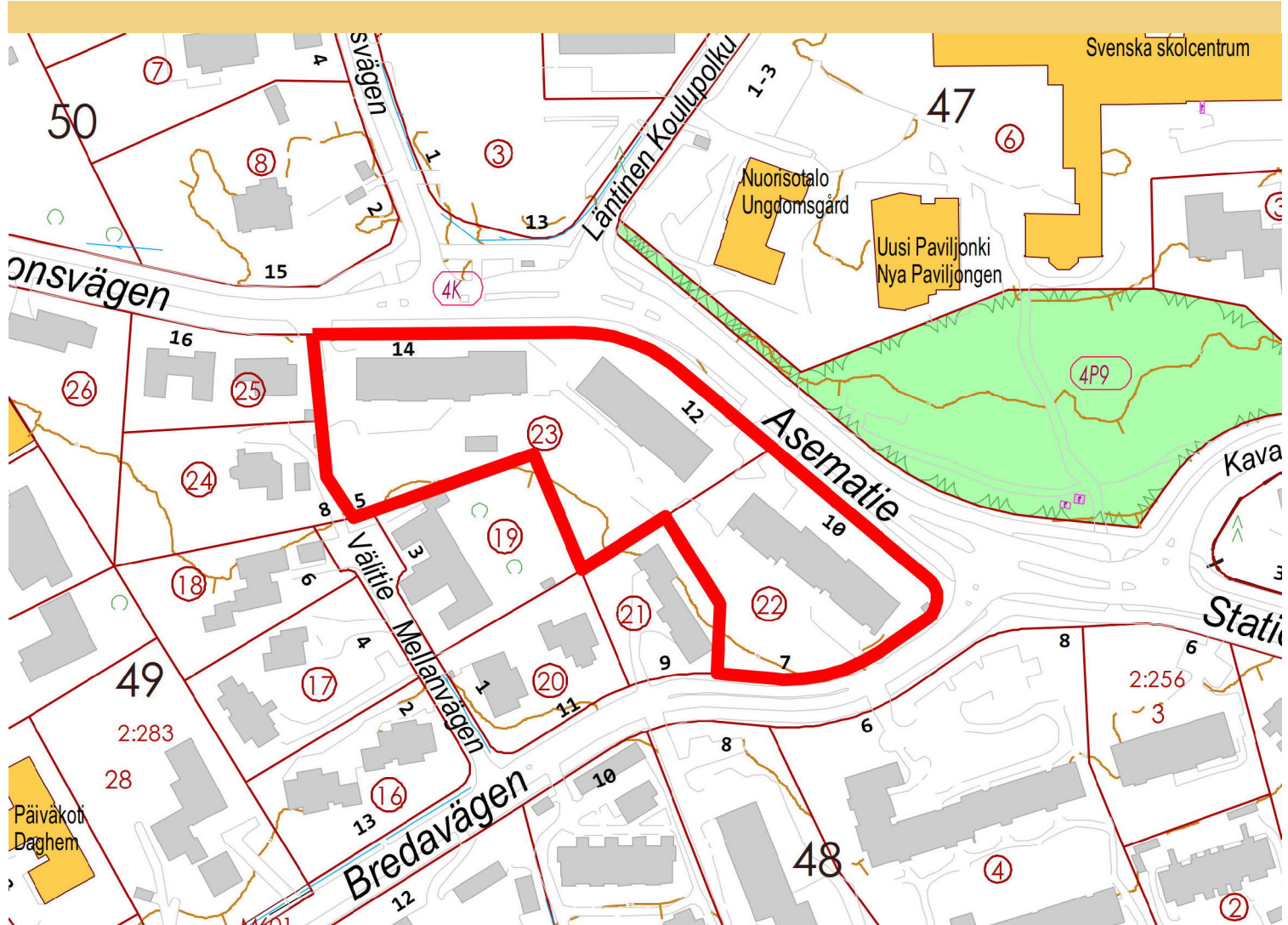




Ak 230

ASEMATIE 10–14

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10–12 ja 14)

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 5.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajien aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 § 103 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 18.10.2018.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

5.11.2021



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).....	3
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015	4
1.2.4	Asemakaava	4
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	4
1.2.6	Rakennuskiellot	5
1.2.7	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	8
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	8
3.2	Mitoitus	9
3.3	Kiinteistöjaotus	9
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	10
3.4.1	Maankäyttö	10
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	12
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	14
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden 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	16
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	16
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	16
6.3	Suunnittelu	16
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	16

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus
Liite 2	Leikkaukset
Liite 3	Julkisivut
Liite 4	Näkymä Asematieltä
Liite 5	Otteet meluselvityksen kartoista
Liite 6	Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä
Alueen viitesuunnitelma
Viitesuunnitelman päivitetty huoneistojakaumatarkastelu
Varjotutkielma
Asematie 10, 12 ja 14, rakennushistoriaselvitys
Asematie 10-14, Kauniainen, liikennetarkastelut
Asematie 10-14, Kauniainen, asemakaavan muutoskohteen
melu- ja ilmanlaatuselvitys
Asematie 10-14, hulevesien hallinta tontilla
Kauniaisten liikennelaskennat 2019
Kauniaisten liito-oravaselvitys
Kauniaisten rakennusinventointi

Ahlman Arkkitehdit Arkitekter, 21.5.2021
Ahlman Arkkitehdit Arkitekter, 19.10.2021
Ahlman Arkkitehdit Arkitekter, 12.5.2020
Ahlman Arkkitehdit Arkitekter, 18.5.2021
WSP Finland Oy, 24.10.2019
WSP Finland Oy, 5.6.2020 & 8.10.2020

Piha- ja puistosuunnittelu Hanna Hentinen, 16.9.2020
Ramboll Oy, 2019
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014
Aedes Oy, 2005

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

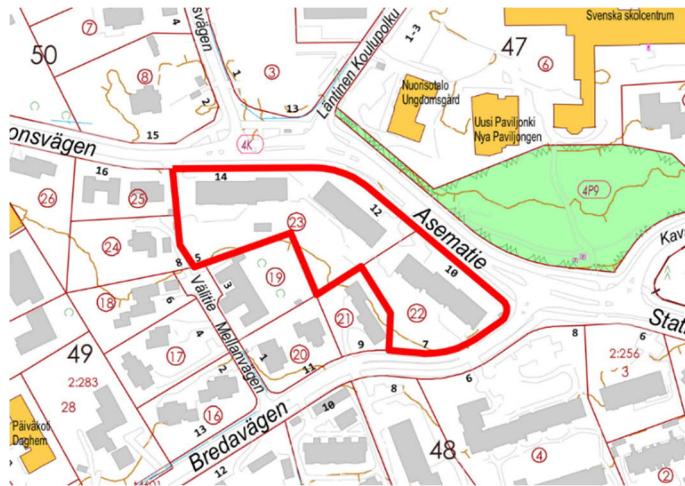
Kaavan tunnistetiedot:

Tunnus: Ak 230

Nimi: Asematie 10–14

Suunnittelualueen rajaus:

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 22 ja 23 osoitteessa Asematie 10 ja Asematie 12–14. Alueen pinta-ala on n. 1 ha. Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

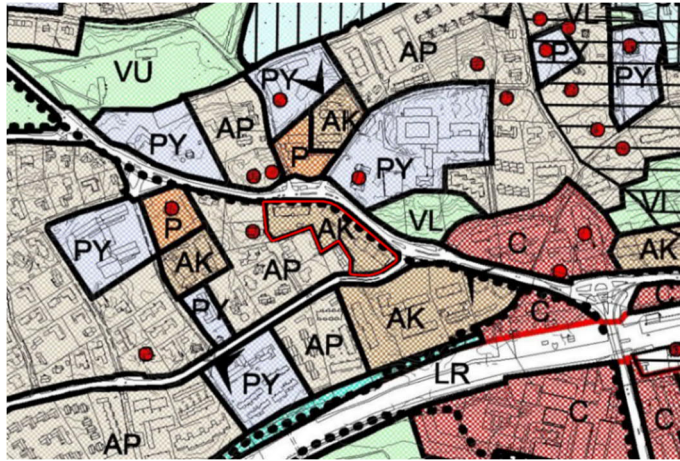
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaattemerkintä.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK).



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

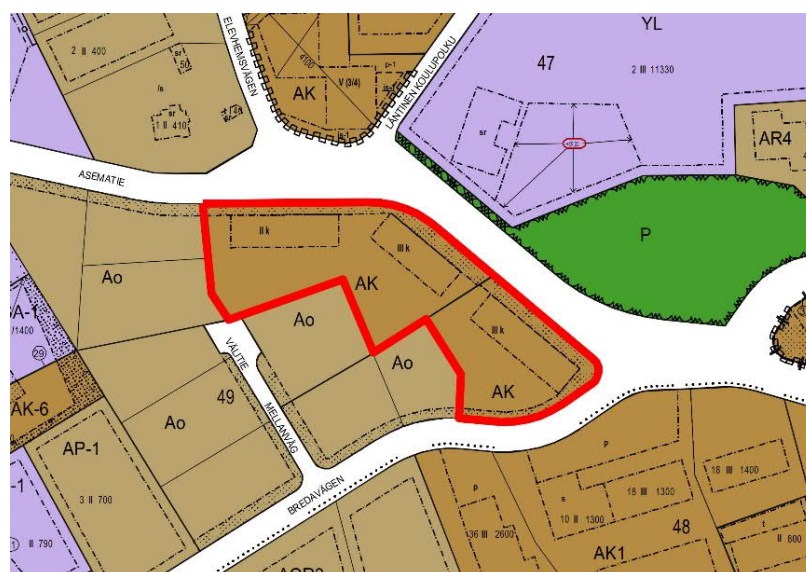
1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä suunnittelualue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä sekä ajanmukaisuuden arviointitarpeen kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet.

1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 28.10.1969 vahvistama asemakaava (Ak 48).

Tontit 22 ja 23 ovat osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 22 pinta-ala on 3 701 m² ja sille on osoitettu rakennusala vain asuinhuoneistoja sisältävälle rakennukselle ja rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 2 156 k-m². Tontin 23 pinta-ala on 6 595 m² ja sille on osoitettu kaksi rakennusalaa vain asuinhuoneistoja sisältäville rakennuksille. Rakennusoikeus on osoitettu toisessa rakennusalueessa kolmeen (III) ja toisessa kahteen (II) kerrokseen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3 025 k-m². Asuntojen lukumäärää ei ole tonteilla rajoitettu, mutta kaavat edellyttävät, että asuntojen keskimääräisen suuruuden on oltava vähintään 70 m².



Kuva 3. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.5 Rakennusjärjestys

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

1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Asematien, Bredantien ja Välitien rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen länsipuolella on pientaloasutusta ja kaakkoispuolella kerrostaloja. Asematien pohjoispuolella sijaitsee kaksi kerrostaloa, pientaloja, puistoalue, nuorisotalo ja Uusi Paviljonki. Tontilla 22 on yksi ja tontilla 23 kaksi kerrostalorakennusta. Rakennuksista on tehty suppea rakennushistoriaselvitys asemakaavan muutosta varten (Ahlman Arkkitehdit Arkitekter, 2021). Rakennukset on suunniteltu ja toteutettu yhtenä kokonaisuutena ja ne on suunnitellut arkkitehti Leo Tenhunen. Rakennukset ovat valmistuneet oletettavasti vuoden 1970 aikana, tarkasta valmistusajankohdasta ei ole vahvistettua tietoa. Kaksi eteläisintä rakennusta ovat kolmikerroksisia asuinrakennuksia maanpäällisellä kellarilla ja pohjoisin rakennus kaksikerroksinen maanpäällisellä kellarilla. Rakennusten pohjaratkaisut ovat rakentamisajankohdalle tyypilliset; jokaisen porrashuoneen ympärillä on 2-3 isohkoa asuinhuoneistoa. Porrashuoneet ovat hissittömät. Rakennusten runko on paikallavalettua betonia ja julkisivut osittain paikalla muurattua punatiiltä ja osittain kevytbetonin päälle rapattua. Betonivalu on jätetty maanpäällisen kellarin julkisivuissa pääosin näkyviin. Aikakaudelle tyypillisiä puuelementtejä on käytetty parvekeseinissä. Rakennuksia ei ole luetteloitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005).

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Asematie on pääkatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan. Bredantie on paikallinen kokoojkatu.

Jalankulku ja polkupyöräily

Asematien molemmin puolin kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä. Bredantiellä yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä kulkee kadun eteläpuolella sekä kadun pohjoispuolella Asematie 10 tonttiliittymästä Asematielle.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,5 kilometrin etäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Asematiellä ja Bredantiellä (118N, 212, 232, 533, 549).



Kuva 4. 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

Asematiellä on suoritettu liikennelaskennat 2019. Tuolloin liikennemäärä (KAVL) Asematiellä välillä Bembölentie–Bredantie oli 9 727 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 3 %. Liikennemäärä Asematiellä välillä Bredantie–Tunnelitie oli 12 524 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 4 %. Bredantiellä on suoritettu liikennelaskennat 2019. Tuolloin KAVL Bredantien alkupäässä oli 2 700 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 2 %.

Vuoden 2040 ennuste on laskettu 17 % kasvuoletuksella, jolloin vuoden 2040 ennustetut liikennemäärät ovat 11 381 (Asematie, välillä Bembölentie–Bredantie), 14 653 (Asematie, välillä Bredantie–Tunnelitie) ja 3 159 (Bredantie, välillä Urheilutie–Asematie).

Ilmanlaatu

Asemakaavan muutosta varten on laadittu ilmanlaatuarvio (WSP Finland Oy, 2020). Arvio perustuu ilmanlaatuviikkejä, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa”. Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Asematie ja Bredantie, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat ennustetilanteessa (2040) 11 381 ja 3 159 ajoneuvoa. Selvityksen perusteella ilmanlaadun minimietäisyydet eivät ylitä, jolloin suunnitellut asuinrakennukset ja niiden pihan oleskelualueet ovat ilmanlaadun kannalta riittävän etäällä lähimmistä tieliikenneväylistä.

Melu

Asemakaavan muutosta varten on laadittu meluselvitys (WSP Finland Oy, 2020). Otteet selvityksen melukartoista ovat selostuksen liitteinä (liite 5). Selvityksen perusteella piha- ja oleskelualueiden melutasot täyttävät ohjearvojen vaatimukset viitesuunnitelman mukaisessa toteutusratkaisussa. Rakennusten takapihan oleskelualueelle muodostuu sekä nyky- että ennustetilanteessa 2040 laajoja alueita, joissa melutasojen ohjearvot eivät ylitä päivä- tai yöaikaan. Asuinrakennusten julkisivuihin kohdistuu päiväaikana nykytilanteessa korkeimmillaan 65 dB:n keskiäänitasoja. Ennustetilanteessa 2040 julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso on päivällä korkeimmillaan 66 dB. Korkein keskiäänitaso kohdistuu Asematien puolella ensimmäiseen kerrokseen kohtaan, johon ei viitesuunnitelmassa ole suunniteltu asuinhuoneistoja. Suunniteltujen asuinhuoneistojen julkisivuihin kohdistuu korkeimmillaan 65 dB:n keskiäänitasoja. Yöaikaan julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso on nykytilanteessa korkeimmillaan 54 dB ja ennustetilanteessa 2040 korkeimmillaan 55 dB.

Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole voimassa olevan maakuntakaavan mukaan varsinaista lentomelualueetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 55–60 dB). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 mukaan alue ei ole lentomelualueetta (LDEN 55 dB) eikä verhokäyrä (LDEN 50 dB) ylety suunnittelualueelle. Kauniainen kuuluu kuitenkin Uusimaa 2050 –kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Tämän vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.



Kuva 5. Melumallinnus klo 7–22, ennustetilanne 2040. Meluselvitys (WSP Finland Oy, 2020)

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 22 (235-4-49-22) omistajan Asunto Oy Asematie 10 ja tontin 23 (235-4-49-23) omistajan Asunto Oy Asematie 12–14 hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 § 103 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10 ja 12–14) asemakaava siten, että tonttien rakennusoikeuden ja kerrosten määrää tarkistetaan mahdollistaen nykyiset rakennukset korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Yhdyskuntavaliokunta on (4.9.2018 § 81) asettanut hankkeelle seuraavat asemakaavan muutosta koskevat suunnittelutavoitteet, joiden pohjalta rakennusoikeuden määrä, kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät suunnitteluprosessissa:

- rakentamisen määrän ja rakennusten korkeuden tulee sopeutua ympäröivään kaupunkirakenteeseen,
- rakentamisen tulee luoda viihtyisää ja korkealaatuista ympäristöä,
- asuntojakauman tulee olla monipuolinen,
- rakentamisen painopisteen tulee olla Asematien reunalla ja se on toteutettava katutilaa selkeästi rajaavana lamelliratkaisuna,
- Asematien puoleisten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla punatiili,

- autopaikoitus järjestetään pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti,
- ajoneuvoliittymät osoitetaan Asematielle sekä
- alueen hyväkuntoista puustoa ja Bredantiehen rajautuva avokallio tulee säilyttää.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa suunnittelualue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä sekä ajanmukaisuuden arviointitarpeen kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet.

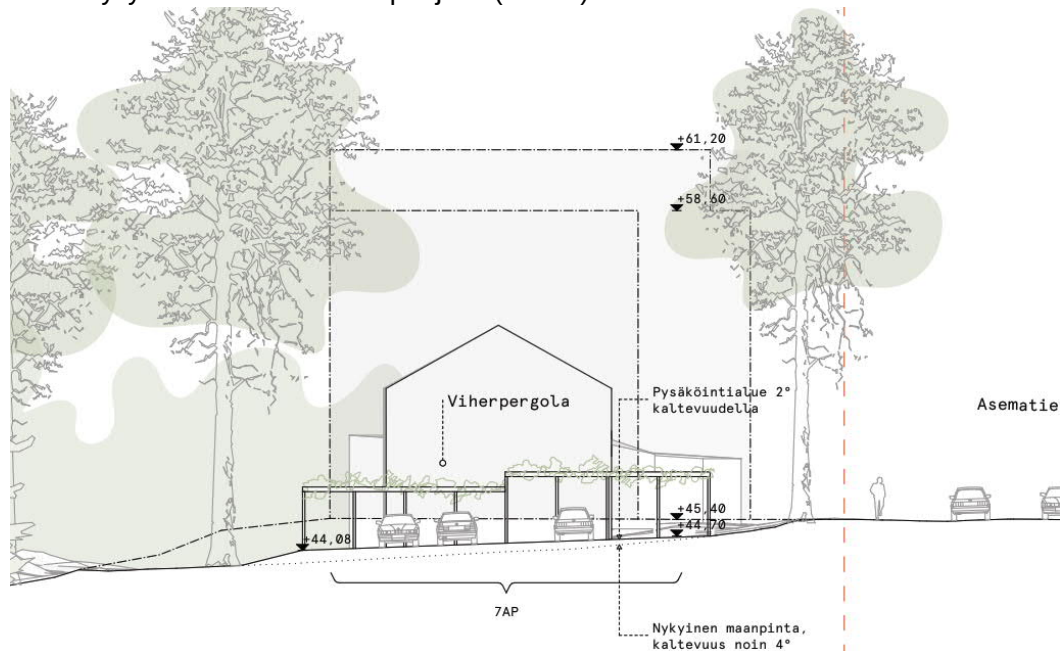
Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevat nykyiset kerrostalot korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueella sijaitsevat vanhat asuinrakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän, eikä alueen maanomistaja pidä niiden saneeraamista taloudellisesti kannattavana vaihtoehtona. Korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta kaupungin pääkadun varressa ja raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä. Lisääntyvän asukasmäärän kautta hanke tukee myös keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden kehittymistä. Hanke vastaa osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutos perustuu Ahlman Arkkitehdit Arkitehterin laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on otettu huomioon hankkeelle asetetut suunnittelutavoitteet. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitsevat kolme kerrostalorakennusta korvataan kahdella kadunsuuntaisella ja katutilaa selkeästi rajaavalla lamellityyppisellä kerrostalorakennuksella. Suunniteltujen rakennusmassojen hahmoa on kevennetty rikkomalla kerroksisuutta ylimmissä kerroksissa. Rakennusten kerrosluku (neljästä viiteen) ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Suunnittelualueella olemassa olevat rakennukset ovat hahmoltaan pääosin nelikerroksisia (maanpäällinen kellari ja kolme asuinkerrosta), pohjoisin rakennus on kolmikerroksinen (maanpäällinen kellari ja kaksi asuinkerrosta). Rakennusten alin kerros on suunniteltu toteutettavaksi nykyisen kaltaisesti pääosin asukkaiden yhteistiloina, sillä katualueen läheisyydestä ja maastonmuodoista johtuen alin kerros ei ole kadunpuoleisella osalla järkevästi hyödynnettävissä viihtyisään ja korkealaatuiseen asuinkäyttöön. Alimman kerroksen julkisivun visuaalista ilmettä kevennetään ja yhdenmukaistetaan asuinkerroksiin nähden aukotuksilla, materiaalivalinnoilla ja muilla arkkitehtuurisilla keinoilla. Rakennusten Asematien puoleisten julkisivun päämateriaali on punatiiltä.

Asumisen vaatimat pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen pysäköintiin, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Lisäksi rakentamisen painottuminen suunnittelualueen kadunpuoleiseen osaan mahdollistaa olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämisen rakennusalojen ulkopuolella alueen lounaisosissa. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on toiminnallisista ja kaupunkikuvallisista syistä esitetty suunnittelutavoitteista poiketen Bredantieltä likimain nykyisen ajoneuvoliittymän kohdalta, jolloin ratkaisulla vältetään raskaiden ramppirakenteiden toteuttamiselta. Maanalaisen sisäänajon osoittaminen Bredantieltä ei vaaranna Bredantiehen rajautuvan avokallion säilymistä, avokallioalue jää näkyviltä osin rakentamisen ulkopuolelle. Pysäköintilaitoksen liittymän liikenteellistä toimivuutta on arvioitu erillisessä liikennetarkastelussa (WSP Finland Oy, 2019). Liikennetarkastelussa suositetaan riittäviä (jalankulku- ja pyöräilyväylien suunnitteluohjeen (Väylä) minimiarvojen mukaisia) näkemäaluevarauksia liikenneturvallisuuden kannalta toimivan ratkaisun saavuttamiseksi.

Vieraspysäköinti on esitetty toteutettavaksi maantasopysäköintinä siten, että pihakannelle ei osoiteta pysäköintipaikkoja. Maantasopysäköinnille on osoitettu alue suunnittelualueen

länsireunassa, johon on ajoyhteys Asematieltä. Maantasopysäköinnille osoitetun piha-alueen korkeusasemaa ei ole tarkoitus muuttaa oleellisesti, vaan liittyminen naapurin rajalla voidaan tehdä nykyisen korkomaailman pohjalta (kuva 6).



Kuva 6. Pysäköintialueen leikkaus (Viitesuunnitelma, Ahlman Arkkitehdit Arkitektter, 21.5.2021)

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 10 295 m², jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 9 000 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 160 k-m². Tehokkuusluku on e=0.99.

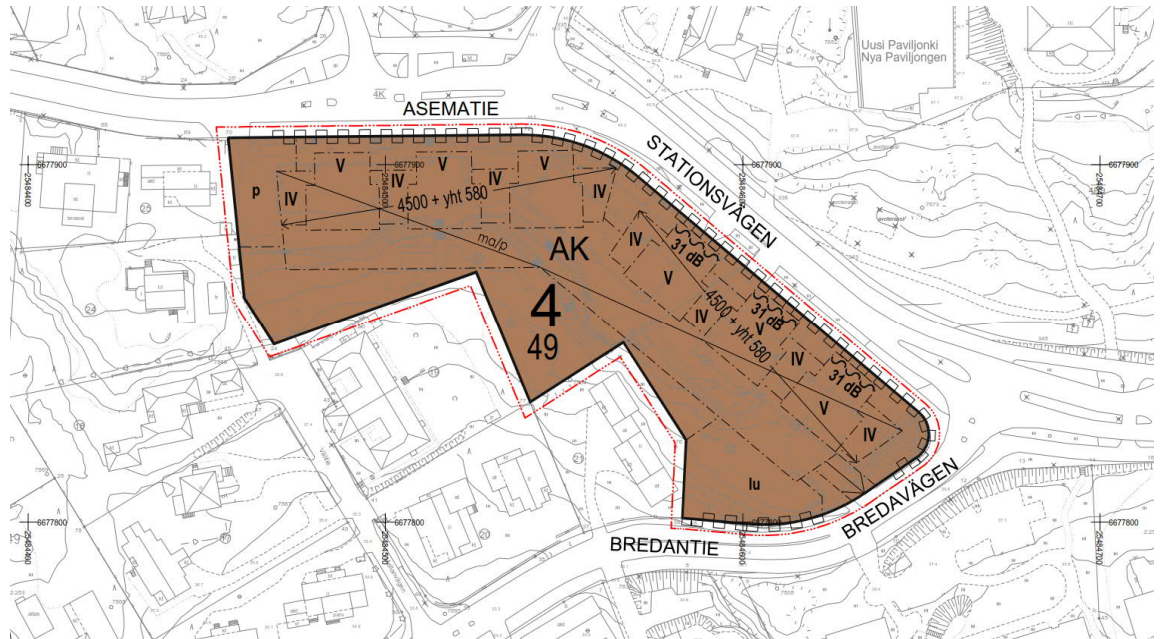
Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 3 819 k-m². Nykyinen kaava sallii lisäksi maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen, joten pääosin alimpaan kerrokseen sallitut yhteis- ja varastotilat eivät varsinaisesti lisää rakennusoikeutta nykytilanteeseen verrattuna.

3.3 Kiinteistöjaotus

Suunnittelualueelle on laadittava erillinen tonttijako.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 7. Kaavakartta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) aluerajaus säilyy ennallaan. Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat neljästä viiteen (IV–V) kerroksisille rakennuksille. Molemmille rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeutta 4 500 k-m² sekä lisäksi 580 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin (4 500 + yht 580). Osalla Asematien puoleisilla rakennusalojen sivuilla asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 31 dB (A).

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maan-/kannen alaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Lisäksi osoitetaan pysäköintipaikka suunnittelualueen länsiosaan (p). Bredantielle sekä Asematielle osoitetaan liittymäkiellot lukuun ottamatta ajoyhteyttä pysäköintipaikalle ja maan-/kannenalaiseen pysäköintitilaan. Bredantiehen rajautuva kallioinen alue osoitetaan luonnontilaisena hoidattavaksi alueen osaksi (lu).

Yleiset määräykset

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspysäköintipaikkoja saa sijoittaa maantasossa vain pysäköintiin osoitetulle alueelle (p). 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 osoitettua yhteis- ja varastotilojen kerrosalaa. Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

Yhteis- ja varastotiloihin osoitettu rakennusoikeus (yht) on sijoitettava pääosin maantasokerroksen kadunpuoleiselle osalle, sillä katualueen läheisyydestä ja maastonmuodoista johtuen alin kerros ei ole kadunpuoleisella osalla järkevästi hyödynnettävissä viihtyisään ja korkealaatuiseen asuinkäyttöön.

Rakennusten Asematien puoleisten julkisivujen päämateriaali tulee olla punatiili. Julkisivut on toteutettava paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivuissa tulee käyttää laadukkaista materiaaleja. Ylimmän kerroksen julkisivujen värit sekä käsittely tai materiaali tulee poiketa rakennuksen päämassasta. Kadun suuntaista julkisivulinjaa tulee jaksottaa parvekkeiden, porraskäytävien, materiaalien tai aukotuksen avulla. Asematien puoleisen maantasokerroksen arkkitehtuuri ja aukotus tulee olla yhtenäinen ylempien kerrosten kanssa siten, että saavutetaan elävä, tasapainoinen ja harmoninen kokonaisvaikutelma. Rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, on integroitava rakennuksiin siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta.

Porrashuoneet tulee suunnitella niin, että niihin saadaan luonnonvaloa. 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 60 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 30 m². Määräyksellä halutaan varmistaa, että asuntoja toteutetaan kaikenkokoisten talouksien tarpeisiin.

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai terassi. Mikäli asuntokohtaista parvekettä tai terassia ei ole melualueella mahdollista toteuttaa, voidaan se korvata viherhuoneella. Viherhuoneiden ulkoasun on tällöin oltava julkisivussa yhtenäinen parvekkeiden ja terassien kanssa.

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

PIHAT JA PELASTUSTIET:

Rakennusalojen ulkopuolella sijaitseva hyväkuntoinen, maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää. Ennen rakennusluvan hyväksymistä alueella tulee suorittaa puustokatselmus. Alueen kasvillisuutta tulee täydentää istuttamalla alueelle puita ja pensaita. Vihreämmän katunäkymän saavuttamiseksi puita ja istutuksia on sijoitettava erityisesti Asematien varrelle.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja. Kansipiha tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Kansirakenteiden reunat on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Pysäköintilaitokseen johtava ajoyhteys on toteutettava korkeatasoisesti. Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuolisten osien muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Naapuritontteihin rajoittuvien piha-alueiden korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa nykyisestä. Piha-alueet tulee toteuttaa niin että ne liittyvät luontevasti naapuritontteihin.

Naapuritonttiin rajautuvat pysäköintipaikat on maisemoitava naapuritonttia vasten esim. istutuksin tai viherpergolalla.

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

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 tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinillä. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

Mikäli rakennuksen julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivuille, joilla ylittyy 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso.

ILMANLAATU:

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia. Tuloilma on suodatettava käyttäen parasta käytettävissä olevaa tekniikkaa. Tuloilman otto tulee sijoittaa katolle tai riittävän korkealle sisäpihan puolelle.

Asematien puoleiseen katutasoon ei saa sijoittaa asuntoja, jotka aukeavat vain kadun puolelle.

HULEVEDET:

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

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

TONTTIJAKO:

Tällä asemakaava-alueella on laadittava erillinen tonttijako.

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.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa rakentamista rajaavia luontoarvoja. Alueella on etenkin suunnittelualueen eteläosissa täysikasvuista puustoa, jota pyritään säilyttämään sen kunto huomioiden. Bredantien varressa sijaitseva avokallio rajataan rakentamisen ulkopuolelle.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu alustava suunnitelma hulevesien hallinnasta, jossa on esitetty hulevesilaskelmat ja periaatteellisen tason ratkaisut hulevesien hallinnasta kaavan mukaisessa toteutusratkaisussa.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Uuden maankäytön liikenteen kasvu aiheutuu suurimmaksi osin asumisen liikenteestä. Uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun

”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)” mukaisia tunnuslukuja (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Uuden maankäytön liikennetuotos asumisen osalta on $132 \left\{ \left[\frac{(5,08/100) \cdot 9000 \cdot 0,45}{1,56} \right] \right\}$ henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen tuottama liikennemäärä ei aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Suunnittelualueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten ilmanlaadun arvioinnissa käytettävien ilmanlaatuviyöhykkeiden voidaan katsoa vastaavan todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Asematie. Myös Bredantien päästöillä voi olla vaikutusta ilmanlaatuun. Laaditun ilmanlaatuselvityksen perusteella ilmanlaadun minimietäisyydet eivät ylitä, jolloin suunnitellut asuinrakennukset ja niiden pihan oleskelualueet ovat ilmanlaadun kannalta riittävän etäällä lähimmistä tieliikenneväylistä. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu kuitenkin lähelle esitettyjä ilmanlaadun minimietäisyyksiä, jolloin altistuminen liikenteen päästöille on olennaista. Tästä syystä kaavaan on lisätty asumisen ilmanlaatua varmistavia määräyksiä.

Laaditun meluselvityksen perusteella rakennuksen julkisivuihin kohdistuva keskiäänitaso on päivällä korkeimmillaan 66 dB ja yöaikaan 55 dB (ennustetilanne 2040). Osalle julkisivuja on lisätty asemakaavan määräys julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksesta (31 dB). Lisäksi kaavassa on annettu määräys asuntojen aukeamisesta myös hiljaisemman julkisivun suuntaan, mikäli meluisampaan julkisivuun kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso. Oleskeluparvekkeiden toteutuksessa on huomioitava parvekelasituksen riittävä ääneneristävyys. Parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivuille, joille kohdistuu yli 65 dB:n päiväaikainen keskiäänitaso. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä 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 kuuluu voimassa olevassa maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. 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 mukainen rakentaminen vaikuttaa kaupunkirakenteeseen ja maisemaan, mutta korvaavan rakentamisen ollessa kyseessä vaikutukset eivät kuitenkaan merkittävät. Asemakaavan muutoksen voidaan katsoa parantavan kaupunkikuvaa, kun vanhat kerrostalot korvautuvat uudisrakentamisella. Suunniteltu rakentaminen elävöittää kaupunkikuvaa säilyttäen myös vehreää ympäristöä. Alueen pysäköinti tullaan järjestämään

nykytilanteesta poiketen pääosin maanalaisena pysäköintinä, jolloin piha-alueet ovat enimmäkseen autottomia.

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden. Suunnittelualueen läpi kulkee hulevesiviemäri ja asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää kyseisen viemäriin siirtoa. Teknisen huollon järjestämisen ei arvioida aiheuttavan muita normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia.

Yhdyskuntatalous- 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 eheyttää aluetta, mikä vaikuttaa asumisen hiilijalanjälkeen lisäten myös kestävään liikkumiseen tukeutuvan asumisen määrää. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan vanhat rakennukset korvaava uudisrakentaminen. Alue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman vaikutuspiirissä ja pääkadun varrella, 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 sekä Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden kannattavuutta ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

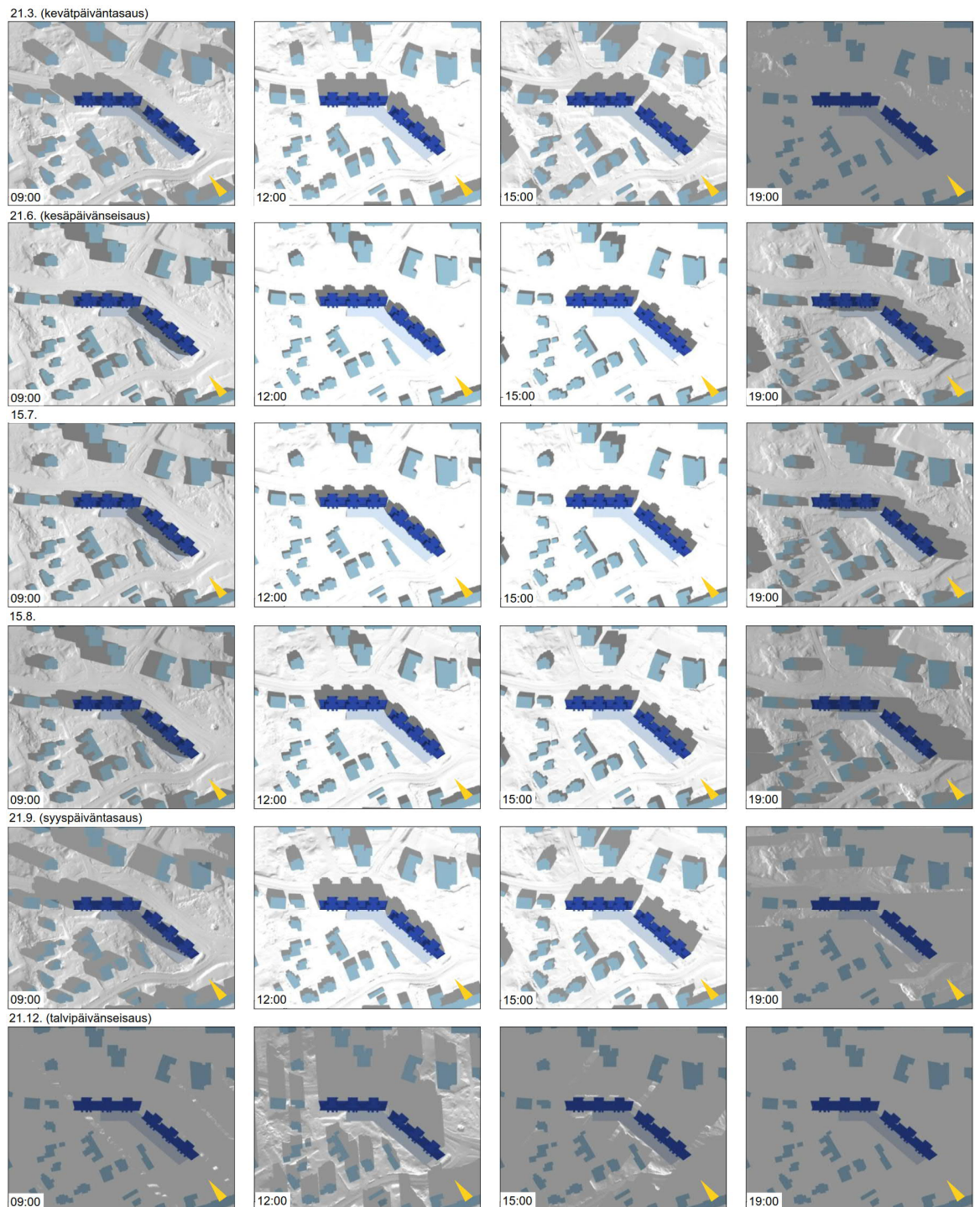
4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on rakennettua ympäristöä ja sijoittuu melualueelle. Suunnitteluratkaisussa Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien saavutettavuusalueella sijaitsevat nykyiset kerrostalot korvataan kahdella kadunsuuntaisella kerrostalolla. Talojen sijoittelu ja pysäköinnin sijoittaminen kannenalaisen pysäköintilaitokseen mahdollistavat suunnittelualueelle vehreät, yhtenäiset ja melun ohjeavot alittavat piha-alueet.

Meluselvityksen perusteella korkein julkisivuun kohdistuva melutaso on 66 dB. Korkein melutaso kohdistuu Asematien puolella ensimmäiseen kerrokseen kohtaan, johon ei ole viitesuunnitelman mukaisessa toteutusratkaisussa suunniteltu asuinhuoneistoja. Suunniteltujen asuinhuoneiden julkisivuihin kohdistuu meluselvityksen perusteella korkeimmillaan 65 dB melutaso. Viitesuunnitelmassa esitetyllä huoneistojakaumalla 38 asuntoa avautuisi ainoastaan yli 55 dB julkisivujen suuntaan, mikä vastaa noin 26 % kaikista asunnoista. Poikkeama melun ohjeavoista on arvioitu olevan tältä osin kuitenkin perusteltu ottaen huomioon kaava-alueen keskeinen sijainti Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien saavutettavuusalueella, sekä se että kyse on korvaavasta rakentamisesta. Asuntojen lukumäärä ja pohjaratkaisut ovat asemakaavavaiheessa viitteellisiä ja ne ratkaistaan vasta rakennuslupavaiheessa.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue säilyy ympäristönsä kannalta samankaltaisesti asuinkäytössä. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista eivätkä uudisrakennukset vaikuta merkittävästi naapuritonttien viihtyisyyteen. Uudisrakennusten varjostusvaikutuksia varten on laadittu varjotutkielma (kuva 8), jonka perusteella voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta olennaista varjostusvaikutusta naapuritonteille.



Kuva 8. Varjotutkielma (Ahlman Arkkitehdit Arkitekter, 12.5.2020)

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Verrattuna nykytilanteeseen uuden maankäytön mukainen rakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 69 uutta asukasta (55 k-m² / hlö). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman ja kaavan edellyttämä erillinen tonttijako on laadittu.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajien hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 § 103 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 18.10.2018.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.10.2018. Suunnitelma on luettavissa kaavahankkeen ajan osoitteessa <https://www.kauniainen.fi/ak230> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg. Hankkeen esisuunnittelusta on vastannut Ahlman Arkkitehdit Arkitektet.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Suunnittelutavoitteet

Yhdyskuntavaliokunta on 4.9.2018 § 81 määritellyt asemakaavan muutosta koskevat suunnittelutavoitteet, joiden pohjalta määritetään rakennusoikeuden määrää, kerroksisuutta sekä kaupunkikuvallisia ratkaisuja suunnitteluprosessissa.

Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 18.10.2018 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 14.01.2020 § 4 ja jätti asian pöydälle. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 11.02.2020 § 14 ja päätti asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville ja pyytää tarvittavat lausunnot luonnoksesta. Lisäksi valiokunta edellytti päätöksessään, että jatkosuunnittelussa tulee tutkia mahdollisuus, että suunniteltujen uudisrakennukset noudattaisivat samaa (suunnittelun eteläisemmän rakennuksen) räystääskorkeutta. Lisäksi valiokunta edellytti, että asuntojen kokojakaumaan tulee kiinnittää erityistä huomiota.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 20.2.–20.3.2020, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa ja 3 kirjallista mielipidettä. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Rakennusvaliokunta esitti lausunnossaan suunnitellun rakentamisen länsipäädyn korkeuden tarkastelua suhteessa viereisten pientalojen korkeuksiin. Lisäksi rakennusvaliokunta toivoi tarkempia asuntojen kokojakaumaa koskevia määräyksiä, jotta voidaan varmistua, että alueelle toteutuu riittävä määrä perheasuntoja. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY) esitti lausuntonaan suunnitellun rakentamisen vaativan johtosiirtoja alueella. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan sähkön käytön kasvavan alueella kaavan myötä, mikä edellyttää uusia kaapelointeja ja puistomuuntamon. Lisäksi Caruna Espoo Oy esitti muuntamovarauksen osoittamista suunnittelualueelle. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos otti lausunnossaan kantaa mm. rakennusten varatiejärjestelyihin ja pelastustoiminnan vaatimusten huomioon ottamiseen suunnittelussa.

Saapuneissa mielipiteissä otettiin kantaa mm. suunnitellun rakentamisen korkeuteen ja asuntojakaumaan, pihojen korkeusasemiin, puuston säilymiseen ja vanhojen rakennusrunkojen hyödyntämiseen uudisrakentamisessa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin selvitykset liikennemelusta, ilmanlaadusta sekä hulevesien hallinnasta. Lisäksi suunnitellusta uudisrakentamisesta laadittiin varjotutkielma. Jatkosuunnittelussa tutkittiin yhdyskunta- ja rakennusvaliokunnan esittämät rakennusten kattokorkeus- ja asuntojakaumatarkastelut ja viitesuunnittelua tarkennettiin luonnoksesta saadun palautteen perusteella. Tarkentuneen suunnittelun, laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta päivitettiin seuraavasti:

Asemakaavaehdotukseen lisättiin määräykset julkisivujen ja parvekkeiden melusuojauksesta, melun huomioimisesta asuntojen sijoittelussa sekä ilmanlaatua ja hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Lisäksi ehdotukseen lisättiin mm. piha-alueiden ja maanpäällisten pysäköintipaikkojen sekä muuntamotilojen toteuttamista koskevia määräyksiä. Asuntojen kokojakaumaa koskevaa määräystä tarkennettiin monipuolisen asuntotuotannon turvaamiseksi. Lisäksi julkisivuista ja rakennustavasta annettuja määräyksiä tarkennettiin arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja ympäristöönsä sopivan rakentamisen saavuttamiseksi. Pysäköintialueen aluerajausta laajennettiin etelään, jotta pysäköinnin toteuttamisratkaisuun saadaan väljyyttä. Kaavakarttaan ja määräyksiin tehtiin teknisluonteisia tarkistuksia ja kaavaselostusta päivitettiin. Asemakaavan muutosehdotukseen ei sisälly tonttijaon muutosta. Kaava kuitenkin edellyttää, että alueelle on laadittava erillinen tonttijako.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 6.10.2020 § 105 esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutoslunnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville sekä pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Lisäksi valiokunta päätti esittää kaavamääräyksiin sisältyvää asuntojen kokojakaumaa koskevaa määräystä muutettavan seuraavasti: Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 50 %.

Kaupunginhallitukselle esitettiin, että asuntojakaumamääräys palautettaisiin alkuperäisen esityksen muotoon. Perusteluna valiokunnan kannasta poikkeavalle esitykselle esitettiin, että yksittäisissä kaavahankkeissa asuntojakaumaa ohjaavia asemakaavamääräyksiä asetettaessa tulisi aina tutkia koko kaupungin asuntokantaa, ennen kuin korostetaan perheasuntojen tai muiden asuntotyyppien määrää. Näin voitaisiin tuottaa aidosti monipuolista asuntotuotantoa. Nykyisin Kauniaisten olemassa olevassa ja rakenteilla olevassa asuntotuotannossa lähes puolet (48 %) on perheasuntoja. Alkuperäisen esityksen mukaista asuntojakaumamääräystä on käytetty myös Helsingintie 10 (Raamattuopisto) ja Palokunnantie 9 (VPK) kaavaehdotuksissa, jolloin se on linjassa näiden vireillä olevien hankkeiden kanssa.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 19.10.2020 § 176 ja jätti asian pöydälle. Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 9.11.2020 § 210 ja päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että päätöksenteon tueksi saadaan asemakaavaesitystä vastaavat havainnekuvat (näkömakuva/valokuvaistus).

Asemakaavaehdotuksen havainnemateriaalia päivitettiin kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti kahdella näkömakuulla (valokuvaistus) Asematieltä (liitteenä 4). Lisäksi liitteenä 5 oleviin meluselvityskarttoihin lisättiin otteet kolmiulotteisista melukartoista.

Asemakaavan muutosehdotusta tarkistettiin kaupunginhallituksen palautuspäätöksen jälkeen rakennusalojen rajauksen osalta kaventamalla viisikerroksisia osia kadun puolella. Rakennusalojen rajausten tarkistuksella varmistetaan viisikerroksisten rakennusosien

viitesuunnitelman mukainen ja aiempaa kaavaesitystä kevyempi toteutus. Lisäksi kaavamääräyksiä päivitettiin julkisivumääräysten osalta. Määräyksellä edellytetään, että ylimmän kerroksen julkisivujen väriyksen sekä käsittelyn tai materiaalin tulee poiketa rakennuksen päämassasta. Ylimmän kerroksen päämassasta eroava käsittely keventää ja elävöittää muutoin visuaalisesti voimakkaiden punatiilisten rakennusten ilmettä. Edellä mainittujen muutosten lisäksi kaavakarttaan tehtiin teknisiä tarkistuksia ja kaavaselostusta päivitettiin.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli kaavaehdotusta 1.12.2020 § 126 ja päätti esittää, että KH hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville sekä pyytää ehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Lisäksi valiokunta päätti esittää kaavamääräyksiä muutettavan siten, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 %, ja että alueelle tulee istuttaa riittävän suuria puita kaadettavien tilalle.

Kaupunginhallitukselle esitettiin, että asuntojakaumamääräys pidetään alkuperäisen esityksen muodossa. Perusteluna valiokunnan kannasta poikkeavalle esitykselle esitettiin, että yksittäisissä kaavahankkeissa asuntojakaumaa ohjaavia asemakaavamääräyksiä asetettaessa tulisi aina tutkia koko kaupungin asuntokantaa, ennen kuin korostetaan perheasuntojen tai muiden asuntotyyppien määrää. Näin voitaisiin tuottaa aidosti monipuolista asuntotuotantoa. Nykyisin Kauniaisten olemassa olevassa ja rakenteilla olevassa asuntotuotannossa lähes puolet (48 %) on perheasuntoja. Alkuperäisen esityksen mukaista asuntojakaumamääräystä on käytetty myös Helsingintie 10 (Raamattuopisto) ja Palokunnantie 9 (VPK) kaavaehdotuksissa, jolloin se on linjassa näiden vireillä olevien hankkeiden kanssa. Lisäksi valiokunnan esitystä puiden istuttamisesta esitettiin tarkistettavaksi seuraavaan muotoon: Alueen kasvillisuutta tulee täydentää istuttamalla alueelle puita ja pensaita. Vehreämmän katunäkymän saavuttamiseksi istutuksia on sijoitettava erityisesti Asematien varrelle. Perusteluna esitettiin, että uusien rakennusten ja muiden rakenteiden sekä pysäköinnin sijainnit vaikuttavat kaadettavien puiden määrään sekä osaltaan alueen korvaavan kasvillisuuden mahdolliseen kokoon ja sijaintiin. Isoja puita ei voida istuttaa liian lähelle rakennuksia ja toisaalta myös kansipihojen rakenteet asettavat rajoituksia sille, kuinka isoa kasvillisuutta kansipihojen päälle voidaan sijoittaa.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 7.12.2020 § 223 ja päätti asettaa asemakaavaehdotuksen nähtäville seuraavin muutoksin: Asuntojakaumaa koskevaa määräystä muutettiin siten, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 50 % tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta. Lisäksi korvaavia istutuksia koskevan määräyksen sanamuotoa tarkistettiin seuraavasti: Alueen kasvillisuutta tulee täydentää istuttamalla alueelle puita ja pensaita. Vehreämmän katunäkymän saavuttamiseksi puita ja istutuksia on sijoitettava erityisesti Asematien varrelle. Samalla kaupunginhallitus päätti hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin mielipiteisiin ja lausuntoihin annetut vastineet sekä pyytää nähtäville asetettavasta muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot. Kaavakartta ja selostus päivitettiin kaupunginhallituksen päätöksen mukaiseksi.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.–22.2.2021, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja 3 muistutusta.

Annetuissa lausunnoissa esitettiin mm. melumääräysten ja meluun liittyvän vaikutusten arvioinnin sekä olemassa olevien rakennusten rakennushistoriatietojen täydentämistä, huoneistojakaumaa koskevan määräyksen päivittämistä sekä uudisrakentamisen edellyttämien johtosiirtojen ja niiden suunnittelun ja toteuttamisen huomioimista. Jätetyissä muistutuksissa otettiin kantaa mm. rakentamisen tehokkuuteen, rakentamisen vaatimien räjäytystöiden turvallisuuteen, hulevesien hallintaan sekä esitettiin alueen läpi kulkevan polkuyhteyden merkitsemistä kaavaan. Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet.

Saapuneen palautteen perusteella kaavamääräyksiä on päivitetty melumääräysten ja parvekkeiden toteuttamisen osalta siten, että parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivuille, joilla ylittyy 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso. Lisäksi asuntokohtaisen parvekkeen tai terassin toteuttamista edellyttävää määräystä on täydennetty seuraavasti: Mikäli asuntokohtaista parvekettä tai terassia ei ole melualueella mahdollista toteuttaa, voidaan se korvata viherhuoneella. Viherhuoneiden ulkoasun on tällöin oltava julkisivussa yhtenäinen parvekkeiden ja terassien kanssa. Lu-alueen ja ajoneuvoliittymäkiellon rajausta on tarkistettu pysäköintilaitoksen ajoliittymän lounaispuolella liittymän riittävän näkemäalueen varmistamiseksi. Kaavamääräyksiin on tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaselistusta on täydennetty.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutoksen hyväksymistä 8.6.2021 § 69 ja päätti ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja että kaupunginhallitus ehdottaa edelleen valtuustolle asemakaavan muutoksen hyväksymistä. Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päätti ehdottaa kaupunginhallitukselle, että se esittäisi edelleen valtuustolle, että kaavaan sisältyvää asuntojakaumamääräystä muutettaisiin siten, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 60 % tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta alkuperäisessä esityksessä olevan 50 % sijaan.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen hyväksymistä 21.6.2021 § 127 päätti hyväksyä asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin laaditut vastineet ja ehdottaa valtuustolle asemakaavan muutosehdotuksen hyväksymistä alkuperäisen esityksen mukaisesti siten, että tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta ($h\text{-m}^2$) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan ($h\text{-m}^2$) on oltava vähintään 50 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan ($h\text{-m}^2$) on oltava vähintään 27,5 m^2 .

Kaupunginvaltuusto käsitteli asemakaavan muutoksen hyväksymistä 20.9.2021 § 57 ja päätti palauttaa asian valmisteluun asuntojakaumaa koskevan määräyksen päivittämiseksi siten, että tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta ($h\text{-m}^2$) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 60 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen huoneistoalan ($h\text{-m}^2$) on oltava vähintään 30 m^2 .

Kaavamääräyksiä on tarkistettu valtuuston päätöksen mukaisesti. Ehdotuksesta saatuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laadittuja vastineita on päivitetty. Kaavaselistusta on päivitetty.

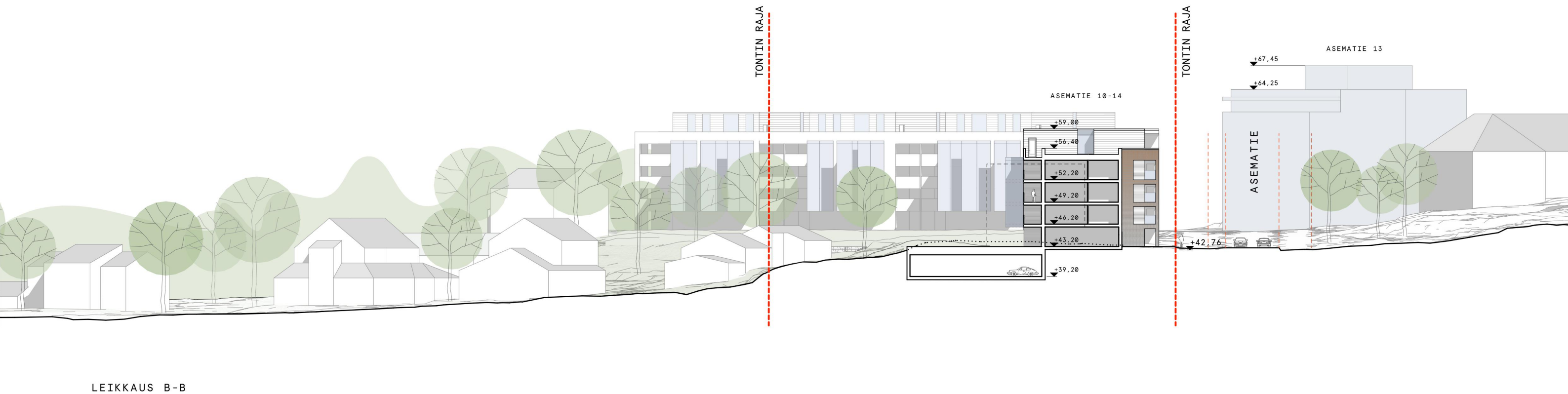
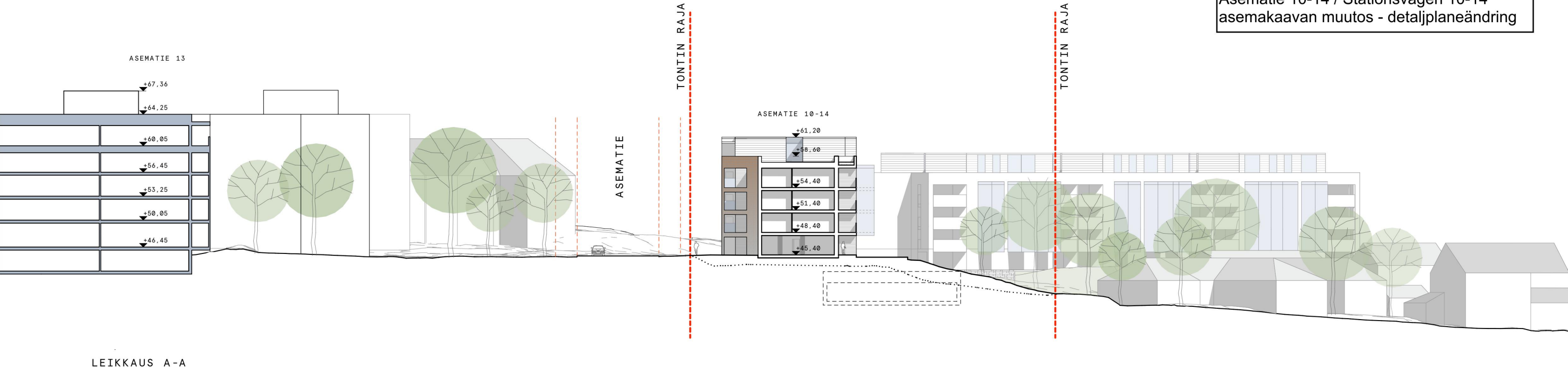
Kauniaisissa 5.11.2021

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1
Asemapiirustus / Situationsplan
Ak 230
Asematie 10-14 / Stationsvägen 10-14
asemakaavan muutos - detaljplaneändring





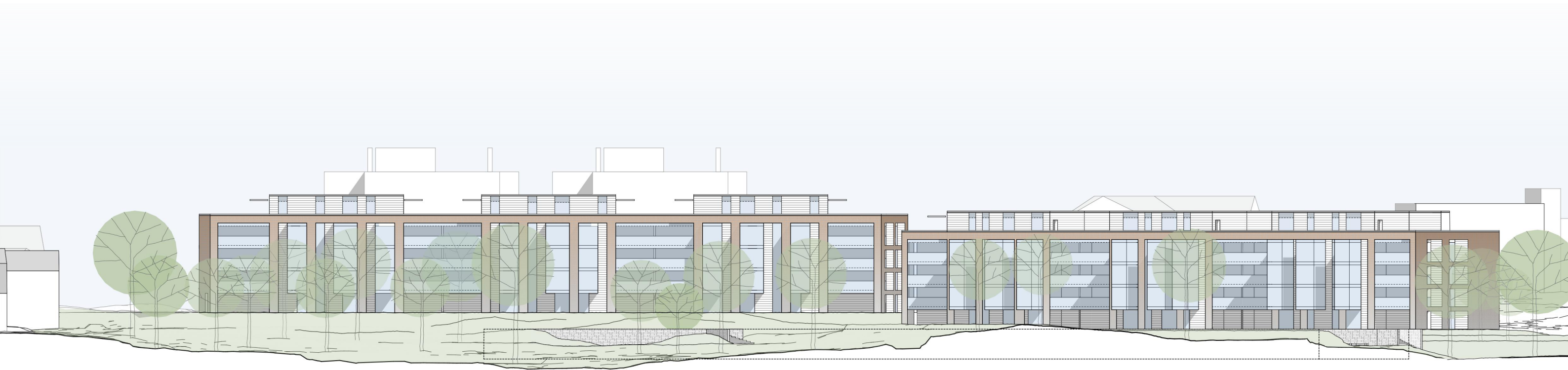


ASEMATIE 10-14

Julkisivu asematielle 1:1500, 1:5000 • 21.05.2021

 Ahlman
Arkkittehdit
Arkitekter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 • ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi • 020 757 9911





ASEMATIE 10-14

Julkisivut pohjoiseen ja itään 1:500 • 21.05.2021

 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitekter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 • ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi • 020 757 9911



ASEMATIE 10-14

Näkymä Asematietä pitkin länteen · 21.05.2021

 Ahlman
Arkkitehdit
Arkitekter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 · ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi · 020 757 9911



ASEMATIE 10-14

Näkymä Asematietä pitkin kaakkoon • 21.05.2021

 Ahlman
Arkkitiedit
Arkitekter

Kalevankatu 18, 00100 Helsinki
Y 236 497 69 • ahlmanark.fi
ark@ahlmanark.fi • 020 757 9911

**ASEMATIE 10-14
KAUNIAINEN
MELUSELVITYS**

Tieliikennemelu
Nykytilanne



■ Nykyinen rakennus
■ Suunniteltu rakennus

**Piha-alueille ja julkisivuille
kohdistuvat äänitasot**

**Päiväajan keskiäänitaso
LAeq07-22 [dB]**

■ > 45.0 dB
■ > 50.0 dB
■ > 55.0 dB
■ > 60.0 dB
■ > 65.0 dB
■ > 70.0 dB
■ > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raideliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1000 (A4)

WSP Finland Oy
5.6.2020



**ASEMATIE 10-14
 KAUNIAINEN
 MELUSELVITYS**

Tieliikennemelu
 Nykytilanne



Nykyinen rakennus
 Suunniteltu rakennus

**Piha-alueille ja julkisivuille
 kohdistuvat äänitasot**

**Yöajan keskiäänitaso
 LAeq22-07 [dB]**

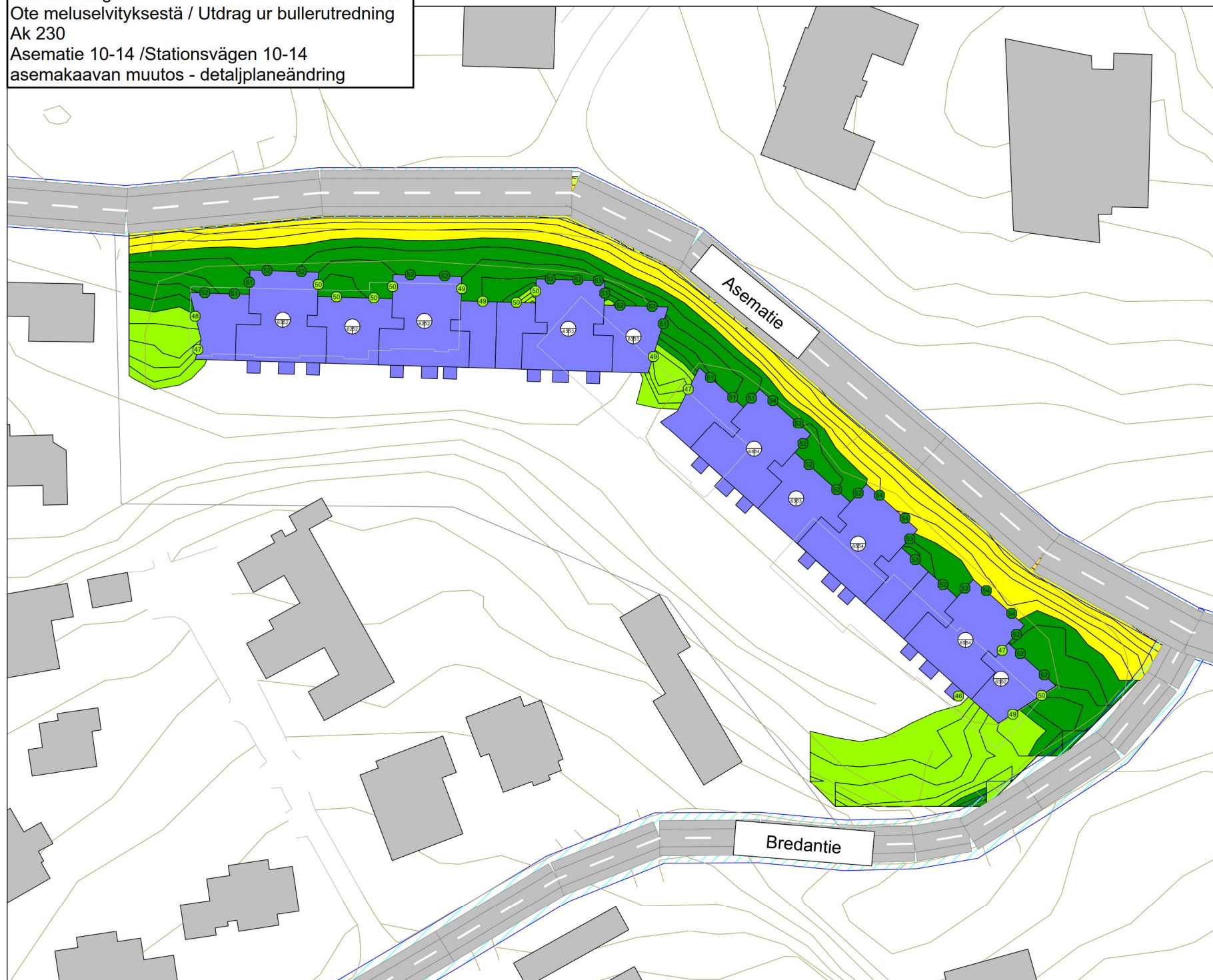
> 45.0 dB
 > 50.0 dB
 > 55.0 dB
 > 60.0 dB
 > 65.0 dB
 > 70.0 dB
 > 75.0 dB

Pohjoismainen
 tie- ja raideliikennemelumalli:
 laskentakorkeus 2 m
 laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1000 (A4)

WSP Finland Oy
 5.6.2020



Liite 5 / Bilaga 5 3/10
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning
 Ak 230
 Asematie 10-14 / Stationsvägen 10-14
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring

ASEMATIE 10-14 KAUNIAINEN MELUSELVITYS

Tieliikennemelu
 Ennustetilanne 2040



 Nykyinen rakennus
 Suunniteltu rakennus

**Piha-alueille ja julkisivuille
 kohdistuvat äänitasot**

**Päiväajan keskiäänitaso
 LAeq07-22 [dB]**

 > 45.0 dB
 > 50.0 dB
 > 55.0 dB
 > 60.0 dB
 > 65.0 dB
 > 70.0 dB
 > 75.0 dB

Pohjoismainen
 tie- ja raideliikennemelumalli:
 laskentakorkeus 2 m
 laskentatiheys 5 x 5 m



Mittakaava: 1:1000 (A4)

WSP Finland Oy
 5.6.2020



Liite 5 / Bilaga 5 4/10
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning
 Ak 230
 Asematie 10-14 / Stationsvägen 10-14
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring

ASEMATIE 10-14 KAUNIAINEN MELUSELVITYS

Tieliikennemelu
Ennustetilanne 2040



 Nykyinen rakennus
 Suunniteltu rakennus

**Piha-alueille ja julkisivuille
kohdistuvat äänitasot**

**Yöajan keskiäänitaso
LAeq22-07 [dB]**

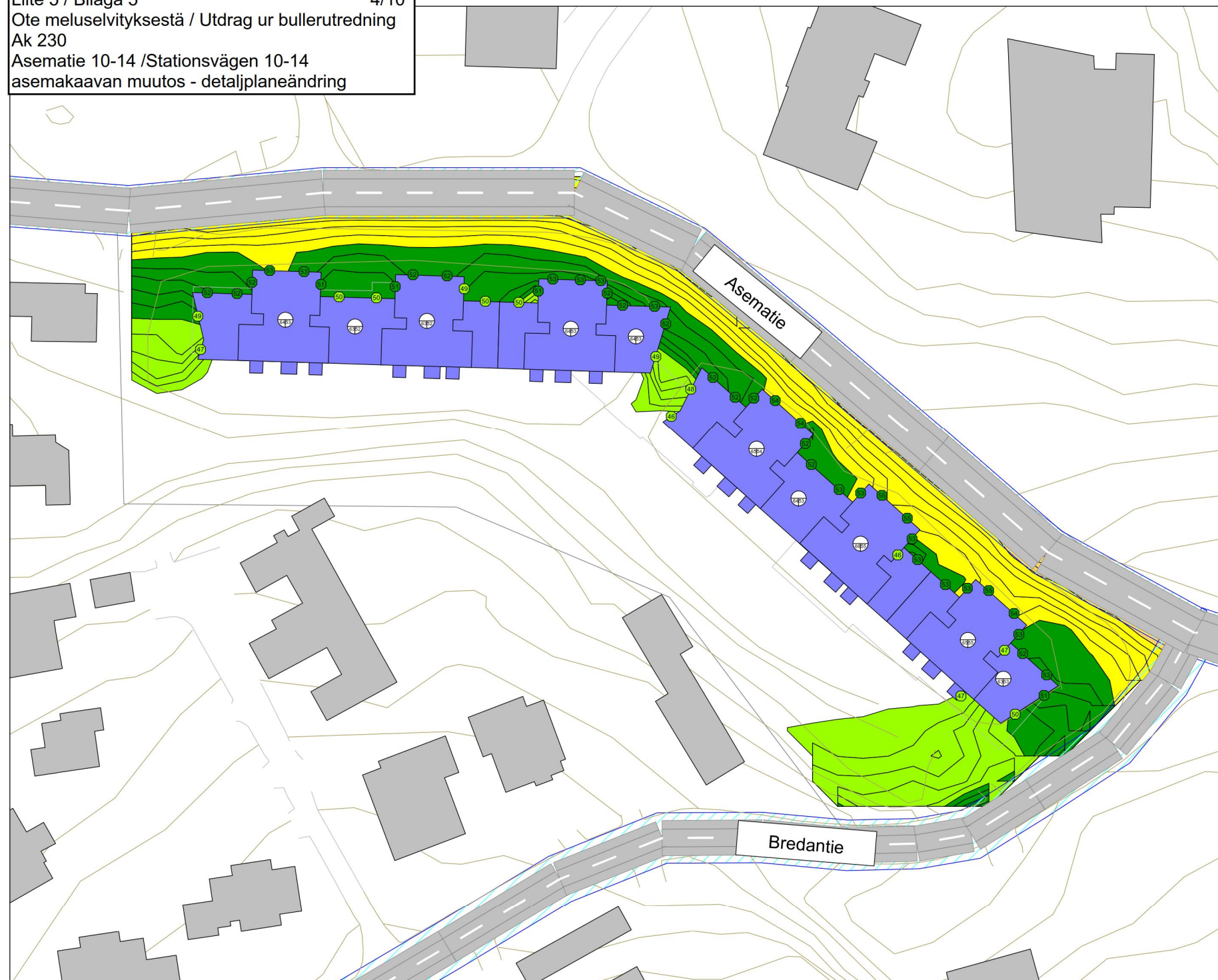
 > 45.0 dB
 > 50.0 dB
 > 55.0 dB
 > 60.0 dB
 > 65.0 dB
 > 70.0 dB
 > 75.0 dB

Pohjoismainen
tie- ja raideliikennemelumalli:
laskentakorkeus 2 m
laskentatiheys 5 x 5 m

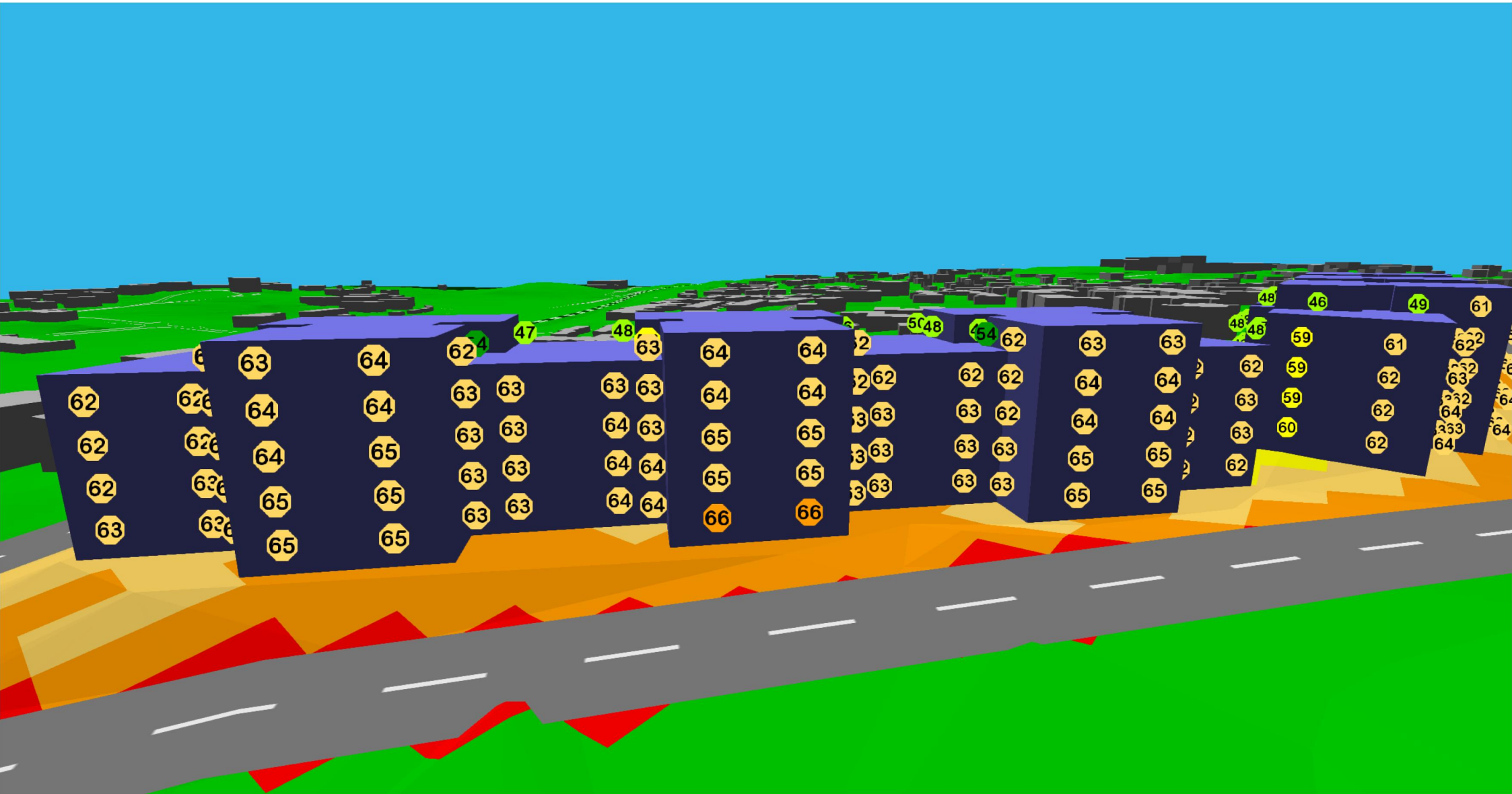


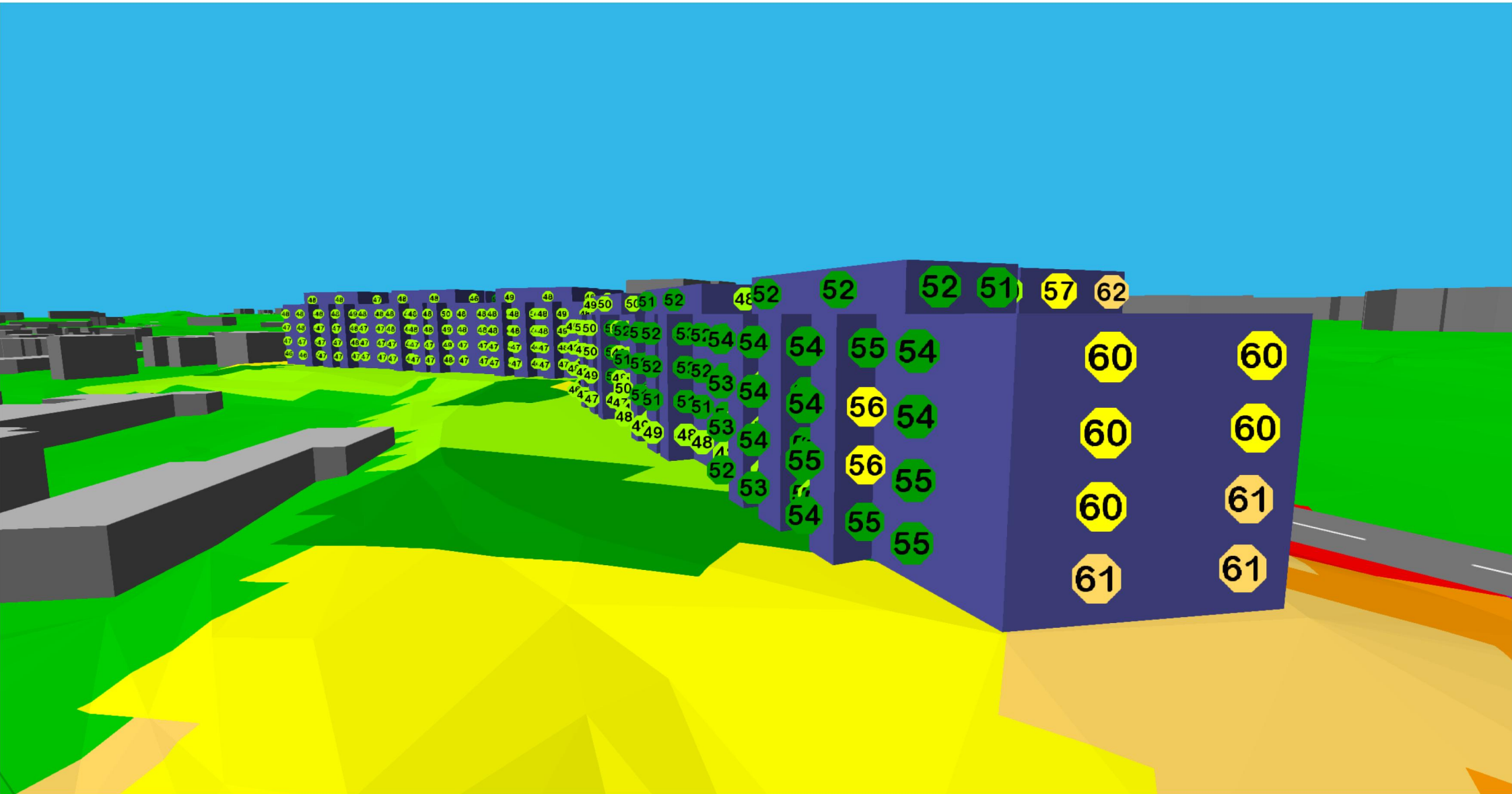
Mittakaava: 1:1000 (A4)

WSP Finland Oy
5.6.2020

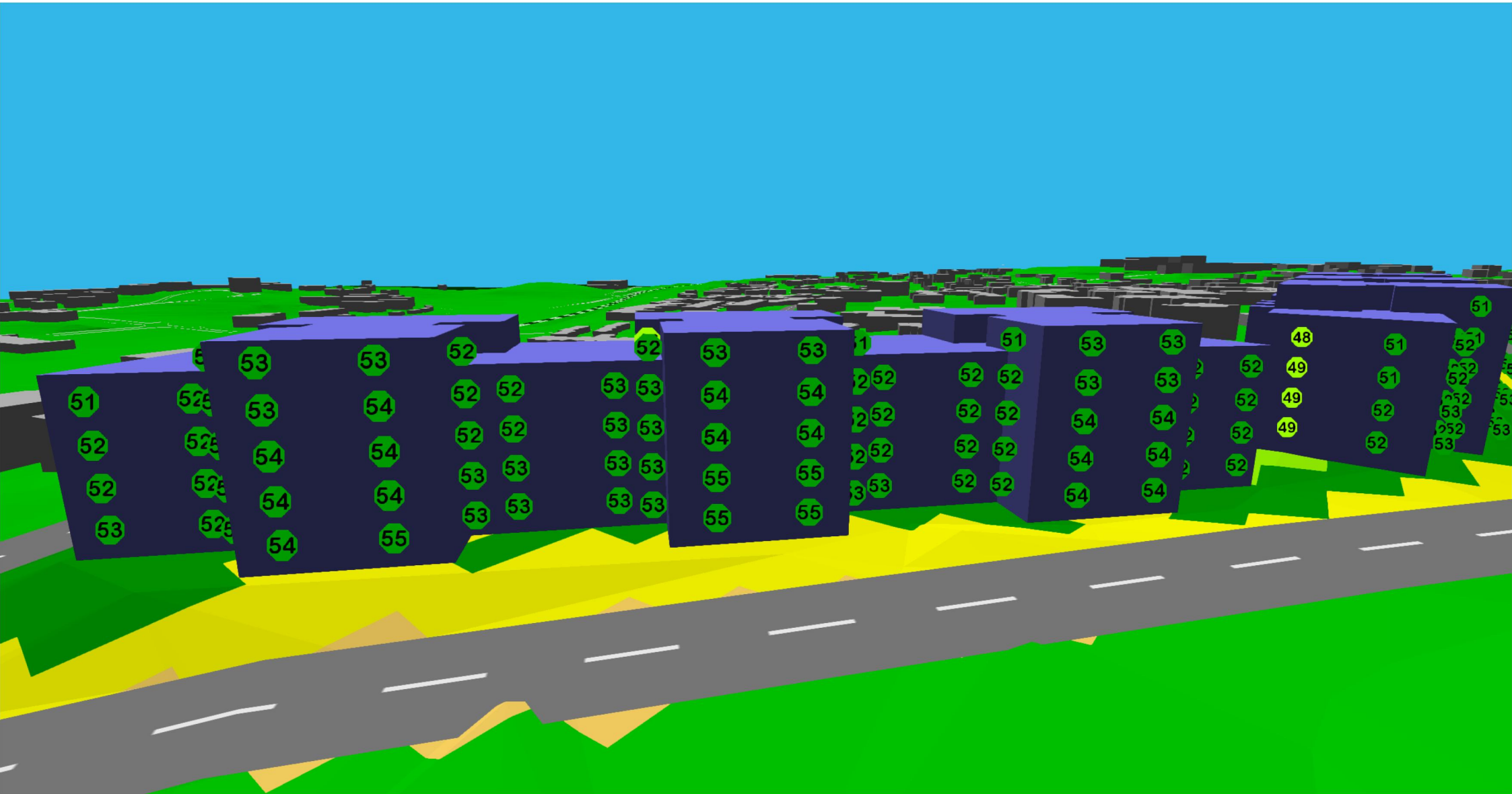


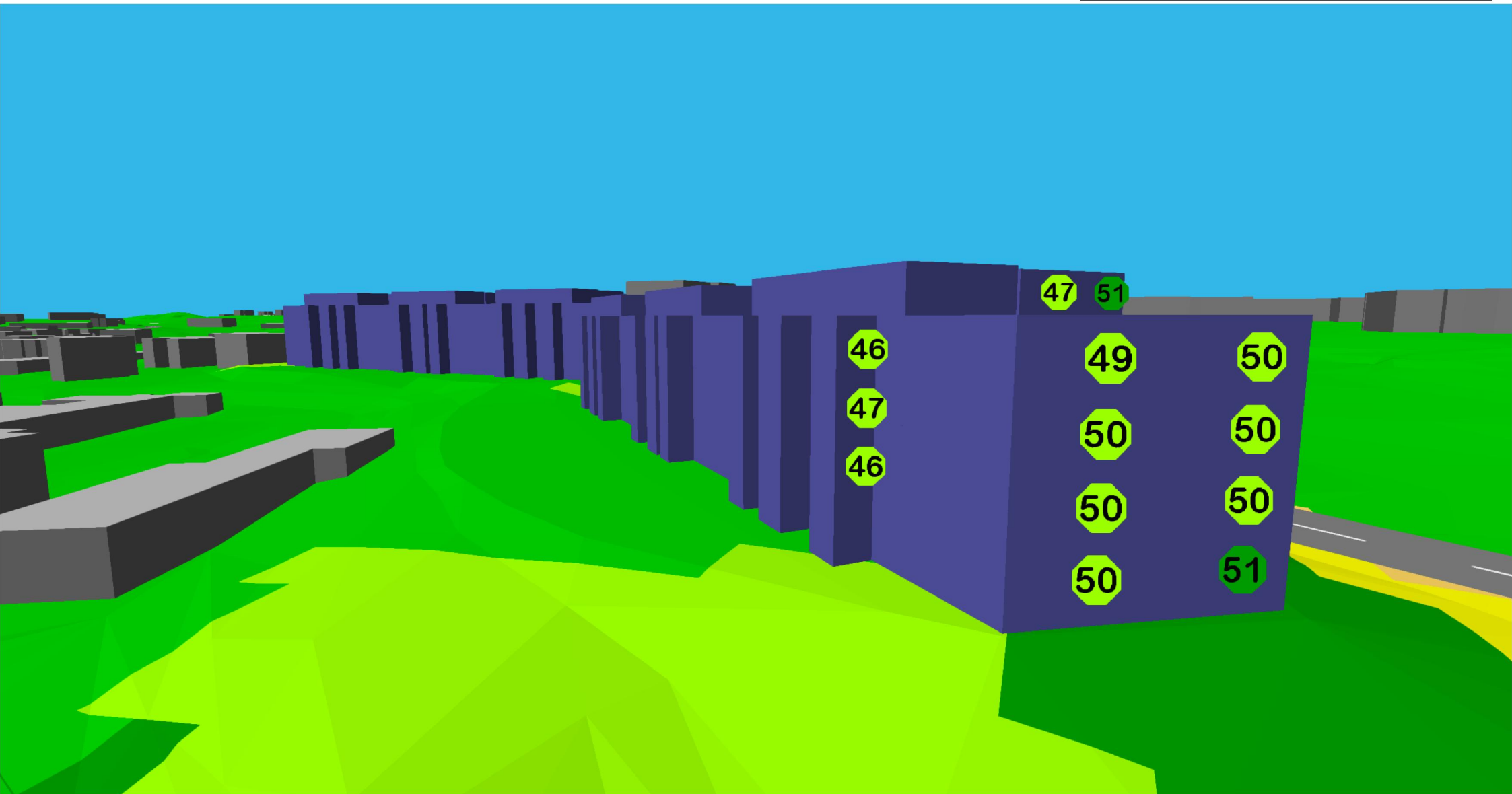












Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	21.12.2021
Kaavan nimi	Asematie 10-14		
Hyväksymispvm	20.12.2021	Ehdotuspvm	07.12.2020
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	18.10.2018
Hyväksymispykälä	79	Kunnan kaavatunnus	Ak 230
Generoitu kaavatunnus	235V201221A79		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0295	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,5715	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0295

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	1,0295	100,0	10160	0,99	0,0000	4979
A yhteensä	1,0295	100,0	10160	0,99	0,0000	4979
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	0,5715	55,5	0	0,5715	0

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	1,0295	100,0	10160	0,99	0,0000	4979
A yhteensä	1,0295	100,0	10160	0,99	0,0000	4979
AK	1,0295	100,0	10160	0,99	0,0000	4979
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	0,5715	55,5	0	0,5715	0
ma/p	0,5715	100,0	0	0,5715	0