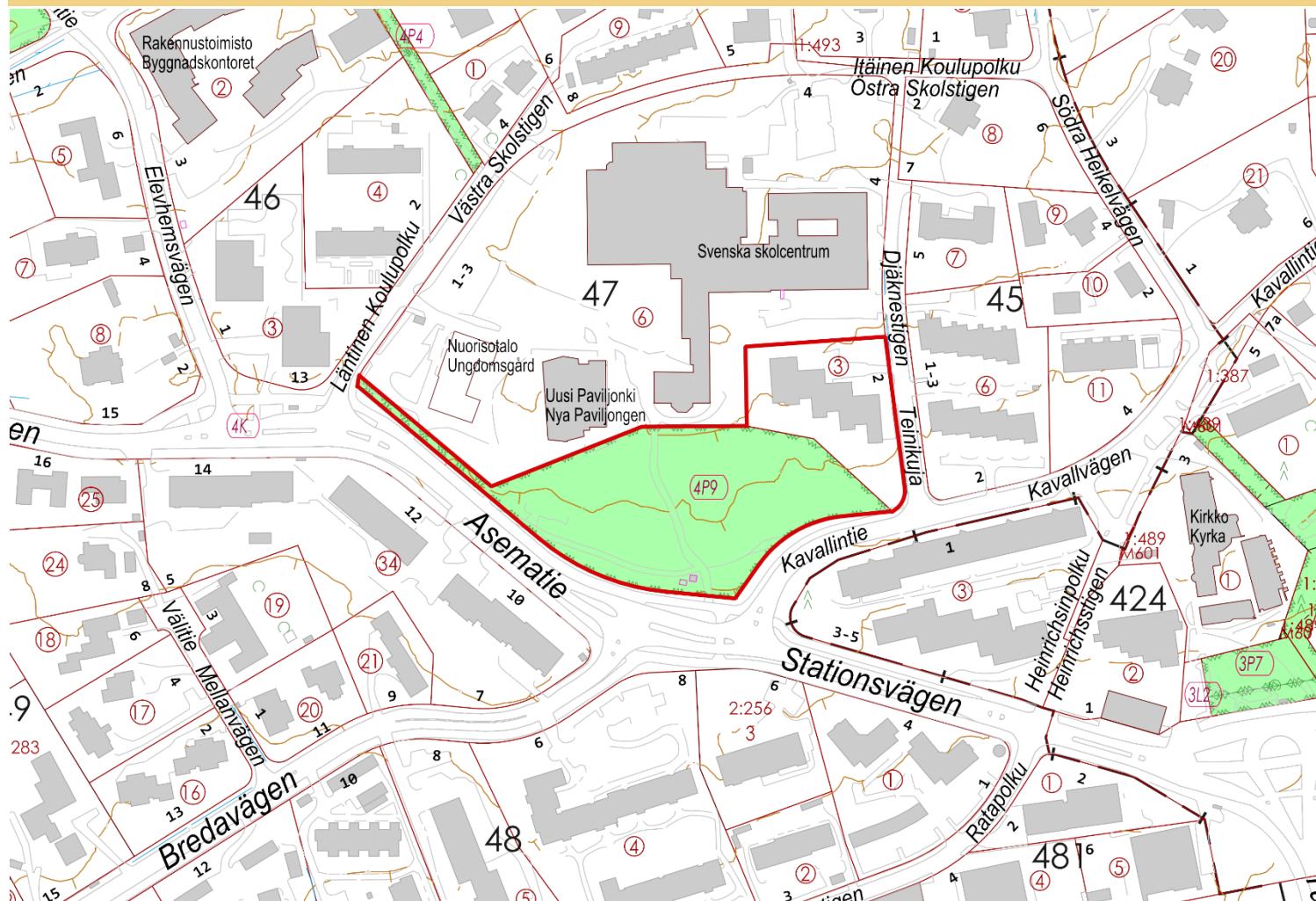




Ak 231

TEINIKUJA 2

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosan korttelin 47 tontti 3 sekä puistoalueet (Teinikuja 2)

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2.5.2024 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 3 omistajan aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 § 144 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 25.4.2019.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

2.5.2024



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT.....	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne.....	3
1.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	3
1.2.2	Maakuntakaava.....	3
1.2.3	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	4
1.2.4	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040	4
1.2.5	Asemakaava	4
1.2.6	Rakennusjärjestys.....	5
1.2.7	Rakennuskiellot	5
1.2.8	Pohjakartta	5
1.3	Selvitys alueesta.....	5
1.3.1	Maanomistus.....	5
1.3.2	Rakennettu ympäristö.....	5
1.3.3	Suojelukohdeet	7
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	7
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET.....	8
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	8
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	8
3.2	Mitoitus.....	9
3.3	Kiinteistöjaotus	10
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.....	12
4	KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	13
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
4.2	Maakuntakaava.....	13
4.3	Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)	14
4.4	Kauniaisten resurssiviisauden tiekartta	14
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	15
5.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema	15
5.2	Luonto	15
5.3	Ilmastomuutoksen hillintä ja sopeutuminen	16
5.4	Liikenne ja tekninen huolto.....	17
5.5	Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys	17
5.6	Palvelut.....	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	17
7.1	Suunnittelun vireilletulo.....	17
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	17
7.3	Suunnittelu.....	17
7.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	17

LIITTEET

Liite 1	Asemapiiustus
Liite 2	Aluejulkisivu
Liite 3	Leikkaus
Liite 4	Varjoanalyysi
Liite 5	Havainnekuva
Liite 6	Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Alueen viitesuunnitelma	Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 16.1.2024
Teinikuja 2, hulevesiselvitys	A-Insinöörit Oy, 15.1.2024
Teinikuja 2, liikennemeluselvitys	A-Insinöörit Oy, 3.1.2024
Teinikuja 2, hiilijalanjälkiselostus	Skanska Talonrakennus Oy, 26.1.2024
Espoon ja Kauniaisten EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2022	Espoon kaupunki, 2022
Kauniaisten liito-oravaselvitys	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

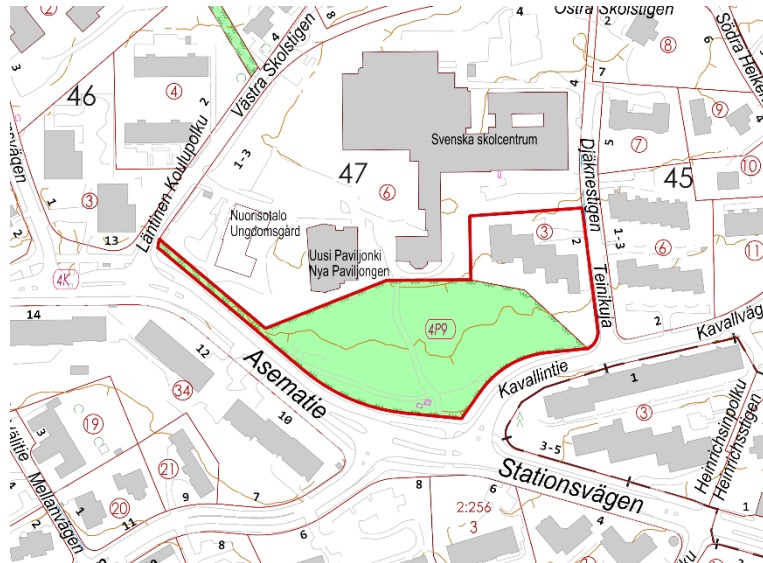
Kaavan tunnistetiedot:

Tunnus: Ak 231

Nimi: Teinikuja 2

Suunnittelualueen raja:

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 47 tontin 3 sekä 4. kaupunginosan puistoalueen (4-9903-900). Alueen pinta-ala on n. 1,2 ha. Tontti 3 on yksityisessä omistuksessa, puistoalue on kaupungin omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen raja virastokartalla.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia: toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tätä kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat alueidenkäyttötavoitteet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö

1.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämä Uusimaa-kaava 2050 (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun kaavaan ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia.

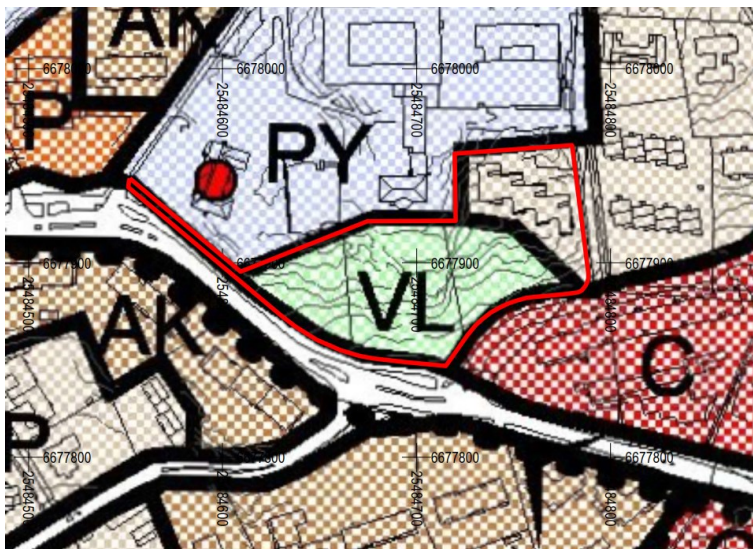
Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä, joka on osoitettu merkinnällä "keskustatoimintojen alue, keskus".



Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

1.2.3 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuuntoalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2).

1.2.4 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040

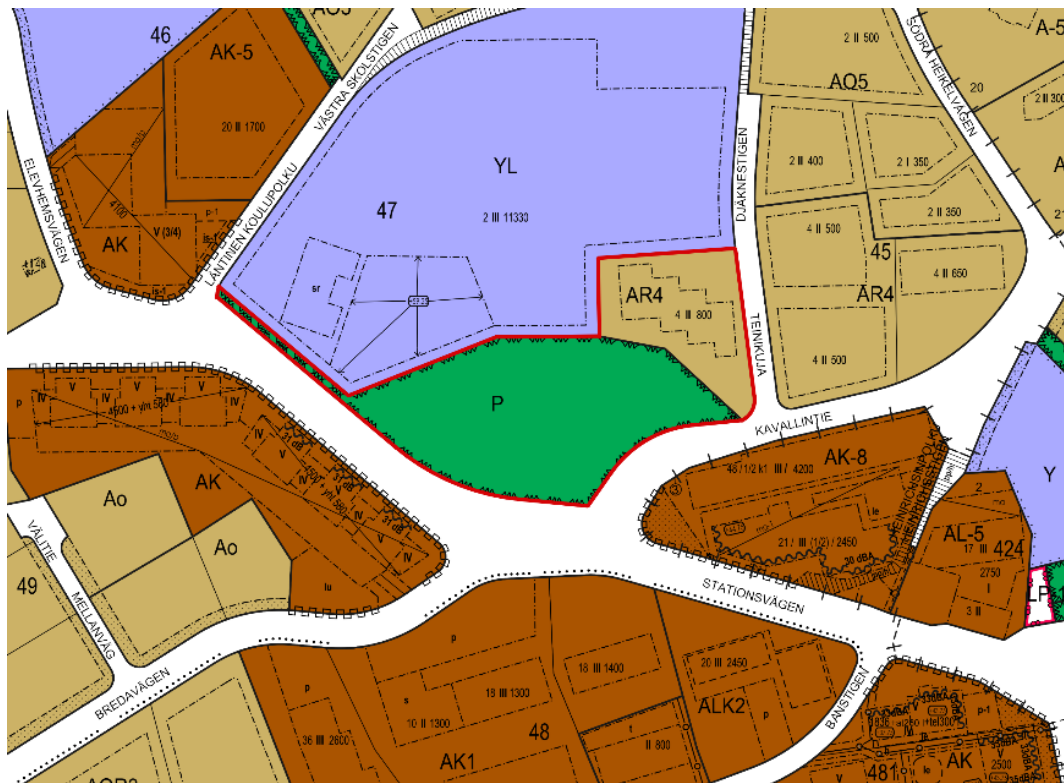
Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040:n kaupunkirakenteellisen strategian mukaisesti volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen tulee keskittää ensisijaisesti Kauniaisten aseman vaikutuspiiriin sekä Koivuhovin aseman välittömään läheisyyteen. Lisäksi pää- ja kokoojakatujen varsille tulee mahdollistaa suurmaisemaan soveltuvaa rakentamista, joiden mittasuhteet sopeutuvat myös pientalovaltaiseen ympäristöön. Kehityskuvassa suunnittelualue on osoitettu asuinrakentamisen tehostamis-/tiivistämiskohteena.

1.2.5 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 9.1.1980 vahvistama asemakaava (Ak 80).

Tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4). Tontin pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m² neljälle

asunnolle kahteen kerrokseen (4 II 800). Suunnittelualueen lounaisreunassa sijaitseva vihalue (4-9903-900) on osoitettu puistoalueeksi (P).



Kuva 4. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.6 Rakennusjärjestys

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

1.2.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Osoitteessa Teinikuja 2 sijaitseva tontti 235-4-47-3 on yksityisessä omistuksessa, puistoalue on kaupungin omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien, Asematien ja Svenska skolcentrumin tontin rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitalovaltaista ja etelässä kerrostalovaltaista asutusta. Suunnittelualueen lounaisosa on puistoaluetta. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2021) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta. Suunnittelualueella sijaitsee rivitalo, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1965. Kaksikerroksisen neljä huoneistoa käsittävän tasakattoisen rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Kalle Vartola. 1990-luvun alussa rakennuksen julkisivu on päällystetty vaalean ruskealla tiililaatalla, alkuperäinen julkisivu on ollut valkoiseksi ohutrapattua siporex-harkkoa. Rakennuksella ei ole erityistä rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa.



Kuva 5. Teinikuja 2 rivitalo (29.1.2024)

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

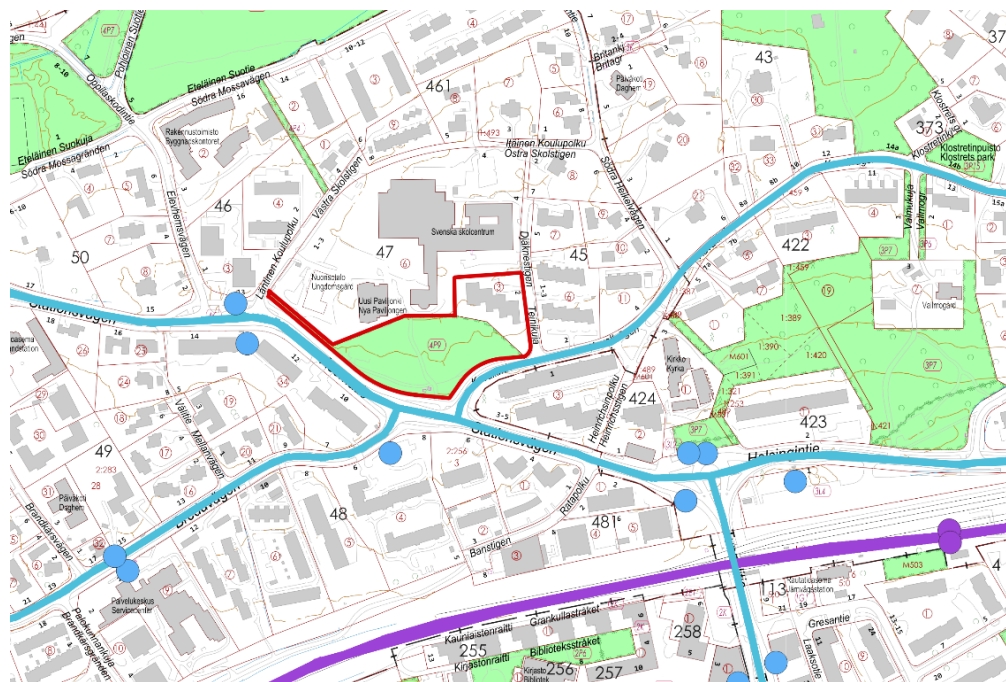
Asematie on pääkatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan. Kavallintie on paikallinen kokoojatie. Teinikuja on tonttikatu.

Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Asemtien pohjoispuolella kulkee yhdistetty ja eteläpuolella erotettu jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä. Kavallintiellä kulkee jalankulkuväylä kadun pohjoispuolella. Suunnittelualueella sijaitsevan puistoalueen läpi kulkee jalankulkuväylä Asemtieltä Svenska skolcentrumin tontille.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 500 metrin kävelyetäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät seutuliikenteen bussilinjat liikkenevät Asemtiellä ja Bredantiellä.



Kuva 6. Julkiset liikenneyhteydet (HSL:n joukkoliikenneverkosto, 2023).

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Kaupungin vuoden 2022 liikennelaskentatietojen mukaan Asematien (välillä Bembölentie–Kavallintie) keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) on 9 591 ajoneuvoa/vrk ja raskaan liikenteen osuus 4,2 %. Liikennemäärä Kavallintiellä välillä Asematie–E. Heikelintie oli 1 338 ajoneuvoa/vrk ja raskaan liikenteen osuus 1,7 %.

Ilmanlaatu ja melu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suositusetaisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa”. Suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten esitetyt suositusetaisyydet vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kavallintie ja Asematie, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat noin 1 338 ja 9 591 ajoneuvoa.

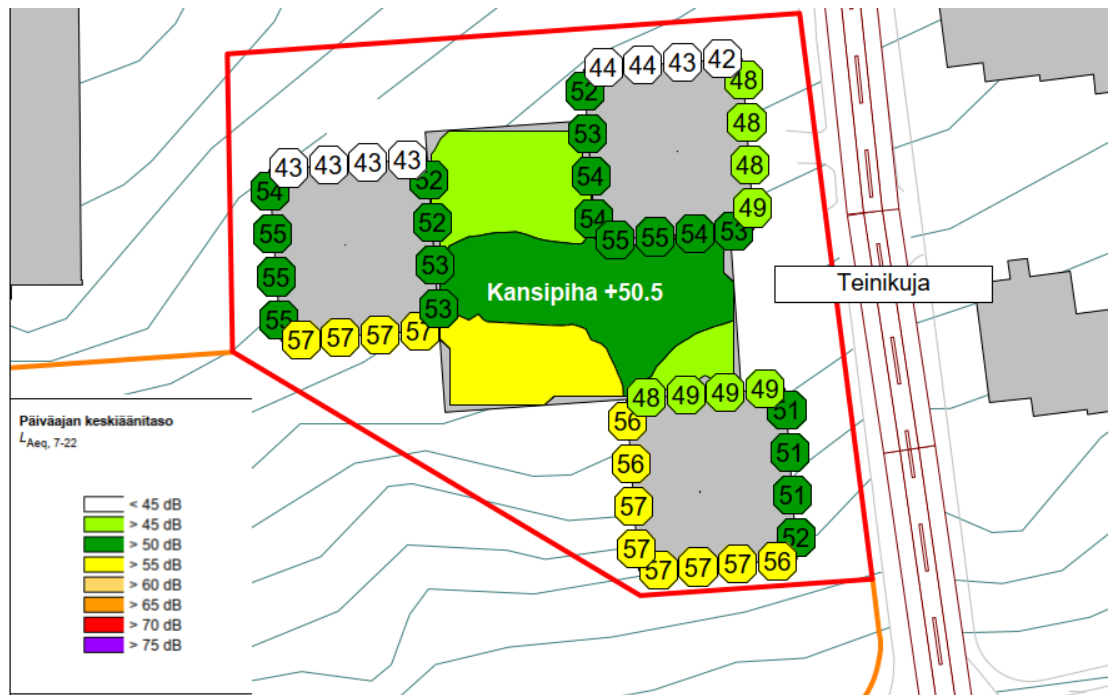
Melu

Vuonna 2022 tehdyn Espoon ja Kauniaisten EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen perusteella osa puistoalueesta sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä ja osa yli 60 dB:n meluvyöhykkeellä. Asemakaavan muutosta varten laaditun meluselvityksen mukaan asuinkorttelin eteläosa sijaitsee osin yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä.

Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole voimassa olevan maakuntakaavan mukaan varsinaista lentomelualueutta (LDEN 55–60 dBA). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2022 mukaan alue ei ole lentomelualueutta (Lden 55 dB) eikä verhoikäyrä (Lden 50 dB) ylety suunnittelualueelle. Kauniainen kuuluu kuitenkin Uusimaa 2050 –kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Tämän vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.



Kuva 7. Ote Espoon ja Kauniaisten EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisesta meluselvityksestä (2022).



Kuva 8. Ote meluselvityksestä, A-Insinöörit Oy (2024). Päiväajan keskiäänitaso LA_{eq} (7-22), ennustetilanne 2040.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 3 (235-4-47-3) omistajan Asunto Oy Teinikuja 2 hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 § 144 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Tavoitteena on tutkia tontille korvaavaa, nykyistä tehokkaampaa maankäyttöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Lisäksi tavoitteena on päivittää suunnittelualueeseen kuuluvan puistoalueen kaavamääräykset ja nimetä puistoalue.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan nykyisen rivitalon korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueen vanha rakennus on mittavan peruskorjaamisen tarpeessa. Alueen maanomistaja ei pidä saneerausta taloudellisesti kannattavana tai edes mahdollisena ottaen huomioon asunto-osakkeiden vähäinen määrä, rakennuksen kunto sekä asuntojen suuri koko, joka ei vastaa kysyntää. Tontti sijaitsee n. 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Esitetty tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluiden toimintaedellytyksiä ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestävämpään elämäntapaan, jolloin hanke vastaa osaltaan kaupungin hiilineutraaliuuteen 2030 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi hanke vastaa osaltaan myös kaupungin strategiaan (tasapainoinen kaupunkirakenne) sekä maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva neljähuoneistoinen rivitalorakennus korvataan kolmella kolmikerroksisella pienkerrostalolla, joiden väliin sijoitetaan pihakannen alainen pysäköintihalli.

Talot on sovitettu rinteeseen pyrkimyksenä minimoida uudisrakentamisen aiheuttamat muutokset ympäristöön kasvillisuuden, näkymien ja varjostuksen suhteen. Suunniteltujen rakennusten koossa ja korkeudessa on huomioitu sopeutuminen ympäröivään rakennuskantaan. Suunniteltujen rakennusten korkeus on sovitettu siten, että se ei ylitä Svenska skolcentrumin eteläosan (villa Odenwall) korkeutta. Rakennusten ullakolle on suunniteltu alapuolisen kerroksen asuntoihin liittyviä asuintiloja. Asunnot on suunniteltu varustettavan huoneistokohtaisella ilmanvaihdolla, jolloin erillisille ylimpään kerrokseen tai sen päälle sijoitettaville iv-konehuoneille ei ole tarvetta. Pistemäiset rakennukset mahdollistavat moneen suuntaan avautuvat erikokoiset ja -tyyppiset asunnot, lisäksi suunnitteluratkaisussa esitetyt kaksikerroksiset ullakkoasunnot monipuolistavat asuntotarjontaa.

Autopaikat on sijoitettu pääosin talojen väliin rakennettavaan kansipihan alaiseen pysäköintihalliin. Kannenalaisella pysäköintiratkaisulla minimoidaan ajoneuvoliikenteen tarve pihalle, jolloin rakennusten väliin ja ympärille on mahdollista toteuttaa rauhalliset ja vehreät pihalueet.



Kuva 9. Asemapiirros ja pelastustiet, Arkkitehtitoimisto Konkret Oy (16.1.2024)

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 576 m². AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta 140 k-m². Tehokkuusluku on $e = n. 0.91$. Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 2 000 k-m².

3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutokseen sisältyy sitova tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 47/05), jolla muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 47 tontti 7.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 10. Kaavakartta.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan kolme rakennusala korkeintaan kolmekerroksisille rakennuksille. Korttelialueelle osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m², lisäksi osoitetaan 140 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin. Asuinrakennusoikeus kasvaa 2 000 k-m². Kaavamääräyksellä sallitaan toteuttaa rakennusten ullakoille alemman kerroksen asuntoihin liittyviä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rakennusten vesikaton ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi on osoitettu kahdella pohjoisemmalla rakennusallalla +66.30 m ja eteläisimmällä rakennusallalla +63.30 m (N2000), jolloin uusi rakentaminen porrastuu rinteen mukaisesti ja jää länsipuolella sijaitsevaa Villa Odenwallia matalammalle.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai kansipihan alaisia pysäköintitiloja yhteen tasoon (p-1). Pysäköintitilat saa rakentaa kaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi. Kansipihan ohjeelliseksi korkeusasemaksi on osoitettu +50.5 (N2000).

Puisto (VP-1)

Osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan puistoksi, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja (VP-1). Puistoalue nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken).

Yleiset määräykset

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen tai rakennusten alaisiin pysäköintitiloihin. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava

vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspysäköintipaikat saa sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 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. Ulkotiloissa olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

Kaavassa on annettu määräyksiä rakennustavasta ja julkisivujen toteutuksesta arkkitehtonisesti korkeatasoisen ja ympäristöönsä soveltuvan rakentamisen varmistamiseksi.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Julkisivuissa tulee käyttää maanläheisiä värisävyjä.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Rakennusten kattokaltevuuksien tulee olla yhtenäinen.

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

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. Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrasaulan asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrasaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

Rakennusten ullakolle saa sijoittaa alemman kerroksen asuntoon kuuluvia pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Tontille toteutettavien asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 80 m².

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä oleskeluparveke tai terassi.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Pysäköintilaitokseen johtava ajoyhteys on toteutettava korkeatasoisesti. Pysäköintitilojen julkisivun ja rakennusten sokkelien muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoilla.

PIHAT JA PELASTUSTIET:

Kansirakenteiden korkeatasoisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja viihtyisyyden turvaamiseksi pihoista on annettu seuraavia määräyksiä:

Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.

Piha-alueet tulee toteuttaa siten, että ne liittyvät luontevasti puistoalueeseen. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai säilytettävä luonnontilaisena. Pihaistutuksissa on suosittava puita ja pensaita. Pihojen päällystemateriaaleissa tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja.

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:

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

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

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

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa rakentamista rajaavia luontoarvoja.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Uuden maankäytön liikenteen kasvu aiheutuu pääosin 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). Tontin uuden maankäytön mukainen liikennetuotos asumisen osalta on $41 \left\{ \left[\left(\frac{5,08}{100} \right) \cdot 2800 \cdot 0,45 \right] / 1,56 \right\}$ henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen tuottama liikennemäärä ei aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Suunnittelualueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kavallintie (liikennemäärä 1 338 ajoneuvoa/vrk) ja Asematie (liikennemäärä 9 591 ajoneuvoa/vrk). Kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 80 m etäisyydelle Asematiestä. Suositusetaisyys asuinrakennuksille on 20 m kadun reunasta, kun liikennemäärä on 10 000 ajoneuvoa/vrk. Alle 5 000 vuorokausiliikennemäärälle ei ole määritelty suositusetaisyyksiä. Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten ilmanlaatuvoimien voidaan katsoa vastaavan todellista tilannetta. Näin ollen ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Vuonna 2022 tehdyn Espoon ja Kauniaisten EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen perusteella osa puistoalueesta sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä ja osa yli 60 dB:n meluvyöhykkeellä. Melun vuoksi puistoalueelle ei saa sijoittaa herkkiä toimintoja, kuten leikkipuistoa. Asemakaavan muutosta varten laaditun meluselvityksen mukaan asuinkorttelin eteläosa sijaitsee osin yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä. Selvityksen perusteella piha- ja oleskelualueet on mahdollista sijoittaa tontin meluarvot alittaville osille. Oleskeluparvekkeet on tarvittaessa mahdollista suojata melulta parvekelasein.

3.6 Nimistö

Suunnittelualueelle sijaitseva puisto nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken) puiston pohjoispuolella sijaitsevan Villa Odenwallin mukaan. Odenwallin huvila on saanut nimensä sen rakennuttaneen Karl E.H. Odenwallin mukaan. Huvilarakennus on liitetty myöhemmin osaksi

Svenska Skolcentrumin koulurakennusta. Lisäksi nimi Odenwallinpuisto on jo aiemmin ollut käytössä puistoalueen epävirallisena nimenä.

4 KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan vanhan, käyttöikänsä päähän tulleen rakennuksen korvaava uudisrakentaminen. Alue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman vaikutuspiirissä, johon on tarkoituksenmukaista keskittää nykyistä tehokkaampaa rakentamista. Asumisen suunnittelussa on pyritty korkeatasoiseen pienkerrostaloratkaisuun. Rakentamisen sijoittelu ja pysäköinnin sijoittaminen kannanalaiseen pysäköintilaitokseen mahdollistavat vehreiden piha-alueiden toteuttamisen suunnittelualueelle. 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 sekä Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden toimintaedellytyksiä ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Lisäksi MRA 25 §:n mukaan asemakaavan selostuksessa on tällöin myös esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutoksessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat pääteemat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Laaditulla asemakaavan muutoksella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavassa asumiseen ja palveluihin osoitetut alueet ovat julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Tiivistäminen tukee osaltaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä lisääntyvän asukasmäärän kautta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaava-alueen virkistysalueiden pinta-ala pysyy ennallaan. Rakentamisen sijoittelu ja pysäköinnin sijoittaminen kannanalaiseen pysäköintilaitokseen mahdollistavat vehreiden piha-alueiden toteuttamisen suunnittelualueelle. Kaavaratkaisussa on tunnistettu alueeseen vaikuttavat ympäristön häiriötekijät ja annettu tarvittavat kaavamääräykset näiden huomioimiseksi.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot

huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

4.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)

Asemakaavan muutoksessa on soveltuvin osin huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset.

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.</i>	Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;</i>	Esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;</i>	Esitetty rakentaminen hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;</i>	Kaavaratkaisu vastaa asumisen tarpeisiin lisäämällä asumisen määrää hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;</i>	Esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja yhdyskuntarakenteeseen ja tehostaa osaltaan niiden käyttöä.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;</i>	Kaava tukee turvallisen terveellisen ja tasapainoisen elinympäristön muodostumista.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;</i>	Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tukee palveluiden toimintaedellytyksiä.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen;</i>	Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhaittoja.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;</i>	Rakennetun ympäristön arvot on huomioitu kaavoituksessa.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.</i>	Kaavaratkaisussa virkistysalueiden määrä säilyy ennallaan.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	Kaavasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa.

4.4 Kauniaisten resurssiviisauden tiekartta

Kauniainen on sitoutunut edistämään kestävästä kehityksestä ja tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020 Kaunien resurssiviisauden

tiekartan, jonka avulla näitä tavoitteita toteutetaan. Kaavan suunnitteluratkaisussa toteutetaan seuraavia resurssiviisauden tiekarttaan kirjattuja teemakokonaisuuksia ja toimenpiteitä:

- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen siten, että kestävä liikkuminen on kilpailukykyistä
- parannetaan pyörien turvallisia ja laadukkaita pysäköintiolosuhteita
- kaavoituksessa kannustetaan polkupyöräilyyn.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

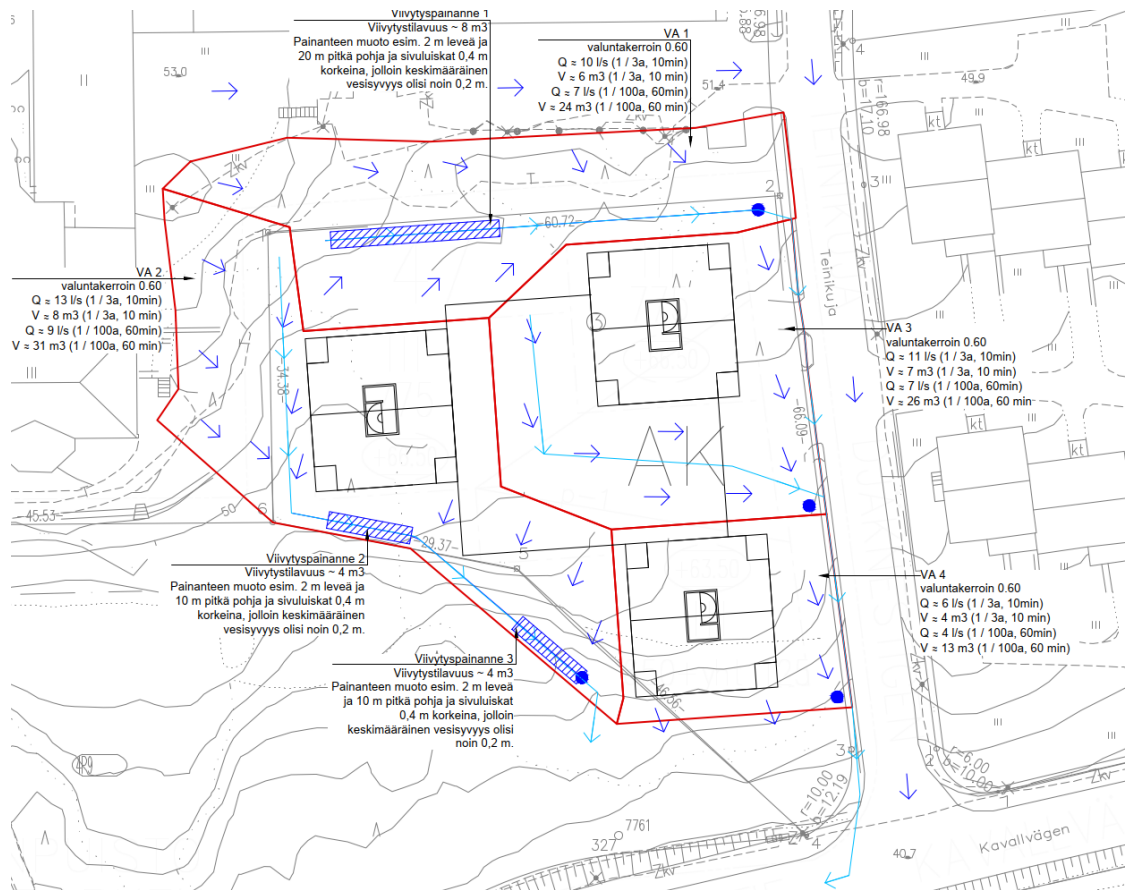
Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen vanhan rivitalon korvaamisen kolmella pienkerrostalolla, millä on vaikutusta kaupunkirakenteeseen ja lähimaisemaan. Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna vanhan rivitalon korvautuessa laadukkaalla, kestävään liikenteeseen tukeutuvalla uudisrakentamisella. Korkeatasoinen rakentaminen elävöittää kaupunkikuvaa säilyttäen myös vihreää ympäristöä. Alueen pysäköinti tullaan järjestämään nykytilanteesta poiketen pääosin kannenalaisena pysäköintinä, mikä mahdollistaa vihreämpien ja yhtenäisempien piha-alueiden toteuttamisen.

Uudisrakentaminen on sovitettu rinnemaastoon ja alueen lähiympäristön mittakaavaan. Suunniteltujen rakennusten korkeus ei ylitä länsipuolella sijaitsevan Svenska skolcentrumin eteläosan (Villa Odenwall) harjakorkeutta, eikä rakentamisen kerrosluku poikkea oleellisesti suunnittelualueen lähialueen rakennuksista. Uudisrakentaminen sijoittuu lähimmillään n. 5–7 metrin etäisyydelle suunnittelualueen itäreunasta, jolloin lähimpiin pientaloihin jää vähintään n. 20 metrin etäisyys. Uudisrakennusten varjostusvaikutusten arviointia varten on laadittu varjoanalyysi (liite 4), jonka perusteella voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta olennaista varjostusvaikutusta lähialueen rakennuksille tai oleskelualueille. Varjostusta aiheutuu itäpuolisten rakennusten pihaille lähinnä keskikesällä iltä-auringon aikaan. Aiheutuvaa varjostusta voidaan pitää kaupunkialueelle tavanomaisena.

5.2 Luonto

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön alueen ollessa rakennettua ympäristöä. Virkistysalueiden pinta-ala ei muutu kaavamuutoksella. Tontin tehostaminen ei heikennä oleellisesti alueen vihreyttä, sillä uudisrakentaminen sijoittuu pääosin vanhan rakennetun ympäristön päälle.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu alustava hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on tarkasteltu rakentamisen aiheuttamia muutoksia hulevesien määrään ja laatuun sekä määritelty tavoitteet rakennettaville hulevesien hallintarakenteille. Selvityksen perusteella kaavamuuos ei merkitsevästi lisäisi muodostuvan huleveden määrää. Hulevesien määrä saattaa jopa vähentyä, mikäli pihakansien viherpinta-ala on laaja. Kallio on alueella todennäköisesti lähellä maanpintaa, joten hulevesien imeyttäminen alueella on haasteellista. Selvityksen perusteella viivyttäminen on alustavasti mahdollista toteuttaa esimerkiksi usealla pienemmällä viivytyspainanteella.



Kuva 11. Ote alustavasta hulevesien hallintasuunnitelmasta (A-Insinöörit Oy, 2024).

5.3 Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkimaisen rakentamisen keskeisellä paikalla hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella. Korvaava uudisrakentaminen aiheuttaa kuitenkin myös huomattavia rakentamisen aikaisia päästöjä. Kaavamuutokseen liittyen on laadittu alustava hiilijalanjälkilaskenta, jossa on tarkasteltu olemassa olevan rakennuksen ja suunnitellun uuden rakentamisen päästöjä rakennusmateriaalien ja energian osalta. Sekä nykyisen rivitalon peruskorjaus että esitetty uudisrakentaminen aiheuttaisivat hiilipiikin. Absoluuttisilta ja neliökohtaisilta päästöiltään uudisrakentaminen on laskennan perusteella suurempipäästöinen peruskorjausvaihtoehtoon verrattuna. Suhteutettaessa rakennuksen elinkaaren kokonaispäästöt arvioituun asukasmäärään ovat uudisrakennukset tehokkaampia kuin olemassa oleva rakennus asukaskohtaisten päästöjen ollessa tehdyn laskennan perusteella pienemmät noin 25 käyttövuoden jälkeen. Uudisrakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan lieventää jatkosuunnittelussa mm. vähähiilisillä rakennusmateriaaleilla tai vähäpäästöisemmällä energiaratkaisuilla. Näiden lisäksi uudessa rakennuksessa voidaan huomioida kiertotalous esimerkiksi mahdollistamalla asuntojen muuntojoustavuus hyvällä asuntopuunnittelulla. Kerrostalorakentamisessa taloyhtiön laadukkaat yhteistilat mahdollistavat tehokkaamman rakentamisen. Jaetut tilat, kuten sauna ja kerhotila, vähentävät vastaavan tilan tarvetta asunnoissa.

Rakentamisen ja rakennuksen elinkaaren päästöjen lisäksi on huomioitava, että tiivistämällä (lisäämällä asukasmäärää) kestävien liikkumismuotojen alueella vaikutetaan myös asukkaiden liikkumisen ilmastopäästöihin. Suunnittelualue sijaitsee kävelyetäisyydelle rautatieasemalta, kaupungin pääkadun linja-autopysäkeistä sekä Kauniaisten keskustan palveluista. Tiivistäminen tuo alueelle lisää asukkaita, joilla on mahdollista tukeutua kestäviin liikkumismuotoihin yksityisautoilun sijaan. Autopaikoituksen vähimmäismitoituksessa on huomioitu alueen sijainti hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrella. Kaavassa edellytetty polkupyöräpaikkojen vähimmäismitoitus sekä paikkojen laatu- ja turvallisuusvaatimukset parantavat kestävästi liikkumisen edellytyksiä. Kaavamääräyksillä ohjataan kasvillisuuden säilyttämiseen ja uudistamiseen.

5.4 Liikenne ja tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin. Teknisen huollon järjestämisessä ei ole odotettavissa normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia, aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa. Suunnittelussa on pyritty korkeatasoiseen ja asuntotuotantoa monipuolistavaan kerrostaloasumISRatkaisuun. Pysäköinnin sijoittaminen kannenalaiseen pysäköintilaitokseen jättää tilaa vehreille piha-alueille. Tehdyn meluselvityksen perusteella suunnittelualueelle muodostuu meluarvot alittavia piha-alueita. Melun huomioiminen oleskelualueiden sijoittelussa ja suojaamisessa on varmistettu kaavamääräyksin.

5.6 Palvelut

Yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus palveluiden kysyntään. Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Tontin uuden maankäytön mukainen rakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 36 uutta asukasta (55 k-m² / hlö). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 § 144 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Kaava on kuulutettu vireille 25.4.2019.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 25.4.2019 ja päivitetty 5.10.2023. Suunnitelma on luettavissa kaavahankkeen ajan osoitteessa www.kauniainen.fi/ak231 ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

7.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg. Hankkeen esisuunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 25.4.2019 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 5.11.2019 § 118, mutta päätti 11.2.2020 § 25 kumota aiemman päätöksensä.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 19.1.2021 § 7 ja palautti asian valmisteluun siten, että tontin käyttötarkoitus säilyy rivitalotonttina (AR) ja että kerrosala korotetaan 1 000 k-m²:in ja asuntojen lukumäärää rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun pysyessä muuttumattomana (II).

Kaupunginhallitus käsitteli valiokunnan palautuspäätöstä 29.3.2021 § 70 ja päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että kerrosalaa korotetaan 2 200 k-m²:in.

Palautuspäätöksen jälkeen alueelle tutkittiin vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja. Alueen koko, muoto ja muut ominaisuudet huomioiden kerrosalaa kasvattavan rivitaloratkaisun ei katsottu olevan toteutuskelpoinen. Asia tuotiin uudelleen päätöksentekoon suunnittelutavoitteiden asettamiseksi jatkosuunnittelun perustaksi.

Kaupunginhallitus käsitteli suunnittelutavoitteita 11.4.2022 § 64 ja päätti asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2 200 k-m².
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

Uusi viitesuunnitelma laadittiin annetut suunnittelutavoitteet huomioiden. Kaavaluonnos perustuu uuden viitesuunnittelun mukaiseen toteutusratkaisuun.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessaan 5.9.2023 § 73 ja päätti asettaa luonnoksen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Lisäksi valiokunta totesi muutosluonnoksesta seuraavaa: Rakennusoikeus tulee kirjata kaavaan selkeästi ilman tulkinnanvaraisuutta. Lähinnä Kavallintietä sijaitsevan rakennuksen kerroskorkeutta tulee tarkastella muiden Teinikujan talojen varjostuksen sekä Kavallintien kaupunkikuvallisesta näkökulmasta. Asuntojen keskikoko on vähintään 80 m².

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.10.–6.1.2023 välisenä aikana, jolloin siitä jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. ilmastovaikutusten arviointiin ja kaupungin ympäristötavoitteiden huomioimiseen, hulevesien käsittelyyn, meluun, tarvittavien sähkönjakelun aluevarausten varmistamiseen, pelastustoiminnan edellytysten huomioimiseen ja julkisivujen väritykseen. Jätetyissä mielipiteissä otettiin kantaa mm. kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen, rakennusten korkeuteen ja varjostusvaikutuksiin, liikenteellisiin vaikutuksiin, ympäristövaikutuksiin ja asukkaiden tasavertaiseen kohteluun. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin selvitys liikennemelusta sekä hulevesien hallinnasta. Lisäksi viitesuunnitelman mukaisesta uudisrakentamisesta laadittiin varjostusanalyysi sekä alustava hiilijalanjälkilaskenta. Jatkosuunnittelussa tutkittiin yhdyskuntavaliokunnan esittämät varjostus- ja kaupunkikuvalliset tarkastelut ja viitesuunnittelua tarkennettiin luonnosvaiheesta.

Päivitetyn viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten sekä saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta päivitettiin seuraavasti: Puistoalueen merkintään lisättiin melun huomioiva indeksimääräys (VP-1). Puistoalueelle lisättiin ohjeellinen rakennusala muuntamolle

toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaavassa osoitettuja rakennusten sallittuja ylimpiä harjakorkeuksia tarkistettiin. Kaavaan lisättiin pihakannen ohjeellinen korkeusasema. Rakennusalojen rajoja tarkistettiin, rakennusaloja vedettiin n. 1–2 metriä kauemmas Teinikujasta. Myös pihakannen rakennusala siirrettiin kauemmas Teinikujasta, vastaavasti pihakannen rakennusala kasvatettiin länteen ja pohjoiseen. Rakennusoikeuden merkintätapaa ja jakaantumista rakennusaloittain päivitettiin. Ullakkorakentamista koskevaa määräystä päivitettiin. Yleisiä määräyksiä päivitettiin ja täydennettiin pysäköinnin, rakennustavan, julkisivujen materiaalien ja värityksen, piha-alueiden toteutuksen sekä melun ja hulevesien osalta. Kaavaehdotuksen yhteydessä laadittiin ehdotus sitovasta tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 13.2.2024 § 12 ja päätti esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nähtäville asettamista valiokunnan esittämien asuntojen kokoa koskevaan määräykseen liittyvin muutoksin. Valiokunnan päätöksen mukaisesti asuntojen kokojakaumaa koskeva määräys muutettiin muotoon ”Tontille toteutettavien asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m^2) on oltava vähintään 80 m^2 .” Lisäksi yhdyskuntavaliokunta edellytti päätöksessään, että jatkovalmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuutta madaltaa rakennusten harjakorkeutta 1 metrillä.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 26.2.2024 § 27 ja päätti asettaa ehdotuksen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 7.3.-8.4.2024, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja 1 kirjallinen muistutus.

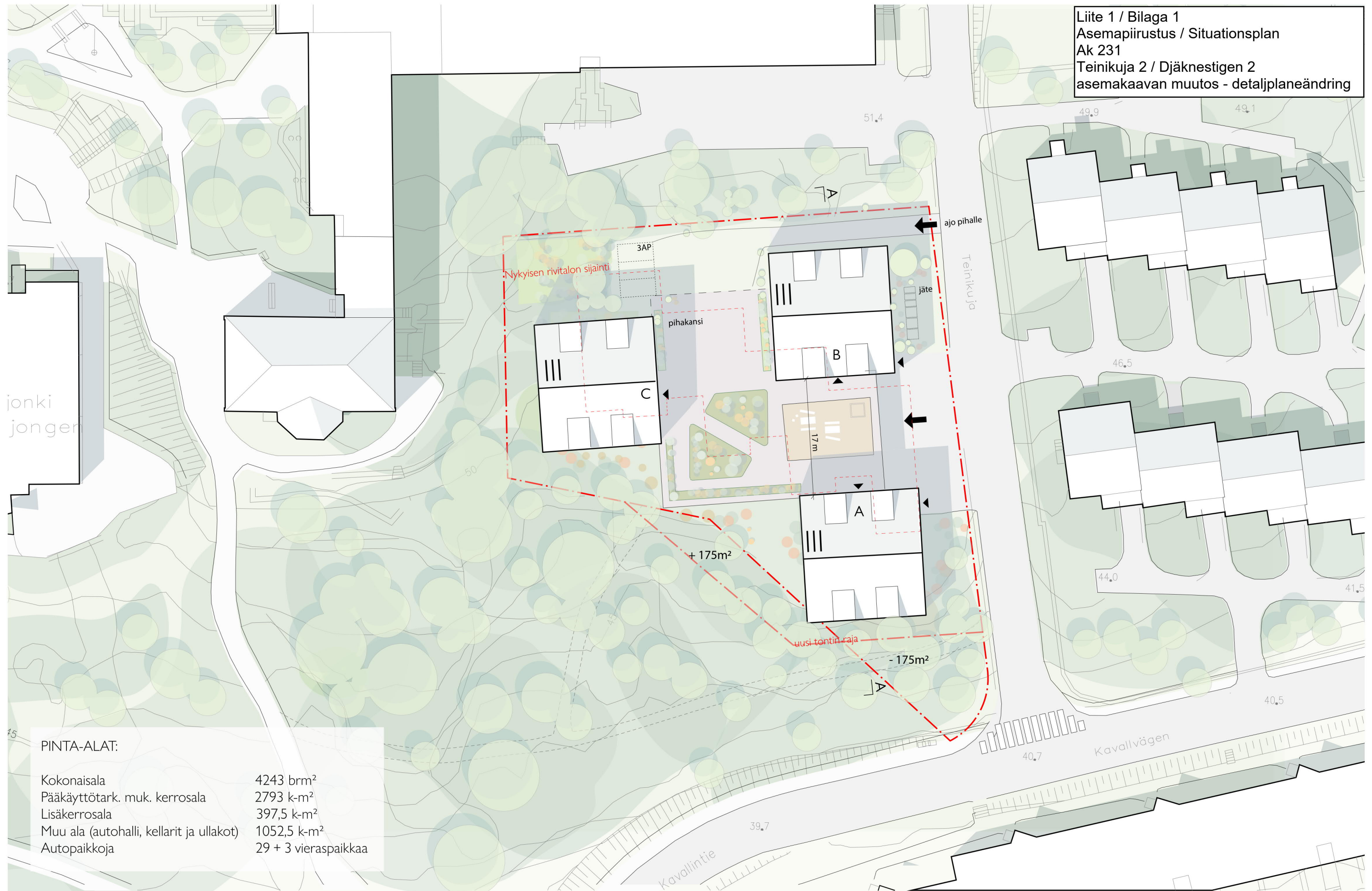
Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. ilmastovaikutusten arviointiin ja kaupungin ympäristötavoitteiden huomioimiseen. Jätetyssä muistutuksessa otettiin kantaa mm. kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen, rakennusten korkeuteen ja varjostukseen sekä liikenteellisiin vaikutuksiin ja ympäristövaikutuksiin. Lausuntoihin ja muistutukseen on laadittu vastineet.

Kaavamääräyksiin on tehty teknisiä tarkistuksia sisältöä muuttamatta, muutoin kaavakarttaan ja määräyksiin ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheeseen nähden. Kaavaselostusta on täydennetty.

Kauniaisissa 2.5.2024

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö



PINTA-ALAT:

Kokonaisala	4243 brm ²
Pääkäyttötark. muk. kerrosala	2793 k-m ²
Lisäkerrosala	397,5 k-m ²
Muu ala (autohalli, kellarit ja ullakot)	1052,5 k-m ²
Autopaikkoja	29 + 3 vieraspaikkaa

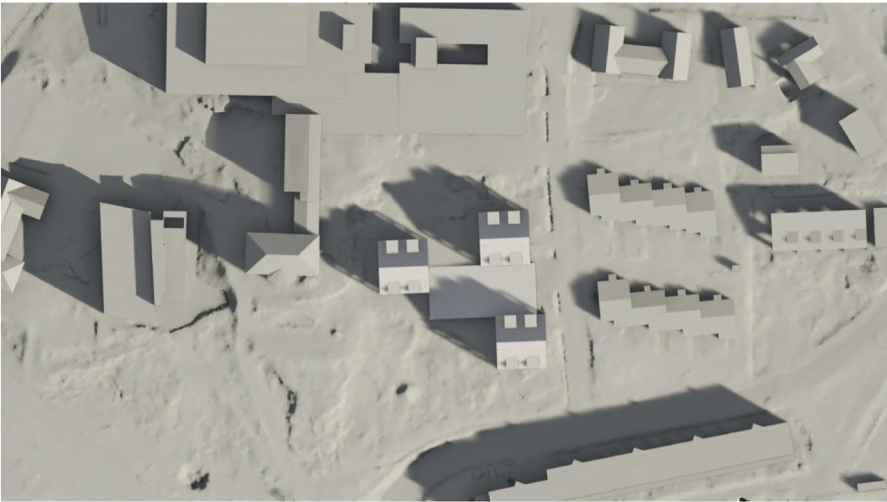




LEIKKAUS A-A 1:250

TEINIKUJA 2

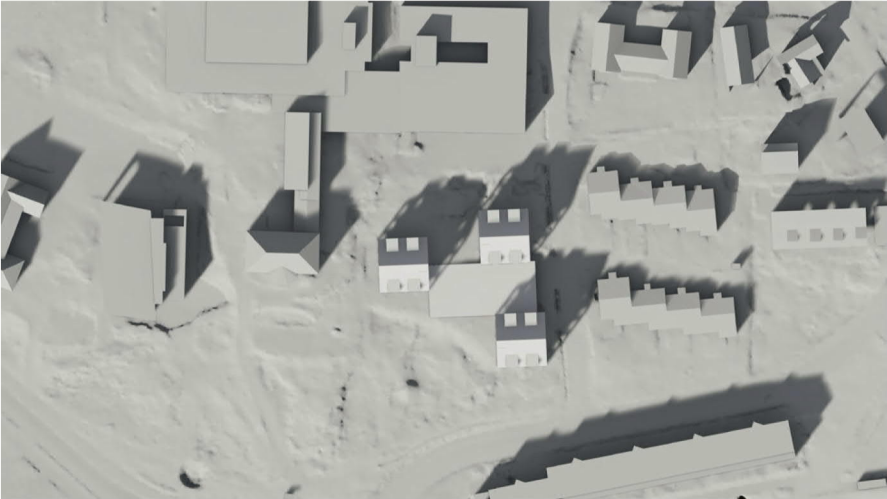
Liite 3 / Bilaga 3
 Leikkaus A-A / Skärning A-A
 Ak 231
 Teinikuja 2 / Djäknestigen 2
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring



9.00



12.00



15.00



19.00

VARJOSTUSTUTKIELMA | KEVÄTPÄIVÄNTASAUS

TEINIKUJA 2

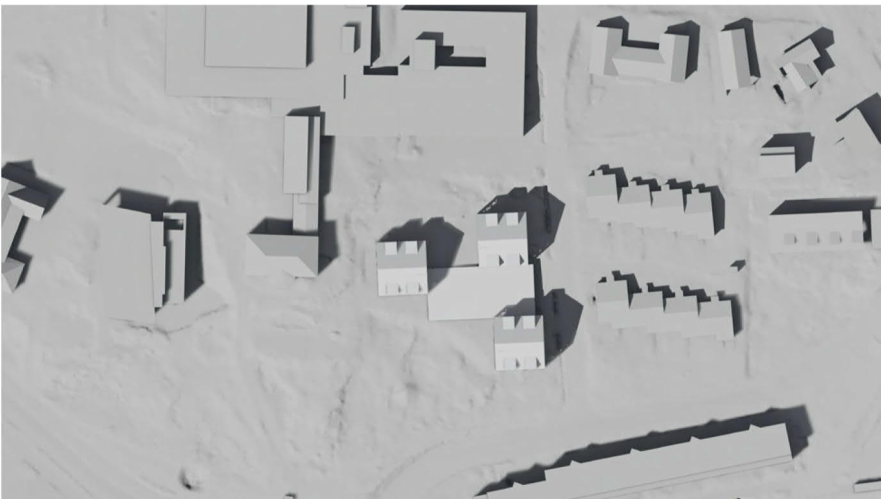
KONKRET
PART OF AINS GROUP



9.00



12.00



15.00



19.00

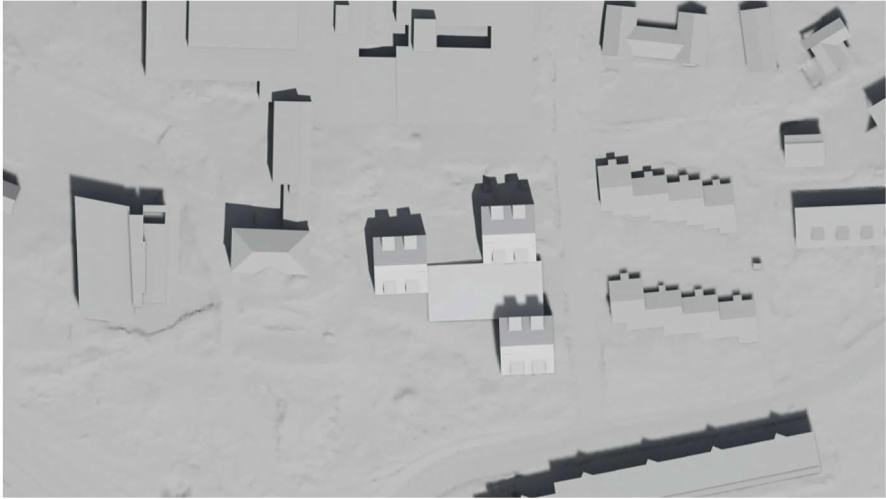
VARJOSTUSTUTKIELMA | KESÄPÄIVÄNSEISAUS

TEINIKUJA 2

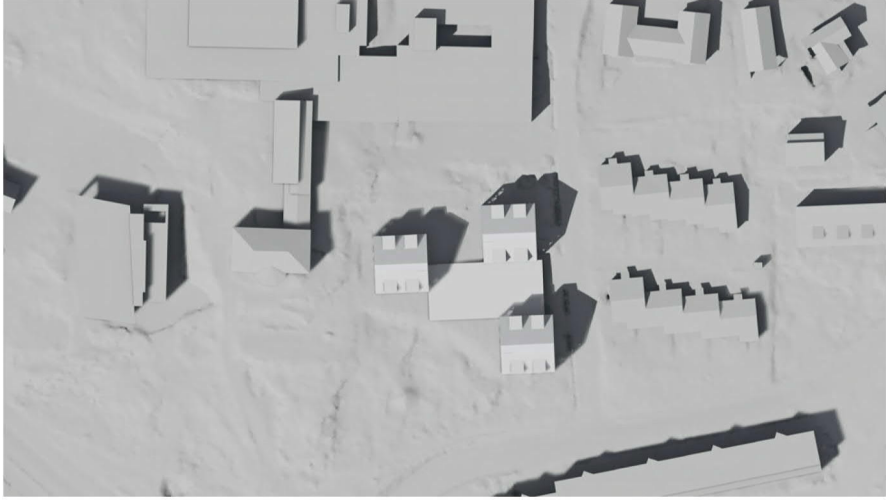
KONKRET
PART OF AINS GROUP



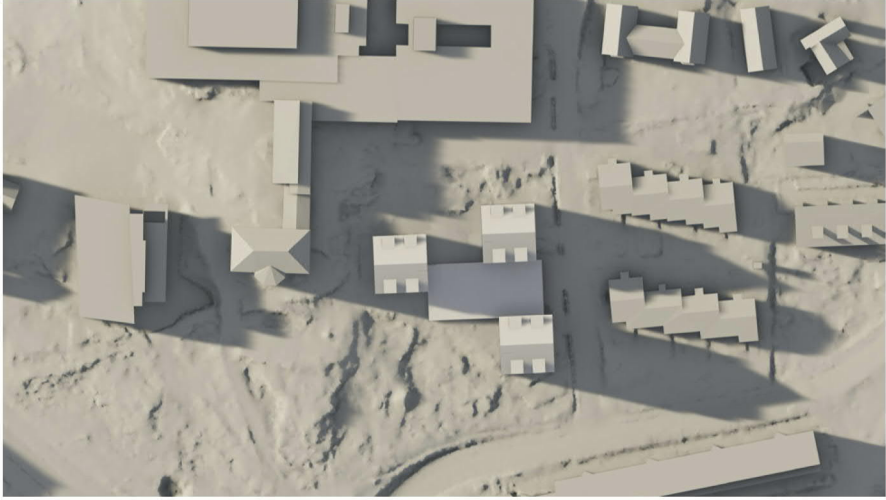
9.00



12.00



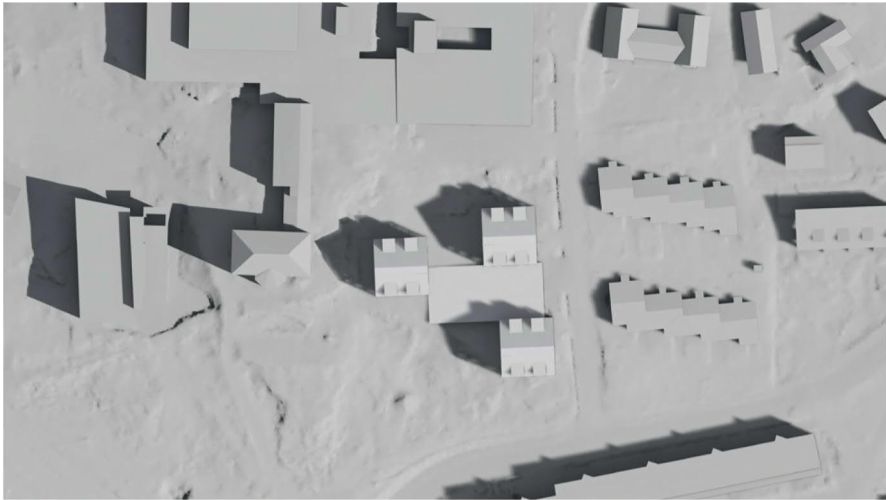
15.00



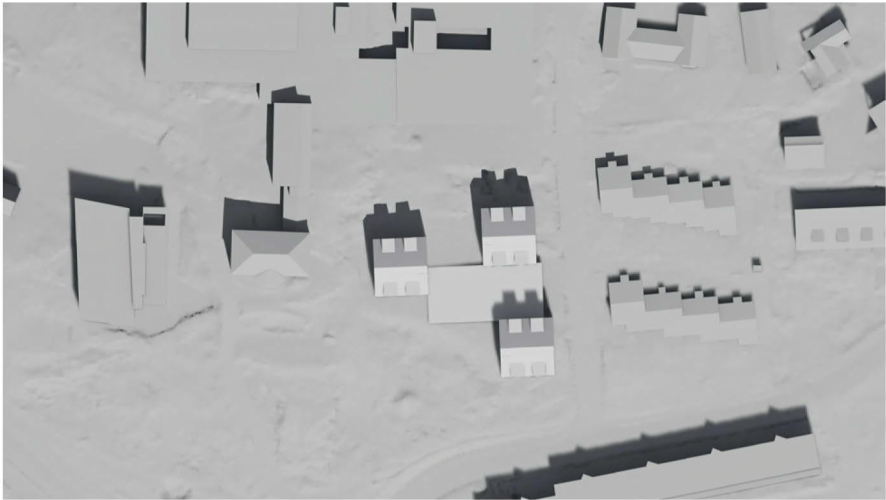
19.00

VARJOSTUSTUTKIELMA | 15. HEINÄKUUTA

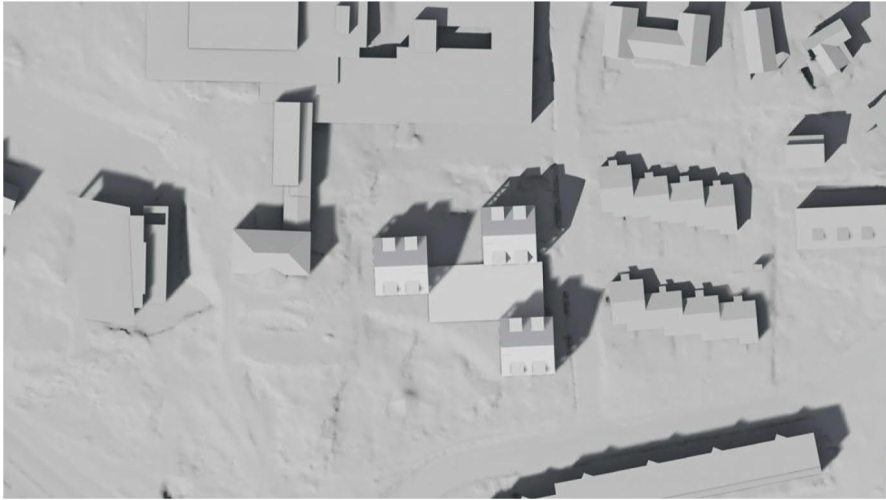
TEINIKUJA 2



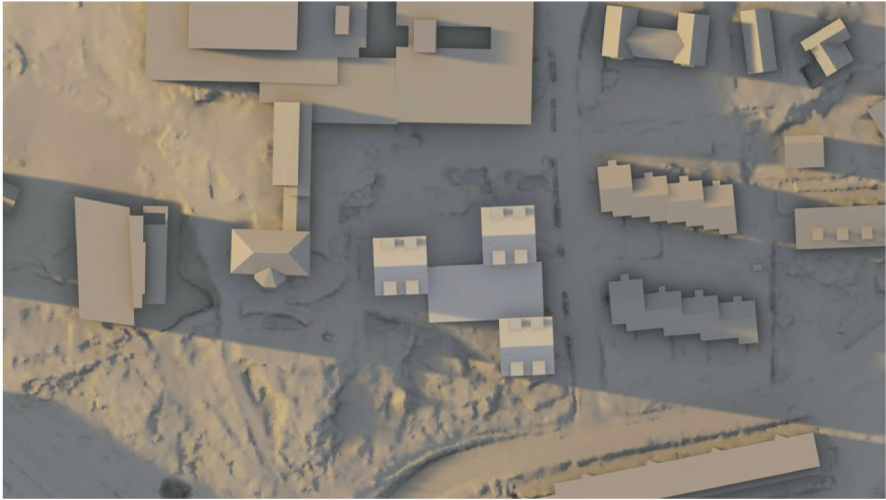
9.00



12.00



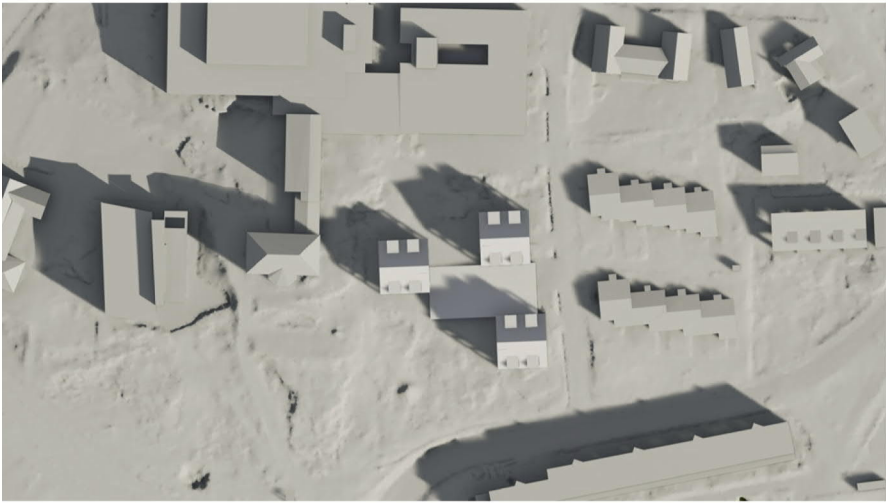
15.00



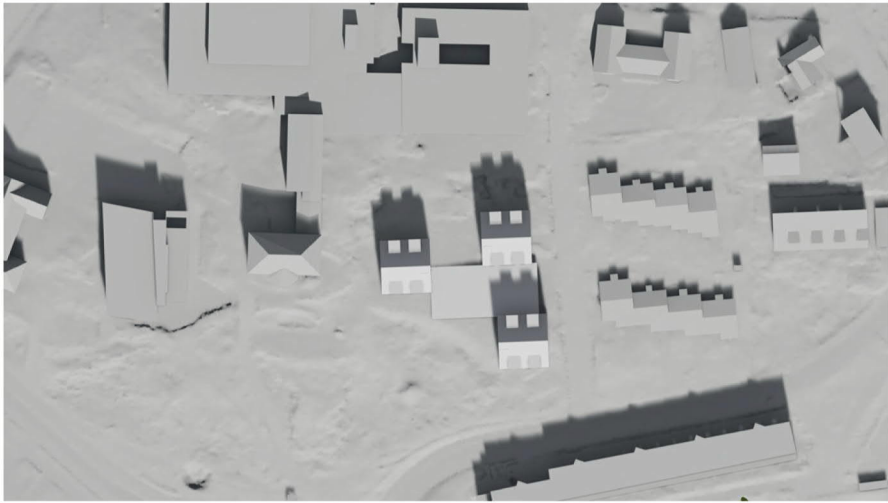
19.00

VARJOSTUSTUTKIELMA | 15. ELOKUUTA

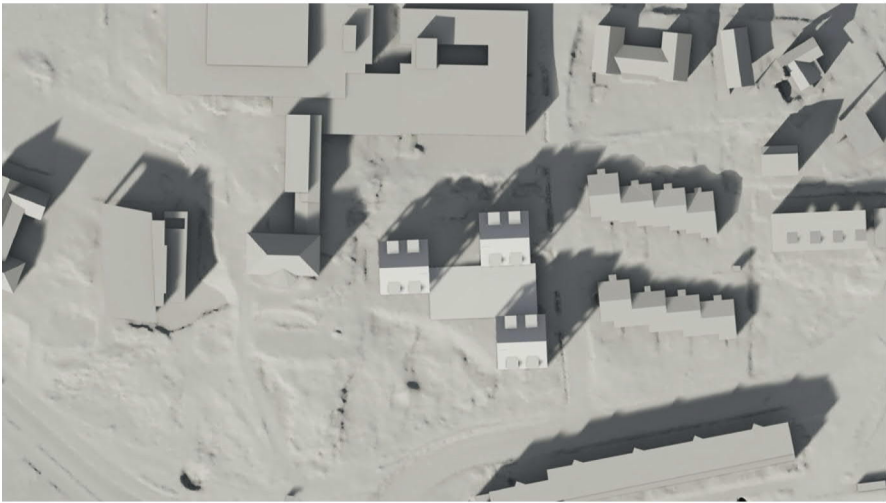
TEINIKUJA 2



9.00



12.00



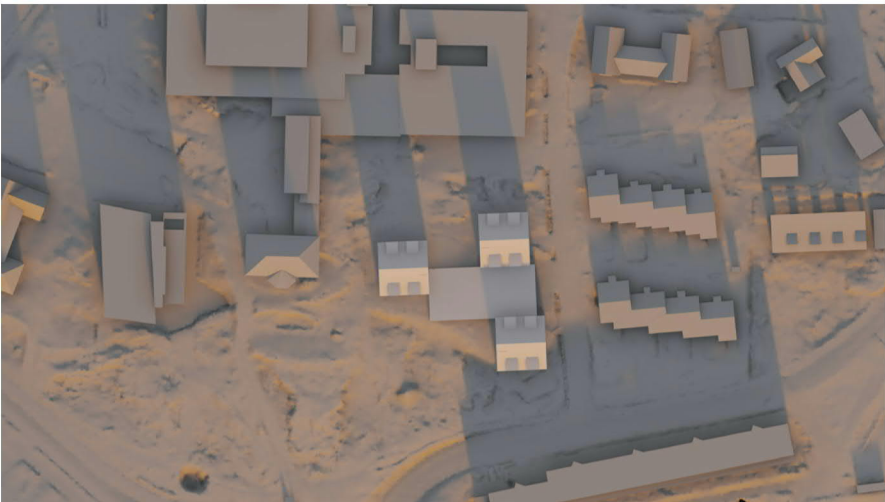
15.00



19.00



9.00



12.00



15.00



19.00



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kauniainen	Täyttämispvm	16.5.2025
Kaavan nimi	Teinikuja 2		
Hyväksymispvm	12.5.2025	Ehdotuspvm	26.2.2024
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	25.4.2019
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak 231
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1576	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1196	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1576

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	1,1576	100,00	2940	0,25	0,0000	2140
A yhteensä	0,3241	28,0	2940	0,91	0,0000	2140
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8335	72,0			0,0000	
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	0,1196	10,33	0	0,1196	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	1,1576	100,00	2940	0,25	0,0000	2140
A yhteensä	0,3241	28,0	2940	0,91	0,0000	2140
AR4					-0,3241	-800
AK	0,3241	100,0	2940	0,91	0,3241	2940
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8335	72,0			0,0000	
VP	0,8335	100,0			0,0000	
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	0,1196	10,33	0	0,1196	0
p-1	0,1196	100,0		0,1196	