

Ak 217

BREDANTIE 15–17

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosa, osa korttelia 49

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.12.2024 päivättyä asemakaavakarttaa. Kiinteistön 235-402-2-283 (Bredantie 15) omistaja on tehnyt aloitteen asemakaavan muutoksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 19.1.2016.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

10.12.2024



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

| | | |
|-------|--|----|
| 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 | 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 | Tonttijako | 10 |
| 3.3 | Mitoitus..... | 10 |
| 3.4 | Kaavan mukainen rakennettu ympäristö | 11 |
| 3.4.1 | Maankäyttö | 11 |
| 3.4.2 | Maaperän rakennettavuus ja puhtaus..... | 13 |
| 3.4.3 | Kaavan mukainen luonnonympäristö | 13 |
| 3.5 | Ympäristön häiriötekijät..... | 15 |
| 3.6 | Nimistö | 15 |
| 4 | KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT | 15 |
| 4.1 | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet..... | 15 |
| 4.2 | Maakuntakaava | 15 |
| 4.3 | Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)..... | 16 |
| 4.4 | Kauniaisten resurssiviisauden tiekartta | 17 |
| 4.5 | Asemakaavan muuttamisen perusteet | 17 |
| 5 | ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET..... | 17 |
| 5.1 | Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema | 17 |
| 5.2 | Luonto | 17 |
| 5.3 | Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen..... | 18 |
| 5.4 | Liikenne ja tekninen huolto | 18 |
| 5.5 | Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyyys..... | 18 |
| 5.6 | Palvelut..... | 19 |
| 6 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 19 |
| 7 | SUUNNITTELUN VAIHEET | 20 |
| 7.1 | Suunnittelun vireilletulo..... | 20 |
| 7.2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma..... | 20 |
| 7.3 | Suunnittelu | 20 |
| 7.4 | Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet..... | 20 |

LIITTEET

| | |
|---------|-------------------------------------|
| Liite 1 | Maankäyttöluonnos ja kellariluonnos |
| Liite 2 | Leikkaukset |
| Liite 3 | Havainnekuvat |
| Liite 4 | Seurantalomake |

Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä

| | |
|--|--|
| Liikennemeluserivitys | Akukon Oy, 29.4.2020 |
| Liikenneselvitys | Traficon Oy, 27.4.2020 |
| Tontin esisuunnitelma | L Arkkitehdit Oy, 16.1.2018 |
| Pihasuunnitelma ja hulevedet | Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 5.1.2018 |
| Mäntymäen koulun lähialueen liikenteellinen selvitys | Traficon Oy, 27.10.2015 |

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Kaavan tunnistetiedot:

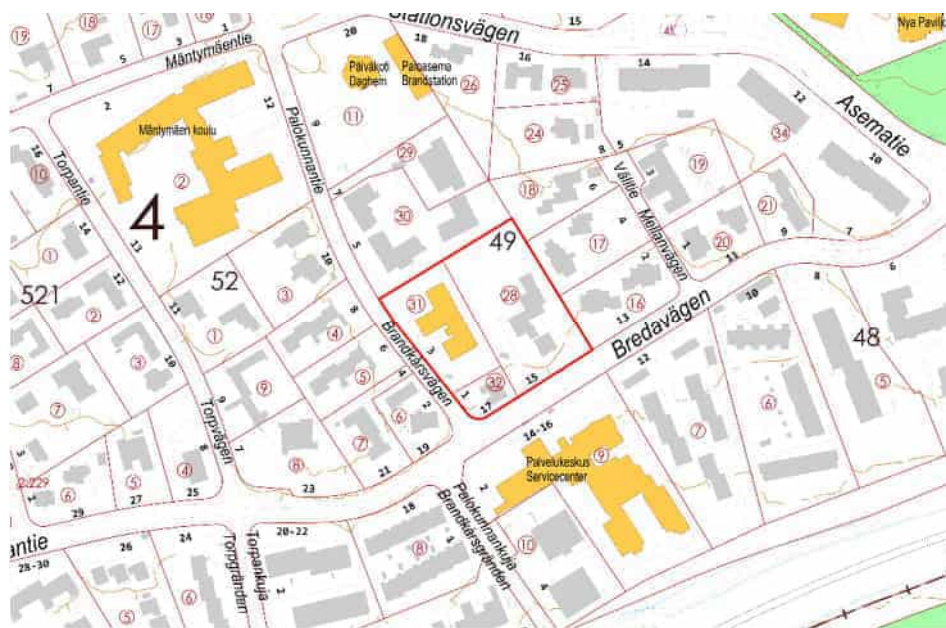
Tunnus: Ak 217

Nimi: Bredantie 15–17

(Aiempi nimi: Osa korttelia 49, Bredantie 15–17)

Suunnittelualueen rajaus:

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 28, 31 ja 32 osoitteissa Bredantie 15, Palokunnantie 3 ja Palokunnantie 1/Bredantie 17. Alueen pinta-ala on 7 856 m². Tontti 32 on yksityisessä omistuksessa, muutoin alue on suoraan tai välillisesti kaupungin omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus 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

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.

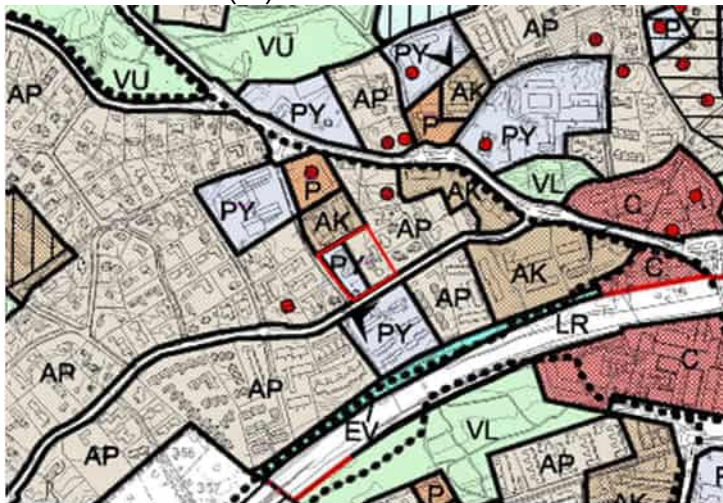
Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.



Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 –kaavasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu 14.3.2024). 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) alue on varattu pientalovaltaisiksi asuinalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).



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 volyymitaan 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 kiinteistöjen käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kohteena.

1.2.5 Asemakaava

Tonttien 31 ja 32 osalta on voimassa valtuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava (Ak 176). Tontti 31 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 790 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Tontti 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yhden asunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Uudisrakennus tulee kaupunkikuvallisesti

sopeuttaa viereiseen rakennettuun huvilaympäristöön (AO-14). Tontille 32 on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 220 k-m² enintään kahteen kerrokseen ja rakennusten peittoala saa olla enintään 20 % tontin pinta-alasta. Tontin 28 osalta on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (Ak 96), jossa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle on osoitettu 700 k-m² rakennusoikeutta kolmelle asunnolle, kerrosluku on kaksi (3 II 700).



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

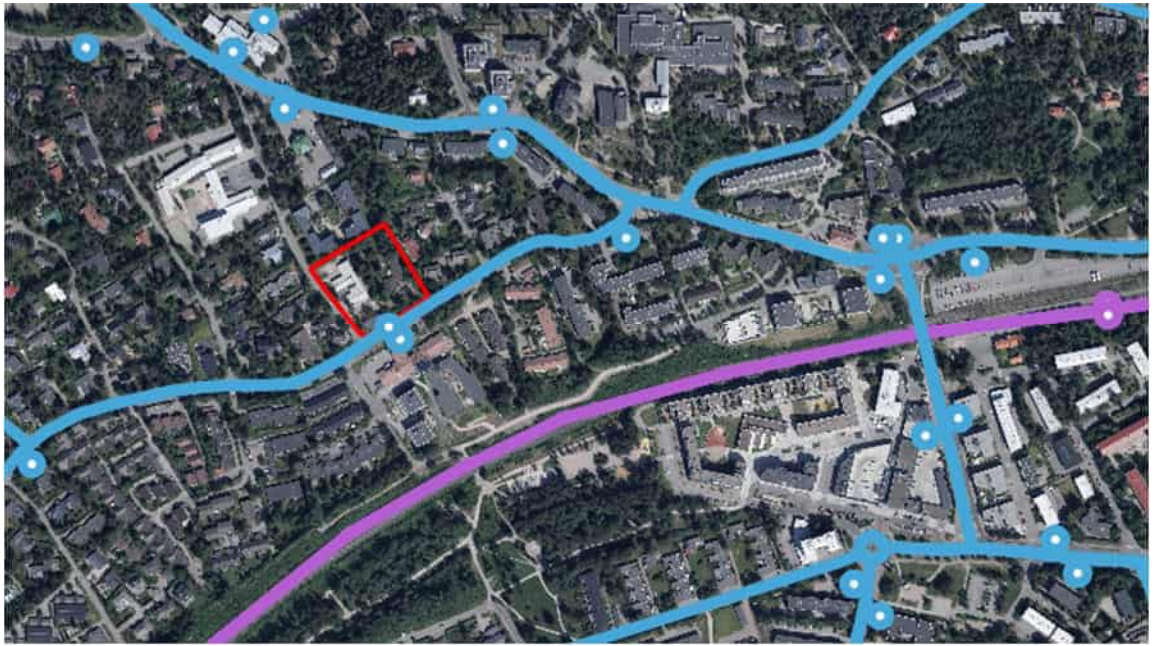
1.3.1 Maanomistus

Kiinteistö 235-4-49-32 on yksityisessä omistuksessa, kiinteistö 235-4-49-31 on kaupungin omistuksessa ja kiinteistö 235-4-49-28 kaupungin omistaman asunto-osakeyhtiön omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Bredantien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle, vastapäätä Bredantien eteläpuolella sijaitsevaa palvelukeskus Villa Bredaa. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut kerrostaloja, itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta. Tontilla 28 sijaitsee kaksi 1950-luvulla valmistunutta huonokuntoista asuinrakennusta. Tontilla 31 sijaitsee alun perin väliaikaiseksi rakennettu tilaelementtirakennus, joka on valmistunut vuonna 1987. Rakennus on ollut päiväkotikäytössä kesään 2024 saakka. Tontilla 32 sijaitsee vuonna 2020 valmistunut omakotitalo.



Kuva 5. Julkiset liikenneyhteydet, pysäkit ja linjat, © HSL 2024

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kaupungin katujen kunnossapitoluokituksen mukaan Bredantie on pääkatu ja Palokunnantie alueellinen kokoojakatu.

Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Bredantien eteläpuolella ja Palokunnantien länsipuolella kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 800 metrin kävelyetäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliiikenteen bussilinjat liikennöivät Bredantiellä ja Asematiellä.

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Kaupungin liikennelaskentatietojen mukaan keskimääräinen arkivuorokausiliikenne on vuosina 2019–2023 ollut Bredantien alkupäässä (välillä Urheilutie–Asematie) n. 2 700–2 800 ajoneuvoa/vrk ja raskaan liikenteen osuus n. 3,5–6,0 %. Mäntymäen koulun asemakaavan muutosta varten tehdyssä liikenteellisessä selvityksessä (Traficon Oy, 2015) on tutkittu Palokunnantien liikennemääriä. Selvityksen mukaan merkittävä osa Palokunnantien liikennemäärästä on ollut Grankottenin päiväkodin ja Mäntymäen koulun liikennettä. Päiväkodin laskennallinen liikennetuotos on selvityksen perusteella ollut 129 henkilöautoa vuorokaudessa.

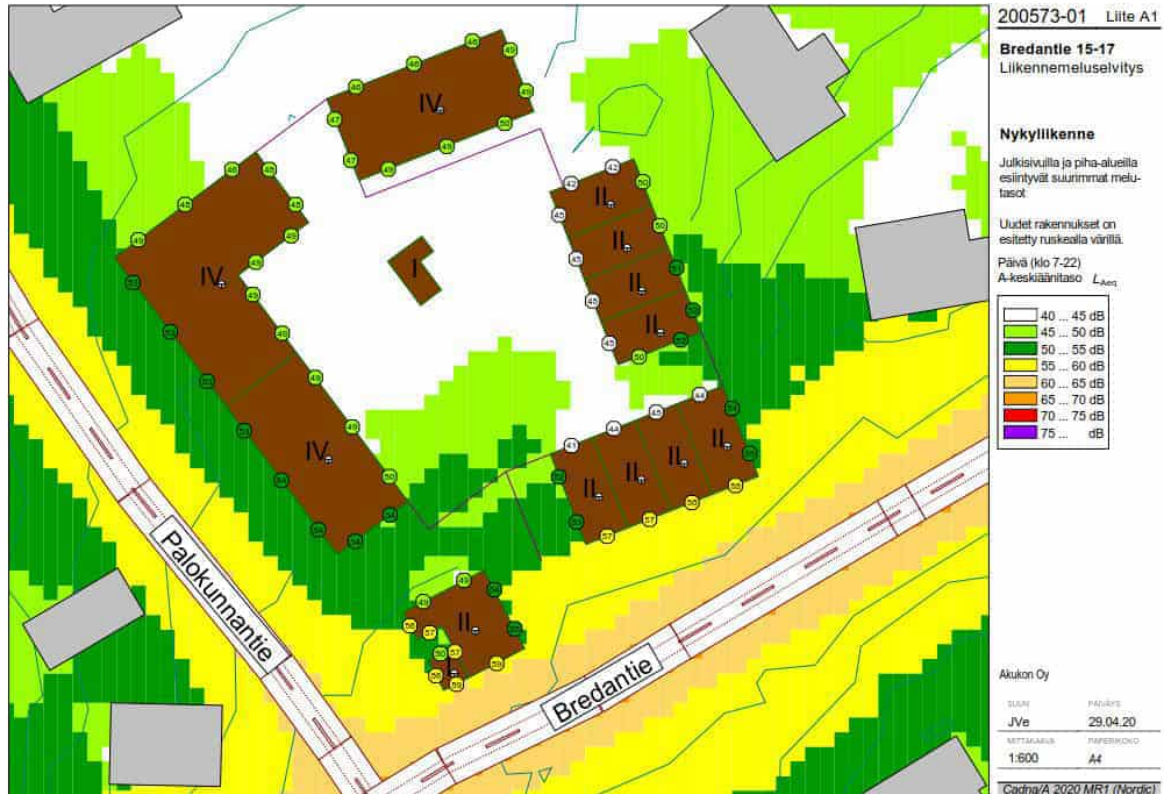
Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Bredantie, jonka vuorokausiliikennemäärä on n. 2 700–2 800 ajoneuvoa.

Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu jonkin verran tie-, raide-, ja lentoliikenteen melua. Tieliikenteen melua alueelle muodostuu Bredantien ajoneuvoliikenteestä ja raideliikenteen melua eteläpuoliselta junaradalta. Alueelta on laadittu asemakaavan muutosta varten meluselvitys.

Selvityksen perusteella Bredantien eteläpuoleisiin julkisivuihin kohdistuu enintään 59 dB päiväajan keskiäänitaso. Vastaava lukema on Palokunnantien puoleisilla julkisivuilla 57 dB, suunnittelualueen itäisillä julkisivuilla 55 dB ja pohjoisilla julkisivuilla 49 dB. Melun ohjeavrot alittuvat selvityksen perusteella suunniteltujen oleskelupihojen osalta. Selvityksessä todetaan, että melutasot eivät ole herkkiä liikenteen vaihtelulle, esimerkiksi 50 % kasvu liikennemäärissä aiheuttaisi melutasoon 1,8 dB lisäyksen.



Kuva 6. Ote liikennemeluselvytyksestä, nykytilanne, klo 7–22 (Akukon Oy, 29.4.2020).

Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole voimassa olevan maakuntakaavan mukaan varsinaista lentomelualuetta (LDEN 55–60 dBA). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvytyksen 2022 mukaan alue ei ole lentomelualuetta (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.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Osoitteessa Bredantie 15 sijaitsevan kiinteistön (235-402-2-283) omistaja on hakenut omistamalleen alueelle asemakaavan muutosta erillispientalojen korttelialueen muuttamiseksi asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yhdyskuntatoimi on tutkinut Maankäytön ja asumisen kehityskuvatyön yhteydessä myös kaupungin omistaman päiväkotitontin (Palokunnantie 3) käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Tontti 235-4-49-32 (Bredantie 17) on liitetty suunnittelualueeseen, jotta voidaan varmistaa alueen suunnittelu kokonaisuutena. Omistajat eivät ole kaavamuutoksen hakijoina, mutta ovat tietoisia hankkeesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 § 233 asemakaavan muutoksen laatimisesta siten, asemakaavaa muutetaan alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön soveltamiseen.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

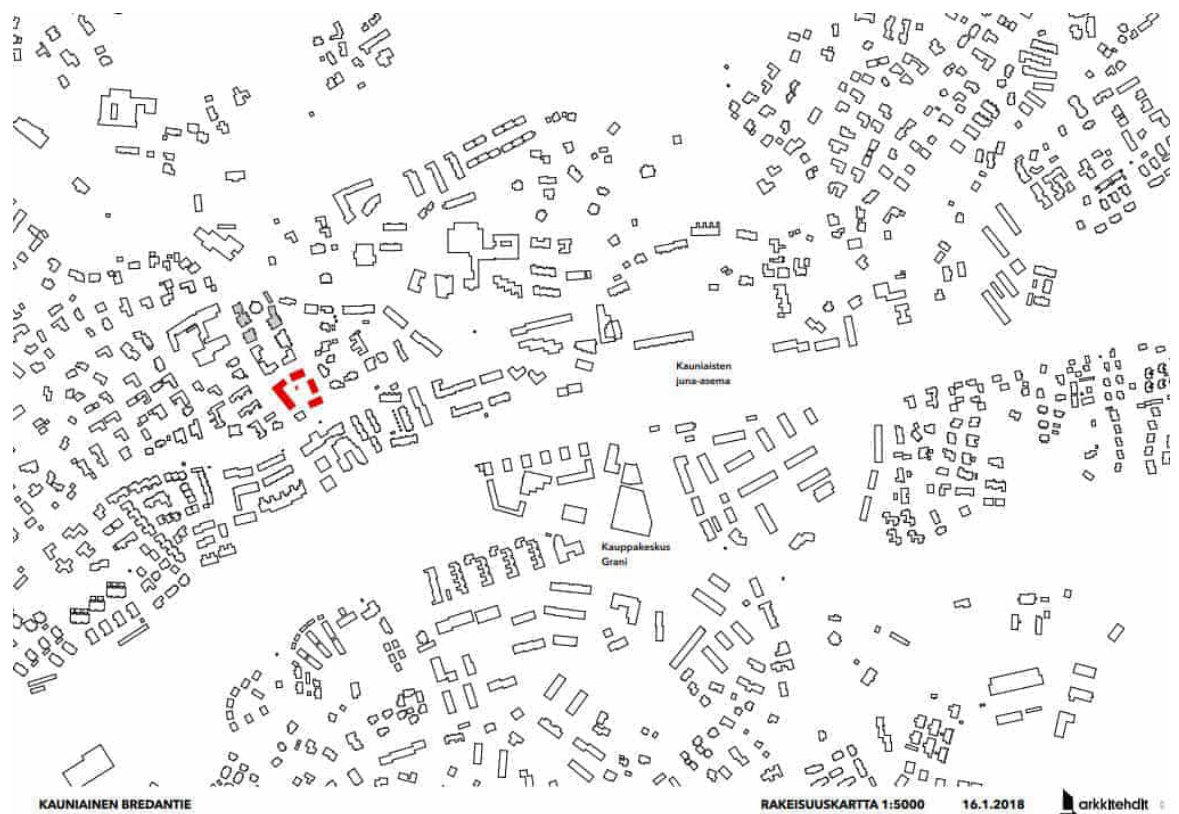
Asemakaavan muutoksella osa korttelista muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi. Alue soveltuu hyvin tiiviimpään asumiseen: Se sijaitsee keskeisen kadun, Bredantien, varrella sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalla akselilla, jolle on toteutunut tai suunnitteilla asuinkerrostaloja. Alue on rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Bredantien kulmassa olevalle tontille 32 on toteutettu kaavahankkeen aikana omakotitalo, joten tontin käyttötarkoitus säilytetään erillispientalojen korttelialueena. Kyseisen tontin omistajalta on tiedusteltu ennen kaavamuutoksen käynnistämistä halukkuutta käyttötarkoituksen muutokseen.



Kuva 7. Liittyminen ympäristöön (L-Arkkitehdit, 16.1.2018).

Asemakaavan muutos perustuu L Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Bredantien varrella ja rakennusten sopeutuminen niin puistomaiseen ympäristöön kuin ympäröivään arkkitehtuuriin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

Asemakaavan muutoksella kaupunkirakenne eheytyy, kun tilaelementtirakenteinen päiväkotikäytössä ollut rakennus ja tontilla 28 sijaitsevat huonokuntoiset asuinrakennukset korvautuvat mittasuhteiltaan sekä hahmoltaan ympäristönsä sopeutuvilla asuintaloilla. Rakentaminen täydentää terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamaa akselia massoittelultaan ja katukuvaltaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Palokunnantien rakennusmassan korkeus on sovitettu Palokunnantie 5:ssä sijaitsevien rakennusten kanssa, jolloin muodostuu yhtenäistä ja selkeästi rajattua katutilaa huomioiden myös osoitteessa Palokunnantie 9 vireillä olevassa kaavamuutoksessa esitetty rakentaminen. Myös Bredantien varrella rakentaminen sopeutuu ympäröivään rakenteeseen sekä korkeuden että mittakaavan osalta.



Kuva 8. Rakeisuuskartta (L-ArkkiTehdit, 16.1.2018).

Autopaikat sijoitetaan pääosin maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää tilaa leikki- ja oleskelualueille. Tonttiliittymä pysäköintitilaan on Bredantien puolelta, lisäksi Palokunnantielle on esitetty liittymä alueen sisäistä huoltoliikennettä varten, joka toimii myös pelastustienä (kuva 9).



Kuva 9. Pelastuskaavio (Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 5.1.2018).

Alueen vehreys turvataan sitä reunustavilla istutettavilla tontinosilla, jotka toisaalta korostavat tonttien välistä eroa ja toisaalta toimivat välittäjinä siirryttäessä pientalorakenteeseen. Pihakansien reunat on pääosin mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että

kannen reunat erottuvat. Bredantien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. porraskanteella sekä viherrakentamisen keinoin.

Bredantien ja Palokunnantien kulmassa olevan tontin 32 omistaja on rakentanut kaavahankkeen aikana tontilleen pientalon, eikä halua muutosta kaavatilanteeseensa. Tämän vuoksi tontin maankäyttö poikkeaa ympäröivästä rakenteesta. Korkeampi rakentaminen sijoittuu pientalotonttiin nähden siten, ettei se varjosta tonttia. Tonttia nykyisellään koskeva peittoalamääräys voidaan poistaa osoittamalla asuinrakennuksen ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi kaksi kerrosta. Ehdoton kerrosluku on perusteltua, sillä näin voidaan taata rakennuksen sopivuus massoittelemalla ja kaupunkikuvan kannalta ympäröivään maankäyttöön. Peittoalamääräys ei takaa kahteen kerrokseen rakentamista. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.



Kuva 10. Näkymä ilmasta (L-Arkkitehdit, 16.1.2018).

3.2 Tonttijako

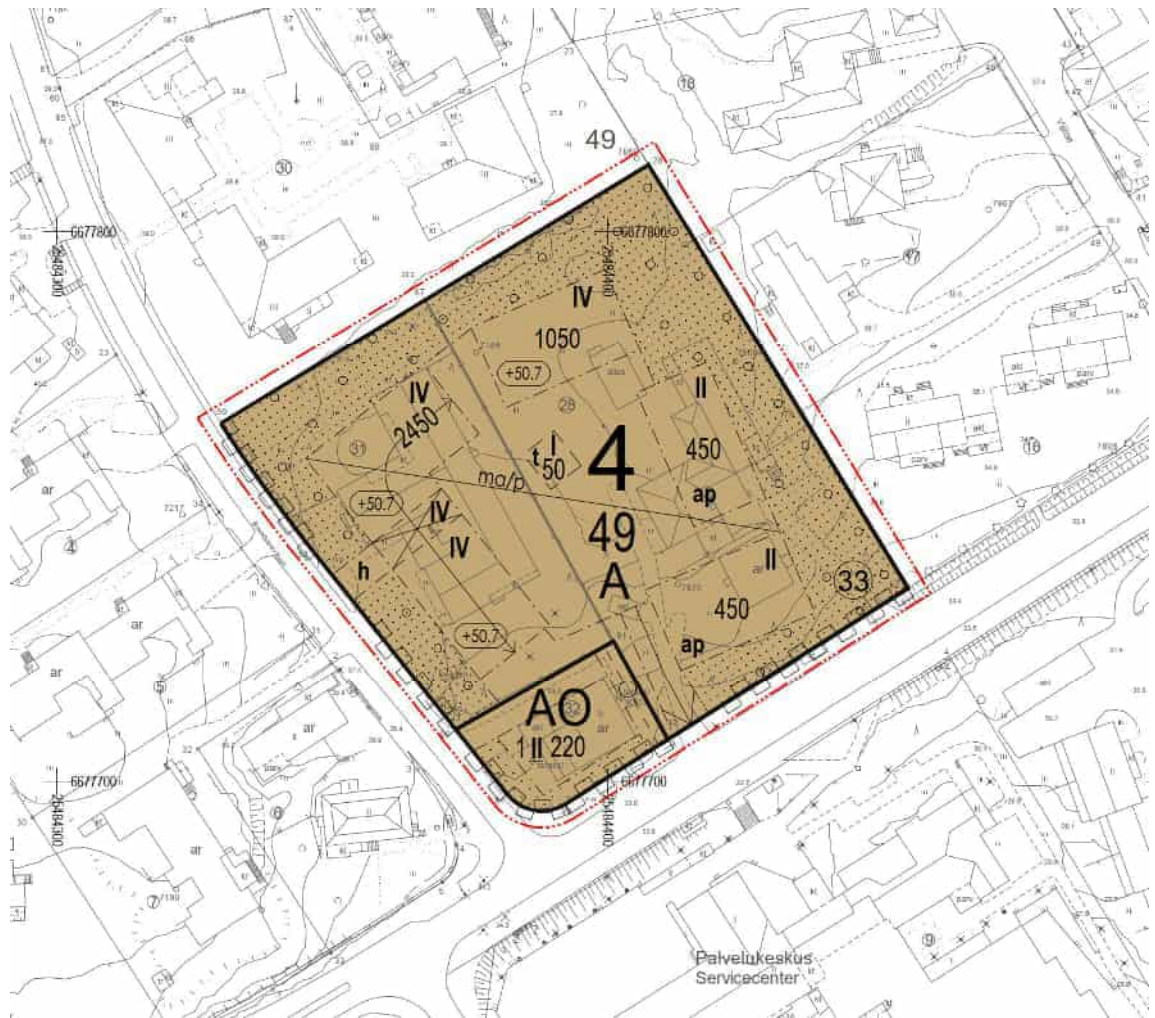
Asemakaavan muutokseen liittyy sitova tonttijaon muutos (Tj 49/07), jolla muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 49 tontti 33.

3.3 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 7 856 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta 4 670 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. e_a=0,59. A-korttelialueen pinta-ala on 7 207 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 450 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e= 0,62. AO-korttelialueen pinta-ala on 650 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 220 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. e=0,34.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 11. Kaavakartta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja sille osoitetaan asuinrakennusoikeutta 4 400 k-m² ja lisäksi 50 k-m² talousrakennukselle. Alueen rakennusoikeus kasvaa 2 960 k-m².

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kaksi- ja neljäkerroksisille (II ja IV) asuinrakennuksille. Korttelialueen itä- ja eteläosan kaksikerroksiset rakennusalat osoitetaan asuinpienaloille (ap). Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu neljäkerroksisilla rakennusaloilla +50.7 m. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Korttelialueen keskelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala talousrakennukselle (t I 50) maanalaisen pysäköintitilan porrashuonetta ja taloustiloja varten. Läntisimmälle rakennusalueelle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen vähintään kahden kerroksen korkeinen kulkuaukko huolto- ja pelastustietä varten. Korttelialueen reunoille osoitetaan puilla ja penssilla istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymä ja sijainniltaan ohjeellinen aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h), joka toimii myös pelastustienä.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialue (AO-14) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle ja kaksikerroksiselle, enintään 220 k-m²:n asuinrakennukselle. Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdottomana (1 II 220).

Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, jolla sijaitsee rasite veden johtamiseksi maan kuivattamista varten, säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymän paikka tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

Yleiset määräykset:

Pysäköinti

Autopaikkoja on toteutettava A-korttelialueella vähintään 1 autopaikka/100 k-m², autopaikat tulee sijoittaa pihakannen tai rakennusten alaisiin pysäköintitiloihin. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on A-korttelialueella toteutettava vähintään 1 autopaikka/1 000 k-m². AO-korttelialueella autopaikkoja on toteutettava vähintään 2 autopaikka/asunto.

A-korttelialueella on toteutettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pyöräpaikka/30 k-m² tai vähintään 2 pyöräpaikka/asunto. Vähimmäisvaatimusten mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa.

Julkisivut ja rakennustapa

AO-korttelialueella rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen.

Julkisivut ja rakennustapa, A-korttelialuetta koskevat määräykset

Rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Julkisivusommitelma tulee olla monimuotoinen. Rakennusten julkisivujen ilmettä tulee keventää materiaalivalinnoin, aukotuksin ja parvekeratkaisuilla sekä muilla arkkitehtuurin keinoilla.

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

A-korttelialueen kulkuaukko tulee olla vähintään kahden kerroksen korkuinen.

Pysäköintilaitokseen johtava ajoyhteys tulee toteuttaa korkeatasoisesti.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja asuntojen on oltava vähintään kaksioita.

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä oleskeluparveke tai -terassi.

Porrashuoneet tulee suunnitella siten, että niihin saadaan luonnonvaloa. Asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi kaikissa kerroksissa saa rakentaa 20 k-m² ylittävät porrashuoneen tilat, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

Pihat

Pihat, A-korttelialuetta koskevat määräykset

Kansipiha tulee suunnitella siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti. Kansirakenteiden reunat on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuolisten osien muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin. Kansipihan korkeusaseman tulee olla likimäärin sama kuin Palokunnantien korkeusasema huoltoteli liittymän kohdalla. Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään

vehreä. Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Kansipihojen alla sijaitsevien autohallien ilmanvaihto hoidetaan pääasiallisesti koneellisesti ja ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Poistoilma johdetaan rakennusten katoille. Tuloilma-aukot sijoitetaan kansipihaille tai niiden julkisivuille. Pihakannet tulee rakentaa rakennuksiin kiinni.

Rakennusten poistumisreititsuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.

Melu

Kortteli sijaitsee osittain melualueella. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitetut piha-alueet sekä oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Hulevedet

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä.

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.

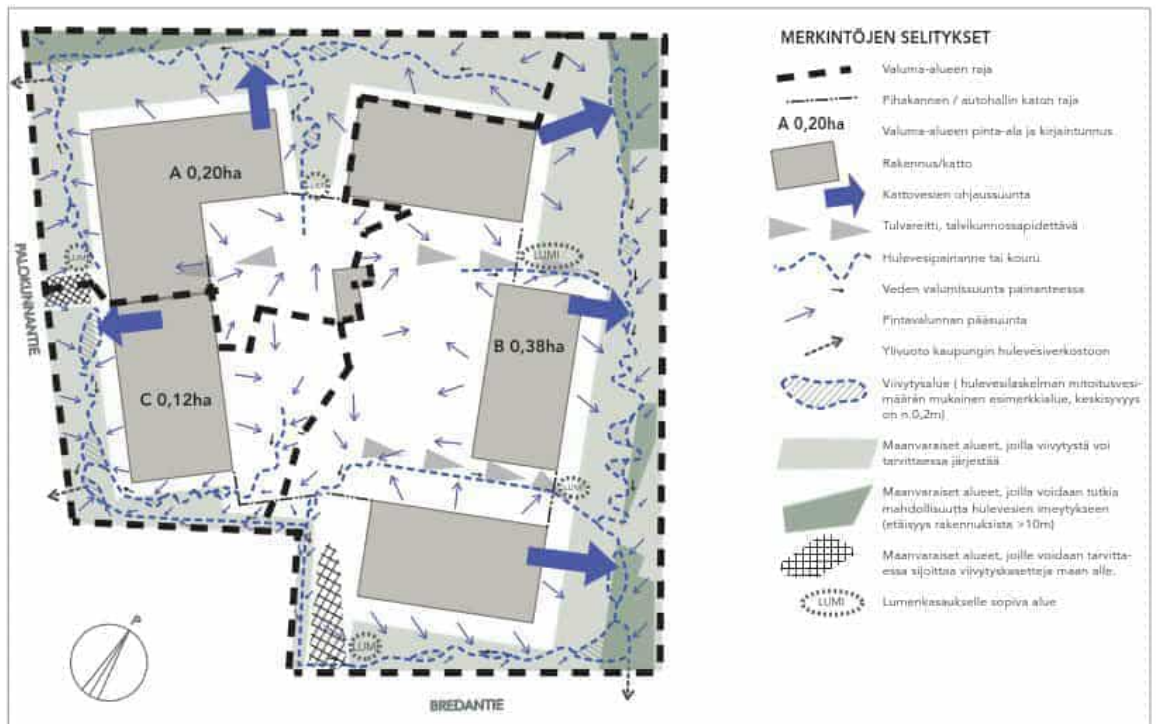
3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

A-korttelialueen reunoille osoitetut puin ja pensain istutettavat alueen osat säilyttävät Kauniaisille ominaista vehreyttä tonteilla. Alueet toimivat rakentamattomina suojavyöhykkeinä suunnittelualueen rakennusten ja naapurikiinteistöjen rakennusten välissä (kuva 12). AO-korttelialueen istutettava alueen osa on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisena Bredantien varrella.



Kuva 12. Alustava pihasuunnitelma (Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 5.1.2018).

Alueelle on laadittu alustava pihasuunnitelma ja hulevesikaavio (Maisema-arkkitehtuuri Gaiana Oy, 2018), jossa on esitetty hulevesilaskelmat sekä hulevesien hallinnan ja käsittelyn periaatteelliset ratkaisut kaavan mukaisessa toteutusratkaisussa. Selvityksen pääperiaatteena on esitetty, että alueella suositaan läpäiseviä pinnoitteita ja maasto tasataan niin, että maahan imeytymättömät hulevedet johtuvat pääasiassa hulevesipainanteita tai -kouruja pitkin viivytys- ja/tai imeytysalueille ja lopulta kaupungin hulevesiverkostoon. Vedet voidaan ohjata tasaisesti pintavaluntana tai kootusti hulevesikaivojen ja -viemäreiden kautta painaneteisiin ja kouruihin. Valittavista toteutusratkaisuista riippuen hulevesiä voidaan viivyttää lisäksi esimerkiksi kulkureittien alle sijoitettavissa viivytyskaseteissa.



Kuva 13. Hulevesikaavio (Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 5.1.2018).

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Asemakaavan muutosta varten suunnittelualueelta on laadittu liikenneselvitys (Traficon Oy, 2020). 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). Selvityksen perusteella uuden maankäytön liikennetuotos on 65 [(44,00*5,08*0,45)/1,56] henkilöautoa vuorokaudessa. Selvityksen perusteella uuden maankäytön aiheuttamalla liikenteellä ei ole vaikutusta lähialueen katuverkon toimivuuteen, koska liikennetuotos on pieni ja lähialueen katuverkolla on kapasiteettia jäljellä. Lisäksi kaavamuutosalueella nykyisin sijaitsevan päiväkodin poistuminen vähentää liikennetuotoksen noin puoleen.

A-korttelialueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 9 metrin etäisyydelle Bredantien ajoradasta. AO- korttelialueen asuinrakennus sijaitsee lähimmillään noin 7,5 metrin etäisyydellä Bredantien ajoradasta. Suositusetäisyys asuinrakennuksille on 10 metriä kadun reunasta liikennemäärän ollessa 5 000 ajoneuvoa/vrk. Pienimmille liikennemäärille ei ole määritetty suositusetäisyyksiä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Bredantien liikennemäärän ollessa n. 2 700–2 800 ajoneuvoa/vrk voidaan arvioida, että kaavan mukainen rakentaminen on ilmanlaadun kannalta riittävän etäällä lähimmistä tieliikenneväylistä.

Asemakaavan muutosta varten laaditun meluselvityksen perusteella äänitasot eivät aiheuta tarvetta erillisille julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksille; vaadittava julkisivun äänitasoero on saavutettavissa tyypillisesti käytettävillä rakennustavoilla ja materiaaleilla. Suunniteltujen oleskelupihojen melun ohjeavot alittuvat selvityksen perusteella, suunnittelualueen oleskeluparvekkeet suositellaan lasitettaviksi niiltä osin, kun julkisivuille kohdistuu 53 dB tai sitä suurempi päiväaikainen keskiäänitaso. Bredantien ja Palokunnantien kulmaan vuonna 2020 valmistuneen asuinrakennuksen tekniset edellytykset ja olosuhteet on arvioitu rakennuslupaprosessissa.

Nykyisin suunnittelualueelle on Bredantieltä kaksi ajoneuvoliittymää, joista toinen poistuu asemakaavan muutoksella. Liittymän osoitettua sijaintia alueen eteläosassa tukevat kaupunkikuvalliset sekä toiminnalliset ja viihtyisyyteen vaikuttavat seikat; alueen maastonmuotojen vuoksi Bredantieltä on mahdollista toteuttaa ajo maanalaiseen pysäköintihalliin ilman massiivisia ramppirakenteita, jolloin piha-alueet voidaan maksimoida ja mahdollistetaan viihtyisän ja kaupunkikuvallisesti eheän ympäristön muodostuminen.

3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

4 KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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 osoitetut alueet ovat julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Tiivistäminen tukee osaltaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä lisääntyvän asukasmäärän kautta.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen

kehittämisyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset sekä taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen määräykset. Taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen 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 §)

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Asemakaavan muutoksessa on soveltuvin osin huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset.

| | |
|--|--|
| Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään. | Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen. |
| 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys; | Esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. |
| 2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö; | Esitetty rakentaminen hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. |
| 3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus; | Kaavaratkaisu vastaa asumisen tarpeisiin lisäämällä asumisen määrää hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä. |
| 4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla; | Esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja yhdyskuntarakenteeseen ja tehostaa osaltaan niiden käyttöä. |
| 5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön; | Kaava tukee turvallisen terveellisen ja tasapainoisen elinympäristön muodostumista. |

| | |
|---|--|
| 6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset; | Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tukee palveluiden toimintaedellytyksiä. |
| 7) ympäristöhaittojen vähentäminen; | Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhaittoja. |
| 8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; | Rakennetun ympäristön arvot on huomioitu kaavoituksessa. |
| 9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys. | Kaavaratkaisulla ei ole vaikutuksia virkistysalueiden määrään. |
| Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa. | Kaavasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa. |

4.4 Kauniaisten resurssiviisauden tiekartta

Kauniainen on sitoutunut edistämään kestävästä kehitystä ja tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020 Kaunisten 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.

4.5 Asemakaavan muuttamisen perusteet

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 kiinteistöjen käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kohteena. Hanke vastaa Kauniaisten omiin ja seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamistavoitteisiin. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen. Alue on asumisen kannalta sijoittunut keskeisesti ja sieltä on erinomaiset julkiset yhteydet. Lähiympäristöön on toteutunut tai toteutumassa kerrostaloja, jolloin alue täydentää Asematien ja Villa Bredan muodostaman akselin kaupunkikuvaa.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavan muutoksella on vaikutuksia kaupunkirakenteeseen ja maisemaan. Kaupunkikuvallisesti muutoksen voidaan katsoa parantavan aluetta, kun päiväkotina toiminut tilaelementtirakennus ja vanhat huonokuntoiset asuinrakennukset korvautuvat laadukkaalla uudisrakentamisella. Kaavan mahdollistamat uudet rakennukset ovat alueen nykyisiä rakennuksia korkeampia, mikä muuttaa alueen kaupunkikuvaa etenkin Bredantieltä ja Palokunnantieltä katsottuna. Muutosta voidaan kuitenkin pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Rakennusten mittakaava ja korkeus sopivat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. A-korttelialueen pysäköinti on järjestetty pääosin maanalaisena, mikä mahdollistaa yhtenäisten piha-alueiden toteuttamisen.

5.2 Luonto

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön alueen ollessa rakennettua ympäristöä. A-korttelialueen reunoille osoitetut puin ja pensain istutettavat alueen osat säilyttävät Kauniaisille ominaista vehreyttä tonteilla.

5.3 Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkimaisen rakentamisen keskeisellä paikalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Korvaava uudisrakentaminen aiheuttaa kuitenkin myös huomattavia rakentamisen aikaisia päästöjä, jotka aiheutuvat uudisrakennusten rakentamisesta ja näiden myötä poistuvasta kasvillisuudesta.

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää alueen itäosassa sijaitsevien omakotitalojen sekä alueen länsireunassa sijaitsevan päiväkotikäytössä olleen rakennuksen purkamista. Alueella sijaitsevat omakotitalot on rakennettu 50-luvulla, ja ne ovat välttävissä kunnossa ja olleet useita vuosia tyhjillään. 80-luvulta oleva tilaelementtirakennus on rakennettu alun perin tilapäiseksi päiväkodiksi. Kaupungin tavoitteena on löytää kustannussäästöjä kaupungin kiinteistökannasta ja luopua huonokuntoisista sekä tehottomista kiinteistöistä. Edellä mainittu huomioiden rakennusten purkaminen ja alueen tehokkaampi hyödyntäminen on katsottu tarkoituksenmukaiseksi.

Asemakaavan muutos tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustassa palveluiden välittömässä läheisyydessä, kävelyetäisyydellä Kauniaisten rautatieasemasta ja linja-autopysäkeistä. Tiivistäminen tuo alueelle uusia asukkaita, joilla on mahdollista tukeutua kestävämpiin liikkumismuotoihin yksityisautoilun sijaan. Autopaikoituksen vähimmäismitoituksessa on huomioitu alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavassa edellytetty polkupyöräpaikkojen vähimmäismitoitus sekä paikkojen laatu- ja turvallisuusvaatimukset parantavat kestävästi liikkumisen edellytyksiä. Kaavamääräyksillä ohjataan kasvillisuuden uudistamiseen sekä varaudutaan hulevesien käsittelyyn.

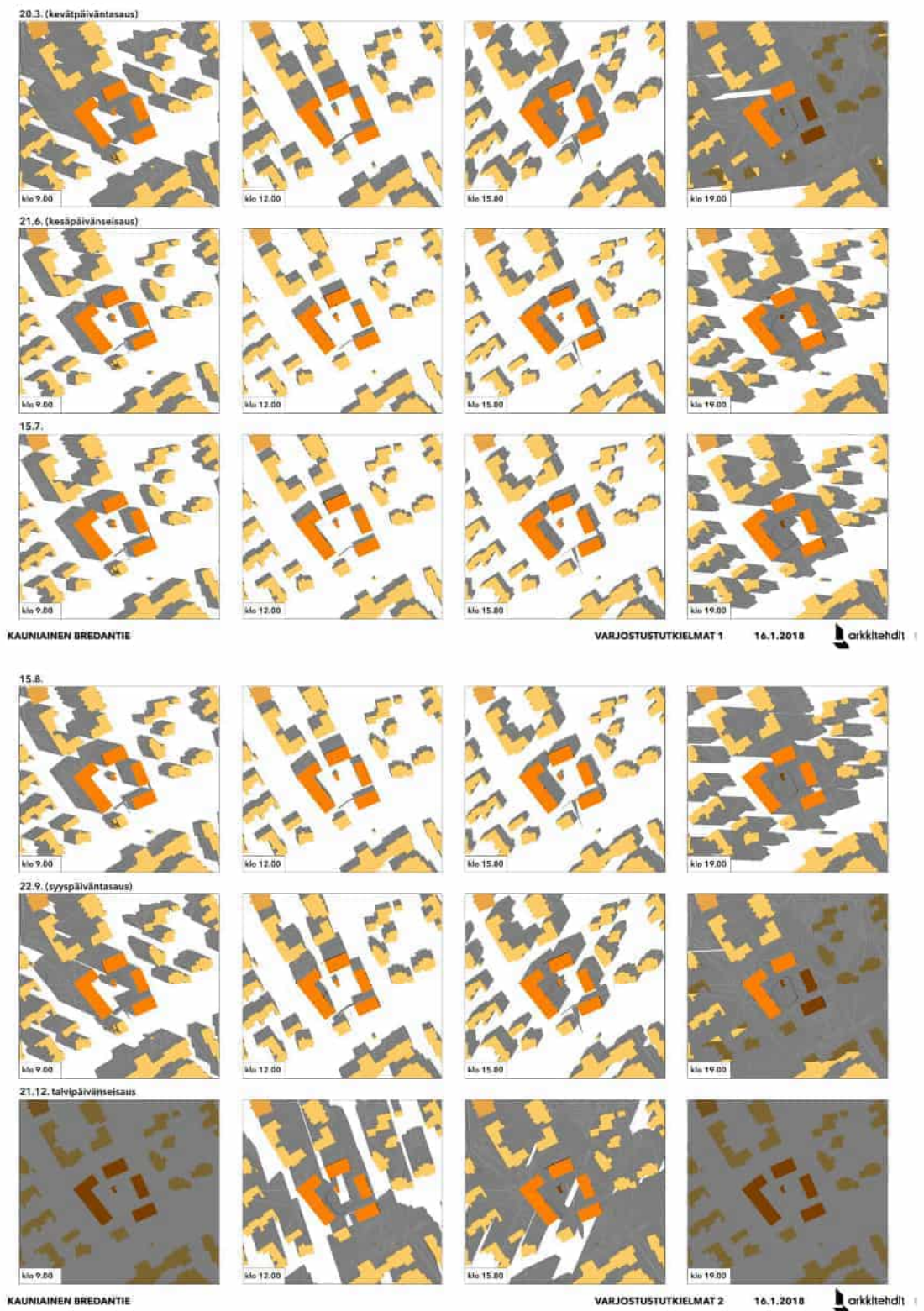
5.4 Liikenne ja tekninen huolto

Suunnittelualueen tuottama liikennemäärän ei oleteta kasvavan asemakaavan muutoksen myötä, sillä alueella olleen päiväkotirakennuksen laskennallinen liikennetuotos on ollut suurempi kuin asemakaavan muutoksen mukaisen maankäytön. Alueen kaduilla ei ole odotettavissa suurta liikennemäärien kasvua lähitulevaisuudessa. 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 pääosin maanalaiseen pysäköintilaitokseen jättää tilaa vehreille piha-alueille. Tehdyn meluselvityksen perusteella suunnittelualueelle muodostuu meluarvot alittavia piha-alueita. Melun huomioiminen oleskelualueiden sijoittelussa ja suojaamisessa on varmistettu kaavamääräyksin.

Uudisrakennusten varjostusvaikutuksia varten on laadittu varjostustutkimukset (kuva 14). Varjostusta aiheutuu pohjoispuolen rakennuksille aamuisin ja itäpuolen rakennusten pihoille iltatunnetun auringon aikaan. Varjoanalyysi osoittaa, että rakennukset eivät varjosta kohtuuttomasti olemassa olevien asuntojen oleskelupihoja. Laaditun selvityksen perusteella uusien asuinrakennusten varjostus ei aiheuta asukkaiden elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, eikä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Alueen itäosalle osoitettu istutettava tontinosa suojaa naapurien asuntopihojen yksityisyyttä.



Kuva 14. Varjostustutkielmat (L-Arkkitiedit, 2018).

5.6 Palvelut

Asemakaavamuuos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Muutos tuo alueelle laskennallisesti noin 54 uutta asukasta (55 k-m²/asukas). 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

Kiinteistön 235-402-2-283 (Bredantie 15) omistaja on tehnyt 15.3.2014 aloitteen asemakaavan muutoksesta. Kaupungin omistama tontti 31 on liitetty suunnittelukokonaisuuteen kaupungin tilankäytön tehostamistoimenpiteiden ja maankäytön kehittämistavoitteiden toteuttamiseksi. Tontti 32 (Bredantie 17) on liitetty suunnittelualueeseen, jotta voidaan varmistaa alueen suunnittelu kokonaisuutena. Tontin omistajat eivät ole kaavamuutoksen hakijoina, mutta ovat tietoisia hankkeesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 § 233 asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 19.1.2016.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 19.1.2016 ja päivitetty 28.10.2016. Suunnitelma on luettavissa kaavahankkeen ajan osoitteessa www.kauniainen.fi/ak217 ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

7.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta ovat vastanneet maankäyttöinsinööri Matti Salminen (05/2018 asti), maankäyttöpäällikkö Marko Lassila (03/2021 asti) ja maankäyttöinsinööri Nina Forsberg (04/2021 eteenpäin). Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut L Arkkitehdit Oy. Pihasuunnitelman ja hulevesikaaviot on laatinut Maisema-arkkitehtuuri Gaiana.

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu 19.1.2016 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen maanomistajille ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 7.6.2016 § 57 ja palautti asian uudelleen valmisteluun erityisesti rakennusten korkeuksien ja sijainnin sovittamiseksi paremmin ympäristöön. Asemakaavan muutosluonnosta tarkistettiin lautakunnan päätöksen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) osalta.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 13.9.2016 § 80 ja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti asiasta käydyn keskustelun johdosta, että nähtäville asetettavaan versioon lisätään merkintä räystäskorkeuksista, joiden tulee noudattaa naapuritonttien jo rakennettua ympäristöä.

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavakarttaan lisättiin merkinnät rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta. Kaavaselostusta täydennettiin.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 27.9.2016–27.10.2016, jolloin siitä jätettiin kolme lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide. Lausuntoihin ja mielipiteeseen laadittiin vastineet.

Rakennuslautakunta puolsi asemakaavan muutosluonnosta esitetyn mukaisesti. Tilakeskus totesi lausunnossaan, että Grankottenin päiväkotia on 1980-luvulla rakennettu tilaelementtirakennus, jonka elinkaarta ei suunniteltu pitkäksi vaan kyseiset rakennukset olivat yleensä tilapäisratkaisuja. Päiväkotia on välttävissä kunnossa ja tulossa teknisen elinkaarensa päähän. Kohteen purkaminen ja tontin tehokkaampi hyödyntäminen on järkevämpi vaihtoehto kuin laaja peruskorjaus. Tilakeskus totesi myös, että tilakeskuksen tulee löytää kaupungin

kiinteistökannasta kustannussäästöjä ja luopua huonokuntoisista sekä tehottomista kiinteistöistä. Kokonaisuus huomioiden tilakeskusta puolsi kaavoitusta. Sivistystoimi totesi lausunnossaan muun muassa, että syksyllä 2015 ennustettu ruotsinkielisten lasten määrän väheneminen ja sitä kautta ruotsinkielisten varhaiskasvatuspaikkojen kysynnän väheneminen on katkennut ja kysyntä on kääntynyt uuteen nousuun. Sivistystoimi totesi varovaisena arviona lausunnossaan, että Grankottenin kiinteistöä voidaan tarvita ilman tilankäytön tehostamistoimenpiteitä vielä jopa 10 vuotta, ja että tarkempi selvitys koko päiväkotij- ja esiopetusverkostosta voidaan käsitellä vuoden 2017 tai viimeistään vuoden 2018 aikana.

Esitettyssä mielipiteessä neljä taloyhtiötä ottivat kantaa muun muassa rakentamisen tehokkuuteen ja rakennusten ympäristöön sovittamiseen, rakennusten korkeuteen, varjostustutkielmien puuttumiseen ja liikenteen toimivuuteen. Mielipiteen mukaan muutosluonnos tulee palauttaa uudelleen valmisteluun lähtökohtana muutosalueen käyttötarkoituksen pitäminen ennallaan/samana alueen muun maankäytön kanssa pientalovaltaisena asuntoalueena. Valmistelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennusten korkeuksiin ja sijainnin sovittamiseen paremmin ympäristöön.

Asemakaavan muutosehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutosehdotusta tarkistettiin siten, että suunnittelualueen itäisintä rakennusmassaa madallettiin yhdellä kerroksella. Tällöin ko. rakennuksen korkeus ei poikkea mielipiteen jättäjien tonteilla olevan asemakaavan mahdollistamasata rakennusten korkeudesta. Kerrostalojen väliin jäivät yksikerroksiset talousrakennusten rakennusalat muutettiin asumisen mahdollistavaksi ja niitä levitettiin muusta rakennusrungosta elävämmän julkisivu- ja pihasuunnittelun mahdollistamiseksi. Lisäksi alueen sisäiselle huoltoajolle tarkoitettu liittymä Palokunnantielle siirrettiin pientalotontin rajalta pohjoisemmaksi kahden kerrostalon väliin. Tällöin kerrostalojen ja pientalon väliin jäi laajempi vihervyöhyke, jolla myös hulevesiä voidaan käsitellä paremmin.

Rakennusten räystäskorkeuksia tarkistettiin pihasuunnitelman johdosta. Suunnittelualueen pohjoisimpien rakennusten korkeus on noussut 20 cm. Ero Palokunnantie 5:n kerrostalojen räystäskorkeuteen on +30 cm. Ero ei ole oleellinen eikä se ole havaittavissa katutasolta katsottuna. Korkeuksissa on huomioitu pihan kallistukset sekä varmistettu mahdollisimman luonteva ajo Bredantieltä pysäköintikellariin.

Kerrostalojen korttelialueella Bredantien varren katutasoon mahdollistettiin enintään 200 k-m²:n suuruinen liike-, toimisto- ja työtilojen sijoittaminen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tilat voivat palvella mm. Villa Bredassa asioivia sekä alueen asukkaita tai toimia työtilana uusille asukkailla. Kaavamääräys oli esitetty tilojen rakentamisen mahdollistavana, ei toteuttamista edellyttävänä määräyksenä. Alueesta laadittiin piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä varjostustutkielma. Kaavamääräyksiä tarkennettiin muun muassa rakennustavan, pihojen käsittelyn ja hulevesien hallinnan osalta.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusta kokouksessa 29.08.2017 § 87 ja päätti jättää asian pöydälle. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusta uudelleen kokouksessa 20.09.2017 § 99 ja palautti asian valmisteluun erityisesti rakennusten sijainnin ja korkeuksien tarkistamiseksi.

Yhdyskuntavaliokunnan käsittelyn jälkeen asemakaavan muutosehdotusta tarkistettiin siten, että suunnittelualueen itä- ja eteläosan kerrostalot korvattiin kaksikerroksisilla pientaloilla. Merkintä (ap) mahdollistaa niin rivitalojen kuin kytkettyjen ja erillisten pientalojen rakentamisen. Näitä rakennusmassoja madallettiin edelleen yhdellä kerroksella, jolloin rakennusten korkeus ei poikkea mielipiteen jättäjien tonteilla olevan asemakaavan mahdollistamasta rakennusten korkeudesta. Erityyppisten asuinrakennusten toteuttamisen mahdollistamiseksi korttelialue muutettiin asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Pientaloille osoitettiin omat rakennusalat. Pohjois- ja länsiosien kerrostalojen massoitteluja ja sijainteja tarkistettiin. Kerrostalomassa tiivistettiin suunnittelualueen pohjois- ja länsireunoille.

Pohjoisinta kerrostalomassaa käännettiin tontin sisäpihalle päin, jolloin tontin reunalle jäi enemmän väljyyttä naapuritontin suuntaan. Pelastus- ja huoltoajoyhteys Palokunnantieltä tontille osoitettiin kulkuaukosta läntisen kerrostalon läpi. Ajoneuvoliittymän sijaintia Bredantiellä tarkistettiin ja liike-, toimisto- ja työtilojen mahdollistamisesta Bredantien varren katutasoon luovuttiin kadunvarren pientaloratkaisun vuoksi. Piha-, hulevesi- ja varjostustutkielmat päivitettiin. Melumääräystä päivitettiin. Asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä laadittiin sitovan tonttijaon muutosehdotus. Kaavaselostusta täydennettiin.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 22.2. – 23.3.2018, jolloin siitä jätettiin 7 lausuntoa ja 4 kirjallista muistutusta. Annetuissa lausunnoissa on esitetty mm. melumääräysten täydentämistä sekä pelastustoimen vaatimusten ja sähköautojen latausvalmiuden huomioista. Lisäksi lausunnoissa on otettu kantaa suunnittelualan päiväkodin (Grankotten) tämänhetkiseen tarpeellisuuteen varhaiskasvatuspalveluiden järjestämisessä. Jätetyissä muistutuksissa on mm. vastustettu esitettyä rakentamisen määrää ja korkeutta, toivottu erilaista rakentamisen sijoittelua, tarkempaa rakentamisen ja piha-alueiden korkeusasemien määrittelyä, rakentamisen parempaa ympäristöön soveltamista sekä suunnitellun rakentamisen varjostusvaikutusten parempaa huomioimista ottamista suunnittelussa. Lisäksi muistutuksissa on kyseenalaistettu päiväkotirakennuksen purkamisen tarvetta, suunnitelman liikenteellistä toimivuutta ja kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun toteutumista. Muistutuksiin ja lausuntoihin on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosta varten on ehdotuksen nähtävillälöön jälkeen laadittu selvitykset liikenteen toimivuudesta ja liikennemelusta. Laadittujen selvitysten, saadun palautteen sekä kaupungin tarkentuneiden tavoitteiden perusteella kaavamuutosta on päivitetty seuraavasti: Maanalaisen pysäköintitilan rajausta on päivitetty, myös maanalaiseen pysäköintitilaan johtavan ajoyhteyden merkintätapaa on päivitetty. Istutettavan alueen aluerajausta on tarkistettu Bredantien ja Palokunnantien kulmauksessa. Pysäköintimääräyksiä on päivitetty pysäköinnin sijoittumisen ja mitoituksen osalta. Lisäksi pysäköintimääräyksiä on täydennetty vieras- ja polkupyöräpysäköinnin määrän ja toteutuksen osalta. Melumääräystä on päivitetty. Julkisivuja, rakennustapaa ja piha-alueiden toteuttamista koskevia määräyksiä on täydennetty ja tarkistettu. Kaavalliseen perusratkaisuun ei kuitenkaan ole tehty muutoksia. Kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutoksen hyväksymistä 3.12.2024 § 101 ja päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen valtuustolle asemakaavan muutoksen ja tonttijaon muutoksen hyväksymistä. Lisäksi yhdyskuntavaliokunta päätti esittää kaupunginhallitukselle, että se esittää edelleen valtuustolle, että kaavaan sisältyvää asuntojakaumamääräystä päivitetäisiin seuraavasti: Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja asuntojen on oltava vähintään kaksioita. Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutoksen hyväksymistä 9.12.2024 § 172 ja päätti esittää valtuustolle asemakaavan ja tonttijaon muutoksen hyväksymistä yhdyskuntavaliokunnan tekemän muutosesityksen mukaisesti.

Kaavamääräyksiä on tarkistettu valiokunnan esityksen mukaisesti. Kaavaselostusta on täydennetty.

Kauniaisissa 10.12.2024

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö



Vaihe 1

Tontin pinta-ala 4489,0 m²
 Kerrosala n. 1950 m²
 Tonttitehokkuus 0,43

Vaihe 2

Tontin pinta-aa 2718,7 m²
 Kerrosala 2450 m²
 Tonttitehokkuus 0,90

Yhteensä

Tontin pinta-ala **7207,7 m²**
 Kerrosala **4400 m²**
 - kerrostalot 3500 k-m²
 - rivitalot 900 k-m²
 Tonttitehokkuus **0,61**

Autopaikkatarve

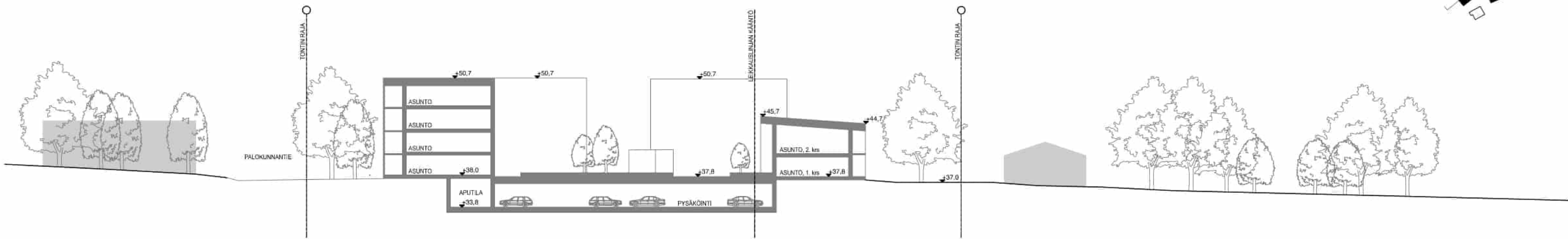
| | |
|---|--------------|
| - kerrostalot (1ap/85k-m ²) | 42 ap |
| - rivitalot (2 ap/asunto) | 16 ap |
| Yhteensä | 58 ap |

Liite 1 / Bilaga 1 (1/2)
 Maankäyttöluonnos - Markanvändningsutkast
 Ak 217
 Osa korttelia 49, Bredantie15-17
 En del av kvarter 49, Bredavägen 15-17
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring



Liite 1 / Bilaga 1 (2/2)
 Kellariluonnos - Källarplan utkast
 Ak 217
 Osa korttelia 49, Bredantie15-17
 En del av kvarter 49, Bredavägen 15-17
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring

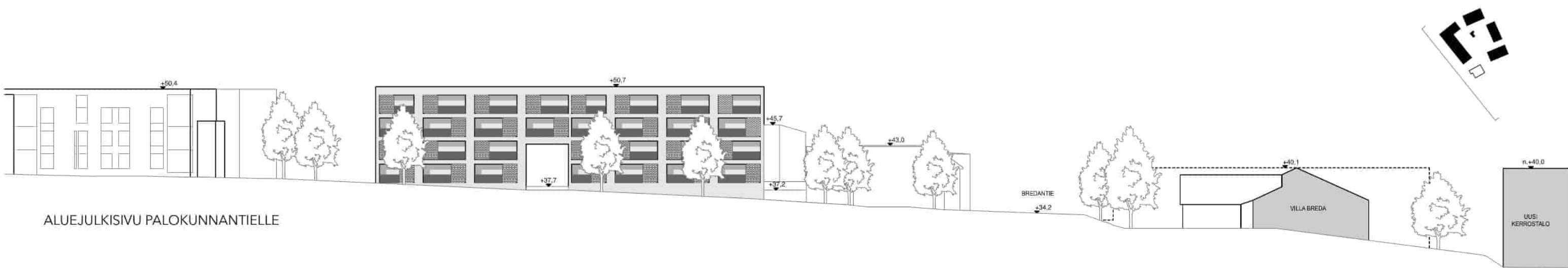
Liite 2 / Bilaga 2
 Leikkaukset / Skärningar
 Ak 217
 Osa korttelia 49, Bredantie15–17
 En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring



POIKKILEIKKAUS BREDANTIEN SUUNTAISESTI



ALUEJULKISIVU BREDANTIELLE



ALUEJULKISIVU PALOKUNNANTIELLE



NÄKYMÄ BREDANTIETÄ POHJOISEEN

16.1.2018



NÄKYMÄ BREDANTIETÄ ITÄÄN

16.1.2018



Liite 3 / Bilaga 3 (1/2)
Havainnekuva / Illustration
Ak 217
Osa korttelia 49, Bredantie15–17
En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



Liite 3 / Bilaga 3 (2/2)
Havainnekuva
Illustration
Ak 217
Osa korttelia 49,
Bredantie15-17
En del av kvarter 49,
Bredavägen 15-17
asemakaavan muutos
- detaljplaneändring

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|-----------|
| Kunta | Kauniainen | Täyttämispvm | 11.2.2025 |
| Kaavan nimi | Bredantie 15-17 | | |
| Hyväksymispvm | 10.2.2025 | Ehdotuspvm | 29.1.2018 |
| Hyväksyjä | V - kunnanvaltuusto | Vireilletulosta ilm. pvm | 19.1.2016 |
| Pysyvä kaavatunnus | | Kunnan kaavatunnus | Ak 217 |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 0,7856 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | 0,3086 | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 0,7856 |

| | | |
|--------------------------|-------------------------|-----------------|
| Ranta-asemakaava | Rantaviivan pituus [km] | |
| Rakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset | Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha ±] | Kerrosalan muut. [k-m ² ±] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------------------------|
| Yhteensä | 0,7857 | 100,01 | 4670 | 0,59 | 0,0001 | 2960 |
| A yhteensä | 0,7857 | 100,0 | 4670 | 0,59 | 0,2719 | 3750 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | -0,2718 | -790 |
| 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 | 0,3068 | 39,05 | 0 | 0,3068 | 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 | 0,7857 | 100,01 | 4670 | 0,59 | 0,0001 | 2960 |
| A yhteensä | 0,7857 | 100,0 | 4670 | 0,59 | 0,2719 | 3750 |
| A | 0,7207 | 91,7 | 4450 | 0,62 | 0,7207 | 4450 |
| AO | 0,0650 | 8,3 | 220 | 0,34 | 0,0650 | 220 |
| AO-14 | | | | | -0,0650 | -220 |
| AP-1 | | | | | -0,4488 | -700 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | -0,2718 | -790 |
| YL-1 | | | | | -0,2718 | -790 |
| 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 | 0,3068 | 39,05 | 0 | 0,3068 | 0 |
| ma/p | 0,3068 | 100,0 | 0 | 0,3068 | 0 |