

Ak 235

## LINDSTEDTINTIE 19

Asemakaavan muutos

6. kaupunginosan korttelin 810 tontti 6

### Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 27.5.2021 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille 19.11.2019 alueen maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.1.2020 § 15 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 3.9.2020.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52 02701 Kauniainen

Nina Forsberg  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)  
050 411 1851

27.5.2021



**Kauniaisten kaupunki**  
**Grankulla stad**

## Sisällys

### Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT .....	2
1.1	Suunnittelualue.....	2
1.2	Suunnittelutilanne .....	2
1.2.1	Maakuntakaava .....	2
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	3
1.2.3	Asemakaava .....	3
1.2.4	Rakennusjärjestys.....	4
1.2.5	Rakennuskiellot .....	4
1.2.6	Pohjakartta.....	4
1.3	Selvitys alueesta.....	4
1.3.1	Maanomistus.....	4
1.3.2	Rakennettu ympäristö .....	4
1.3.3	Suojelukohdeet .....	4
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät .....	5
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....	6
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	6
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	6
3.2	Mitoitus .....	6
3.3	Kiinteistöjaotus.....	7
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	7
3.4.1	Maankäyttö .....	7
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	8
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	8
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	9
3.6	Nimistö .....	9
4	ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN PERUSTEET .....	9
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	10
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	10
7	SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
7.1	Suunnittelun vireilletulo.....	10
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	10
7.3	Suunnittelu .....	11
7.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	11

### LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus
Liite 2	Leikkaukset
Liite 3	Havainnekuva
Liite 4	Seurantalomake

Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Viitesuunnitelma

Kauniainen, Lindstedtintie 19. Lausunto rakentamisen vaikutuksista suojeltuun luontotyyppiin

Kauniaisten meluselvityksen päivitys (Raportti 0126-D2996)

Kauniaisten liito-oravaselvitys

Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy, 19.5.2021

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 23.6.2020

FCG Planeko Oy 29.1.2010

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014

# 1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Suunnittelualue

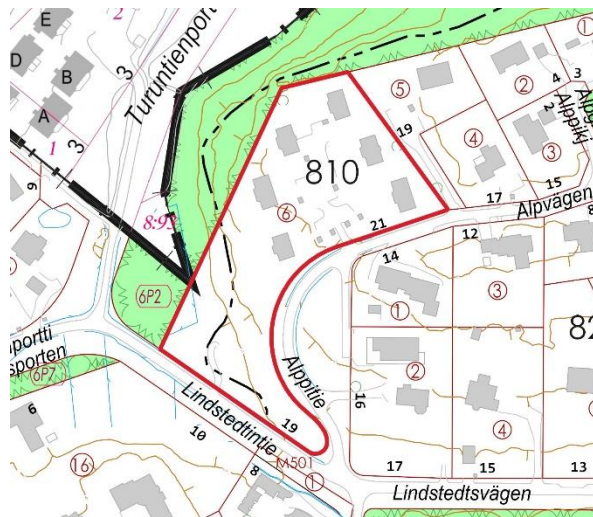
Kaavan tunnistetiedot:

Tunnus: Ak 235

Nimi: Lindstedtintie 19

Suunnittelualueen rajaus:

Suunnittelualue käsittää 6. kaupunginosan korttelin 810 tontin 6. Alueen pinta-ala on 9 173 m<sup>2</sup>.

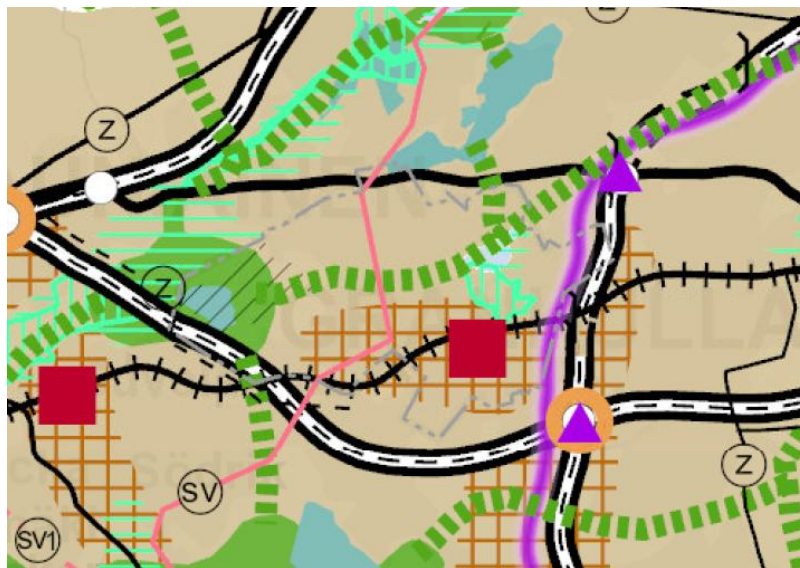


Kuva 1. suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050 –ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen.

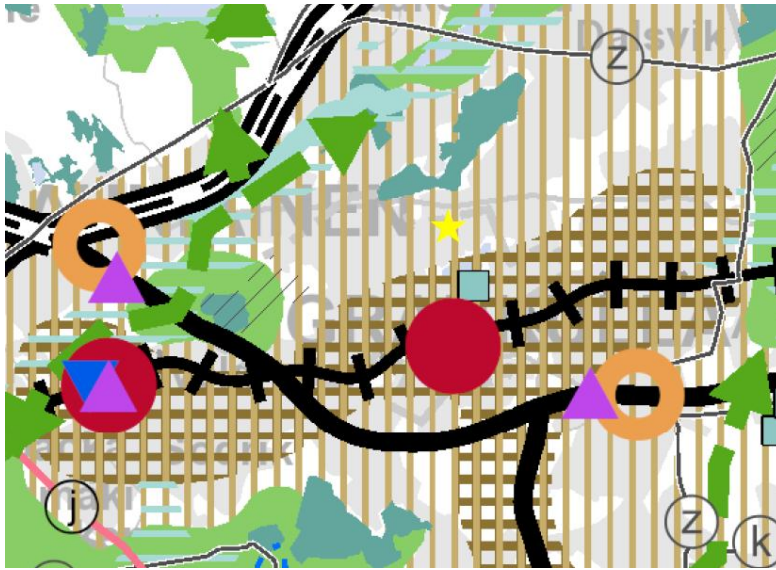


Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu, 11.1.2021).

Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti sen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on kieltänyt välipäätöksellään maakuntavaltuuston



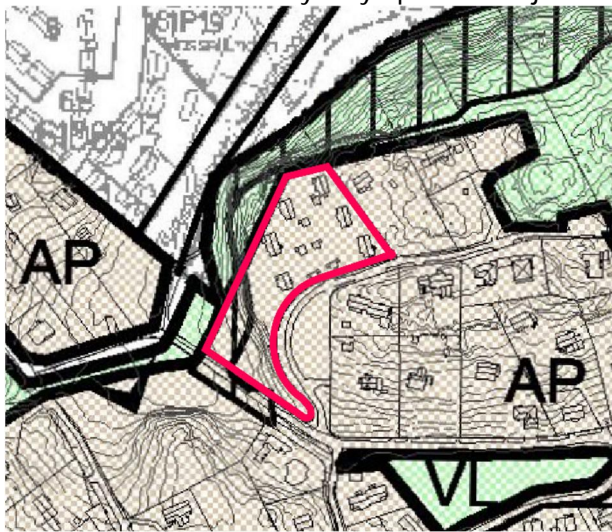
päätöksen täytäntöönpanon kaavasta jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että Uusimaa-kaava 2050 ei ole voimassa.



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

### 1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja sen länsiosaa on osoitettu erityisiä ympäristöarvoja sisältäväksi alueeksi.



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

### 1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), jossa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueen pohjoisosaan on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta kuudelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen, yhteensä enintään 750 k-m<sup>2</sup> (6 II 750).



Kuva 5. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

### 1.2.4 Rakennusjärjestys

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

### 1.2.5 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

### 1.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 1.3 Selvitys alueesta

### 1.3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### 1.3.2 Rakennettu ympäristö

#### Maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Alppitien ja Lindstedtintie kulmassa rajautuen pohjoisessa ja lännessä Kiikarivuoren sekä Espoon puolelle jatkuvan Niininiityn viheralueisiin. Alueen ympäristö on pientalovaltaista. Suunnittelualueella sijaitsee kuusi erillistaloa, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuonna 1995.

#### Liikenne

##### Ajoneuvoliikenne

Lindstedtintie on paikallinen kokoojakuu, Alppitie tonttikatu.

##### Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Suunnittelualueen katujen varrella ei kulje kevyen liikenteen väyliä.

##### Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 1,5 kilometrin kävelyetäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Turuntiellä. Lähibussi (232) liikennöi myös Lindstedtintiellä, Pohjoisella Heikelintiellä ja Rantamajantiellä.

### 1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita.

Suunnittelualueen länsiosa kuuluu Kiikarivuoren jalopuumetsikköön, josta on tehty luonnonsuojelulain mukainen suojellun luontotyyppin rajauspäätös. Kauniaisten liito-

oravaselvityksen (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2014) mukaan suunnittelualueella sijaitsee liito-oravan käyttämäksi varmistunut puu.

### 1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

#### Liikenne

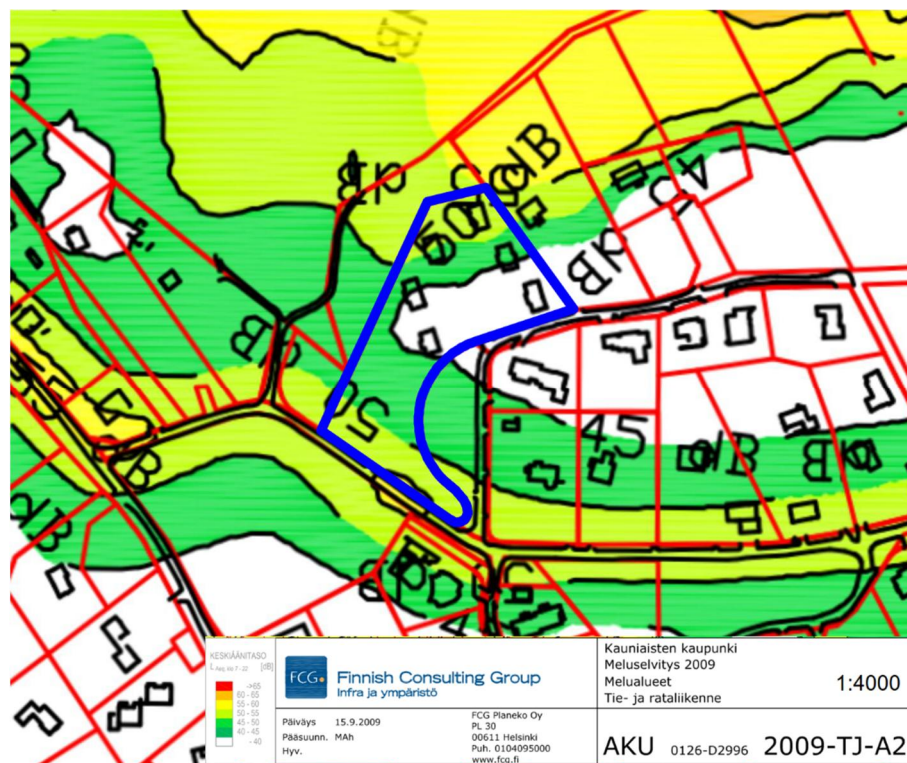
Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Suunnittelualueen liikennemääriä on selvitetty vuoden 2009 meluselvityksen päivitystä varten. Tuolloin liikennemäärä Lindstedtintiellä (välillä P. Heikelintie–Kavallintie) oli 500 ajoneuvoa/vrk ja raskaan liikenteen osuus 4 %.

#### 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 Lindstedtintie, jonka vuorokausiliikennemäärä on n. 500 ajoneuvoa. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva.

#### Melu

Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee alle 55 dB:n meluvyöhykkeellä (kuva 6). Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväjän 55 dB raja-arvoa. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) eikä vireillä olevan Uusimaakaava 2050 –kaavan mukaan varsinaista lentomelualueutta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 55–60 dBA). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 mukaan alue ei ole lentomelualueutta (LDEN 55 dB) eikä verhoikäyrä (LDEN 50 dB) ylety suunnittelualueelle. Kauniainen kuuluu kuitenkin Uusimaa 2050 –kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisyvyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä.



Kuva 6. Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä (2009).



## 2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille 19.11.2019 maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.1.2020 § 15 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on tutkia lisärakentamista tontin eteläosaan luonto-olosuhteet huomioiden.

## 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella täydennetään nykyistä kaupunkirakennetta. Suunnittelualueena oleva tontti sijaitsee pientaloaluevaltaisella alueella ja on pinta-alaltaan suuri (9 173 m<sup>2</sup>). Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus (750 k-m<sup>2</sup>) on selkeästi tontin pinta-alaan suhteutettuna ympäristöään pienempi.

Hakemuksessa kaavaa on esitetty muutettavaksi siten, että suunnittelualueen eteläreunaan osoitetaan uusi rakennuspaikka kahdelle asuinrakennukselle. Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy:n tekemään viitesuunnitelmaan. Täydennysrakentamista on havainnollistettu kuvassa 7. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu lounaisrinteeseen suojellun luontotyypin, Kiikarivuoren jalopuumetsikön välittömään läheisyyteen. Kulku uudelle rakennuspaikalle on esitetty suojellun luontotyypin aluerajauksen läpi. Liittymän paikan määrittämisessä on pyritty minimoimaan yhteyden aiheuttamat vaikutukset suojellulle luontotyypille.



Kuva 7. Täydennysrakentaminen, Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy (19.5.2021).

### 3.2 Mitoitus

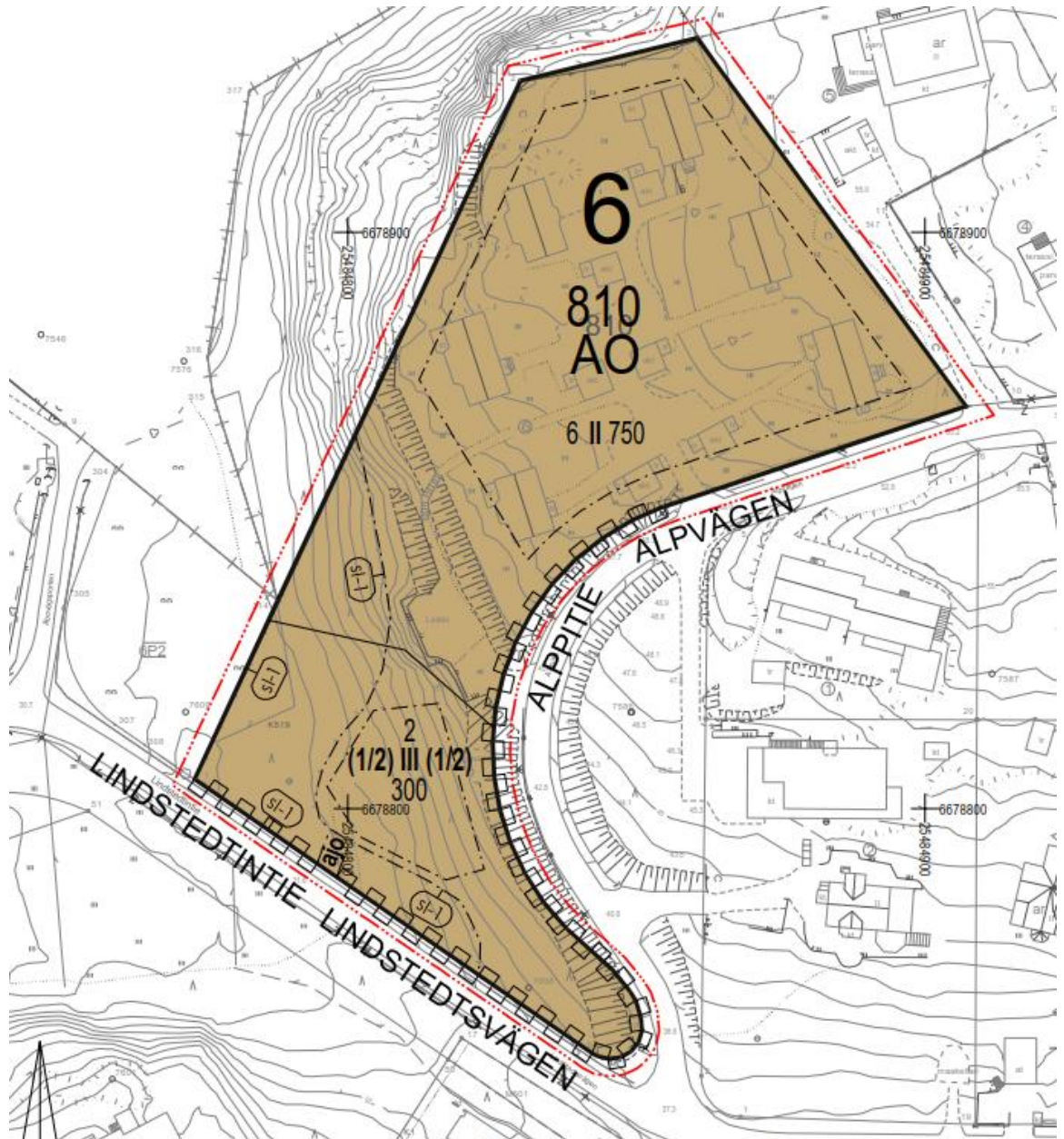
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 9 173 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 050 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.11.

### 3.3 Kiinteistöjaotus

Suunnittelualueelle laaditaan tarvittaessa tonttijaon muutos kaavan ehdotusvaiheessa.

### 3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 3.4.1 Maankäyttö



Kuva 8. Kaavakartta, luonnos.

#### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sen kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 750 k-m<sup>2</sup>:stä 1 050 k-m<sup>2</sup>:in. Rakennusoikeus kasvaa 300 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kuudelle enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusalan kerrosala on enintään 750 k-m<sup>2</sup> (6 II 750). Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle enintään kolmikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusten suurimman kerroksen alasta saa käyttää 1/2 alimmassa ja ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (2 (1/2)III(1/2) 300).

Korttelialueen länsiosaan osoitetaan olemassa olevan luontotyypin rajauspäätöksen mukaisesti alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi (sl-1). Lindstedtintieltä



osoitetaan 4 metriä leveä ajoyhteys (ajo) suojellun luontotyyppin aluerajauksen läpi. Muulle osalle Lindstedtintietä sekä Alppitien alkupäähän osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

Yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnontilaisena. Myös suojellun luontotyyppin rajauksen ulkopuolella sijaitsevia jalopuita (tammia ja pähkinäpensaita) tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

Eteläisemmän rakennusalan asuntopihat on erotettava aidalla suojellusta luontotyypistä. Aidan on oltava vähintään 1 metrin etäisyydellä suojellun luontotyyppin rajasta.

### 3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

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

### 3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueelta tehdyssä selvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 23.6.2020) on inventoitu suunnitellun täydennysrakentamisalueen luonnonoloja sekä suunnitellun rakentamisen vaikutusta alueella sijaitsevaan suojeltuun luontotyyppiin. Lisäksi Uudenmaan ELY-keskukselta on pyydetty lausunto koskien suunnittelualueen luonto-olosuhteita, erityisesti suojellun luontotyyppin ominaispiirteiden sekä liito-oravalle suotuisan suojelun tason säilymisestä suhteessa suunniteltuun rakentamiseen.

Luonnonsuojelulain 29 §:n 1 momentin mukaan suojeltavan luontotyyppin aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteiden säilyminen kyseisellä alueella vaarantuu. Selvityksen perusteella suunnitellun uuden rakennuspaikan alueelta joudutaan todennäköisesti kaatamaan joitakin tammia sekä useita pähkinäpensaita. Kyseiset puut eivät kuitenkaan kuulu suojellun luontotyyppin aluerajaukseen eikä tämän puuston poistamiselle ole luontotyyppin suojelusta johtuvaa estettä. Kyseisiä puita suositellaan kuitenkin selvityksessä ja ELY:n lausunnossa säästettäväksi mahdollisuuksien mukaan. Laaditun selvityksen perusteella asemakaavamuutoksen ainoa suojeltuun luontotyyppiin kohdistuva välitön vaikutus aiheutuu suojellun luontotyyppin poikki esitetystä ajoneuvoliittymästä. Selvityksessä sekä ELY:n lausunnossa todetaan, että jos uusi liittymä rakennetaan vanhan liittymän sijainnille leveydeltään vanhaa liittymää vastaavana, ei sen vuoksi jouduta kaatamaan puita luontotyyppin alueelta eivätkä toimenpiteet tällöin vaaranna luontotyyppin ominaispiirteiden säilymistä. Uusi liittymä on esitetty sijoitettavaksi osin vanhan liittymän sijainnista poiketen vanhan liittymälinjauksen välittömässä läheisyydessä sijaitsevan tammen vuoksi. Uuden ajoneuvoliittymän aluevarauksen alle jää yksi pähkinäpensas. ELY-keskus katsoo, yksittäisen pähkinäpensaas poistaminen ajoliittymän tieltä ei vaaranna suojellun luontotyyppin ominaispiirteiden säilymistä.

Selvityksessä esitetään, että suunnitellulla uudisrakentamisella voi välittömien vaikutusten lisäksi olla myös välillisiä vaikutuksia luontotyyppin säilymiseen. Tällaisia välillisiä vaikutuksia voivat olla mm. vanha piha-alueen ja jalopuumetsikön läpi kulkevan polun linjauksen siirtyminen suunnitellun uudisrakentamisen tieltä, sekä se että uudet rakennuspaikat lisäävät liikkumista ja näin ollen kulutusta suojellun luontotyyppin alueella. Edellä mainittujen haitallisten vaikutusten estämiseksi tai vähentämiseksi selvityksessä suositellaan, että uusien rakennuspaikkojen piha-alueet veloitettaisiin aidattaviksi erilleen jalopuumetsiköstä. Lisäksi pidetään tärkeänä uusien asukkaiden informointia jalopuumetsikön suojelusta. Myös ELY-keskus suosittaa lausunnossaan rakennuspaikkojen aitaamista erilleen suojellusta luontotyypistä. Lisäksi ELY-keskus edellyttää lausunnossaan luontotyyppirajauksen merkitsemistä kaavaan suojelumerkinnällä.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan suunnittelualueella sijaitsee liito-oravan käyttämäksi varmistunut puu (ns. papanapuu). Kyseinen puu sijaitsee suunnittelualueen eteläosassa, paikalla joka alueen viitesuunnitelmassa on esitetty täydennysrakentamiseen. ELY-keskuksen lausunnon perusteella puun poistamiselle ei ole estettä liito-oravalle suotuisan suojelun tason säilymisen näkökulmasta.

Alueen vettäläpäisemättömien pintojen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on vähäinen, eikä hulevesien käsittelyn oleteta aiheuttavan ongelmia. Näin ollen asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista laatia erillistä hulevesien hallintasuunnitelmaa. Suunnittelualueen maastomuotojen vuoksi alueen jatkosuunnittelussa olisi kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota pintavesien ohjaukseen.

### 3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Kaavamuutoksen vaikutus lähialueen katujen liikennemääriin on pieni, eikä muutos aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle.

Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten suosituksetäisyydet vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävin ilmanlaatuun vaikuttava päästölähde on Lindstedtintie, jonka vuorokausiliikennemäärä on n. 500 ajoneuvoa. Esitetty rakentaminen on lähimmillään n. 10 metrin päässä ajoradasta. Näin ollen suosituksetäisyydet täyttyvät, eikä ilmanlaatu aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualueen sijaitsee alle 55 dB:n meluvyöhykkeellä, jolloin liikennemelusta ei aiheudu haittaa asumisen tai leikki- ja oleskelualueiden sijoittamiselle. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

### 3.6 Nimistö

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

## 4 ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN PERUSTEET

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen alueen luontoarvot huomioiden. Asemakaavan muutoksella täydennetään pientaloalueen yhdyskuntarakennetta olemassa olevan kunnallistekniikan varrella. Esitetty rakentamisen määrä ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

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

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

## 5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualue on ympäristönsä tavoin pientaloaluetta. Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat vähäiset. Suunnittelualan nykyinen tilanne poikkeaa ympäristönsä rakeisuudesta ja esitetty muutos eheyttää alueen kaupunkirakennetta.

Täydennysrakentaminen sijoittuu suojellun luontotyyppin aluerajauksen läheisyyteen ja uusille rakennuspaikoille on osoitettu 4 metriä leveä ajoysteys suojellun luontotyyppin aluerajauksen läpi. Uuden liittymän sijainnissa on pyritty minimoimaan sen vaikutukset suojellun luontotyyppin alueeseen. Liittymän aluevarauksen alle jää yksi pähkinäpensas. ELY-keskus katsoo, että tämä ei vaaranna suojellun luontotyyppin ominaispiirteiden säilymistä.

Uuden rakennuspaikan asuntopihat on edellytetty erotettavaksi aidalla suojellusta luontotyyppistä. Aitaamisella estetään ja vähennetään uuden asumisen aiheuttaman lisääntyvän liikkumisen aiheuttamaa kulutusta suojellun luontotyyppin alueella. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan täydennysrakentamiseen osoitetulla alueella sijaitsee liito-oravan käyttämäksi varmistunut puu (ns. papanapuu). ELY-keskuksen lausunnon perusteella puun poistamiselle ei ole estettä liito-oravalle suotuisan suojelun tason säilymistä näkökulmasta.

Hankkeella ei arvioida olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden. Teknisen huollon järjestämisessä ei ole odotettavissa normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia, aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja jätevesiviemärit on rakennettu valmiiksi.

Yhdyskuntataloudellisia tai ekologisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Suunniteltu tiivistäminen vaikuttaa vähäisesti alueen asukasmäärään, mutta kasvun vähäisyydestä johtuen sillä ei ole vaikutusta alueen palveluiden kysyntään.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin. Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Muutos tuo alueelle laskennallisesti noin 5 uutta asukasta (55 k-m<sup>2</sup>/asukas). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

## 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 aloitteesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 27.1.2020 § 15 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 3.9.2020.

### 7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 3.9.2020. Suunnitelma on luettavissa kaavahankkeen ajan osoitteessa <https://www.kauniainen.fi/ak235> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.



### 7.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg. Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy.

### 7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani –lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla 3.9.2020. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessaan 19.1.2021 § 8 ja palautti asian uudelleen valmisteluun siten, että tontille voidaan sijoittaa kaksi 150 k-m<sup>2</sup> erillistaloa yhteensä 300 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi rakennusten kokonaiskorkeus maatasosta (Lindstedtintien suunnassa, länteen) saa olla korkeintaan 7 metriä (maksimi räystäskorkeus 40,50 m).

Suunnitellun rakentamisen määrää ja korkeutta on tutkittu jatkosuunnittelussa ja viitesuunnitelmaa on tarkennettu näiltä osin. Asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu rakennusoikeuden ja kerroksisuuden osalta. Rakennusoikeuden määrää on laskettu 300 k-m<sup>2</sup>:in ja kerroslukua päivitetty siten, että ylimmässä kerroksessa kerrosalaan saa käyttää puolet suurimman kerroksen kerrosalasta (½)III(½). Eteläisemmän rakennusalan ajoyhteyden sijaintia on tarkistettu ja rakennusalan rajausta päivitetty. Kaavamääräyksiin on tehty tarkistuksia. Kaavaselostusta on päivitetty.

Kauniaisissa 27.5.2021

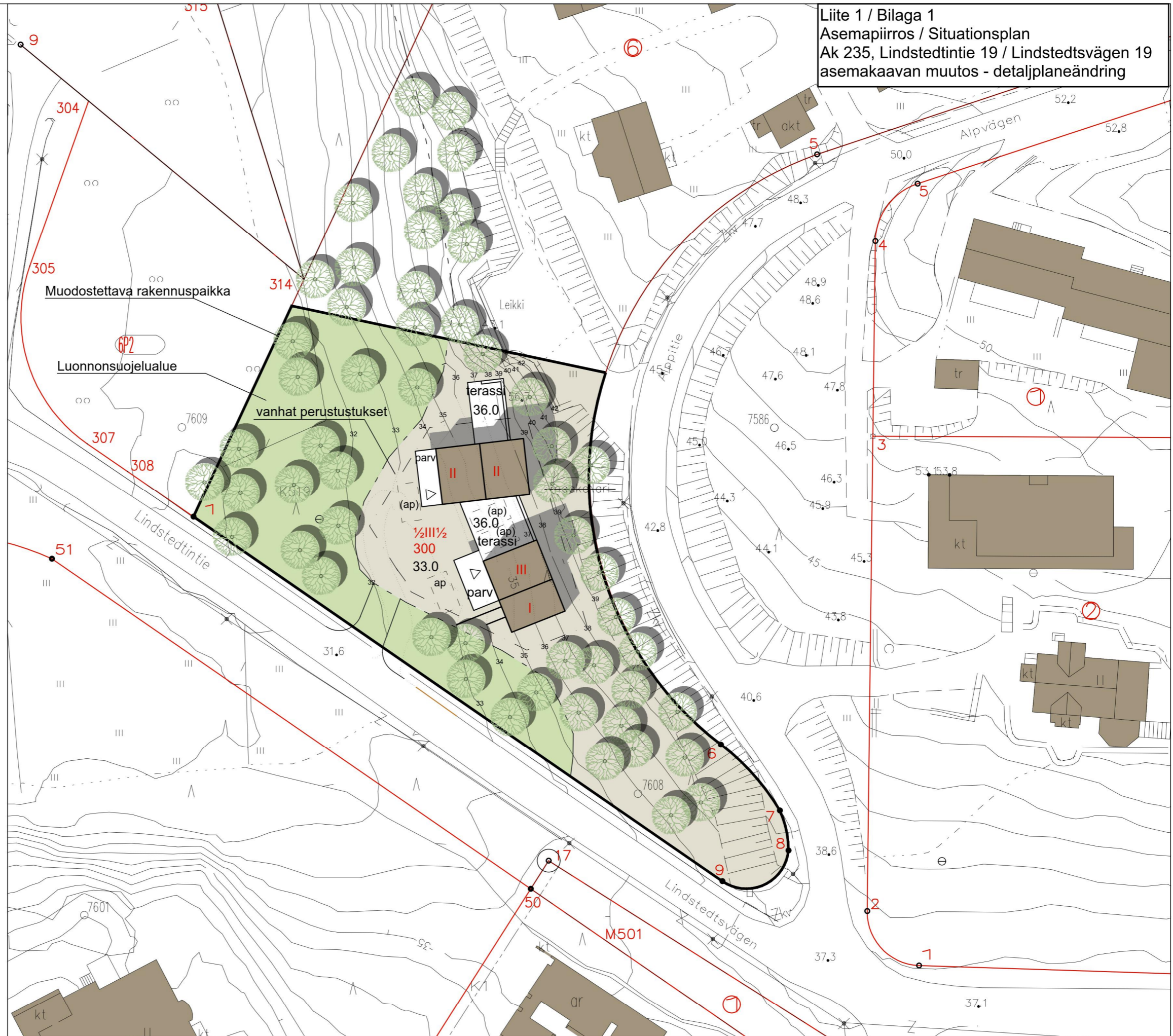
Nina Forsberg  
maankäyttöinsinööri

Johanna Määttä  
kiinteistöinsinööri, vt. maankäyttöpäällikkö

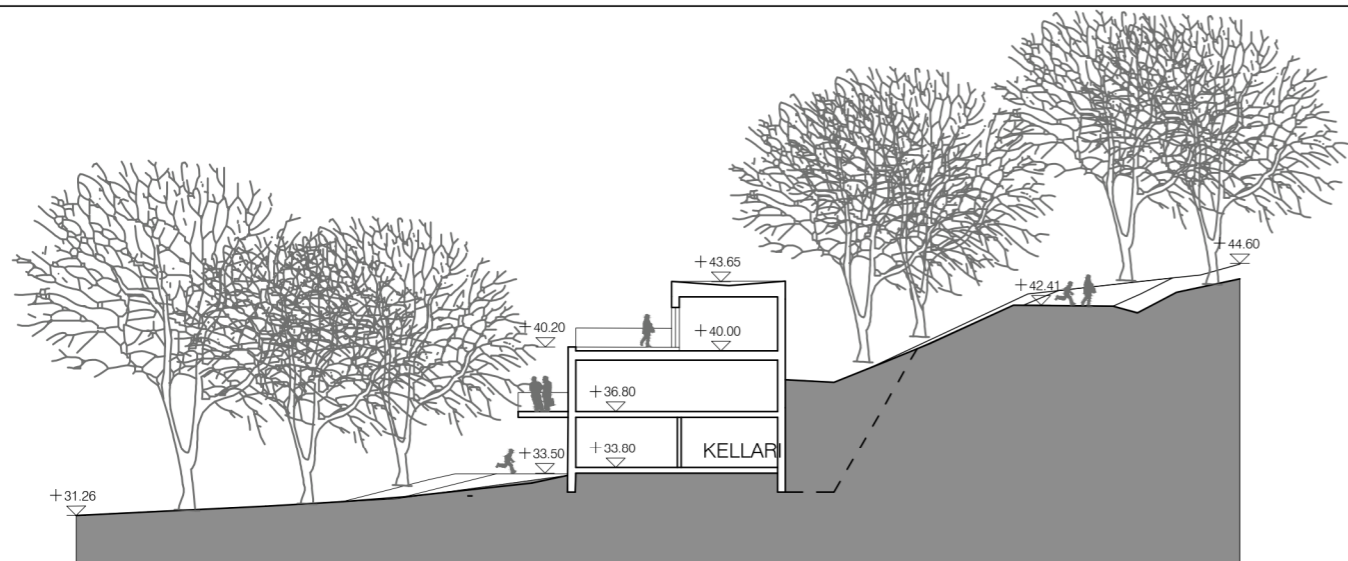
VIITESUUNNITELMA:

- RAKENNUSOIKEUS 300 KEM2
- ASUINRAKENNUSTEN LUKUMÄÄRÄ MUODOSTUVALLA RAKENNUSPAIKALLA 2 KPL.
- KERROSLUKU ½ III½
  - KELLARIN JA 2. KERROKSEN RAKENNUSOIKEUDELLINEN KERROSALA ON ½ 1. KERROKSEN KERROSALASTA.
- AUTOPAIKKOJA 2 KPL / ASUNTO
- TONTIN KOKO YHTEENSÄ 9173 M2
- KÄYTETTY RAKENNUSOIKEUS 750 KEM2
- MUODOSTUVAN RAKENNUSPAIKAN RAKENNUSOIKEUS 300 KEM2

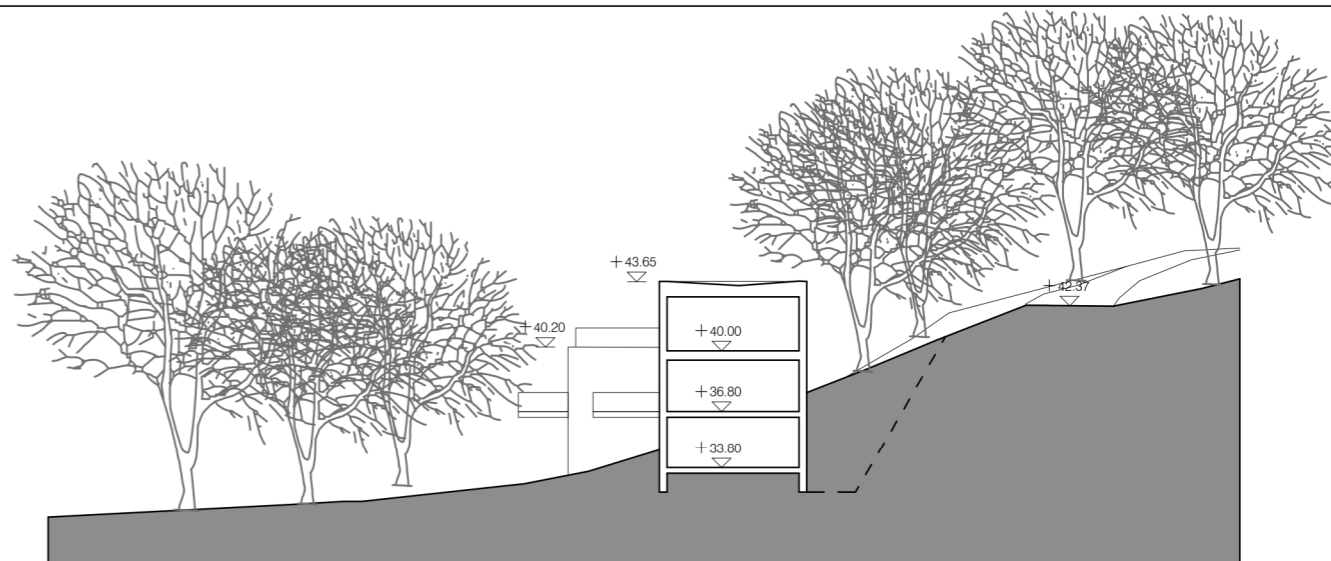
Liite 1 / Bilaga 1  
Asemapiirros / Situationsplan  
Ak 235, Lindstedtintie 19 / Lindstedtsvägen 19  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring







LEIKKAUS A



LEIKKAUS B



LEIKKAUS A

LEIKKAUS B

Liite 2 / Bilaga 2  
 Leikkaukset / Sektionsplan  
 Ak 235, Lindstedtintie 19 / Lindstedtsvägen 19  
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring







# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	25.05.2021
Kaavan nimi	Lindstedtintie 19		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.09.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 235
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,9173	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,9173

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	0,9173	100,0	1050	0,11	0,0000	300
A yhteensä	0,9173	100,0	1050	0,11	0,0000	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,9173</b>	<b>100,0</b>	<b>1050</b>	<b>0,11</b>	<b>0,0000</b>	<b>300</b>
A yhteensä	0,9173	100,0	1050	0,11	0,0000	300
AO	0,9173	100,0	1050	0,11	0,9173	1050
AP-11					-0,9173	-750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						