

Ak 220

HELSINGINTIE 10

Asemakaavan muutos

Tonttijako ja tonttijaon muutos

3. kaupunginosa, kortteli 400, tontti 5 sekä katu- ja puistoalueet

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 27.4.2022 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2016 § 95 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 16.8.2016.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Nina Forsberg
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 382 9313

27.4.2022



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 2

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	4
1.1	Suunnittelualue.....	4
1.2	Suunnittelutilanne	4
1.2.1	Maakuntakaava	4
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	4
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015	5
1.2.4	Asemakaava	5
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	6
1.2.6	Rakennuskiellot	6
1.2.7	Pohjakartta.....	6
1.3	Selvitys alueesta.....	6
1.3.1	Maanomistus.....	6
1.3.2	Rakennettu ympäristö	6
1.3.3	Suojelukohdeet	7
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	7
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	9
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	9
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	9
3.2	Kiinteistöjaotus.....	10
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	11
3.3.1	Maankäyttö	11
3.3.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	14
3.3.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	15
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	15
3.5	Nimistö	16
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	16
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	16
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen	16
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	17
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	18
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	18
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	18
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	18
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	19
6.3	Suunnittelu	19
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	19

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus
Liite 2	Näkymä junasta
Liite 3	Korttelijulkisivu Helsingintielle
Liite 4	Näkymä ajokadulta
Liite 5	Leikkaukset
Liite 6	Pelastuskaavio
Liite 7	Tonttijako ja tonttijaon muutos
Liite 8	Seurantalomake

Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Hulevesisuunnitelma	Sitowise Oy, 2.10.2019
Liikenneselvitys	Destia Oy, 6.9.2019
Melu-, värinä-, runkomelu- ja ilmanlaatuselvitys	Destia Oy, 17.9.2019
Maaliikenteen värinä- ja runkomeluserivitys	Helimäki Akustikot Oy, 30.9.2019
Viitesuunnitelma	Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy 21.3.2022
Koneelliset Liikennelaskennat 2018	Ramboll Oy, 2018
Kauniaisten liito-oravaselvitys 2021	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

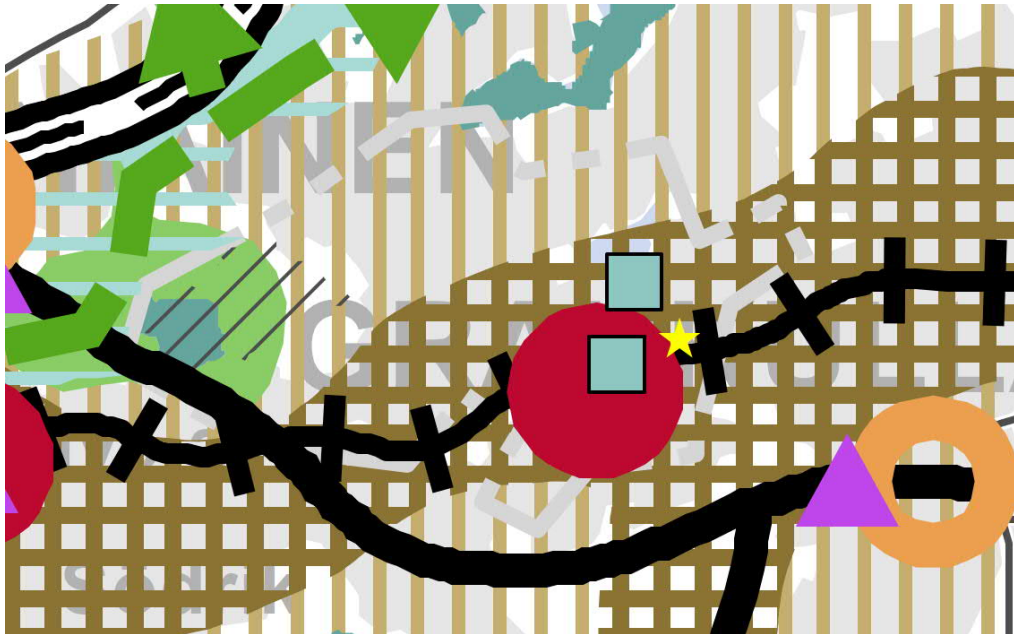
1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 osoitteessa Helsingintie 10 sekä 3. kaupunginosan puistoalueen 235-3-9903-1200 ja osan 3. kaupunginosan katualueesta 235-3-9901-0. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2,7 ha. Tontti 5 on Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava



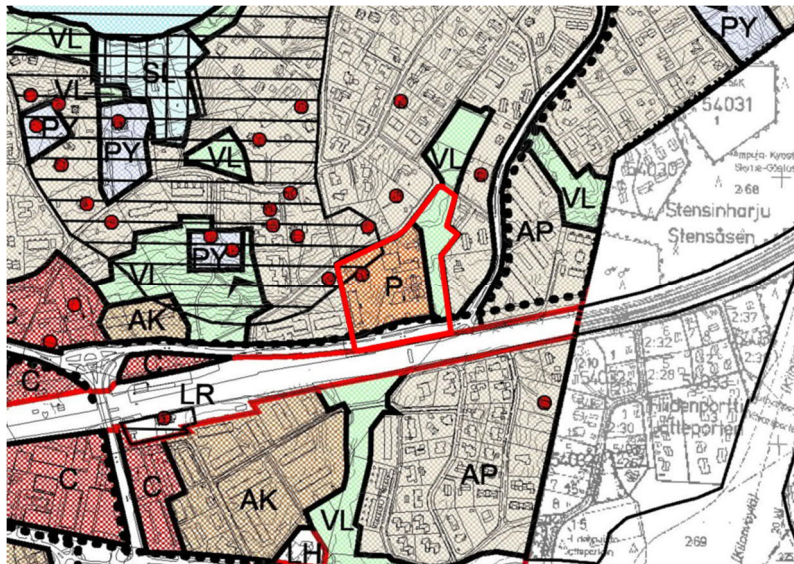
Kuva 1. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

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

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

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus ja alueen luoteisosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö -merkinnällä.



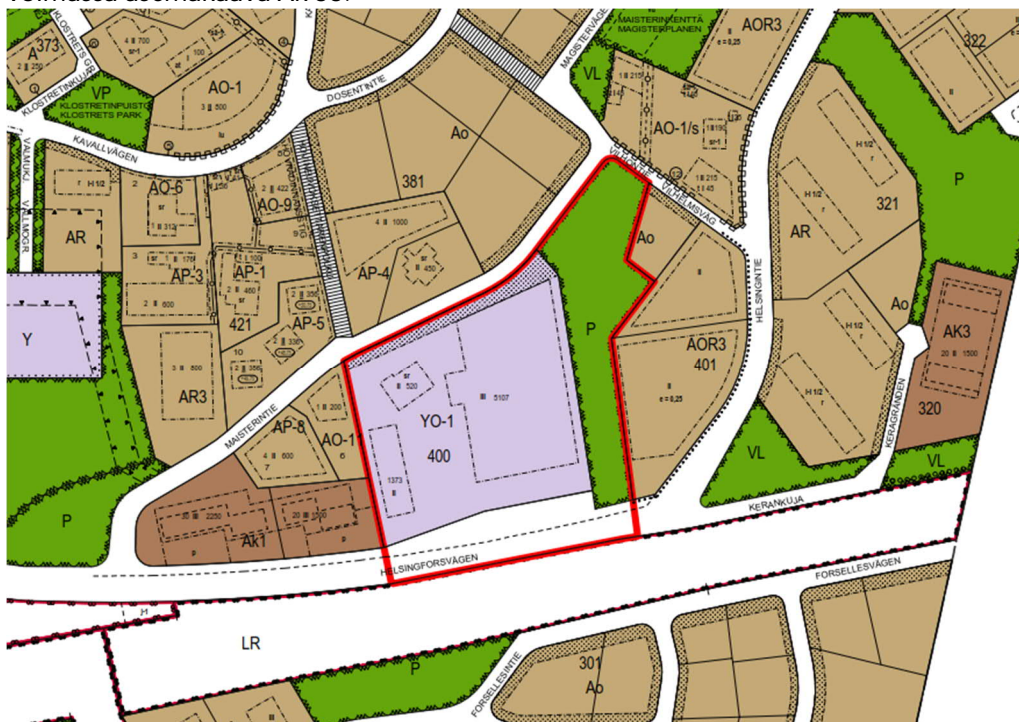
Kuva 2. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita.

1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa ympäristöministeriön 14.2.1991 vahvistama asemakaava (Ak 114) ja sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33). Tontti 5 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloihin. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/120 k-m². Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15 873 m² ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusalueelle rakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m² kahteen (II) ja kolmeen (III) kerrokseen. Katu- ja puistoalueilla (P) on voimassa asemakaava Ak 33.



Kuva 3. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.5 Rakennusjärjestys

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

1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Tontti 5 on Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Helsingintien ja Maisterintien väliselle alueelle. Alueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut pientaloasutusta ja länsipuolelle kerrostaloja. Etelässä alue rajoittuu Helsingintiehen ja rantarataan. Tontilla 5 sijaitsee Raamattuopiston päärakennus (valm. 1967), asuntolarakennus (valm. 1966), opiskelija-asuinrakennus (Ystäväntalo, valm. 1994) sekä asemakaavalla suojeltu (sr) Tusculum (valm. 1908). Kaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on käytetty lähes kokonaan. Tusculum on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005).

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2021) mukaan ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.

Rakennukset

Punatiilisen Raamattuopiston päärakennuksen (valm. 1967) on suunnitellut Heikki Siikonen. Rakennuksessa on opetustiloja, kirkkosali sekä ruokala. Rakennus on aikakaudelleen tyypillinen puolijulkinen kokoontumisrakennus, johon on tehty myöhemmin laajennuksia ja muutoksia. Rakennuksella ei ole erityistä rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa. Se on kuitenkin tarkoitus säilyttää alueella ja mahdollistaa kaavoituksella vähäisien laajennusten toteuttaminen.

Betonirunkoisen ja roiskerapatun vanhan asuntolarakennuksen (valm. 1966) on suunnitellut Heikki Siikonen. Rakennukseen ei ole tehty perussparannuksia tai korjauksia, jonka lisäksi siinä on ollut vuosien saatossa useita vesivahinkoja. Rakennus on elinkaarensa päässä, eikä sen saneeraaminen ole tarkoituksenmukaista vanhentuneen ja epäkäytännöllisen tilaratkaisunsa ja vaaditun saneerauksen laajuuden vuoksi. Rakennuksella ei ole erityistä rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennuksen purkamisesta on keskusteltu museoviranomaisen kanssa, joka on vahvistanut em. käsityksen rakennuksen arvoista.

Punatiilisen Ystäväntalon (valm. 1994) on suunnitellut Erkki Pitkäranta. Asuntolarakennuksessa on 42 kahden hengen huonetta, yhteiskeittiö sekä sosiaalililat. Rakennus on hyväkuntoinen ja toimiva. Rakennuksella ei ole erityistä rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa. Rakennus on tarkoitus säilyttää alueella.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Helsingintie on pääkatu ja Maisterintie paikallinen kokoojakatu, jotka yhdistävät Kauniaisten itäosan asuinalueet ja keskustan.

Jalankulku ja polkupyöräily

Helsingintie pohjoispuolella kulkee yhdistetty jalankulku- ja polkupyörätie. Maisterintien varrelle ei ole toteutettu jalankulku- ja polkupyörätietä suunnittelualueen kohdalla.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,5 kilometrin kävelyetäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Helsingintiellä ja Asematiellä.

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella sijaitseva huvilarakennus Tusculum on suojeltu asemakaavalla (sr). Rakennus kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakennuksen kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 527 k-m².

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Vuonna 2018 laskettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) Helsingintiellä oli laskentapisteessä 3 400 ajoneuvoa/vrk. Meluselvityksen lähtötietona käytetty vuoden 2040 ennuste on laskettu 20 %:n kasvuoletuksella, jolloin ennusteliikennemäärä vuonna 2040 on n. 4 080 ajoneuvoa/vrk. Raskaan liikenteen osuudeksi on arvioitu 8 %. Maisterintien liikennemääräksi on arvioitu n. 200 ajon./vrk, eikä sen ennusteta kasvavan merkittävästi.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu kaavaehdotusvaiheessa liikenneselvitys (Destia, 2019), johon sisältyy liikenneverkon toimivuustarkastelu.

Ilmanlaatu

Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Helsingintie. Asemakaavan muutosta varten on laadittu melu-, värinä-, runkomelu- ja ilmanlaatuselvitys (Destia Oy, 2019). Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suositusetaisyyksiin, jotka on esitetty Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) julkaisussa "Ilmansaasteiden terveystriskit teiden ja katujen varsilla" (2015). Selvityksen perusteella Helsingintien ennusteliikennemäärän edellyttämä suositusetaisyys (10 m) täyttyy asemakaavan muutosehdotuksen mukaisella rakentamisella.

Melu

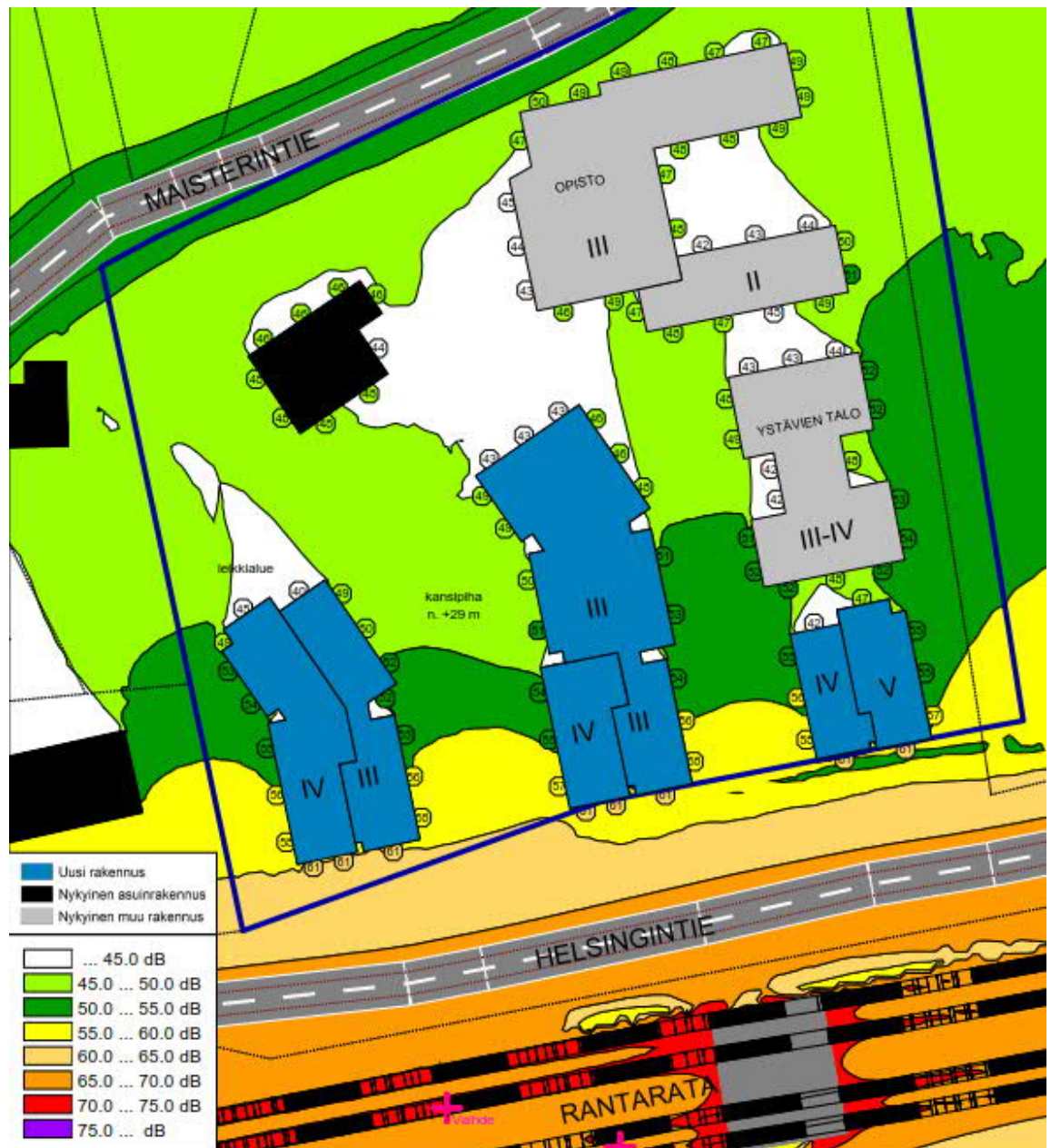
Liikennevirasto (nyk. Väylävirasto) on antamassaan lausunnossa (16.8.2016) mm. edellyttänyt, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja värinähaitat. Samalla Liikennevirasto on edellyttänyt, että kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja värinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu melu-, värinä-, runkomelu- ja ilmanlaatuselvitys (Destia Oy, 2019). Selvityksessä on otettu huomioon Helsingintien ja Maisterintien liikenne sekä rantaradan raideliikenne. Selvityksen perusteella alueen melutilanteeseen vaikuttaa pääasiassa raideliikenne.

Meluselvityksen mukaan viitesuunnitelman mukaisessa toteutusratkaisussa oleskelupihoilla saavutetaan päivä- ja yöajan keskiäänitaso ohjearvot. Ennustetilanteessa asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu päivällä enintään 61 dB keskiäänitaso ja yöllä enintään 54 dB keskiäänitaso. Normaaliilla julkisivurakenteella, jonka ääneneristävyys on 30 dB, saavutetaan sisällä asuinhuoneissa melutason päivä- ja yöajan ohjearvot (35/30 dB). Julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot eivät melulaskentojen perusteella ylitä 65 dB, joten melutaso ei estä parvekkeiden rakentamista. Niillä julkisivuilla, joihin kohdistuu yli 52 dB keskiäänitaso päivällä (laskentamallin tarkkuus on ±3 dB), suositellaan kaavaan määräystä parvekkeiden lasittamisesta.

Melulaskentatulosten perusteella rakennusten julkisivuille kohdistuu ennustetilanteessa hetkellisesti junan ohiajan aikana enintään 76 dB äänitaso (LAFmax). Hetkelliselle enimmäismelulle ei ole olemassa virallisia ohje- tai raja-arvoja. Normaaliilla julkisivurakenteella, jonka ääneneristävyys on noin 30 dB, ei kuitenkaan välttämättä saavuteta melutason yöajan yleistä tavoitetasoa 45 dB asuinhuoneissa sisällä, kun huomioidaan laskentamallin epätarkkuus

(± 3 dB). Hetkellisen enimmäismelutason takia asuinrakennuksen julkisivuille voidaan näin ollen kaavassa määrätä äänitasoerovaatimus (32–34 dB), kun asuinrakennuksen julkisivulle kohdistuva enimmäisäänitaso on 72 dB (LAFmax) tai enemmän. Äänitasoerovaatimukseen on lisätty kolmen desibelin varmuusvara laskentamallin epätarkkuuden (± 3 dB) takia.



Kuva 4. Ote Meluselvityksestä, Destia (2019). Päiväajan keskiäänitaso LA_{aeq} (7-22), ennustetilanne 2040.

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

Tärinä ja runkomelu

Asemakaavan muutosta varten laaditun melu-, tärinä-, runkomelu- ja ilmanlaatuselvityksen (Destia Oy, 2019) perusteella suunniteltujen uusien asuinrakennusten turvaetäisyys (100 m) junaraiteesta ei täyty ennustetilanteessa tärinän osalta. Tämän vuoksi kaavaehdotusvaiheessa on

laadittu mittauksiin perustuva tärinä- ja runkomeluselvytys (Helimäki Akustikot Oy, 2019). Selvityksen mukaan Ympäristöministeriön ohjeen mukaista tärinän enimmäistasoa ei ylitetä rakennuksissa.

Helimäki Akustikot Oy:n tekemän selvityksen perusteella suunniteltujen rakennusten kohdalta mitatut runkomelutasot eivät täytä suositeltuja raja-arvoja. Mitatut tärinätasot täyttävät raja-arvot, mutta rakennuksessa muodostuviin tärinä- ja runkomelutasoihin vaikuttavat rakennuksen perustamistapa, kerroskorkeus sekä rakennuksen rungon tyyppi. Selvitys suosittaa asemakaavaan rakennuksen tärinää ja runkomelua koskevaa määräystä.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2016 § 95 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalorakentamista.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raamattuopiston nykytoimintojen kehittäminen ja asuinkerrostalorakentaminen. Asemakaavan muutos perustuu Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti, suojellun rakennuksen (Tusculum) pihapiirin ja näkymien säilyminen vehreänä sekä rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Täydennysrakentaminen on rantaradan avoimeen maisematilaan soveltuvaa, asemanseudun kaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset olosuhteet alueen toiminnoille.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena ja on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen.

Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä asutopolitiiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Alueelle esitettävien asuinkerrostalojen pysäköinti toteutetaan kaupungin linjauksen mukaisesti pääosin rakenteellisena ratkaisuna, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen asettamat reunaehdot. Rantaradan ja pääkadun varrelle avoimeen ympäristöön sijoitettava rakentaminen on mahdollista toteuttaa kaupunkimaisesti ja hieman ympäristöään korkeampana.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen eheyttää, tiivistää ja täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen rakennusoikeuden kasvattaminen edistää joukko liikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen, tukeutuvaa yhdyskuntarakentamista. Lisäksi asemakaavan muutos luo edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle turvaten samalla Raamattuopiston toimintojen kehittämisen sekä riittävän määrän opiskelija-asuntoja ja opiskelijoiden asuntolapaikkoja.

Suunnittelualan eteläosan on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun, Helsingintien, varrella, jonka lähiympäristöön on toteutunut asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Uudisrakennusten sijoittelu jatkaa Helsingintien varrelle ominaista kaupunkikuvaa, missä rakennukset on vedetty irti kadun reunasta. Autopaikat sijoitetaan pääosin maan-/pihakannen alle, jolloin alueelle jää tilaa leikki- ja oleskelualueille. Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteinä jatkuen saumattomasti Tusculumille. Näkymä Helsingintieltä kohti Tusculumia on ollut yksi keskeisimmistä lähtökohdista suunnitteluun ja esitetyllä ratkaisulla näkyvyys saavutetaan. Pihakansien reunat on mahdollista sopeuttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Helsingintien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. viherrakentamisen keinoin sekä rakennusten arkkitehtuuriin soveltuvin muurirakentein.

Raamattuopiston tontin rakennusoikeutta on lisätty opiston tulevat laajennustarpeet huomioiden. Tonttiin on liitetty n. 7 metriä leveä kaistale puistoalueesta pysäköintiä varten. Puistoalueen vähäinen pienentäminen ei vaikuta virkistysalueen käyttö- tai kehittämismahdollisuuksiin. Kompensaationa puistoalueen pienenemisestä korttelialueen läpi tulee toteuttaa yleiseen käyttöön tarkoitettu kevyen liikenteen yhteys, joka mahdollistaa oikoreitin esim. Fasaanitunnelilta Maisterintielle. Yhteys on todettu tarpeelliseksi, koska kiertäminen Maisterin- tai Vilhontien kautta koetaan hankalaksi.

Tusculumin lähiympäristö on osoitettu kaavassa istutettavana alueen osana, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee sopia tyyllisesti ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakentaminen sijoitetaan rinteeseen siten, että alueelle voidaan toteuttaa puistomainen piha-alue, mikä säilyttää näkymiä Villa Tusculumia kohti Helsingintien suunnasta. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakentamisen sekä pihojen ja muun ympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelun yhteydessä.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 2,7 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 12 430 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. $e_a=0.47$.

YO-1 -korttelialueen pinta-ala on 10 705 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6 530 k-m² mikä vastaa tonttitehokkuutta n. $e=0.61$.

AK -korttelialueen pinta-ala on 4 873 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 600 k-m² mikä vastaa tonttitehokkuutta n. $e=0.94$.

AK-1 -korttelialueen pinta-ala on 2 264 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1 300 k-m² mikä vastaa tonttitehokkuutta n. $e=0.57$.

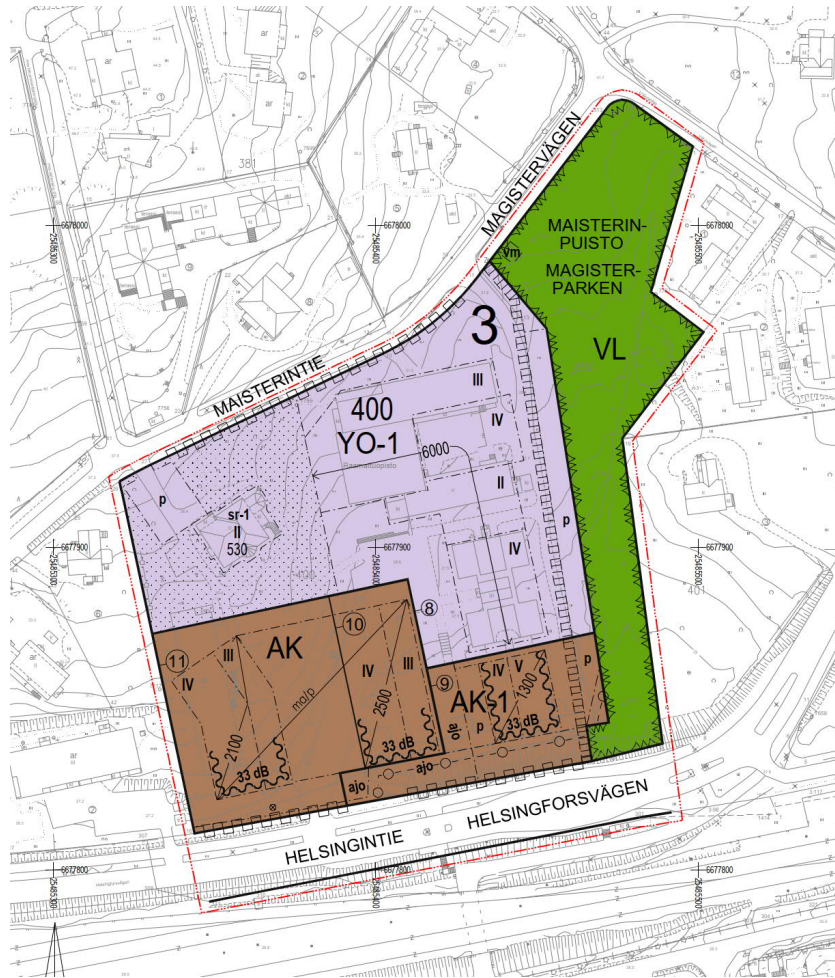
Koko suunnittelualan rakennusoikeus kasvaa 5 430 k-m² voimassa olevaan asemakaavan verrattuna.

3.2 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutoksella alueen kiinteistöjaotus muuttuu. Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, jolla muodostuvat 3. kaupunginosan korttelin 400 tontit 8, 9, 10 ja 11.

3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1 Maankäyttö



Kuva 5. Kaavakartta, asemakaavan muutos.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK, AK-1)

Asemakaavan muutoksella eteläosa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja osa Helsingintien katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK, AK-1). Länsipuolella sijaitsevalle AK-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennusala kolmen- neljäkerroksisille (III-IV) asuinrakennuksille yhteensä 4 600 k-m². Itäpuolella sijaitsevaan AK-1-korttelialueeseen on liitetty myös n. 200 m²:ä viheraluetta. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala neljä-viisikerroksiselle (IV-V) asuinrakennukselle ja rakennusoikeutta 1 300 k-m². AK-1 korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 60 % tulee toteuttaa opiskelija-/asuntola-asuntoina. Asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB (A).

Pysäköinti on osoitettu AK-korttelialueen osalta rakennusten-/maan-/kannenalaisena. AK-1-korttelialueen osalta pysäköinti voidaan sijoittaa myös maantasoon. Koko suunnittelualuetta palveleva liittymä Helsingintielle on osoitettu korttelin keskeltä. AK-1-korttelialueen eteläosa on osoitettu maanalaisten johtojen varauksella olemassa olevan tilanteen mukaisesti. Alueella on avo-oja, joka tulee tarvittaessa putkittaa johtovarausalueella.

Asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa pohjoispuolella sijaitsevan suojeltavan rakennuksen (Tusculum) pihapiirin säilytettäviin ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäkseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää.

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)

Jäljelle jäävä osa Raamattuopiston tontista säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-1) ja siihen liitetään n. 800 m²:n kaistale virkistysaluetta. Alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloihin. Korttelinosaan on osoitettu rakennusala kaksi-neljäkerroksisille rakennuksille ja rakennusoikeutta yhteensä 6000 k-m². Em. varaukset sisältävät olemassa olevan päärakennuksen toteutettuine laajennuksineen sekä asuntolana toimivan Ystäväntalon. Lisäksi kaavassa on varauduttu toimintojen laajentamiseen ja Ystäväntalon korottamiseen. Korttelinosan itäreunaan on osoitettu ohjeellinen varaus yleiselle jalankululle, joka vastaa Helsingin- ja Maisterintien väliseen yhteystarpeeseen. Korttelialueeseen liitetty virkistysalueen osa toimii opiston pysäköintialueena. Se tulee jäsenellä istutuksin sopivan kokoisiksi pysäköintitaskuiksi ja maisemoida siten, että liittyminen virkistysalueeseen on mahdollisimman luonteva.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Tusculum) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 530). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan pysäköimispaikka (p). Suojeltavan rakennuksen lähiympäristö on osoitettu istutettavana alueen osana, jotta vanha puusto ja kasvillisuus säilyvät.

Lähivirkistysalue (VL)

Suurin osa suunnittelualueen itäosan puistoalueesta (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen varaus muuntamolle jo myönnetyn luvan mukaisesti, jolla olemassa oleva puistomuuntamo korvataan uudella. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

Katualueet

Kaupungin omalta tai liikenteen järjestämisen kannalta tarpeeton osa nykyisestä Helsingintien katualueesta liitetään AK- ja AK-1-korttelialueisiin. Helsingintie siihen liittyvine kevyen liikenteen väyläineen sopii jäljelle jäävälle katualueelle.

Yleiset määräykset

PYSÄKÖINTI

AUTOT

AK-korttelialue: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 100 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen.

AK-1 -korttelialue: Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 100 k-m². Autopaikat voidaan sijoittaa maantasoon.

AK ja AK-1 -korttelialueet: Vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 1000 k-m².

YO-1 -korttelialueella autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 130 k-m².

POLKUPYÖRÄT

Asuntoihin ja opiskelija-/asuntola-asuntoihin liittyen: 1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 pp / asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisen pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Opetustoiminnan tiloihin liittyen: vähintään 1 pp / 80 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Vähimmäisvaatimuksen mukaisia pyöräpaikkoja palvelevat kevytrakenteiset pyöräkatokset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Virkistysalueeseen rajoittuva pysäköintialue tulee jäsenellä istutuksin sopivan kokoisiksi pysäköintitaskuiksi ja maisemoida siten, että liittyminen virkistysalueeseen on mahdollisimman luonteva.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA

Rakennusten julkisivujen päämateriaali tulee olla punatiili. Julkisivut on toteutettava paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään sopeutua pihapiirin suojeltuun rakennukseen sekä muuhun ympäröivään rakennuskantaan.

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

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta ($h\text{-m}^2$) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 40 %. Yhden asuinhuoneen asuntojen keskimääräisen huoneistoalan ($h\text{-m}^2$) on oltava vähintään 27,5 m^2 . Määräys ei koske opiskelija-/asuntola-asuntoja.

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai terassi.

Pysäköintilaitokseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.

Maantasokerrokseen liittyviin asuntoihin tai muihin maantasokerroksessa sijaitseviin tiloihin saa sijoittaa asumista häiritsemättömiä työ- ja harrastetiloja.

Varastot ja tekniset tilat tulee sijoittaa pääosin kellaritasolle. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Porrashuoneet tulee suunnitella siten, että niihin saadaan luonnonvaloa. Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 $k\text{-m}^2$, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

PIHAT JA PELASTUSTIET

Alueella sijaitseva maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää. Ennen rakennusluvan myöntämistä alueella tulee suorittaa puustokatselmus.

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja. Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vehreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintilaitoksen julkisivun muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoilla. Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja ne on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Näkyvien seinä- ja tukimuurirakenteiden tulee olla tiili- tai luonnonkivipintaisia ja ne tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.

Suojellun rakennuksen pihapiirin ja puutarhan ominaispiirteet, näkemäkseli suojellusta rakennuksesta Helsingintielle tulee säilyttää. Päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin.

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

Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.

Kansipihojen alla sijaitsevien pysäköintilaitosten ilmanvaihto hoidetaan pääasiallisesti koneellisesti. Poistoilma johdetaan rakennusten katoille. Tuloilma-aukot ja savunpoistorakenteet sijoitetaan kansipihoille tai niiden julkisivuille. Ilmanpoistoaukkojen ja savunpoistorakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida asuntojen korvausilman sisäänottoaukkojen, parvekkeiden ja terassien sijainnit.

Pihakannet tulee rakentaa rakennuksiin kiinni. Mahdolliset kaiteet tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin. Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.

VIHERALUEET

VL-alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

HULEVEDET

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista 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 vettä läpäiseväksi pinnaksi.

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.

TÄRINÄ JA RUNKOMELU

Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja sijoittamisessa siten, että rakennuksissa ei ylitetä tärinän ja runkomelun osalta voimassa olevia suositus- tai määräysarvoja. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää tärinän ja runkomelun hallintaselvitys.

3.3.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä on savea ja hiekkamoreenia. Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Ennen asemakaavan

muutoksen mukaisen rakentamisen toteuttamista tulee laatia tarkemmat tutkimukset maaperäolosuhteista.

3.3.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja alueen vanhoja puita lukuun ottamatta. Vanhaa hyväkuntoista puustoa pyritään säilyttämään alueella. Ne ovat alueen identiteetin kannalta oleellisia. Helsingintien varteen sijoittuva vanha vaahtera on esitetty suojeltavaksi.

Vuonna 2021 tehdyn Kauniaisten liito-oravaselvityksen perusteella suunnittelualue ei ole liito-oravan ydinaluetta eikä alueelta ole tehty havaintoja pesä- tai ruokailu-/levähdyspuista.

Suurin osa suunnittelualueesta on pihamaita eikä alueella ole uhanalaisia tai luonnonsuojelulain suojaamia luontotyyppisiä. Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueen luonto-olosuhteita tulisi tutkia tarkemmin.

Suunnittelualueeseen sisältyvä aiemmin nimeämätön virkistysalue on maisemaniittyä, jota hoidetaan luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti avoimena. Alueen aluskasvillisuuden ja vesakoiden kasvamista torjutaan säännöllisellä niittämällä.

Alueen vettäläpäisemättömien pintojen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on merkittävä, jolloin hulevesien käsittely tulee tutkia ja suunnitella erikseen. Ehdotusvaiheessa on laadittu hulevesiselvitys, jossa on esitetty ratkaisut siitä, miten hulevedet käsitellään ja vaikutetaan siihen, paljonko käsiteltävää vettä muodostuu.

3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä.

Uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)" mukaisia tunnuslukuja (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Uuden maankäytön (asuminen) laskennallinen liikennetuotos on 86 [(5900*5,08*0,45)/1,56] henkilöautoa vuorokaudessa. Opiston toimintojen kehittämisen vaikutus kokonaisliikennemäärään kasvuun on vähäinen, eikä sillä ole kokonaisuuden kannalta vaikutusta. Alueen tuottaman kokonaisliikennemäärän kasvu ei ole merkittävä, etenkin kun se suuntautuu suoraan pääkadulle. Tehtyyn liikenneselvitykseen (Destia, 2019) sisältyvän toimivuustarkastelun perusteella uudella maankäytöllä ei ole vaikutusta liikenneverkon toimivuuteen nyt tai ennustetilanteessa.

Kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 18 m etäisyydelle Helsingintiestä. Suositusetäisyys asuinrakennuksille on 10 m kadun reunasta, kun liikennemäärä on 5 000 ajon./vrk. Pienimmille liikennemäärille ei ole määritetty suositusetäisyyksiä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Helsingintie, Maisterintie ja rantarata tuottavat ympäristöönsä liikennemelua, tärinää ja runkomelua. Kaavahanketta varten on laadittu melu-, tärinä- ja runkomeluselvitys, joissa on huomioitu myös rantaradalla olevan vaihteen aiheuttama iskumainen ääni. Selvityksen perusteella kaava-alueelle muodostuu raja-arvon 55 dB alittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita. Oleskeluparvekkeiden toteutuksessa on huomioitava parvekelasituksen riittävä ääneneristävyys. Kaavassa on annettu määräys julkisivujen ääneneristävyysvaatimuksesta osalle julkisivuja, jolla varmistetaan määräysten mukaiset olosuhteet sisätilojen osalta. Kaavassa on myös annettu tärinään ja runkomeluun liittyvä kaavamääräys, jolla varmistetaan määräysten mukaiset olosuhteet. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

3.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksella aiemmin nimeämättömälle viheralueelle annetaan nimi Maisterinpuisto – Magisterparken, joka liittyy luontevasti alueen muuhun nimistöön.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. 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, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat merkittäviä. Kaupunkikuvallisesti muutoksen voidaan katsoa parantavan Helsingintien maisemallista silhuettia. Rakennusten mittakaava ja korkeus sopivat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asuinrakennukset täydentävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta tukevaa ympäristöä. AK-korttelialueiden pysäköinti on järjestetty pääosin rakenteellisesti. Opiskelija-/asuntola-asuminen sekä opiston toimintojen pysäköinti on järjestetty maan tasossa. Kokonaisuutena pysäköintiratkaisu ei vaikuta heikentävästi nykytilanteeseen.

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

Yhdyskuntataloudellisia tai ekologisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus palveluiden kysyntään. Tiivistäminen myös eheyttää aluetta, mikä vaikuttaa asumisen hiilijalanjälkeen lisäten kestäväan liikkumiseen tukeutuvan asumisen määrää.

Alueen kaduilla ei ole odotettavissa suurta liikennemäärien kasvua lähitulevaisuudessa.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

Alueen suunnittelussa on pyritty korkeatasoiseen kerrostaloasumisratkaisuun, jossa toiminnalliset, muuntojoustavat, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, luontoarvot sekä muu kaupunkirakenne huomioiden.

Rakennukset voidaan sijoittaa alueelle siten, että asuntojen ulkotilat avautuvat valoisiin ilmansuuntiin. Samalla pihatiloista saadaan miellyttävä ja selkeä kokonaisuus jäsentelyillä ja yksityiskohdilla. Rakenteellisella pysäköinnillä säästetään pihatilaa leikki- ja oleskelukäyttöön ja säilytetään vihreää ilmettä. Tehdyn meluselvityksen perusteella suunnittelualueelle muodostuu laajasti meluarvot alittavia piha-alueita.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (Tusculum) pihapiireineen huomioon ottaen. Niin ikään Raamattuopiston paikallishistoriallinen arvo tulee huomioida siten, että sen näkyvyys ja saavutettavuus kaupunkirakenteessa varmistetaan. Uudisrakentamista voidaan sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan mm. materiaalivalinnoilla ja rakennusten yksityiskohtien huolellisella suunnittelulla.

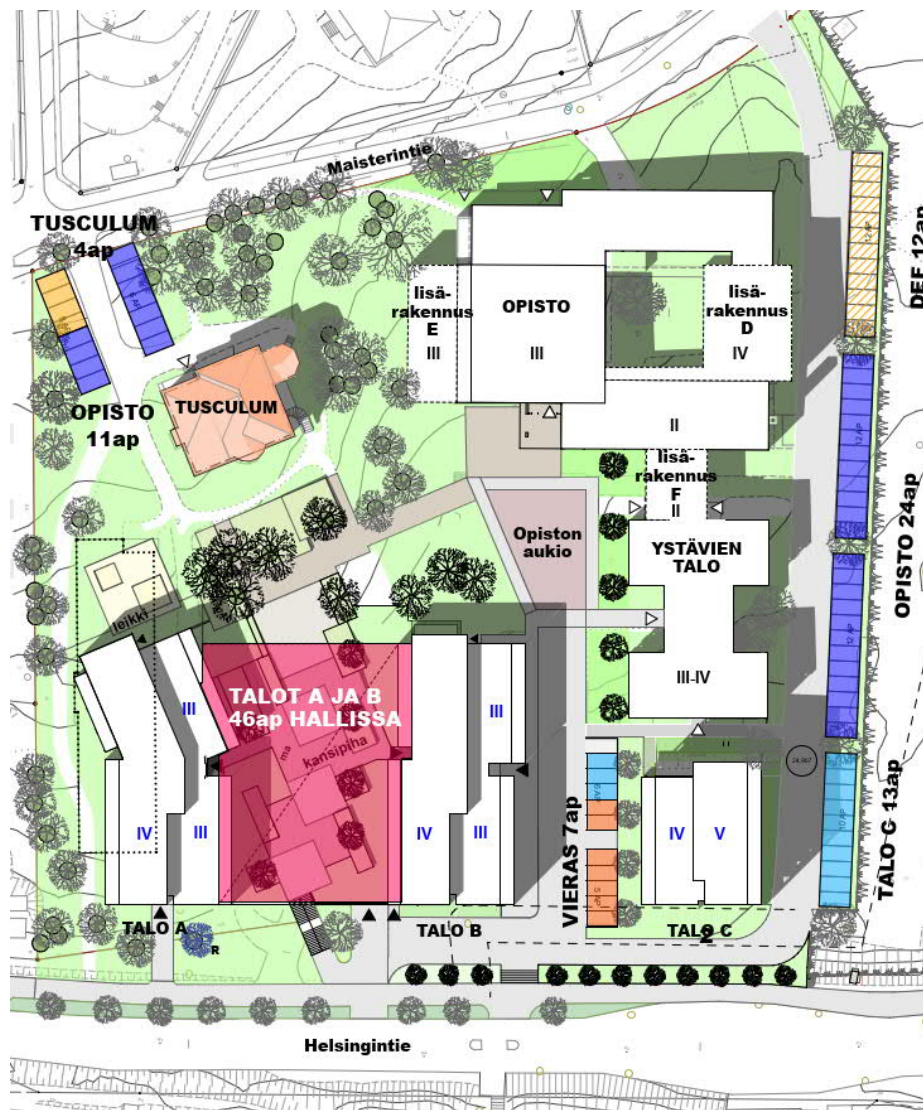
Rakennukset ja pihat tulee sovittaa rinnemaastoon ilman rakennusten arkkitehtuuriin soveltamattomia muurimaisia rakenteita. Puutarhamainen runsas istutus luo yhtenäisyyttä ympäristöön.

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue täydentää Helsingintien varren kerrostalomaisemaa jämäköittäen sen alkupäätä.

LIIKENNE JA PYSÄKÖINTI

Helsingintien katualue kapenee, mutta sillä ei ole vaikutusta toiminnallisesti. Helsingintielle sallitaan ainoastaan yksi liittymä, joka siirtyy nykyisestä sijainnistaan keskemälle tonttia. Maisterintielle osoitetaan kaksi liittymää, itä- ja länsipäähän.

Alueen pysäköinti selkeytyy ja siistyy, kun se keskittyy pääosin rakenteelliseen ratkaisuun sekä maantasoon tontin itäosaan sekä Tusculumin pohjoispuolelle. AK-korttelialueen pysäköinti sijoitetaan rakenteelliseen pysäköintilaitokseen. Pääosin opiskelija-asumiseen osoitetun AK-1-korttelialueen, opistotoimintojen sekä siihen liittyvien asuntoloiden pysäköinti sijoitetaan maantasoon.



Kuva 6. Pysäköinti.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta välittömiä muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Muutos tuo alueelle laskennallisesti noin 107 uutta asukasta (55 k-m²/asukas) sekä mahdollistaa Raamattuopistoon liittyvien opiskelija-/asuntola-asuntojen riittävyyden myös tulevaisuudessa. Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2016 § 95 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Kaava on kuulutettu vireille 16.8.2016.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.8.2016. Suunnitelma on luettavissa kaavahankkeen ajan osoitteessa www.kauniainen.fi/ak220 ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöpäällikkö Marko Lassila (03/2021 asti) ja maankäyttöinsinööri Nina Forsberg (04/2021 eteenpäin). Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä 16.8.2016. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 29.11.2016 (§ 110) ja jätti asian pöydälle äänestyksen jälkeen. Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 14.2.2017 (§ 17) ja palautti asian uudelleen valmisteluun siten, että jatkosuunnittelussa huomioidaan seuraavat lähtökohdat:

- Alueen kulttuurihistoriallinen eheys: Villa Tusculumin ympäristö ja avoin rinne, puusto sekä näkymät Helsingintielle tulee säilyttää.
- Rakennusten massoittelu ja sijainti tarkasteltava uudelleen.
- Autopaikkamitoitusta ja sijoittelua tarkasteltava uudelleen.
- Tontin ja katualueen rajausta tutkittava.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 25.9.2018 § 90 ja palautti asian uudelleen valmisteluun siten, että rakennusmassoja madalletaan yhdellä kerroksella. Lisäksi autopaikoitusta pyydettiin vielä tarkastelemaan siten, että autopaikkojen määräksi osoitetaan 1 ap/asunto (1/100 k-m² sijaan).

Asemakaavan muutosluonnosta tarkistettiin siten, että asuinrakennuksia madallettiin yhdellä kerroksella ja kaavaan tehtiin suunnitelmamuutoksista johtuvia tarkistuksia. Autopaikkamääräys säilytettiin ennallaan, jotta vastataan Kauniaisten kaupunkistrategian hiilineutraalius ja vihreä kävelykaupunki -tavoitteisiin. Määräykseen lisättiin asuntojakaamaa ohjaava määräys.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 2.4.2019 § 35 asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville ja pyysi tarvittavat lausunnot. Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 25.4.2019–27.5.2019, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa. Luonnoksesta ei jätetty yhtään kirjallista mielipidettä. Annetuissa lausunnoissa esitettiin mm. vesi- ja energiahuollon huomiointia sekä liikenteestä aiheutuvien häiriöiden huomiointia.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotukseen lisättiin asuinrakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden ääneneristävyysvaatimus sekä asuntotuotantoa ja pysäköintialueen toteutusta ohjaava määräys. Maanalaisten johtojen varauksia tarkistettiin sekä kaavaan sisällytettiin sitova tonttijako ja tonttijaon muutos.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 14.1.2020 § 3 esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista ja tarvittavien lausuntojen pyytämistä. Lisäksi valiokunta päätti, että kaavamääräyksiin tarkennetaan asuntojen kokojakaamaa seuraavasti:

Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 50 %.

Kaupunginhallitukselle esitettiin, että asuntojakaumamääräys palautettaisiin alkuperäisen esityksen muotoon. Perusteluna valiokunnan kannasta poikkeavalle esitykselle esitettiin, että yksittäisissä kaavahankkeissa asuntojakaumaa ohjaavia asemakaavamääräyksiä asetettaessa tulisi aina tutkia koko kaupungin asuntokantaa, ennen kuin korostetaan perheasuntojen tai muiden asuntotyyppien määrää. Näin voitaisiin tuottaa aidosti monipuolista asuntotuotantoa. Nykyisin Kauniaisten olemassa olevassa ja rakenteilla olevassa asuntotuotannossa lähes puolet (48 %) on perheasuntoja.

Kaupunginhallitus hyväksyi 20.4.2020 § 66 asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet sekä päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville siten muutettuna, että AK-1 -korttelialueen itäisemmän rakennusmassan pohjoisosa poistetaan ja neljäkerroksinen osuus jatketaan koko jäljelle jäävän rakennusmassan matkalle. Korttelialuerajaukset, tonttijako ja rakennusoikeus tarkistetaan muuttuneen tilanteen mukaisesti. Lisäksi KH päätti pyytää tarvittavat lausunnot kaavaehdotuksesta.

Asemakaavan muutosehdotuksen kartta- ja määräykset sekä kaavaselostus päivitettiin päätöksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.–15.6.2020, jolloin siitä jätettiin 7 lausuntoa ja yksi kirjallinen muistutus. Annetuissa lausunnoissa on esitetty tarkennusta mm. vesihuollon varauksiin sekä palotekniisiin määräyksiin. Lisäksi on korostettu energiahuollon, pelastustoiminnan huomiointia sekä esitetty tarkennusta tärinä- ja runkomelumääräykseen ja täydennystä selostukseen rakennushistorian selvittämiseksi. Muistutuksessa on kritisoitu luoteiskulmaan esitettyjen pysäköintipaikkojen sijoittelua ja määrää sekä kerrostalorakentamisen korkeutta.

Saapuneen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavaan muutosta on tarkistettu seuraavasti: AK-korttelialueille edellytetyjen opiskelija-/asuntola-asuntojen jakaumaa on päivitetty siten, että kaikki kaavassa edellytetty opiskelija-asuminen on osoitettu itäisemmälle AK-korttelialueelle, jolla opiskelija-asumista tulee toteuttaa vähintään 60 %. Kaavassa edellytetyn opiskelija-asumisen vähimmäismäärä ei muutu muutoksella olennaisesti. Pysäköintiä koskevia määräyksiä on päivitetty AK-korttelialueiden osalta siten, että kummankin korttelialueen pysäköintinormi on 1 ap/100 k-m². Lisäksi AK-1-korttelialueelle sallitaan pysäköinti maantasoon myös muiden kuin opiskelija-asuntojen osalta. Vieraspysäköintimääräys on tarkennettu koskemaan AK-korttelialueita. Polkupyöräpysäköinnin määräyksiä on tarkistettu. Lisäksi polkupyöräpysäköinnin osalta sallitaan vähimmäisvaatimuksen mukaisia katettavia pyöräpaikkoja palvelevien kevytrakenteisten pyöräkatosten sijoittaminen kaavassa osoitetun rakennusalan ulkopuolelle. Johtovarausalueita on kasvatettu, kaavamääräyksiä on tarkistettu pelastustoiminnan, melun, sekä tärinä- ja runkomelun osalta lausuntojen mukaisesti. Lisäksi osaan määräyksistä on tehty kielellisiä tarkistuksia sisältöä muuttamatta. Selostusta on täydennetty.

Kauniaisissa 27.4.2022

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö

PINTA-ALAT

	TALO A	TALO B	AUTOHALLI	lisärak. C	yhteensä
Kerrosala	2 100 k-m ²	2 500 k-m ²	-	1 300 k-m ²	5 900 k-m ²
Bruttoala	3 010 br-m ²	3 200 br-m ²	1 295 br-m ²	1 950 br-m ²	9 700 br-m ²
Huoneistoala	1 805 h-m ²	2 160 h-m ²	-	1 002 h-m ²	8 932 h-m ²
Huoneistot (n.)	43	46	-	36	142

OPISTON TILAT

	Kerrosala	yhteensä	ap (1/100) *)	ap(1/130)	ap (1/1000)
Tusculum	530 k-m ²	530		4	
Opistorakennus	2418 k-m ²			19	
Ystävien talo	2069 k-m ²			16	
		4487		39	
Lisärakennukset:					
Talo C	1300 k-m ²	asunnot 424 asuntola 868	13		
D	813 k-m ²				
E	450 k-m ²				
F	250 k-m ²				
		1 513		12	

ASUINKERROSTALOT

Talo A	2100 k-m ²	21 *)		
Talo B	2500 k-m ²	25 *)		
Vieras				7

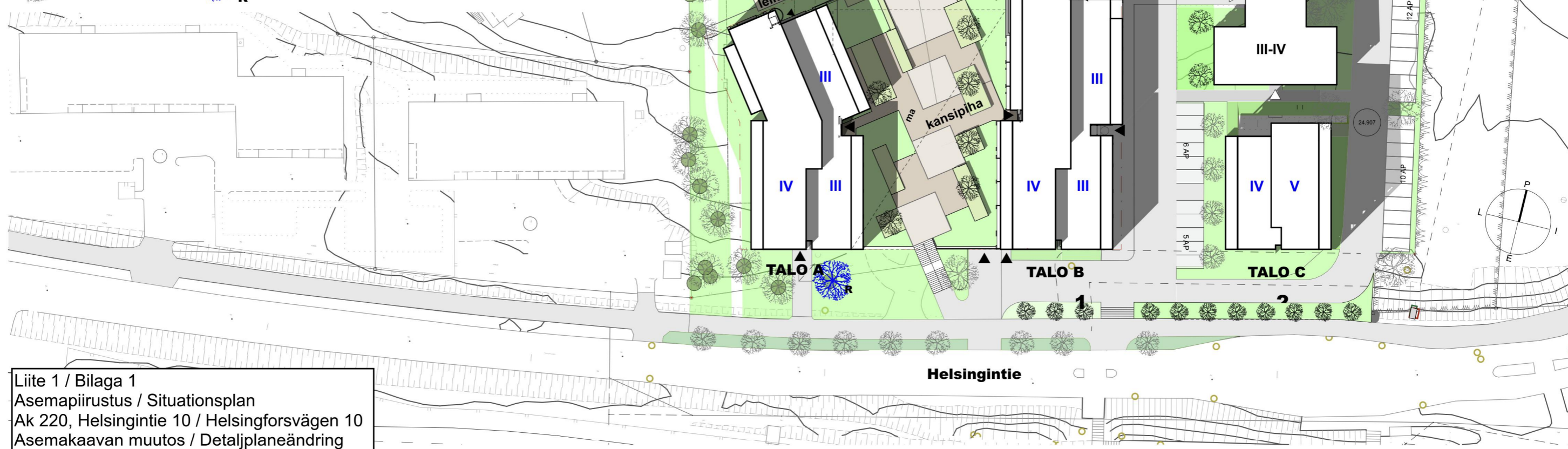
YHTEENSÄ

46 AP *) 51 AP 7AP

*) Rakenteellinen pysäköinti

MERKINNÄT

 Kartoitettu puu	 Rauhoitettava puu	 Purettava rakennus
---	---	---



Liite 1 / Bilaga 1
Asemapiirustus / Situationsplan
Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring

Liite 2 / Bilaga 2
Näkymä junasta / Planområdet sett från tåget
Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring



Liite 3 / Bilaga 3
Korttelijulkisivu Helsingintielle / Kvarterets fasad mot Helsingforsvägen
Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring



HELSINGINTIEN KESKILINJAN KORKO

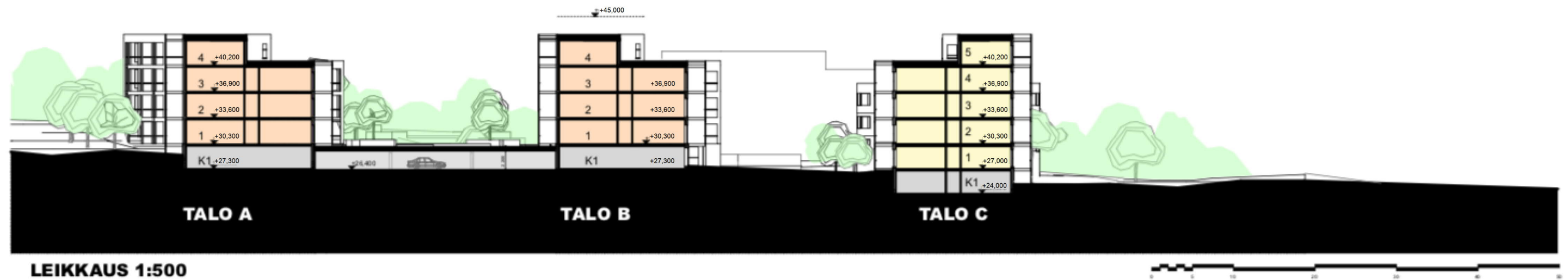
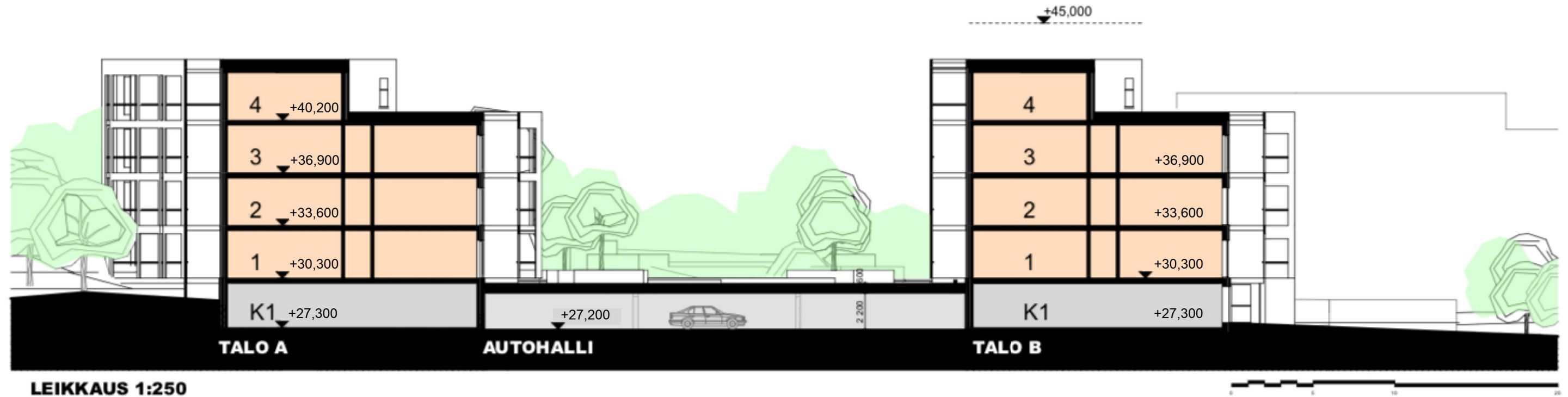
Liite 4 / Bilaga 4
Näkymä ajokadulta / Vy från körvägen
Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring



Liite 5 / Bilaga 5
 Leikkaukset / Skärningar
 Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
 Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring




LEIKKAUKSET

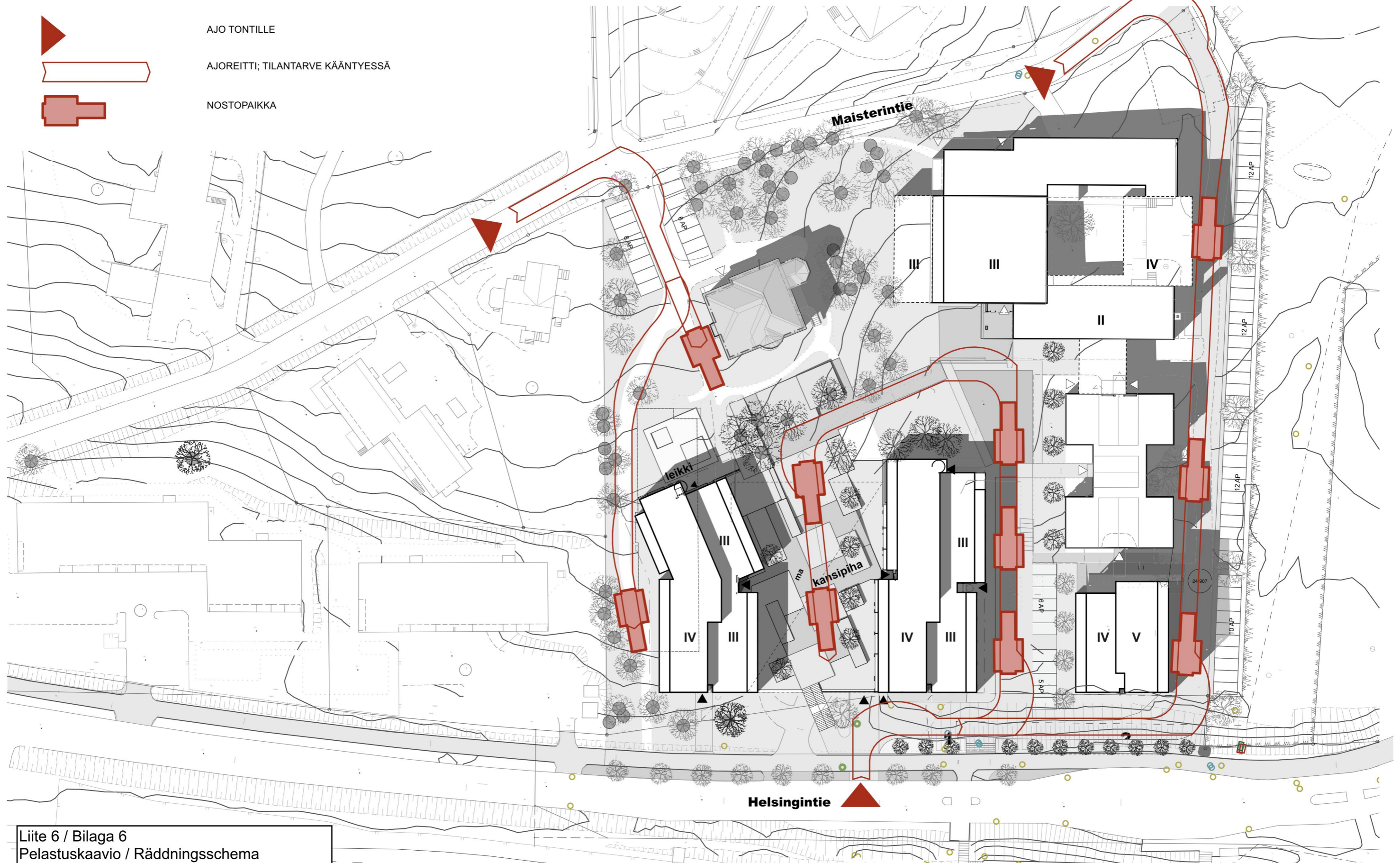
SUUNNITELMA



PELASTUSKAAVIO SUUNNITELMA

PELASTUSREITIT

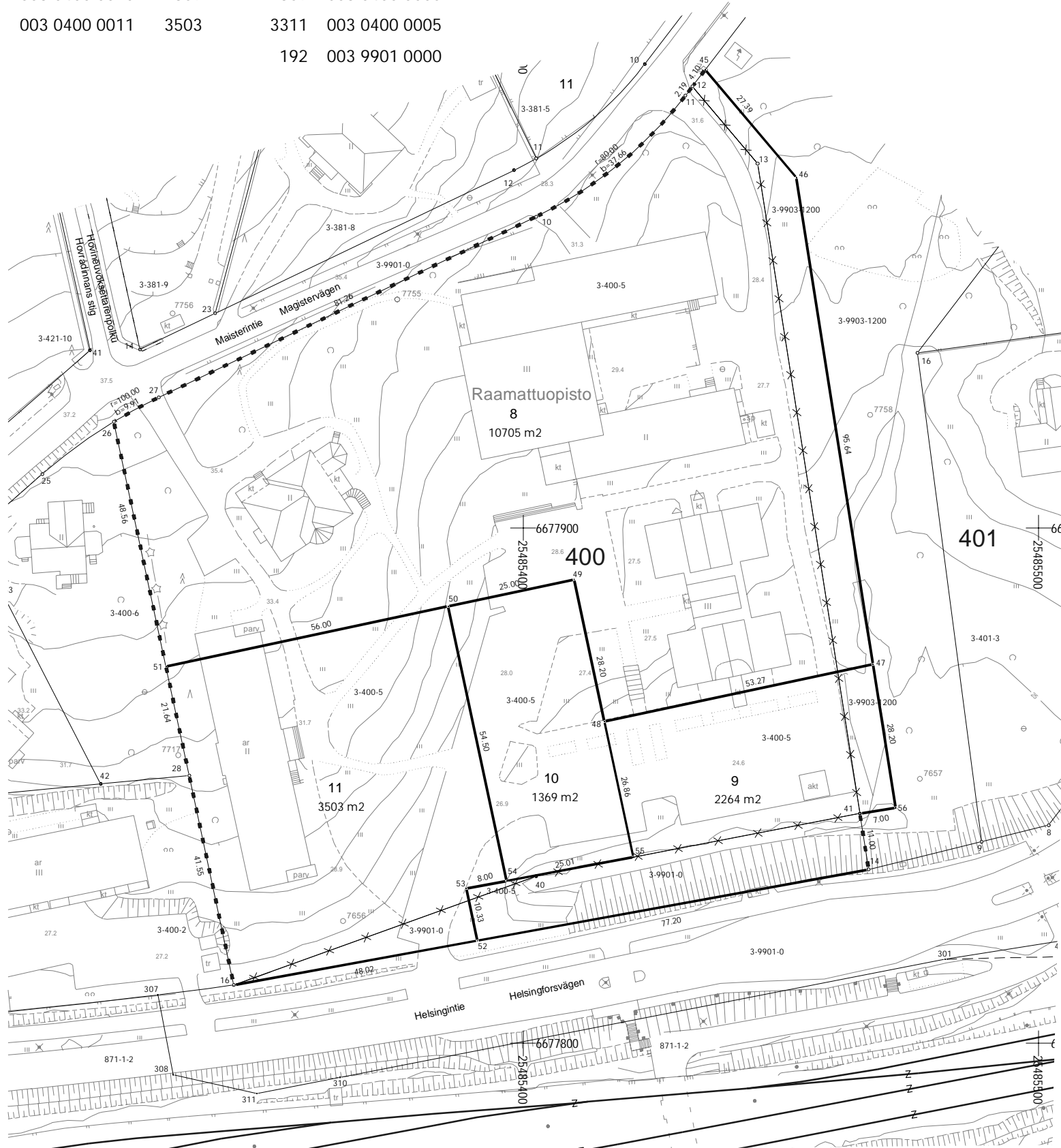
-  AJO TONTILLE
-  AJOREITTI; TILANTARVE KÄÄNTYESSÄ
-  NOSTOPIAIKKA



Liite 6 / Bilaga 6
 Pelastuskaavio / Räddningsschema
 Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
 Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring

TONTIMUODOSTUS
TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
003 0400 0008	10705	9927	003 0400 0005
		778	003 9903 1200
003 0400 0009	2264	1264	003 0400 0005
		804	003 9901 0000
		196	003 9903 1200
003 0400 0010	1369	1369	003 0400 0005
003 0400 0011	3503	3311	003 0400 0005
		192	003 9901 0000



TONTIJAKO JA TONTIJAON MUUTOS
TOMTINDELNING OCH ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN

ETRS-GK25 / N2000

KAUNIAINEN
GRANKULLA

Asemakaavan muutos hyväksytty
Ändring av detaljplanen godkändes

1:1000

Edellinen tonttijako
Föregående tomtindelning 16.4.1991

tj-nro
ti-nr 235003040004

Pohjakartta hyväksytty
Baskartan godkändes 23.4.2020
Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör Johanna Määttä

kaup.osa
stadsdel 3

Tonttijakokartta laadittu
Tomtindelningens kartan
uppgjordes 23.4.2020
Maanmittausteknikko
Lantmäteritekniker Hannu Pousi

kortteli
kvarter 400

tontit
tomter 8-11

Lask. HP Piirt. HP Tark. NF

tj-kartta
ti-karta 400/04

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä
Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen

KOORDINAATTILUETTELO
KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
10	6677960.427	25485402.531
11	6677983.945	25485431.494
12	6677985.680	25485432.822
14	6677833.712	25485467.029
16	6677811.304	25485343.831
26	6677920.608	25485320.533
27	6677925.323	25485329.243
28	6677851.945	25485335.168
41	6677844.578	25485465.319
45	6677988.932	25485435.312
46	6677968.002	25485452.984
47	6677873.525	25485467.850
48	6677862.421	25485415.755
49	6677889.998	25485409.877
50	6677884.787	25485385.426
51	6677873.113	25485330.656
52	6677819.897	25485391.078
53	6677829.997	25485388.925
54	6677831.489	25485396.787
55	6677836.149	25485421.355
56	6677845.666	25485472.234

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	02.05.2022
Kaavan nimi	Helsingintie 10	Ehdotuspvm	20.04.2020
Hyväksymispvm		Vireilletulosta ilm. pvm	16.08.2016
Hyväksyjä		Kunnan kaavatunnus	Ak 220
Hyväksymispykälä		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Generoitu kaavatunnus		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6569
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6569		
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,3417		

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	2,6569	100,0	12430	0,47	0,0000	5430
A yhteensä	0,7137	26,9	5900	0,83	0,7137	5900
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0705	40,3	6530	0,61	-0,5167	-470
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5684	21,4			-0,0974	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3043	11,5			-0,0996	
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	0,3417	12,9		0,3417	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	530		10

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6569	100,0	12430	0,47	0,0000	5430
A yhteensä	0,7137	26,9	5900	0,83	0,7137	5900
AK-1	0,2264	31,7	1300	0,57	0,2264	1300
AK	0,4873	68,3	4600	0,94	0,4873	4600
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0705	40,3	6530	0,61	-0,5167	-470
YO-1	1,0705	100,0	6530	0,61	-0,5167	-470
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5684	21,4			-0,0974	
VP					-0,6658	
VL	0,5684	100,0			0,5684	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3043	11,5			-0,0996	
Kadut	0,3043	100,0			-0,0996	
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	0,3417	12,9		0,3417	
ma/p	0,3417	100,0		0,3417	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	530		10
Asemakaava	1	530		10
Ei-asemakaava				