

Ak 235

## LINDSTEDTINTIE 19

Asemakaavan muutos

6. kaupunginosan korttelin 810 tontti 6

### Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 31.5.2023 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

31.5.2023



**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).....	2
1.2.3	Asemakaava .....	3
1.2.4	Rakennusjärjestys.....	3
1.2.5	Rakennuskiellot .....	3
1.2.6	Pohjakartta.....	3
1.3	Selvitys alueesta.....	3
1.3.1	Maanomistus.....	3
1.3.2	Rakennettu ympäristö .....	4
1.3.3	Suojelukohdeet .....	4
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät .....	4
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....	5
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	5
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	5
3.2	Mitoitus .....	6
3.3	Kiinteistöjaotus .....	6
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 .....	11
7	SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
7.1	Suunnittelun vireilletulo.....	11
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	11
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.

Perustamistapalausunto. Uudisrakennus–Lindstedtintie 19 Kauniaisten meluselvityksen päivitys (Raportti 0126-D2996) Kauniaisten liito-oravaselvitys 2021

Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy, 19.5.2021

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 23.6.2020

Tmi Geoindeksi, 19.8.2022

FCG Planeko Oy 29.1.2010

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

# 1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Suunnittelualue

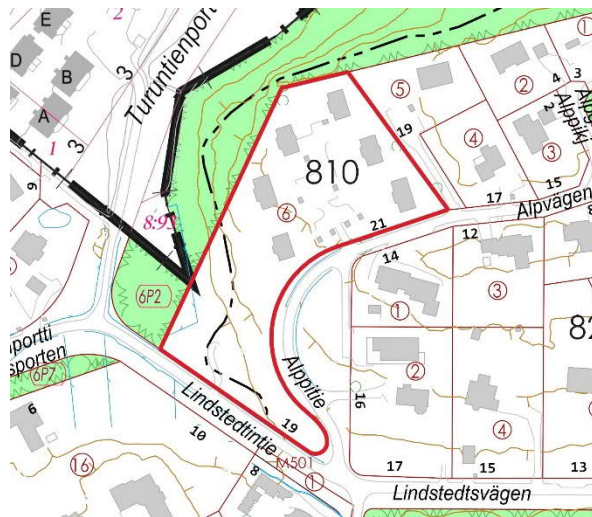
Kaavan tunnistetiedot:

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>.

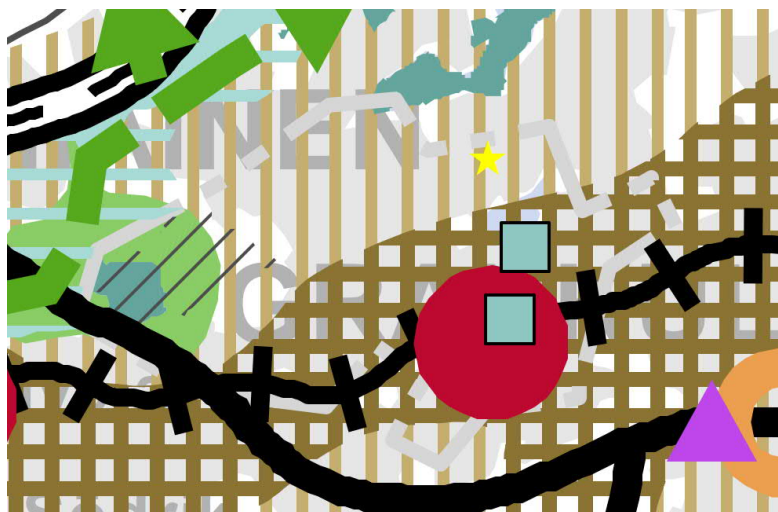


Kuva 1. suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uusimaa-kaava 2050 on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

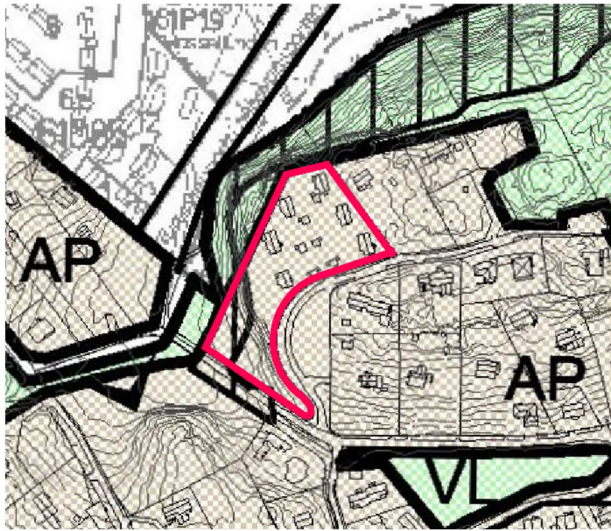


Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella tähdellä.

### 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 länsiosa on osoitettu erityisiä ympäristöarvoja sisältäväksi alueeksi.





Kuva 3. 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 4. 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 Niiniityn viheralueisiin. Alueen ympäristö on pientalovaltaista. Suunnittelualueella sijaitsee kuusi erillistaloa, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuonna 1995.

#### Liikenne

##### Ajoneuvoliikenne

Lindstedtintie on paikallinen kokoojakatu, 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 seutulikenteen 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. Suunnittelualueelta ei ole liito-oravahavaintoja vuoden 2021 liito-oravaselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2021), vuoden 2014 vastaavassa selvityksessä alueelta löytyi yksi 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 %.

Vuonna 2017 hyväksytyssä katusuunnitelmassa Vanha Turuntie on osoitettu Espoon puolella kadun itäpäässä moottoriliikenteen osalta päättyväksi kaduksi. Voimassa olevassa asemakaavassa yhteys Turuntielle on osoitettu Turuntienportin kautta. Uuden ajoyhteyden toteutus ja Vanhan Turuntien ajoyhteyden poistamisen mahdollinen toteutusaiakataulu eivät ole tiedossa. Toteutuessaan uusi ajoyhteys todennäköisesti kasvattaisi liikennemääriä suunnittelualueen luoteispuolella, kun Vanhan Turuntien itäpään läpiajoliikenne ohjautuu Turuntienportin läpi. Vuoden 2009 meluselvityksen päivityksessä Vanhan Turuntien itäpään liikennemäärä (välillä Asematie–Turuntie) oli 500 ajoneuvoa/vrk ja raskaan liikenteen osuus 4 %.

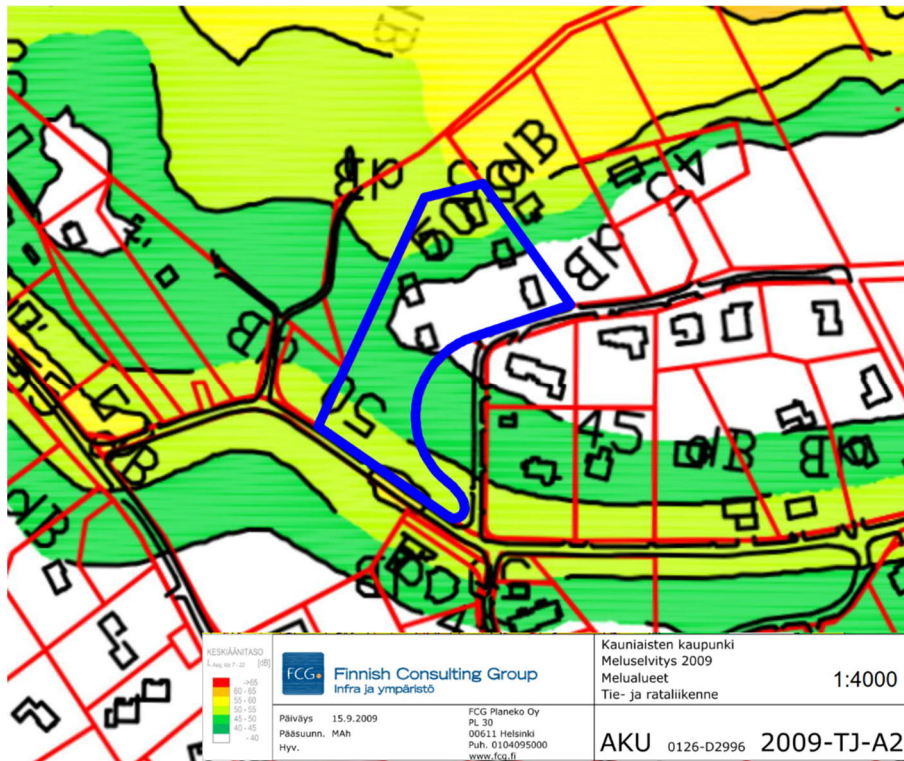
#### Ilmanlaatu

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 5). Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväjän 55 dB raja-arvoa. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole voimassa olevan maakuntakaavan mukaan varsinaista lentomelualueetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 55–60 dBA). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 mukaan alue ei ole lentomelualueetta (LDEN 55 dB) eikä

verhokäyrä (LDEN 50 dB) ylety suunnittelualueelle. Kauniainen kuuluu kuitenkin Uusimaa 2050 – kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä.



Kuva 5. 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 ympäristöönsä 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 6. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu rinteeseen 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 6. Täydennysrakentaminen, Arkkitehtitoimisto Antti Iskala Oy (19.5.2021).

Alueen voimassa oleva asemakaava (Ak 108) on vahvistunut nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) edeltäneen rakennuslain (370/1958) aikana. Rakennuslain mukainen kerrosalatlukinta eroaa osin nykylainsäädännön mukaisesta kerrosalatlukinnasta. Maankäyttö- ja rakennuslain siirtymäsäännösten mukaan rakennuslain aikana hyväksytyt kaavat mukaan rakennettaessa noudatetaan rakennuslain mukaista kerrosalan laskemistapaa, uuden maankäyttö- ja rakennuslain aikana (1.1.2000 jälkeen hyväksytyt kaavat) noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista kerrosalan laskemistapaa. Alueen olemassa olevissa rakennuksissa on voitu rakennusluvalla toteuttaa sellaisia kellari-, talous- ja aputiloja, joita ei ole laskettu rakennuslain mukaisen tulkinnan mukaan kerrosalaan, mutta jotka nykyisen lainsäädännön mukaan kuuluvat kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi. Asemakaavan muutoksessa sallitaan näiden tilojen korjaaminen ja ylläpitäminen asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Korvaavassa rakentamisessa tulee kuitenkin noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja kerrosalatlukintaa, jolloin mahdollisessa korvaavassa rakentamisessa massat jäisivät nykyistä pienemmiksi.

### 3.2 Mitoitus

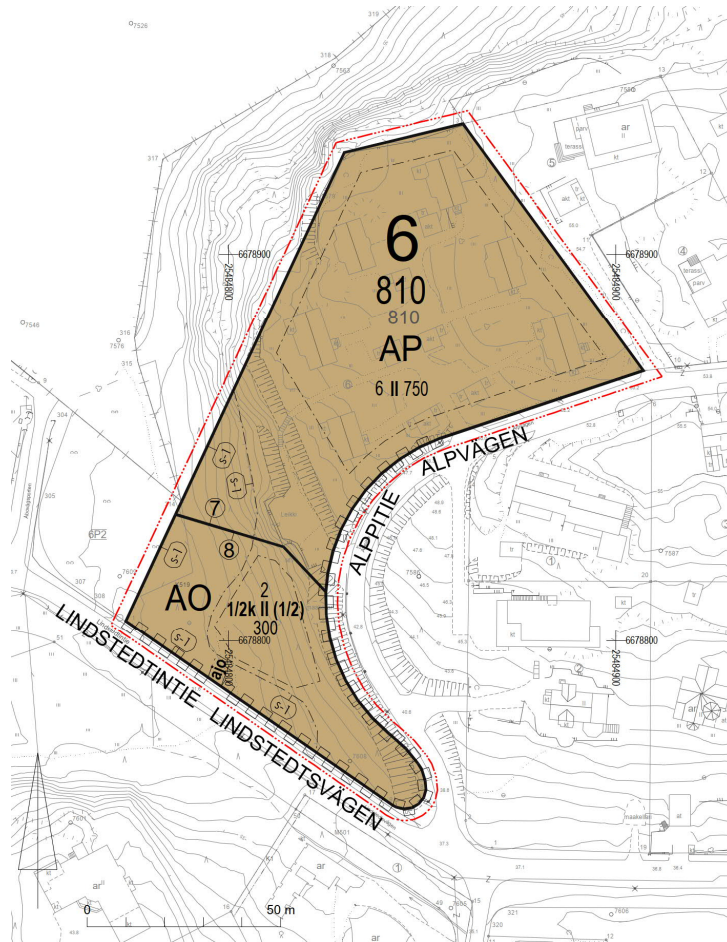
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 9 173 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 050 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.11. AP-korttelialueen pinta-ala on 6 775 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 750 k-m<sup>2</sup> (e= n. 0.11). AO-korttelialueen pinta-ala on 2 398 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup> (e= n. 0.13). Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 300 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

### 3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutokseen sisältyy sitova tonttijaon muutos (Tj 810/4), jolla muodostuvat 6. kaupunginosan korttelin 810 tontit 7 ja 8.

### 3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 3.4.1 Maankäyttö



Kuva 7. Kaavakartta.

#### Asuinpienalojen korttelialue (AP)

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialueen (AP-1) pohjoisosa muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP) ja sille osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 750 k-m<sup>2</sup> enintään kuudelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen (6 II 750).

#### Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialueen (AP-1) eteläosa muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sille osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen. Rakennusten suurimman kerroksen alasta saa käyttää 1/2 kellarikerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Rakennusten suurimman kerroksen alasta saa käyttää 1/2 ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (1/2k II (1/2)).

Suunnittelualan länsiosaan osoitetaan olemassa olevan luontotyypin rajauspäätöksen mukaisesti alue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain mukaisesti suojeltu luontotyyppi (s-1). Lindstedtintieltä osoitetaan 4 metriä leveä ajoyhteys (ajo) suojellun luontotyypin aluerajauksen läpi. Muulle osalle Lindstedtintietä sekä Alppitien alkupäähän osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto.

#### Yleiset määräykset

Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnontilaisena. Myös suojellun luontotyypin rajauksen



ulkopuolella sijaitsevia jalopuita (tammia ja pähkinäpensaita) tulee säilyttää mahdollisuuksien mukaan.

AO-korttelialueen piha-alueet ja ajoyhteys on erotettava aidalla suojellusta luontotyypistä. Aita on toteutettava siten, että sen rakentaminen ja huoltaminen voidaan tehdä piha-alueen puolelta. Aitaaminen on toteutettava ennen muuta rakentamista.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi on AP-korttelialueella sallittua korjata ja ylläpitää aiemmin rakennusluvalla myönnettyjä rakennusoikeuden ylittäviä kellari-, talous- ja aputiloja.

### 3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Asemakaavan muutosta varten on laadittu maaperätutkimus viitesuunnitelman mukaisen uudisrakentamisen osalta. Tutkimuksen perusteella kohde lukeutuu geotekniseen vaativuusluokkaan GL1, tavanomaiset rakennuskohteet. Tutkimuksen perusteella alueen maaperä on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Suunnitellut rakennukset voidaan perustaa maanvaraisesti anturaperustuksin, kellareiden perustamisessa tulee varautua louhintaan. Kairausten yhteydessä ei havaittu paineellista pohjavettä.

### 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 kaavan vireilletulovaiheessa lausunto koskien suunnittelualueen luontolosuhteita, erityisesti suojellun luontotyypin ominaispiirteiden sekä liito-oravalle suotuisan suojelun tason säilymisestä suhteessa suunniteltuun rakentamiseen.

Luonnonsuojelulain 29 §:n 1 momentin mukaan suojeltavan luontotyypin aluetta ei saa muuttaa niin, että luontotyypin 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 luontotyypin aluerajaukseen eikä tämän puuston poistamiselle ole luontotyypin 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 luontotyypin 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 luontotyypin alueelta eivätkä toimenpiteet tällöin vaaranna luontotyypin ominaispiirteiden säilymistä.

Selvityksessä esitetään, että suunnitelulla uudisrakentamisella voi välittömien vaikutusten lisäksi olla myös välillisiä vaikutuksia luontotyypin 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 luontotyypin alueella. Edellä mainittujen haitallisten vaikutusten estämiseksi tai vähentämiseksi selvityksessä suositellaan, että uusien rakennuspaikkojen piha-alueet velvoitettaisiin 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.

Vanha tiepohja ei enää näy maastossa selkeästi ja sen leveys (n. 2,5 m) ei ole riittävä ajoyhteydelle. Kaavakartalla ajoyhteys on osoitettu 4 m leveänä. Aivan vanhan tiepohjan itäpuolella kasvaa tammi, jonka juuriston suojaamiseksi ajoyhteyden aluevaraus on osoitettu osin vanhan tiepohjan sijainnista poiketen, jolloin ajoyhteyden varauksen alle jää jalopuista yksi

pähkinäpensas ja tämän lisäksi myös joitakin muita puita. ELY-keskus on tarkentanut kaavaluonnosvaiheessa lausuntoaan ja katsoo, että asemakaava ei vaaranna luontotyyppin ominaispiirteitä, vaikka ajoyhteys on esitetty kulkemaan luontotyyppin läpi. Lisäksi ELY-keskus on täydentänyt rakennuspaikkojen aitaamisesta lausumaansa ja katsoo, että aidat tulee olla rakennettuna jo ennen uusien rakennusten toteuttamista.

ELY-keskus on edelleen tarkentanut lausuntoaan ajoyhteydestä kaavaehdotusvaiheessa huomauttaen, että ajoyhteyttä ei voi laajentaa esitetystä 4 metristä myöhemmissä suunnittelun tai rakentamisen vaiheissa. Edelleen ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että kaikki rakennusaikainen kulkeminen tulee tapahtua ajoyhteyden kautta tai Alppitien puolelta, myöskään erillisiä kunnallisteknisiä kaivantoja tai muitakaan puuston poistoja vaativia töitä ei tule toteuttaa luontotyyppin rajauksen sisällä ja kaiken rakennusaikaisen logistiikan ja varastoinnin on tapahduttava suojellun luontotyyppin aluerajauksen ulkopuolella.

Tuoreimmassa Kauniaisten liito-oravaselvityksessä (2021) suunnittelualueelta ei ole liito-oravahavaintoja, mutta vuoden 2014 vastaavassa selvityksessä alueelta löytyi yksi 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.

### 3.5 Ympäristön häiriötekijät

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

Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten suositusetaisyydet 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 suositusetaisyydet 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 kuuluu voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään kestävä tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan

yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. 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.

Asemakaavan muutoksella aiemmin luonnontilaisena ollutta aluetta osoitetaan rakentamiseen, mikä osaltaan vaikuttaa ilmastonmuutoksen hillintään poistuvan kasvillisuuden sekä rakentamisesta aiheutuvien päästöjen osalta. Toisaalta esitetty rakentaminen kuitenkin tiivistää hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja olemassa olevan kunnallistekniikan varrelle sijoittuvaa yhdyskuntarakennetta. Sään ääri-ilmiöt, kuten runsaat sateet ja hellejaksot saattavat lisääntyä tulevaisuudessa ilmastonmuutoksen vaikutuksesta. Suunnittelualueelle jää runsaasti luonnontilaista aluetta, jonka kasvillisuus osaltaan rajoittaa hulevesien muodostumista ja antaa varjostusta kuumina kausina. Edellä mainittu huomioiden uudisrakentamisesta muodostuvien hulevesien käsittelyn ei arvioida aiheuttavan ongelmia, mutta suunnittelualan maastomuotojen vuoksi alueen jatkosuunnittelussa tulisi kuitenkin kiinnittää erityistä huomiota pintavesien ohjaukseen.

Täydennysrakentaminen sijoittuu suojellun luontotyyppin aluerajauksen läheisyyteen ja uusille rakennuspaikoille on osoitettu 4 metriä leveä ajoyhteys suojellun luontotyyppin aluerajauksen läpi. Uuden liittymän sijainnissa on pyritty minimoimaan sen vaikutukset suojellun luontotyyppin alueeseen. Liittymän aluevarauksen alle jää jalopuista yksi pähkinäpensas. ELY-keskus katsoo, että tämä ei vaaranna suojellun luontotyyppin ominaispiirteiden säilymistä. Uuden rakennuspaikan piha-alueet ja ajoyhteys 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 säilymisen 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 [www.kauniainen.fi/ak235](http://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).

Suunnittelun rakentamisen määrää ja korkeutta tutkittiin jatkosuunnittelussa ja viitesuunnitelmaa tarkennettiin näiltä osin. Asemakaavan muutosluonnosta tarkistettiin rakennusoikeuden ja kerroksisuuden osalta. Rakennusoikeuden määrää laskettiin 300 k-m<sup>2</sup>:in ja kerroslukua päivitettiin siten, että ylimmässä kerroksessa kerrosalaan saa käyttää puolet suurimman kerroksen kerrosalasta (1/2)III(1/2). Eteläisemmän rakennusalan ajoyhteyden sijaintia tarkistettiin ja rakennusalan rajausta päivitettiin. Kaavamääräyksiin tehtiin tarkistuksia.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 8.6.2021 § 71 ja päätti asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 18.8.-17.9.2021, jolloin siitä saatiin 5 lausuntoa. Luonnoksesta ei jätetty kirjallisia mielipiteitä.

Rakennusvaliokunta totesi lausunnossaan, että kaavasunnittelussa tulee huomioida ja noudattaa ELY-keskuksen lausuntoa tieliittymän sekä puuston ja kasvillisuuden säilyttämisen osalta. ELY-keskus katsoi lausunnossaan, että asemakaava ei vaaranna rajatun luontotyypin ominaispiirteitä, vaikka ajoyhteys on osoitettu kulkemaan luontotyypin läpi, myöskään liito-

oravan kulkuyhteys ei vaarannu. Lisäksi ELY-keskus edellytti, että rakennuspaikat tulee aidata erilleen suojellusta luontotyypistä ja että aidat tulee olla rakennettuna jo ennen uusien rakennusten toteuttamista. HSY esitti lausunnossaan Lindstedtintiellä kulkevien johtojen huomiointia. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan kaavan mahdollistaman rakentamisen kasvattavan alueen sähkön käyttöä, mikä saattaa vaatia uusia kaapelointeja. Saapuneisiin lausuntoihin on laadittu vastineet.

#### Asemakaavan muutosehdotus

Tarkentuneen suunnittelun ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosehdotusta päivitettiin luonnosvaiheen jälkeen seuraavasti:

Suunnittelualueen pohjoisosa osoitettiin asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jolloin sen käyttötarkoitus ei muutu voimassa olevan kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta. Suunnittelualueen eteläosan AO-korttelialueella olevan rakennusalan kerrosluvun merkintää päivitettiin, uusi kerroslukumerkintä on 1/2k II (1/2), joka sallii kerrosalaan luettavien tilojen sijoittamisen rinteessä sijaitsevaan kellarikerrokseen. Aitaamista koskevaa määräystä päivitettiin. AO-korttelialueen rakennusalan rajausta tarkistettiin. Alueelle laadittiin tonttijaon muutosehdotus. Kaavakarttaan tehtiin teknisluonteisia tarkistuksia.

Kaupunginhallitus hyväksyi 14.3.2022 § 36 asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet sekä päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville ja pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Lisäksi kaupunginhallitus päätti, että rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee huolehtia luonnonsuojelualueen riittävästä suojelusta esim. työmaa-aidalla.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 24.3.-25.4.2022, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa. Ehdotuksesta ei jätetty kirjallisia muistutuksia.

ELY-keskus totesi lausunnossaan, että suojellun luontotyypin aluerajaus tulisi osoittaa pääkäyttötarkoituksella S-1. Lisäksi ELY-keskus edellytti lausunnossaan, että rakennuspaikat tulee aidata erilleen suojellusta luontotyypistä ja että aidat tulee olla rakennettuna jo ennen varsinaisen rakennustyön aloittamista ja että tämä tulee varmistaa kaavamääräyksellä. Edelleen ELY-keskus totesi, että esitetty 4 metriä leveä ajoyhteys voidaan osoittaa suojellun luontotyypin läpi, mutta korosti että ajoyhteyttä ei voida tästä enää myöhemmissä vaiheissa laajentaa. Lisäksi kaiken rakennusaikaisen kulkemisen tulee tapahtua tältä aidatulta ajoyhteydeltä tai Alppitien puolelta, myöskään putkikaivantoja tai muita puuston poistoja vaativia töitä ei tule toteuttaa suojellun luontotyypin rajauksen sisällä. Lisäksi lausunnossa otettiin kantaa mm. vaikutustenarvioinnin riittävyyteen ilmastonmuutokseen varautumisen osalta. Rakennusvaliokunta puolsi asemakaavan muutosehdotusta esitetyn mukaisesti. HSY totesi lausunnossaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi, eikä muutosehdotus edellytä niiden siirtämistä. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan kaavan mahdollistaman rakentamisen kasvattavan alueen sähkön käyttöä, mikä saattaa vaatia uusia kaapelointeja. Saapuneisiin lausuntoihin on laadittu vastineet.

Saapuneen palautteen perusteella suojellun luontotyypin aitaamista koskevaa määräystä on päivitetty. Lisäksi suojellun luontotyypin aluerajauksen osoittavan alueen osan merkintään on tehty tekninen tarkistus muuttamatta kuitenkaan määräyksen sisältöä. Kaavan on lisätty määräys, joka sallii AP-korttelialueella aiemmin rakennusluvalla myönnettyjen rakennusoikeuden ylittävien kellari-, talous- ja aputilojen korjaamisen ja ylläpitämisen. Kaavaselostusta on päivitetty.

Kauniaisissa 31.5.2023

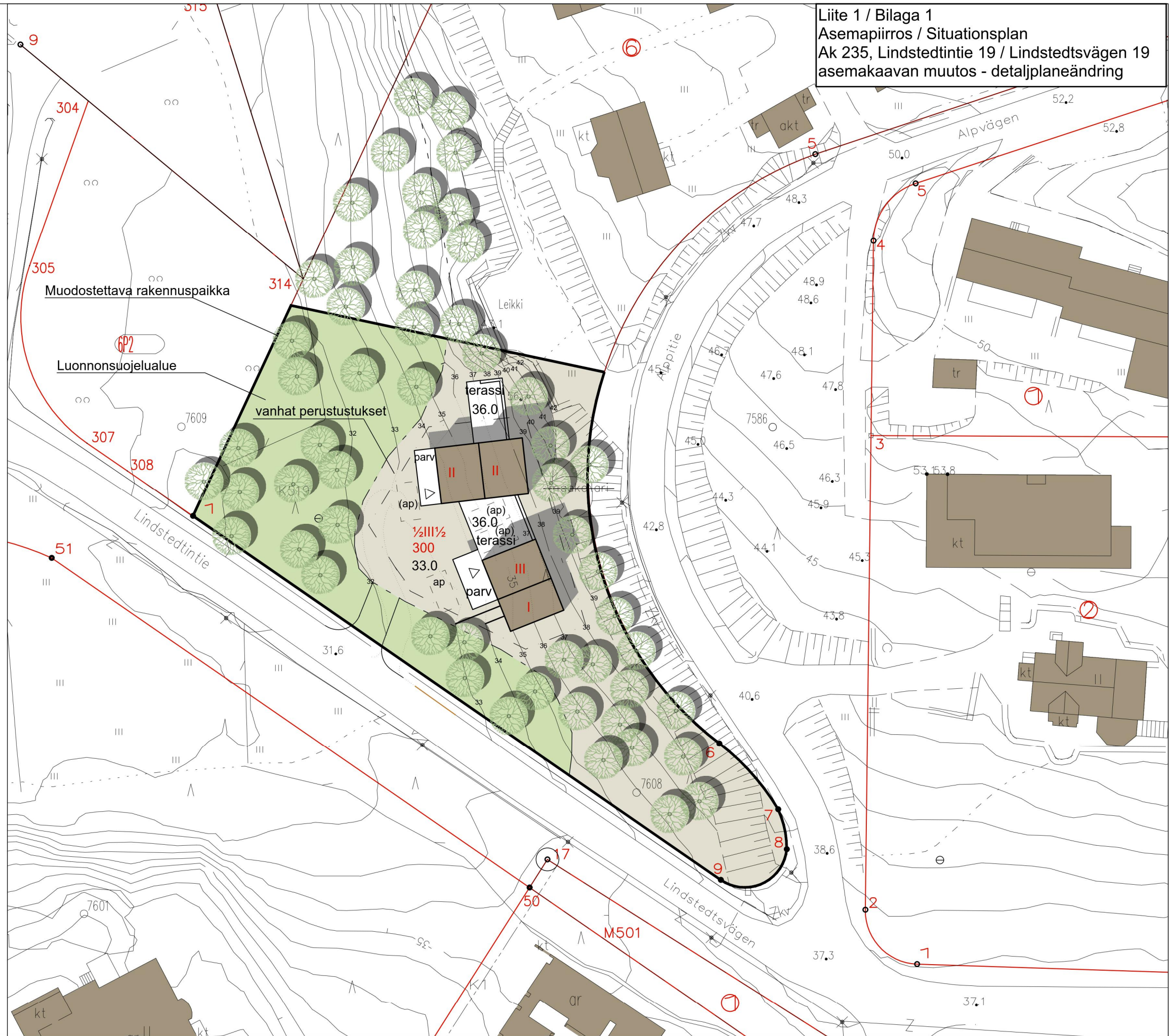
Nina Forsberg  
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen  
maankäyttöpäällikkö



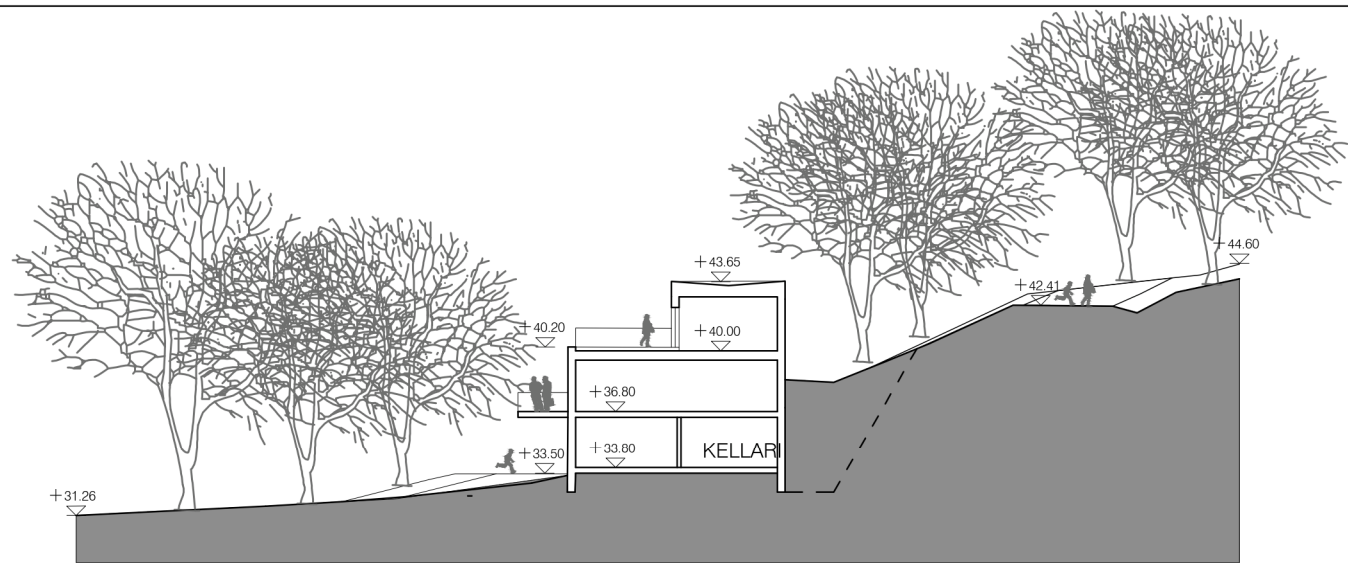
VIITESUUNNITELMA:

- 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

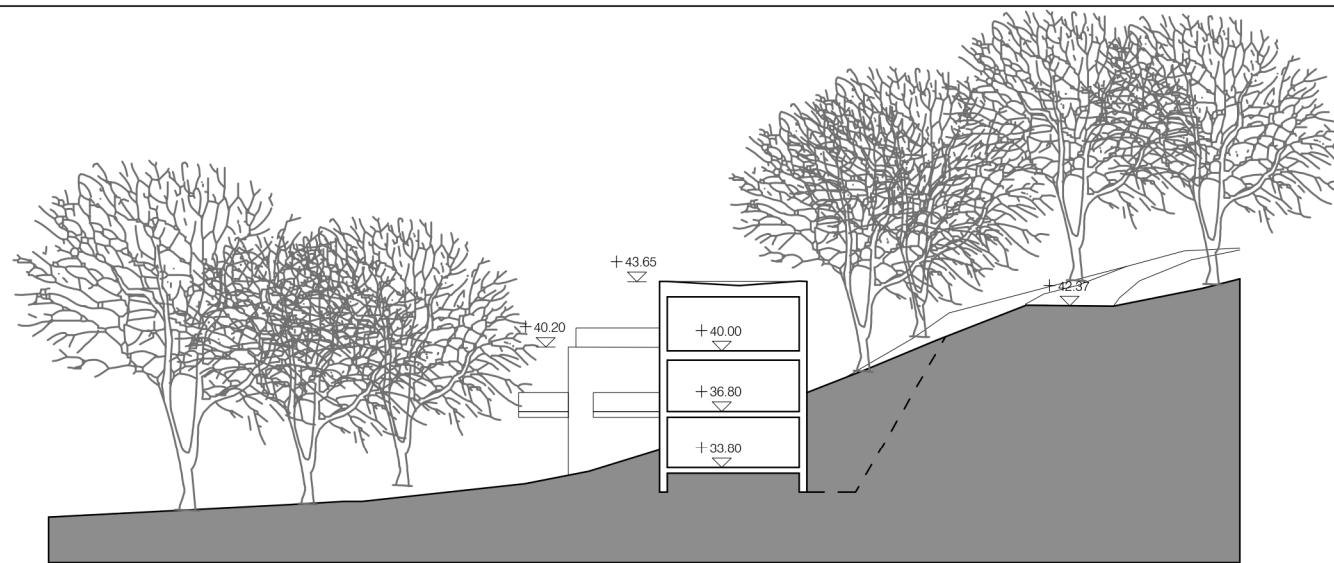


Liite 1 / Bilaga 1  
Asemapiirros / Situationsplan  
Ak 235, Lindstedtintie 19 / Lindstedtsvägen 19  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring





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	31.05.2023
Kaavan nimi	Lindstedtintie 19		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	14.03.2022
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]	
Maanalaisten 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>
<b>A yhteensä</b>	0,9173	100,0	1050	0,11	0,0000	300
AP-11					-0,9173	-750
AP	0,6775	73,9	750	0,11	0,6775	750
AO	0,2398	26,1	300	0,13	0,2398	300
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						