

Ak 231

TEINIKUJA 2

Asemakaavan muutos

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

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.2.2024 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 3 omistajan aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 § 144 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 25.4.2019.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

15.2.2024



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

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

LIITTEET

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

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

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

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

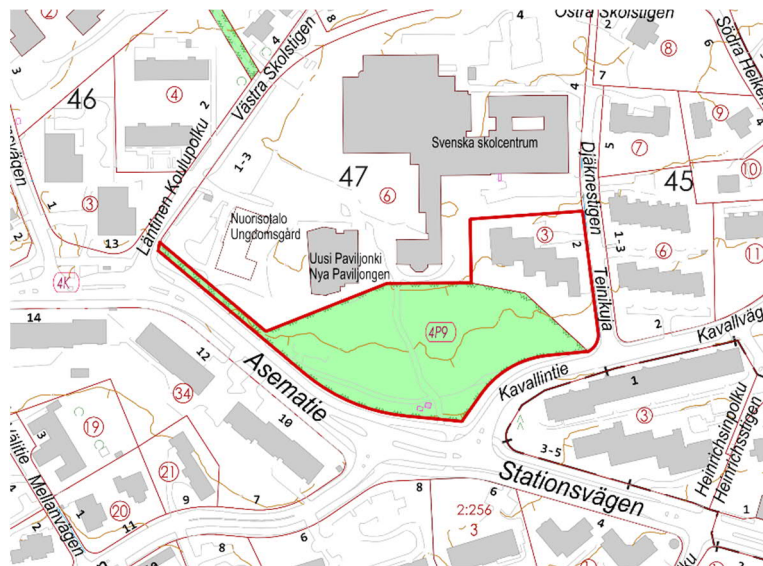
Kaavan tunnistetiedot:

Tunnus: Ak 231

Nimi: Teinikuja 2

Suunnittelualueen rajaus:

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



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

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

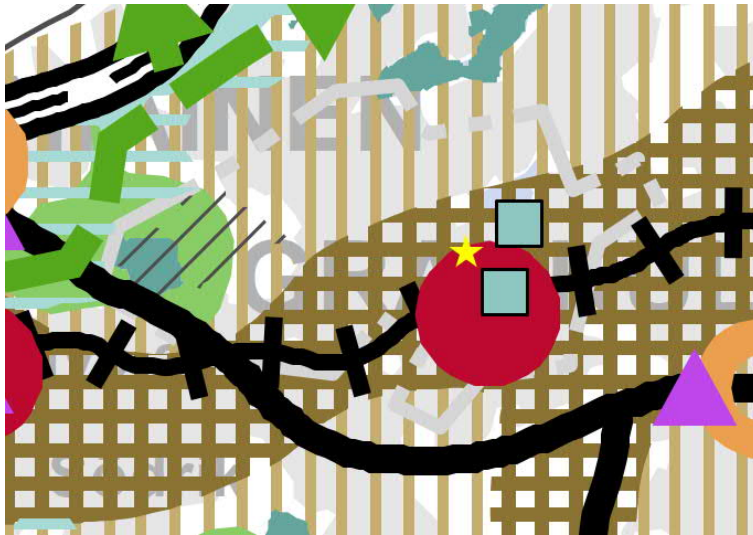
Tätä kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat alueidenkäyttötavoitteet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö

1.2.2 Maakuntakaava

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

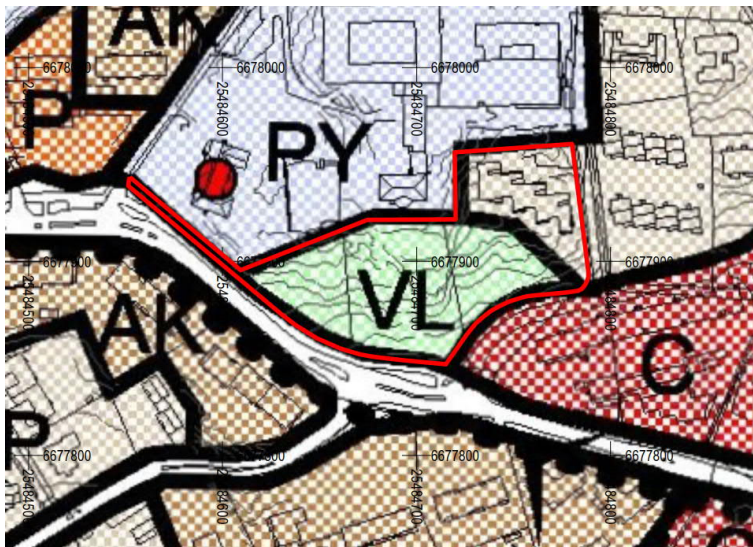
Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä, joka on osoitettu merkinnällä "keskustatoimintojen alue, keskus".



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

1.2.3 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

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



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

1.2.4 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040

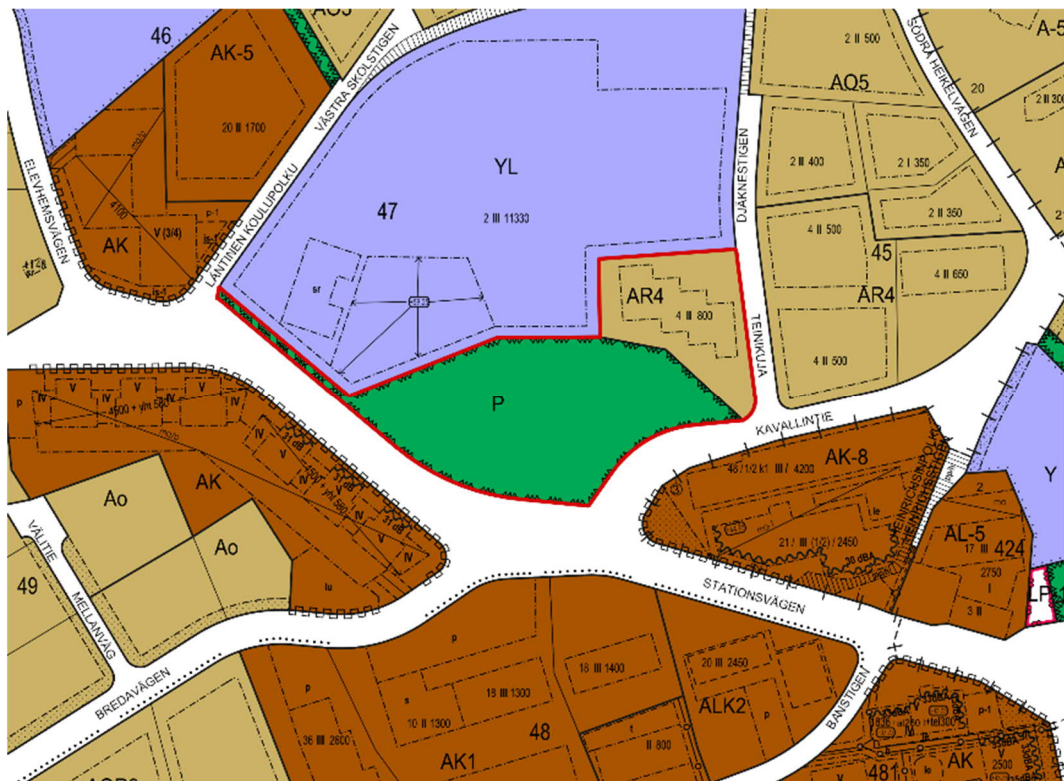
Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040:n kaupunkirakenteellisen strategian mukaisesti volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen tulee keskittää ensisijaisesti Kauniaisten aseman vaikutuspiiriin sekä Koivuhovin aseman välittömään läheisyyteen. Lisäksi pää- ja kokoojakatujen varsille tulee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

1.2.5 Asemakaava

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

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

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



Kuva 4. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.6 Rakennusjärjestys

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

1.2.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.8 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

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

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

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



Kuva 5. Teinikuja 2 rivitalo (29.1.2024)

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

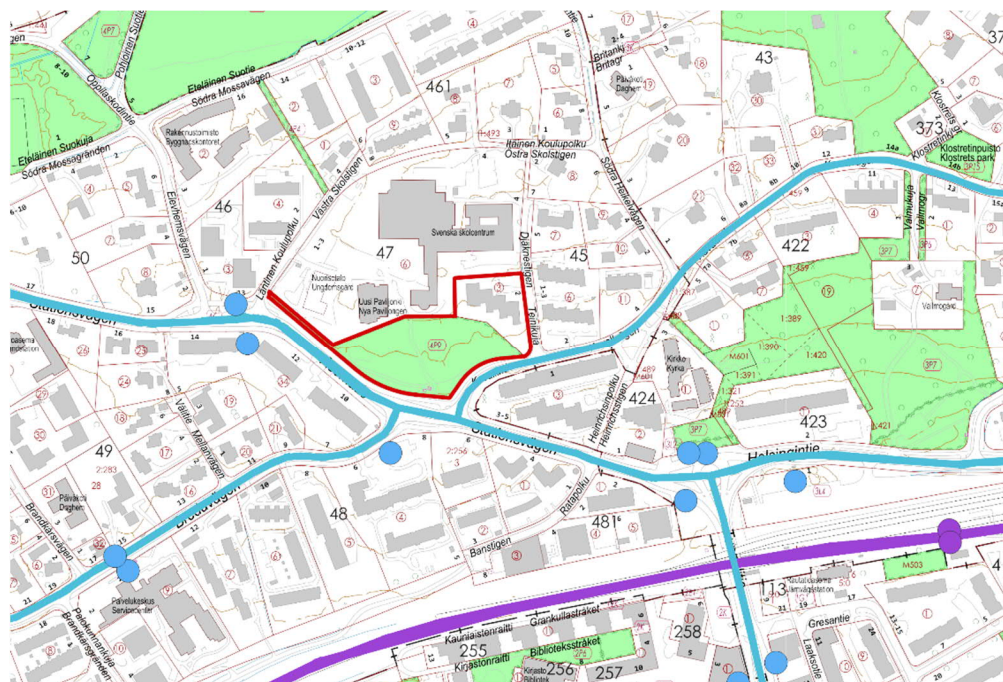
Asematie on pääkatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan. Kavallintie on paikallinen kokoojkatu. Teinikuja on tonttikatu.

Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Asematien pohjoispuolella kulkee yhdistetty ja eteläpuolella erotettu jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä. Kavallintiellä kulkee jalankuluväylä kadun pohjoispuolella. Suunnittelualueella sijaitsevan puistoalueen läpi kulkee jalankuluväylä Asematieltä Svenska skolcentrumin tontille.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 500 metrin kävelyetäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät seutu liikenteen bussilinjat liikkenevät Asematiellä ja Bredantiellä.



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

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

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

Ilmanlaatu ja melu

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

Melu

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

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



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



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

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

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

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

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

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

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

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

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

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



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

3.2 Mitoitus

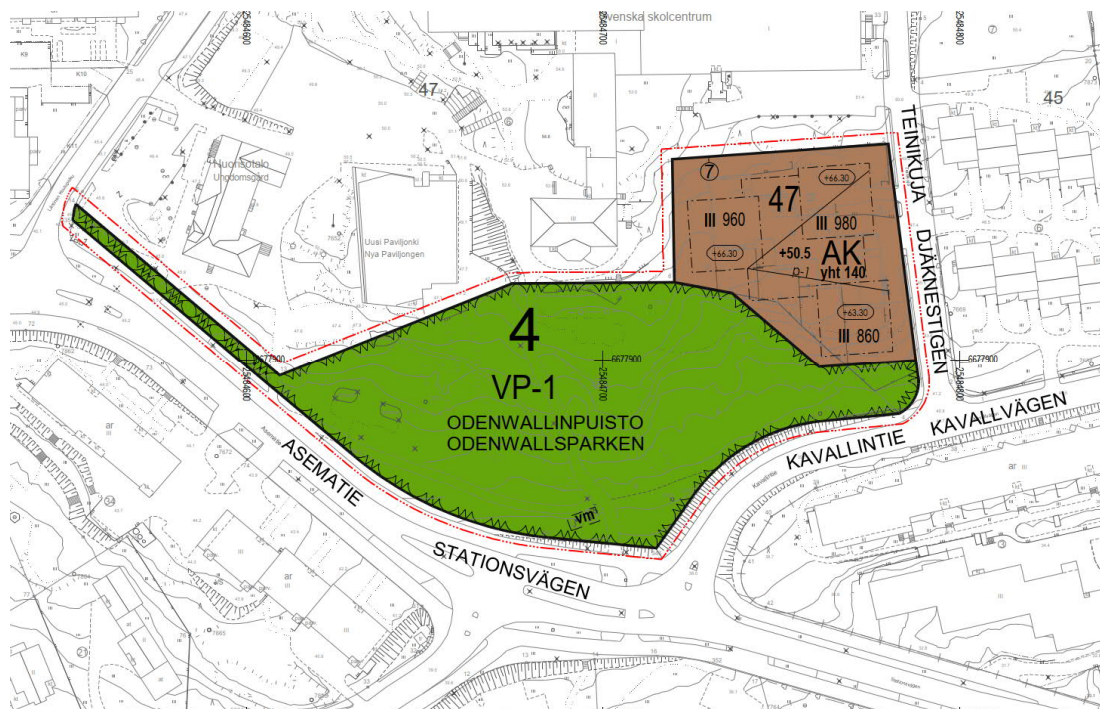
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 576 m². AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta 140 k-m². Tehokkuusluku on e= n. 0.91. Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden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

3.3 Kiinteistöjaotus

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

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 10. Kaavakartta, ehdotusvaihe.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

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

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

Puisto (VP-1)

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

Yleiset määräykset

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen tai rakennusten alaisiin pysäköintiloihin. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspysäköintipaikat saa sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Ulkotiloissa olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

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

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

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

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

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Ensimmäisen kerroksen porrashuoneeseen saa rakentaa enintään 30 k-m²:n porrassaulan asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

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

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

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä oleskeluparveke tai terassi.

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

PIHAT JA PELASTUSTIET:

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

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

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

MELU:

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Tarvittaessa oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinän. Melun

keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

HULEVEDET:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettä läpäisemättömästä 100 pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytysohjainten, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

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

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa rakentamista rajaavia luontoarvoja.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Uuden maankäytön liikenteen kasvu aiheutuu pääosin asumisen liikenteestä. Uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)” mukaisia tunnuslukuja (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Tontin uuden maankäytön mukainen liikennetuotos asumisen osalta on $41 \left\{ \left[\left(\frac{5,08}{100} \right) \cdot 2800 \cdot 0,45 \right] / 1,56 \right\}$ henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen tuottama liikennemäärä ei aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Suunnittelualueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

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

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

3.6 Nimistö

Suunnittelualueelle sijaitseva puisto nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken) puiston pohjoispuolella sijaitsevan Villa Odenwallin mukaan. Odenwallin huvila on saanut nimensä sen rakennuttaneen Karl E.H. Odenwallin mukaan. Huvilarakennus on liitetty myöhemmin osaksi Svenska Skolcentrumin koulurakennusta. Lisäksi nimi Odenwallinpuisto on jo aiemmin ollut käytössä puistoalueen epävirallisena nimenä.

4 KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan vanhan, käyttöikänsä päähän tulleen rakennuksen korvaava uudisrakentaminen. Alue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman vaikutuspiirissä, johon on tarkoituksenmukaista keskittää nykyistä tehokkaampaa rakentamista. Asumisen suunnittelussa on pyritty korkeatasoiseen pienkerrostaloratkaisuun. Rakentamisen sijoittelu ja pysäköinnin sijoittaminen kannanalaiseen pysäköintilaitokseen mahdollistavat vehreiden piha-alueiden toteuttamisen suunnittelualueelle. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen sekä Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden toimintaedellytyksiä ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

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

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

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

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

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

4.2 Maakuntakaava

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

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

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

Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

4.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)

Asemakaavan muutoksessa on soveltuvin osin huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset.

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

4.4 Kauniainen resurssiviisauden tiekartta

Kauniainen on sitoutunut edistämään kestävästä kehityksestä ja tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020 Kaunien resurssiviisauden tiekartan, jonka avulla näitä tavoitteita toteutetaan. Kaavan suunnitteluratkaisussa toteutetaan seuraavia resurssiviisauden tiekarttaan kirjattuja teemakokonaisuuksia ja toimenpiteitä:

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

- kaavoituksessa kannustetaan polkupyöräilyyn.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

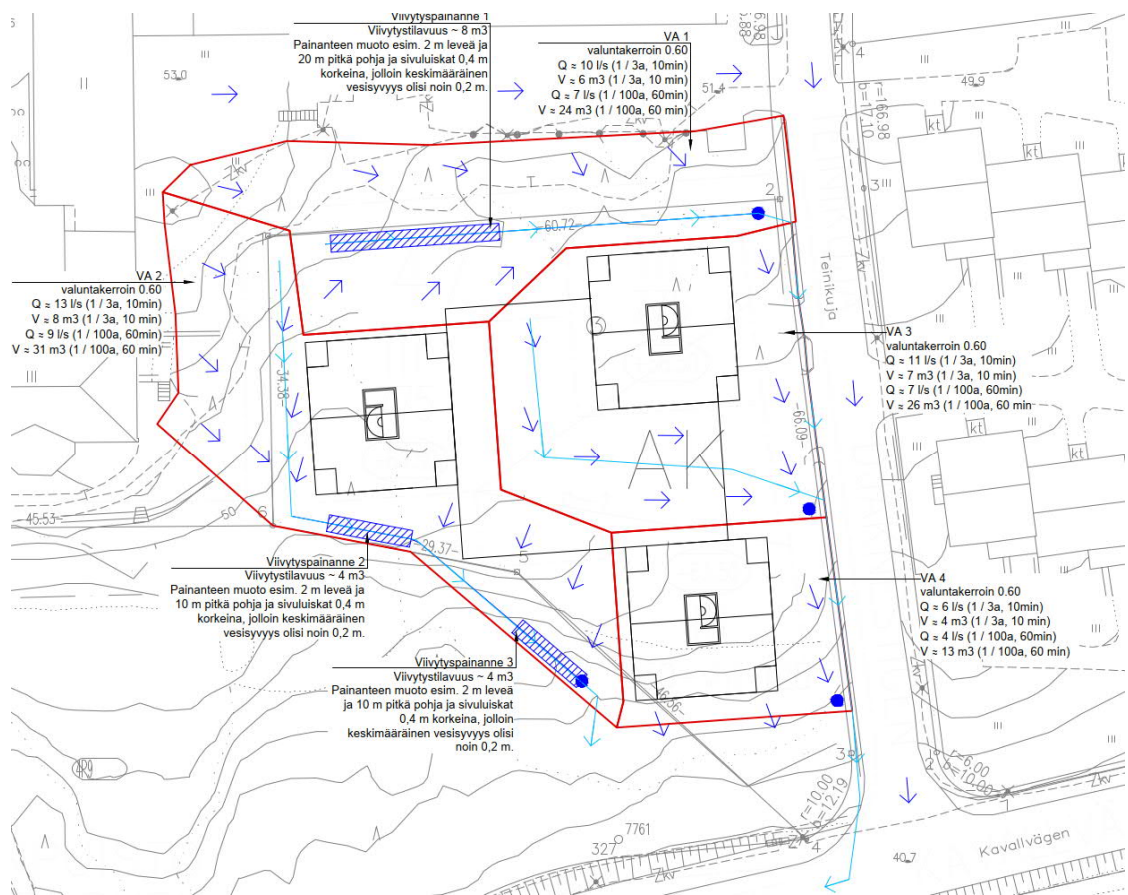
Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen vanhan rivitalon korvaamisen kolmella pienkerrostalolla, millä on vaikutusta kaupunkirakenteeseen ja lähimaisemaan. Toiminnallisesti ja kaupunkirakenteellisesti hankkeen voidaan katsoa parantavan aluetta, kun vanha käyttöikänsä päähän tullut rivitalo korvautuu laadukkaalla, kestävään liikenteeseen tukeutuvalla uudisrakentamisella. Korkeatasoinen rakentaminen elävöittää kaupunkikuvaa säilyttäen myös vehreää ympäristöä. Alueen pysäköinti tullaan järjestämään nykytilanteesta poiketen kannenalaisena pysäköintinä, mikä mahdollistaa vehreämpien ja yhtenäisempien piha-alueiden toteuttamisen.

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

5.2 Luonto

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

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



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

5.3 Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

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

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

5.4 Liikenne ja tekninen huolto

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

5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa. Suunnittelussa on pyritty korkeatasoiseen, ekologiseen ja asuntotuotantoa monipuolistavaan kerrostaloasumISRatkaisuun, joka mahdollistaa alueen asukkaiden kestävämmän elämäntavan edellytykset. Pysäköinnin sijoittaminen kannenalaiseen pysäköintilaitokseen jättää tilaa vehreille piha-alueille. Tehdyn meluselvityksen perusteella suunnittelualueelle muodostuu meluarvot allittavia piha-alueita. Melun huomioiminen oleskelualueiden sijoittelussa ja suojaamisessa on varmistettu kaavamääräyksiin.

5.6 Palvelut

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

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 § 144 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Kaava on kuulutettu vireille 25.4.2019.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

7.3 Suunnittelu

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

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Vireilletulo

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

Asemakaavan muutosluonnos

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotusta varten on laadittu selvitys liikennemelusta sekä hulevesien hallinnasta. Lisäksi viitesuunnitelman mukaisesta uudisrakentamisesta on laadittu varjostusanalyysi sekä alustava hiilijalanjälkilaskenta. Jatkosuunnittelussa on tutkittu yhdyskuntavaliokunnan esittämät varjostus- ja kaupunkikuvalliset tarkastelut ja viitesuunnittelua on tarkennettu luonnosvaiheen jälkeen.

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

muuntamolle toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaavassa osoitettuja rakennusten sallittuja ylimpiä harjakorkeuksia on tarkistettu. Kaavaan on lisätty pihakannen ohjeellinen korkeusasema. Rakennusalojen rajauksia on tarkistettu, rakennusaloja on vedetty n. 1–2 metriä kauemmas Teinikujasta. Myös pihakannen rakennusala on siirretty kauemmas Teinikujasta, vastaavasti pihakannen rakennusala on kasvatettu länteen ja pohjoiseen. Rakennusoikeuden merkintätapaa ja jakaantumista rakennusaloittain on päivitetty. Ullakkorakentamista koskevaa määräystä on päivitetty. Yleisiä määräyksiä on päivitetty ja täydennetty pysäköinnin, rakennustavan, julkisivujen materiaalien ja värityksen, piha-alueiden toteutuksen sekä melun ja hulevesien osalta. Kaavaehdotuksen yhteydessä on laadittu ehdotus sitovasta tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta. Kaavaselistusta on päivitetty.

Kauniaisissa 15.2.2024

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö



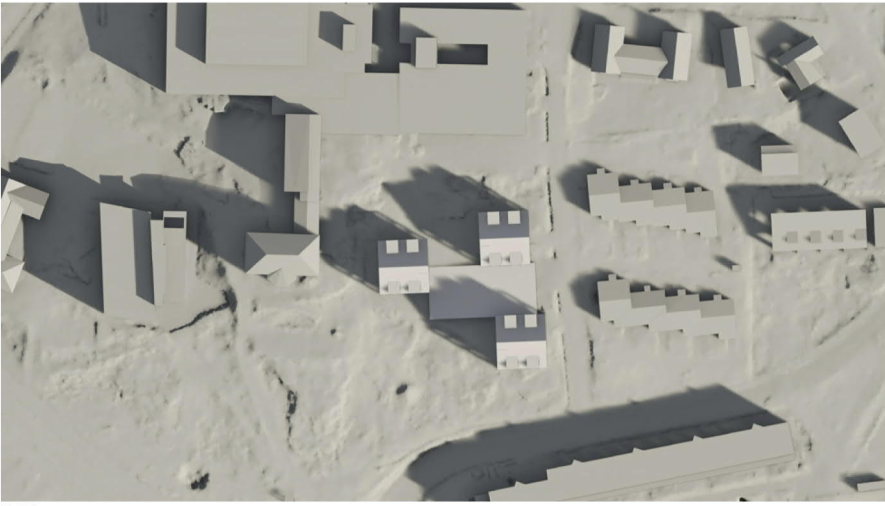
PINTA-ALAT:

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

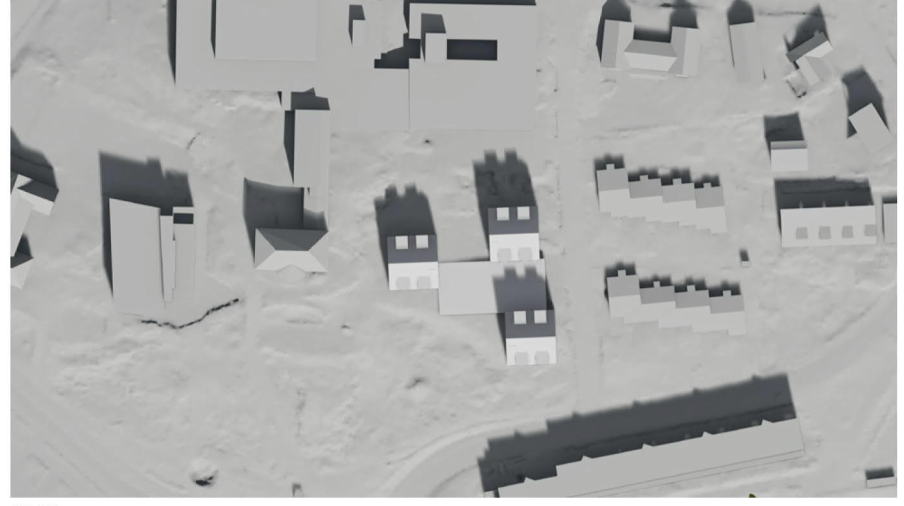




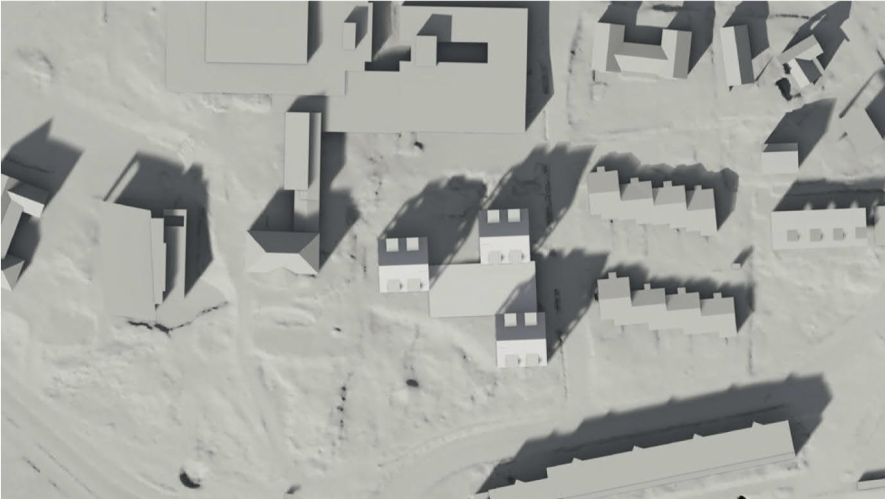
Liite 3 / Bilaga 3
 Leikkaus A-A / Skärning A-A
 Ak 231
 Teinikuja 2 / Djäknestigen 2
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring



9.00



12.00



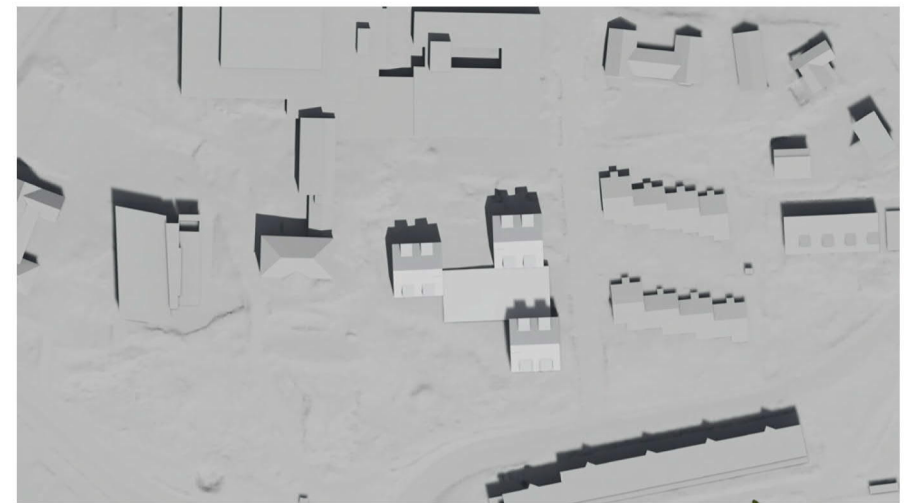
15.00



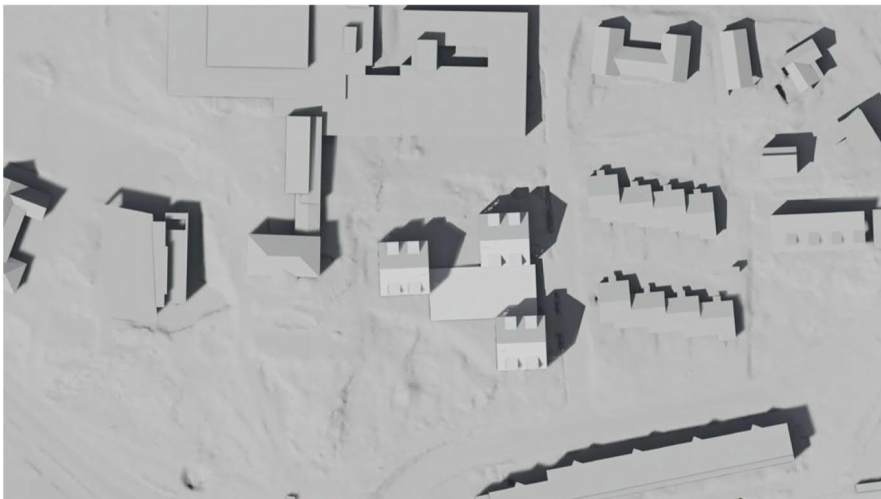
19.00



9.00



12.00



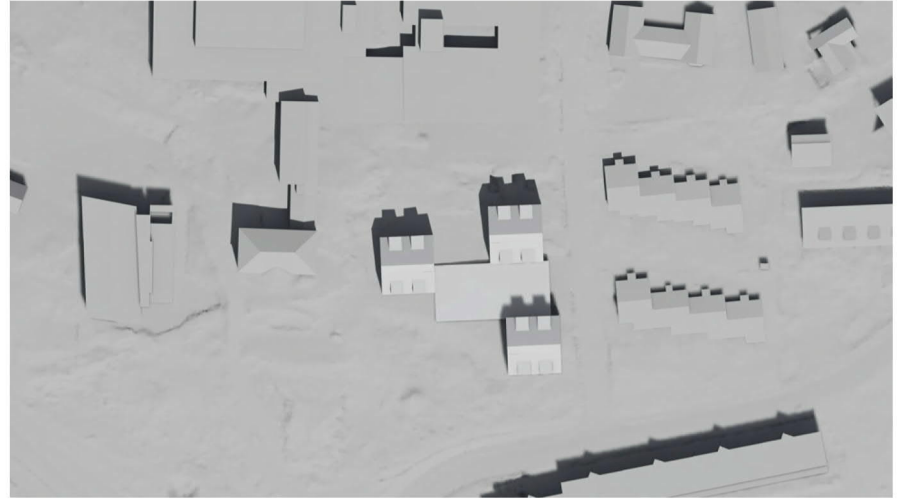
15.00



19.00



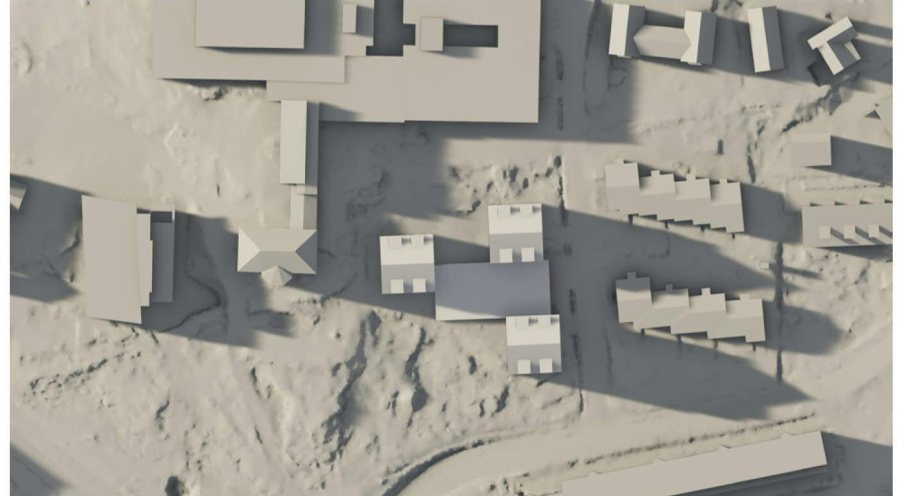
9.00



12.00



15.00

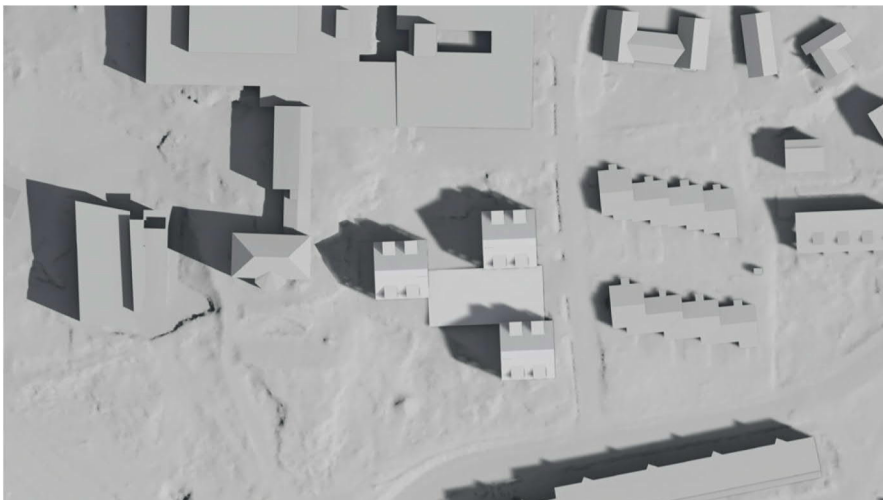


19.00

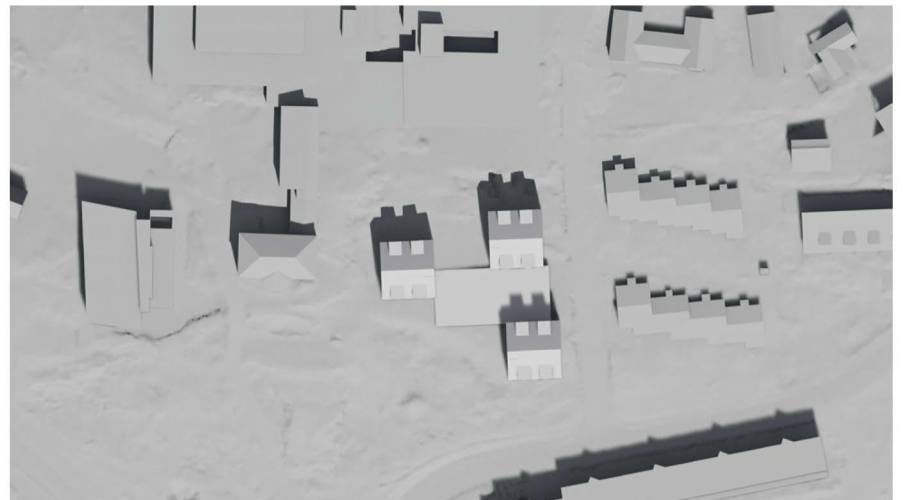
VARJOSTUSTUTKIELMA | 15. HEINÄKUUTA

TEINIKUJA 2

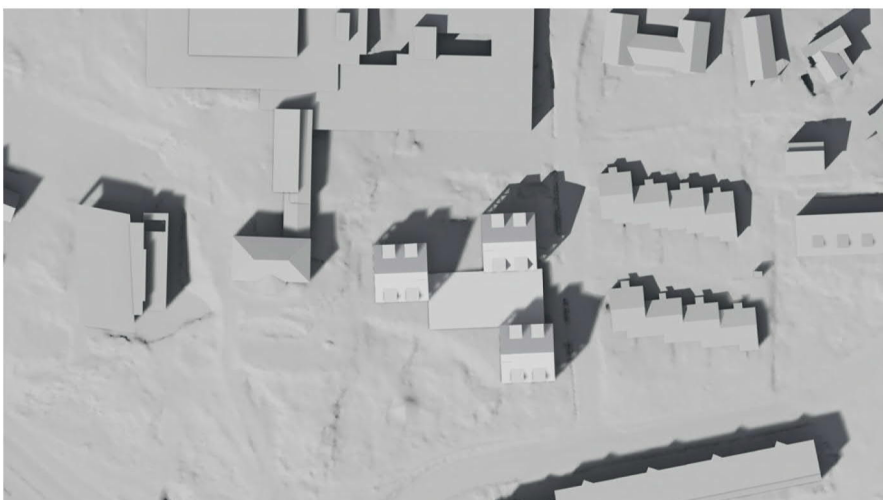
KONKRET
PART OF AINS GROUP



9.00



12.00



15.00



19.00

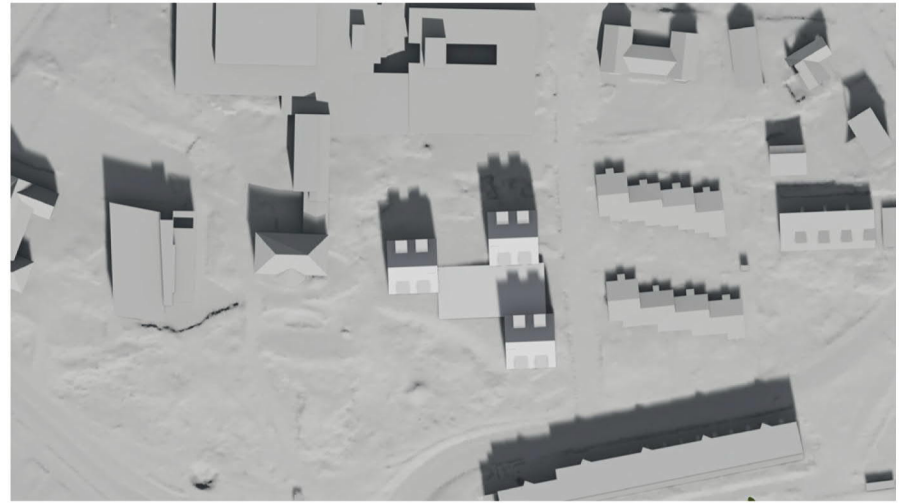
VARJOSTUSTUTKIELMA | 15. ELOKUUTA

TEINIKUJA 2

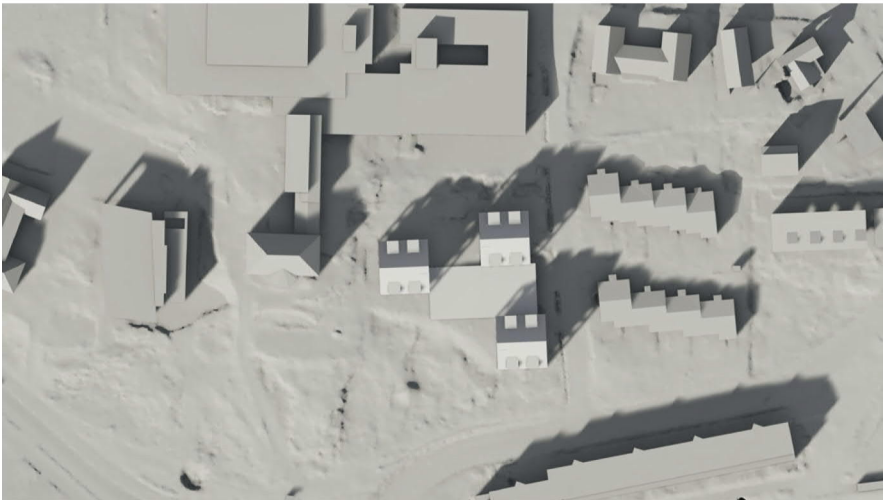
KONKRET
PART OF AINS GROUP



9.00



12.00



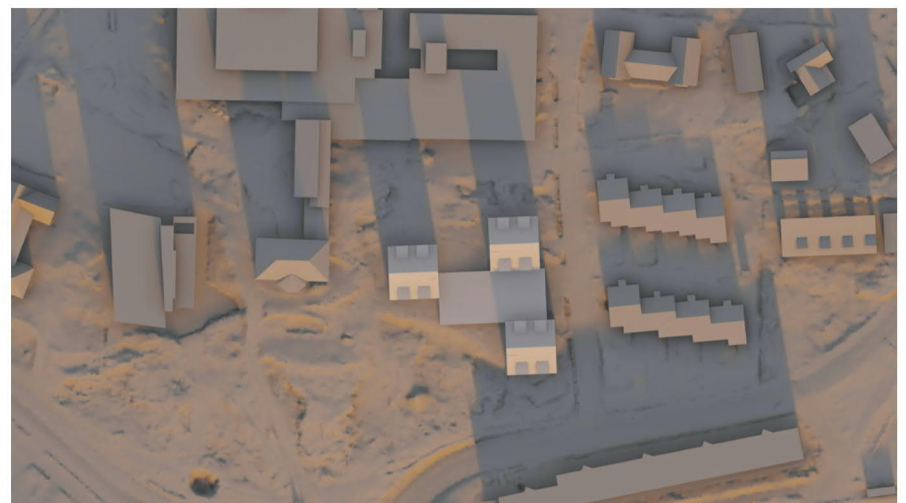
15.00



19.00



9.00



12.00



15.00



19.00

Liite 5 / Bilaga 5
Havainnekuva / Illustration
Ak 231
Teinikuja 2 / Djäknestigen 2
asemakaavan muutos / detaljplaneändring



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	01.02.2024
Kaavan nimi	Teinikuja 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.04.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 231
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1576	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1576
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1196		

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1576	100,0	2940	0,25	0,0000	2140
A yhteensä	0,3241	28,0	2940	0,91	0,0000	2140
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8335	72,0			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1196	10,3		0,1196	

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1576	100,0	2940	0,25	0,0000	2140
A yhteensä	0,3241	28,0	2940	0,91	0,0000	2140
AR4					-0,3241	-800
AK	0,3241	100,0	2940	0,91	0,3241	2940
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8335	72,0			0,0000	
VP	0,8335	100,0			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,1196	10,3		0,1196	
p-1	0,1196	100,0		0,1196	