

Ak 243

Asemansetu

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosan kortteli 113, osa 1. kaupunginosan kortteliä 4 sekä viher-, katu-, ja torialueet

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 25.4.2024 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille Senaatin Asema-alueet Oy:n aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 28.2.2022 § 23 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 2.6.2022.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Aicha Löf
aicha.lof@kauniainen.fi
040 563 4076

25.4.2024



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys	1	
1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Maakuntakaava	3
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	3
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040.....	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	Luonnonolosuhteet	5
1.3.4	Suojelukohteet	6
1.3.5	Ympäristön häiriötekijät	7
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	10
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	10
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	10
3.2	Mitoitus	11
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.....	14
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	15
3.5	Nimistö	16
4	ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN PERUSTEET	16
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	16
5.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema	18
5.2	Luonto	18
5.3	Ilmastovaikutukset.....	18
5.3.1	AVA-laskenta	18
5.4	Liikenne ja tekninen huolto	22
5.5	Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys.....	22
5.6	Palvelut.....	22
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	22
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	22
7.1	Suunnittelun vireilletulo.....	22
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	22
7.3	Suunnittelu	22
7.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	22
LIITTEET		
Liite 1	Ympäristön alustava luonnos	
Liite 2	Aluejulkisivu- ja leikkauskuvat	
Liite 3	Ilma- ja katunäkymät	
Liite 4	Seurantalomake	

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Kauniaisten aseman viitesuunnitelma	Huttunen-Lipasti Arkkitehdit, 8.9.2023
Luontoselvitykset Kauniaisten asema-alueella	Faunatica 1.9.2023
Kannattavuusanalyysi	Kehys Consulting Oy 9.5.2023
Melu-, värinä- ja runkomeluserveys	Sitowise 23.12.2022
Rakennettavuusselvitys	Taratest Oy 30.11.2022
Lausunto pilaantuneisuustutkimuksista	Taratest Oy 14.12.2022
Kauniaisten rautatieaseman rakennusten lepakkoselvitys	Faunatica 4.12.2022
Ympäristön alustava luonnos	Maanlumo 7.6.2022
Kulttuuriympäristöselvitys	Arkkitehtitoimisto Ark – Byroo Oy 20.8.2020
Luontoarvojen perusselvitys	Faunatica 16.12.2019

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 113 tonttijaon mukaisen tontin 1 (osa kiinteistöstä 235-402-5-0), 1. kaupunginosan korttelin 4 tonttijaon mukaisen tontin 6 (osa kiinteistöistä 235-402-5-0 ja 235-871-1-2), 1. kaupunginosan torialueen (235-1-9902-100), 1. kaupunginosan kaavanmukaisen puistoalueen (kiinteistö 235-1-9903-500) sekä osan 1. kaupunginosan katualueesta (235-1-9901-0).

Kiinteistö 235-402-5-0 on Senaatin Asema-alueet Oy:n omistuksessa, kiinteistö 235-871-1-2 on Väyläviraston omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

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 on osoitettu merkinnöillä ”kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue”, ”pääkaupunkiseutujen ydinvyöhyke”, ”keskustatoimintojen alue” ja ”taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.



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

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu rautatieliikenteen alueeksi (LR). Lisäksi alueen länsiosa on osoitettu MASU 2:ssa valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi ja vanha asemarakennus arvokkaaksi rakennukseksi.



Kuva 2. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2). Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty punaisella soikiolla.

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 19.6.2023 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040 alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleen arvioinnin kohteena ja kiinteistön tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena.

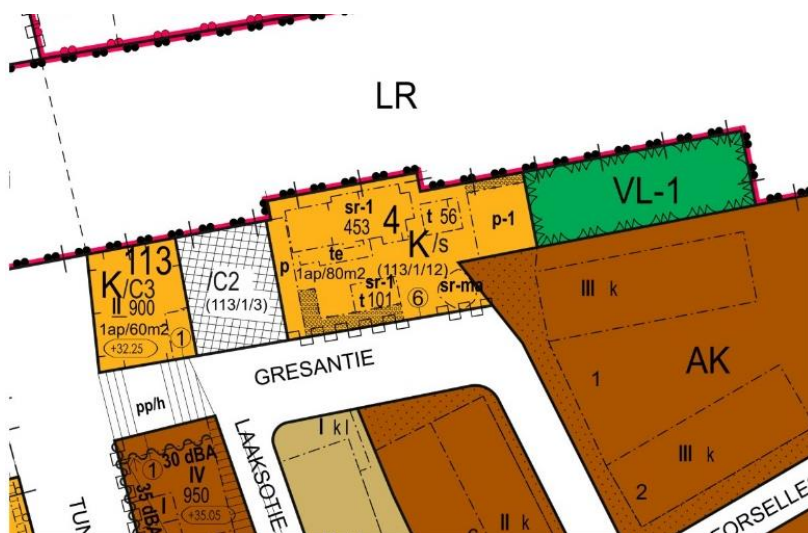
1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa 13.6.2011 vahvistettu asemakaava (Ak 189) ja 15.12.2008 vahvistettu asemakaava (Ak 181).

Tonttijaon mukainen tontti 1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Tontin pinta-ala on 726,42 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 900 k-m² kahteen kerrokseen (II 900). Autopaikkoja on varattava 1 ap/60 m².

Tonttijaon mukainen tontti 6 on osoitettu ympäristöltään säilytettäväksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K/s), jolla sijaitsee suojeltavia rakennuksia ja suojeltava maakellari. Tontin 6 pinta-ala on 2 067,80 m² ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusosalalle rakennusoikeutta yhteensä 610 k-m². Tontilla on kaksi pysäköimispaikkaa. Autopaikkoja on varattava 1 ap/80 m².

Suunnittelualueella on lisäksi katuaukio/tori ja lähivirkistysalue (VL-1). Katualueella on voimassa asemakaava Ak 181.



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

Kiinteistö 235-402-5-0 on Senaatin Asema-alueet Oy:n omistuksessa, kiinteistö 235-871-1-2 on Väyläviraston omistuksessa ja muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustassa, kaupunkiratasuunnitelman mukaisesti uusittavan Kauniaisten aseman laiturialueen välittömässä läheisyydessä rajautuen lännessä Tunnelitiehen ja etelässä keskustan kerrostaloalueisiin.

Rakennukset

Alueella sijaitsee tulipalon jälkeen ulkovaipaltaan kunnostettu asemarakennus siihen liittyvine piharakennuksineen ja maakellareineen. Asemarakennus on arkkitehti Bruno Granholmin suunnittelema ja valmistunut vuonna 1907.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Tunnelitie on pääkatu, joka sijaitsee alueen länsipuolella. Tunnelitie kulkee junaradan ali suunnittelualan lähellä. Gresantie ja Laaksotie alueen eteläpuolella ovat kokoojakuja.

Jalankulku ja pyöräily

Tunnelitien molemmin puolin kulkee jalankulku- ja pyörätie. Gresantien ja Laaksotien varrella on jalankulku- ja pyörätie.

Junaradan varteen on rakentumassa rantaradan baana, joka on pyöräilyn laatukäytävä. Baanan rakentuminen sisältyy Espoon kaupunkiratahankkeen rakentamiseen. Pyöräily-yhteys kulkee Leppävaarasta Kauniaisten läpi Espoon keskukseen ja palvelee pyöräilyn ohella myös jalankulkijoita. Rantaradan baana valmistuu arviolta vuonna 2028.

Julkinen liikenne

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman yhteydessä, jossa lähijunat pysähtyvät. Lähimmät bussipysäkit löytyvät Tunnelitieltä.

Espoon kaupunkirata (EsKa) on Väyläviraston, Kauniaisten ja Espoon yhteishanke, jossa rakennetaan kaksi lisäraidetta Espoon Leppävaarasta Kauniaisten läpi Kauklahteen. Kaupunkiratahanke on käynnistynyt keväällä 2021 ja mahdollistaa rantaradan lähiliikenteen sekä Turun suunnan kaukoliikenteen kehittämisen. Uudet raiteet tullaan rakentamaan nykyisten raiteiden yhteyteen. Hanke valmistuu arviolta vuonna 2028.

1.3.3 Luonnonolosuhteet

Kaava-alue on pääosin rakennettua ympäristöä. Asemarakennuksen itäpuolella sijaitsee metsikkö, joka on järeästä puustosta koostunutta lehtoa.

1.3.4 Suojelukohteet

Asemarakennus, talousrakennus ja maakellari ovat suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla. Asemanseudun alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön sekä valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden suojelusopimuksen piiriin. Asemarakennus kuuluu lisäksi Kauniaisten rakennusinventointikohteisiin.

Asemanseudun rakennushistoriaa on selvitetty asemakaavan muutosta varten alueelle laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Ark-byroo Oy, 2020). Selvityksen mukaan aseman alueella ovat nykyisin jäljellä alkuperäinen asemarakennus ja siihen kuuluvat ulkorakennus ja maakellari. Asunnolle varattu, orapihlaja-aidalla rajattu, piha sijaitsee asemarakennuksen itä- ja eteläpuolella. Asemalla työskennelleiden puutarhat ovat olleet tärkeä osa aseman seutua ja aseman puistoa. Ne on usein rajattu puu- tai orapihlaja-aidoilla yksityisiksi tiloiksi.



Kuva 4. Asemarakennuksen sisäpihaa. Ark-byroo Oy, 2020.

Asema on ollut hyvin vähällä käytöllä 2000-luvulla, se suljettiin vuonna 2004 ja seuraavana vuonna vuokrattiin yritystoimintaan. Asemarakennus vaurioitui pahoin vuonna 2008 sattuneessa tulipalossa. Rakennuksen länsipäädyn sisäosat tuhoutuivat palossa lähes kokonaan. Laajoista vaurioista huolimatta historiallisesti arvokas rakennus on kunnostettu ulkokuoreltaan ja maalattu uudelleen.

Asemarakennukseen on suunniteltu ravintolatilat vuonna 2009, mutta niitä ei koskaan toteutettu. Suunnitelmaan kuului uusi piharakennus, joka olisi rakennettu asemarakennuksen itäpuolelle ja terassi, joka olisi tullut rakennuksen eteläpuolelle. Asemarakennus on asema-alueen päärakennus ja huomattava julkinen rakennus Kauniaisten puutarhakaupungissa.



Kuva 5. Asemarakennuksen julkisivua. Ark-byroo Oy, 2020.

Takapihalla sijaitsee Granholmin suunnittelema talousrakennus, joka on asunnon rakentamisesta lähtien ollut asemapäällikön käytössä. Talousrakennus on kiinteä osa asemakokonaisuutta, ja se on säilynyt hyvin alkuperäisasussaan.



Kuva 6. Talousrakennus. Ark-byroo Oy, 2020.

Lisäksi takapihalla on nykyisin käyttämätön maakellari, joka sijaitsee pihan kaakkoiskulmassa. Maakellari on osana asema-alueen alkuperäistä rakennuskokonaisuutta ja toiminut kylmäsiilytystilana asemapäällikölle. Vastaavanlaisia maakellareita on muillakin asema-alueilla, kuten Pitäjänmäessä sekä Huopalahdessa.



Kuva 7. Maakellari. Ark-byroo Oy, 2020.

1.3.5 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Tunnelitiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2023. Tuolloin liikennemäärä (KAVL) Tunnelitiellä välillä Helsingintie–Kauniaistentie oli 10 631 ajon./vrk. Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat liikenneselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa.

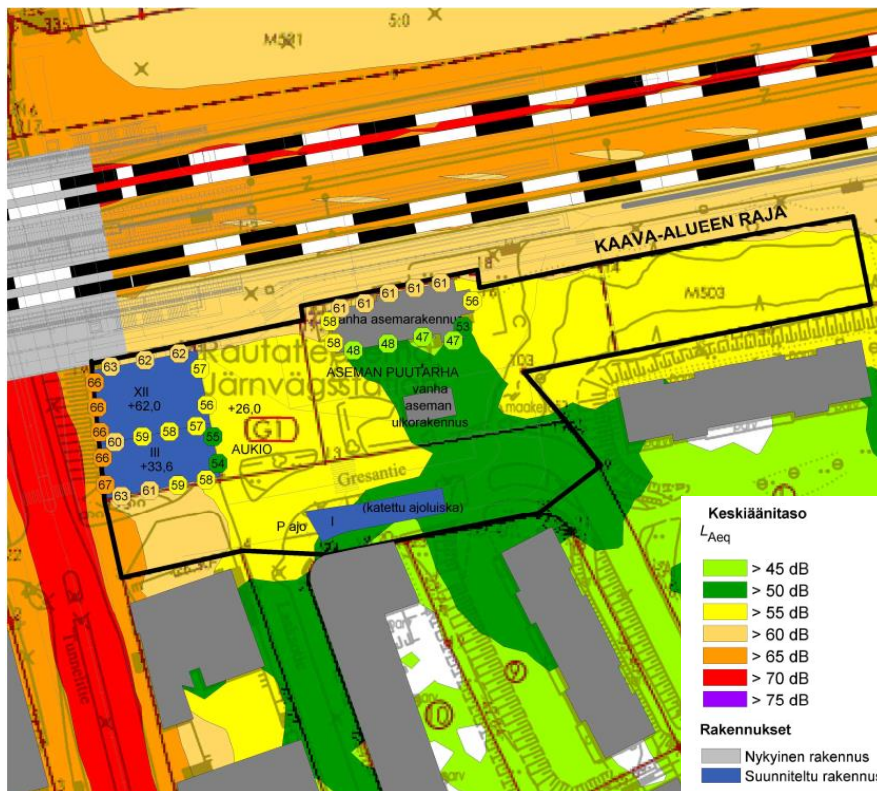
Ilmanlaatu

Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Tunnelitie, jonka vuorokausiliikennemäärä on noin 10 630 ajoneuvoa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) julkaisun ”Ilmansaasteiden terveysriskit teiden ja katujen varsilla” (2015) perusteella Tunnelitien liikennemäärän edellyttämä minimietäisyys (7 m) täyttyy asemakaavan muutosehdotuksen mukaisella rakentamisella. Suositusetäisyys (20 m) ei täyty.

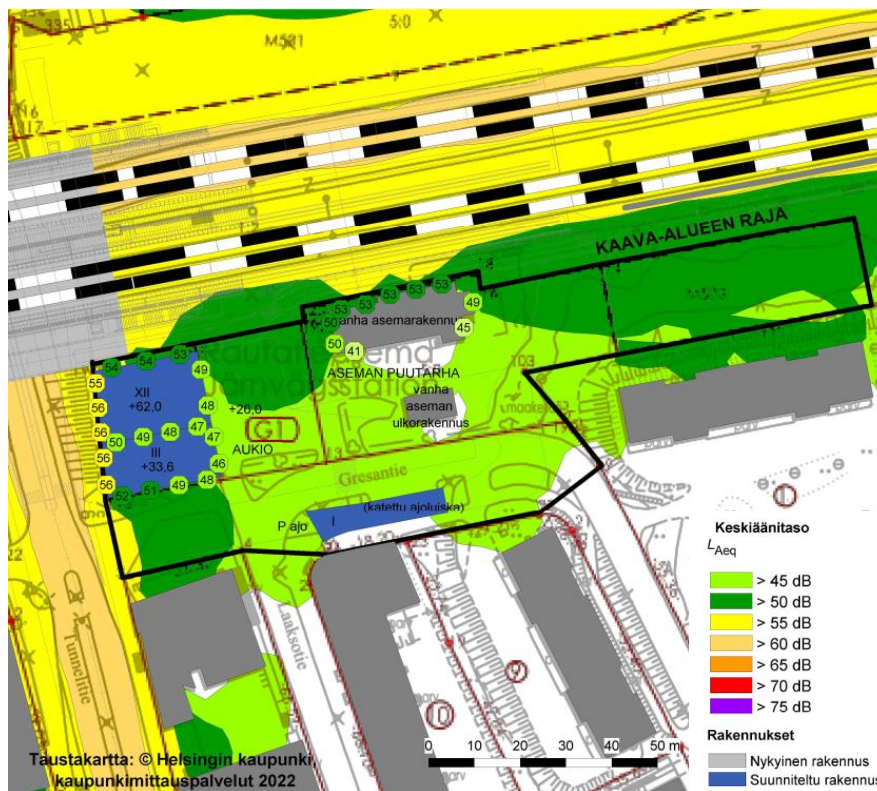
Melu

Asemakaavan muutosta varten on laadittu melu-, tärinä ja runkomeluselvytys (Sitowise, 2023). Kaava-alueen melu-, tärinä- ja runkomeluvaikutuksia on arvioitu tie- ja raideliikenteen ennustevuosien 2030–2040 liikennetietojen avulla. Laskennoissa on huomioitu Espoon kaupunkirata ratasuunnitelman mukaisilla ratalinjauksilla, liikennetiedoilla, vaihteilla ja melusteillä. Raideliikennetietoina on käytetty Espoon Kaupunkiradan ratasuunnitelman mukaisia ennustetietoja.

Kuvissa 8 ja 9 on esitetty liikenteen aiheuttama päivä- ja yöajan keskiäänitaso alueella suunnitellulla maankäytöllä ja ennusteliikenteellä. Uuden asuinkerrostalon rakentuminen ei merkittävästi vaikuta alueen melutasoihin. Merkittävimmät melulähteet alueelle ovat raideliikenne ja Tunnelitien tieliikenne.



Kuva 8. Ote meluselvityksestä, Sitowise 2023. Päiväajan keskiäänitaso L_{Aeq} klo 7–22 ulkoalueilla.



Kuva 9. Ote meluselvityksestä, Sitowise 2023. Yöajan keskiäänitaso LAeq klo 22–7 ulkoalueilla.

Julkisivuun kohdistuva päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 66–67 dB uuden asuinkerrostalon Tunnelitien myötäisillä julkisivuilla alimmissa kerroksissa. Vanhan asemarakennuksen julkisivuilla päiväajan keskiäänitaso on suurimmillaan 61 dB. Keskiäänitaso vaihtelee etenkin asuinkerrostalon julkisivuilla kerroksittain, keskimäärin ero alimman ja ylimmän kerroksen välillä on noin 1–4 dB. Keskiäänitasot ovat suurempia alemmissä kerroksissa, missä Tunnelitien ja radan vaikutus on suurempi.

Raideliikenteen aiheuttamat hetkelliset enimmäisäänitasot ovat suurimmillaan 83 dB suunniteltujen asuinkerrostalojen ja sekä vanhan asemarakennuksen julkisivuilla. Suurimmat enimmäisäänitasot kohdistuvat asuinkerrostalon alimpiin kerrokseen ja ylemmäs mentäessä ne laskevat noin 2 dB.

Meluselvityksessä suositellaan, että leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunta tulee tutkia ja mitoittaa rakennuslupavaiheessa siten, että piha-alueella ei ylitetä päiväajan keskiäänitasoa 55 dB tai yöajan keskiäänitasoa 50 dB. Sekä uusille asuinkerrostaloille että vanhalle asemarakennukselle, mikäli se osoitetaan asuinkäyttöön, suositellaan läntisille julkisivuille kaavan äänitasoero vaatimukseksi vähintään 35 dB ja näiden pohjoisille julkisivuille vähintään 38 dB raideliikenteen enimmäisäänitasojen vuoksi. Kaikki asuinrakennusten parvekkeet suositetaan määrättävän lasitettavaksi.

Lentomelun suhteen kaavamuuotosalue ei ole voimassa olevan maakuntakaavan mukaan varsinaista lentomelualue (LDEN 55–60 dBA). Kauniainen kuuluu kuitenkin Uusimaa 2050 -kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä.

Tärinä ja runkomelu

Tärinän ja runkomelun osalta on tulkittu niin, että asuinkerrostalo perustettaisiin moreenimaalle joko suoraan tai tukipaalujen välityksellä.

Nykytilanteen henkilö- ja lähijunaliikenne ei ylitä tärinän tavoitetasona pidettävää luokan C raja-arvoa 0,3 mm/s viidentoista metrin etäisyydellä raiteesta. Viitesuunnitelman mukaan rakennettava asuinkerrostalo sijoittuu likimäärin samalle etäisyydelle lähimmästä raiteesta, joten

henkilö- ja lähijunaliikenne ei laskennallisen tarkastelun mukaan aiheuta suunniteltavaan asuinrakennukseen liikennetärinäongelmaa.

Rantaradan henkilöliikenteestä aiheutuva laskennallisesti arvioitu runkomelun riskivyoHYke ulottuu noin 90 m etäisyydelle raiteista. Tarkasteltavat rakennukset sijaitsevat vain noin 15–20 metrin etäisyydellä lähimmästä raiteesta, voidaan runkomelun riskin arvioida olevan huomattava.

Liikennetärinän ja runkomelun osalta selvityksessä suositellaan kaavan suunnittelualueelle antamaan määräys, missä rakennukset veloitetaan suunniteltaviksi ja toteuttaviksi siten, että liikennetärinän ja runkomelun osalta alitetaan ”Ympäristöministeriön ohje rakennuksen ääniympäristöstä (2018)” asuinhuoneistoihin kohdistuvat arvot.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on vireille Senaatin Asema-alueet Oy:n aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 28.02.2022 § 23 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia asuin- ja liikekerrostalon sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamutoksessa tarkastellaan asemarakennuksen käyttötarkoitus sekä yleisten alueiden jäsentely ja käyttömahdollisuudet ja eri toimintojen yhteensovittaminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen tarkasteluun ja suunniteltavan uudisrakentamisen tulee olla sopusoinnussa ympäröivän rakennuskannan kanssa.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asemanseudun nykytoimintojen kehittäminen, asuinkekkorostalorakentaminen ja siihen liittyvä maanalainen pysäköinti. Tavoitteena on alueen yleisilmettä kohentavan kaavallisen kokonaisratkaisun kehittäminen. Alueen muutoksessa luodaan toiminnallinen kokonaisuus, joka aktivoi keskeistä paikkaa tiiviimmin osaksi Kauniaisten keskustaa.

Asema-alueen viihtyisyyttä voidaan oleellisesti parantaa kaupunkikuvaa kohentavalla, uudella asuinrakentamisella ja sen mahdollistamalla, kaavatalouden kannalta positiivisella kokonaisratkaisulla. Asema-aukion ympärille kehittyvät toiminnot ovat luontevasti yhdistettävissä toisiinsa ottamalla suunnittelussa huomioon:

- Aseman viihtyisyys, turvallisuus, kaupunkikuva ja orientoitavuus
- Kulmatontin uudet liike- ja palvelutilat sekä asuinrakentaminen
- Vanhan asemarakennuksen aktivoiminen ja tuleva käyttötarkoitus
- Asemanaukion toiminnot, jäsentely ja rajautuminen
- Aseman puutarhan käyttömahdollisuudet
- Taksiasema, saattoliikenne, pysäköinti ja huolto
- Uuden polkupyöräbaanan saavutettavuus ja tilavaraukset radan varressa
- Yhteydet Tunnelitien linja-autojen vaihtoterminaaliin
- Kulkureitit keskustaan ja uusille junalaitureille

Baanat, kaupunkiradan, yleisten alueiden, uudisrakentamisen ja asemarakennuksen toimintojen yhteensovittaminen on keskeistä.

Asemakaavan muutos perustuu Huttunen-Lipasti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suurimmat muutokset kohdistuvat kaava-alueen länsipäähän, jossa liike- ja toimistorakennusten

korttelialueeksi aiemmin kaavoitettu alue muutetaan mahdollistamaan korkea ja tehokasta kerrostaloasumista sekä alimpiin kerroksiin liike-, toimisto tai työtilojen sijoittamista. Asuinkerrostalon pysäköinti ratkaistaan maanalaisella pysäköinnillä.

Vanhan asemarakennuksen tontilla nykyiseen kaavaan verrattuna rakennusoikeus vähenee ja kaavan rakennusoikeuksina todetaan nykyiset rakentuneet pinta-alat. Lisäksi kaavassa sallitaan lisärakennusoikeutta käyttötarkoituksenmukaisen talousrakennuksen rakentamiseen myös rakennusalan ulkopuolelle, mikä mahdollistaa alueen kehittymisen. Asemarakennuksen itäpuoleinen metsikkö pysyy virkistyskäytössä ja määräyksiä tarkistetaan luontoarvojen osalta. Torialueelle tulee laatia erillinen suunnitelma, jossa osoitetaan alueen jäsentely istutuksin ja kulkutein.

Tarkoituksena on, että asemakaavamuutoksen luonnosvaiheen jälkeen Senaatin Asema-alueet Oy järjestää yhteistyössä Kauniaisten kaupungin kanssa tontinluovutuskilpailun Kauniaisten asemarakennuksesta ja sen ympäristöstä sekä sen viereen kaavoitettavasta asuinrakennustontista. Tavoitteena on löytää nykyiselle asemarakennukselle ja toistaiseksi rakentamattomalle tonttialueelle asuin- ja liiketiloja sisältävä kokonaisratkaisu sekä niille toteuttaja ja uusi omistaja. Lisäksi tonttialueen pysäköinnille mahdollistetaan maanalaisia tiloja. Kilpailun voittavan ratkaisun tulee olla kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen. Kilpailussa arvioidaan kunkin ehdotuksen kauppahinnan lisäksi toiminnallista ja arkkitehtonista ideaa. Kilpailun voittaneen tahon kanssa jatketaan kaavaehdotuksen valmistelua kaupungin ohjauksessa.

3.2 Mitoitus

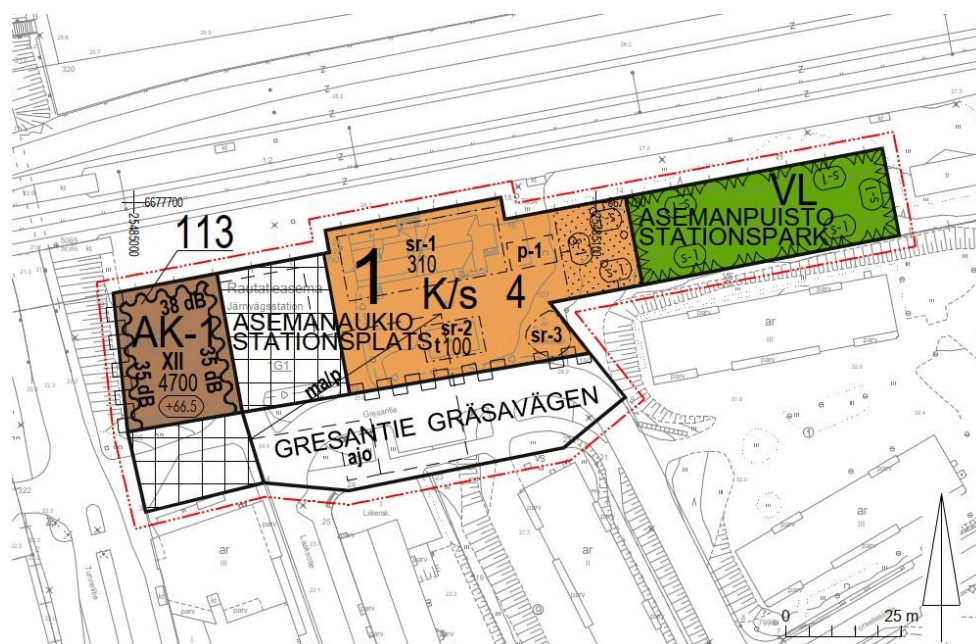
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 6 511,83 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 170 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta e_a=0.79. Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 3 660 k-m² voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna.

AK-1-korttelialueen pinta-ala on 726,42 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 700 k-m², mikä vastaa tehokkuutta e=6,47. Rakennusoikeus kasvaa 3 800 k-m².

K/s-korttelialueen pinta-ala on 2 067,80 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 470 k-m², joka vastaa tehokkuutta e=0,23. Rakennusoikeus vähenee 140 k-m².

3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1 Maankäyttö



Kuva 10. Kaavakartta, luonnosvaihe.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Asemakaavan muutoksella muutetaan rakentamaton liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi, jolle voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto- tai työtiloja. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala korkeintaan kaksitoistakerroksiselle rakennukselle, jonka rakennusoikeus on 4700 k-m².

Asuinkerrostalojen korttelialueen pysäköinti osoitetaan maanalaiseen tilaan (ma/p), joka ulottuu osin katuaukiolle/torille, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle ja katualueelle. Sisäänkäynti pysäköintilaitokseen tulee Gresantieltä.

Liike- ja toimistorakennusten alue, jolla ympäristö säilytetään (K/s)

Asemarakennuksen rakennusoikeutta päivitetään vastaamaan toteutunutta nykytilaa. Rakennusten kaavasuojelua jatketaan. Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusalan ulkopuolelle rakentaa enintään 60 k-m² kokoisen, ympäristöön soveltuvan ja toimintaan liittyvän talousrakennuksen. Talousrakennuksen rakennusoikeus vastaa nykyistä kaavaa. Asemarakennuksen itäpuolella olevaa puustoa suojellaan liito-oravayhteyksien vuoksi asettamalla siihen suojelumerkinnän lisäksi istutetun alueen osa, joka tulee säilyttää puustoisena. Liito-oravayhteyksien vuoksi myös asemarakennuksen itäpuolella oleva pysäköimispaikka pienenee ja siirtyy lähemmäksi asemarakennusta. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 470 k-m².

Lähivirkistysalue (VL)

Lähivirkistysalueen luontoarvoja suojellaan liito-oravayhteyksien vuoksi asettamalla alueelle suojelumerkintä liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja turvaamaan.

Yleiset määräykset

Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- ja oleskelualueina tai pysäköimiseen tulee istuttaa.

Rakentamattomilla piha-alueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Vettä läpäisemätöntä materiaalia saa käyttää ainoastaan kohdissa, joissa se on tarpeen pelastusteiden järjestämiseksi.

Piha- ja torialueiden tulee olla yleisilmeiltään vehreitä.

Auto- ja polkupyöräpaikat

Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AK-1-korttelialue:

-Asunnot 1 ap / 120 k-m²

-Liike-, toimisto- tai työtilat 1 ap / 80 k-m².

Korttelin autopaikat tulee sijoittaa tontin ulkopuolella sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Pysäköintilaitoksessa tulee mahdollistaa sähköautojen latauspisteiden sijoittaminen.

K/s-korttelialue:

1 ap / 100 k-m².

Pyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään seuraavasti:

AK-1-korttelialue:

-Asunnot 1 pp / 30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp / asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

-Liike-, toimisto- tai työtilat 1 pp / 50 k-m². Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan.

K/s-korttelialue:
1 pp / 50 k-m².

Julkisivut ja rakennustapa

AK-1-korttelialue:

Uudisrakennusten tulee muodostaa arkkitehtonisesti ja kaupunkikuvallisesti laadukas kokonaisuus.

Julkiset ja puolijulkiset ulkotilat on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisina, muotoilultaan ja materiaailtaan korkealaatuisina sekä aikaa kestävinä.

Parvekkeet, ulokkeet ja katokset saavat ulottua rakennusalan yli.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja ne on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin.

Aurinkopaneelien ja -keräimien tai muiden vastaavien uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen katolle on sallittua.

Asuntojakauma tulee olla monipuolinen.

Lisärakennusoikeus

AK-1-korttelialue:

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 asemakaavakarttaan merkityn kerrosalan lisäksi edellyttäen, että porrassaula lisää sisääntulon viihtyisyyttä ja valoisuutta.

K/s-kortteli:

Merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa ympäristöön soveltuvia ja toimintaan liittyviä talousrakennuksia rakennusalan ulkopuolelle enintään 60 k-m².

Korttelien lisärakennusoikeudet eivät mitoita auto- ja pyöräpaikkoja.

Pihat

AK-1-korttelin piha-alue tulee toteuttaa yhdenmukaisesti ja korkealuokkaisesti kortteliin rajautuvien torialueiden kanssa.

Maanalainen rakentaminen ja pelastustiet

Maanalaisten rakenteiden kantavuutta ja korkeustasoa määriteltäessä tulee ottaa erityisesti huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Pysäköintilaitoksen kannen tulee kestää pelastusajoneuvojen aiheuttama kuormitus.

Maanalaisen pysäköintilaitoksen saa rakentaa yhtenäisenä kiinteistöjen rajoista riippumatta siten, ettei väliseiniä tarvitse rakentaa.

Melu ja ilmanlaatu

AK-1-korttelialue:

Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettujen piha-alueiden meluntorjunta tulee tutkia ja mitoittaa rakennuslupavaiheessa siten, että piha-alueella ei ylitetä päiväajan keskiäänitasoa 55 dB tai yöajan keskiäänitasoa 50 dB.

Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on lasitettava.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomiota liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

Tärinä ja runkomelu

AK-1-korttelialue:

Asuinhuoneistojen ja niihin rinnastettaviin tilojen suunnittelussa tulee huomioida rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu siten, että rakennuksessa ei ylitetä niiden osalta voimassa olevia määräysarvoja. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää tärinän ja runkomelun hallintaselvitys.

Hulevedet

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettä läpäisemätöntä 100 pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytysohjauksien, -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.

Maamassat ja muu materiaali

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

3.3.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kaavamuutosalueelle on laadittu rakennettavuusselvitys (Taratest, 2022), jonka tarkoituksena on selvittää asuinkerrostalon ja pysäköintihallin rakennettavuus.

Alueen maaperä on täytemaakerroksen alla savea/silttiä, joka rajoittuu alapinnastaan moreenikerrokseen. Asuinkerrostalo on suunnitellun kerroskorkeuden mukaisesti mahdollista perustaa maanvaraisesti. Maanalaisen kerroksen rakentaminen edellyttää pohjaveden pinnan tason selvittämisen alueella. Maanalaisen kerroksen rakentaminen edellyttäisi todennäköisesti tuettua kaivantoa. Mikäli maanalaista kerrosta ei alueelle toteuteta ja alin lattiataso asettuu lähelle nykyistä maanpintaa alueella, tällöin on suositeltavaa perustaa asuinkerrostalo tukipaalujen välityksellä kantavan pohjamaan varaan. Pysäköintihallin osalta on varauduttava louhintaan.

Lisäksi alueella on suoritettu pilaantuneisuustutkimukset, joiden perusteella aluetta ei pidetä pilaantuneena. Alue ei sijaitse pohjavesialueella.

3.3.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Merkittävimmät luontoarvot ovat asemarakennuksen itäpuolella, vanhapuustoisessa metsässä, jossa havaittiin Faunatican vuosina 2019 ja 2023 tekemien luontoarvion ja luontoselvityksen yhteydessä lehtokasvillisuutta. Lehdossa kasvaa myös kookkaita pähkinäpensaita, joita voidaan pitää huomionarvoisina ja luontoarvoja osoittavina kasviesiintyminä. Yksi kookas pähkinäpensas kasvaa myös asemarakennuksen pihassa. Lehto ja pähkinäpensaat suositellaan säästämään maankäytössä, mikäli siitä ei ole kohtuutonta haittaa maankäytön kannalta.



Kuva 11. Asemarakennuksen nurkalla kasvava kookas pähkinäpensas. Faunatica, 2023.

Koko itäosan puustoinen alue on lisäksi osa laajempaa liito-oravan ydinaluetta, jolla on luontoselvityksessä havaittu useiden puiden alla liito-oravan papanoita.



Kuva 12. Liito-oravan ydinaluetta.

Haitallisia vieraslajeja (viitapihlaja-angervo, idänkanukka, rikkapalsami, terttuselja ja pajuangervo) suoritellaan poistettavaksi mahdollisuuksien mukaan.

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 $42 (4650 * 5,48 / 100 * 0,21) / 1,56 * 1,22$ henkilöautoa vuorokaudessa.

Tarkempi liikenteen toimivuustarkastelu tehdään kaavan ehdotusvaiheessa.

AK-1-korttelin raja sijoittuu noin 12 m etäisyydelle Tunnelitiestä. Suositusetaisyys HSY:n ilmanlaatuvyöhykkeiden mukaan asuinrakennuksille on 20 m kadun reunasta, minimietäisyys on 7 metriä, kun liikennemäärä on 10 000 ajon./vrk. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva.

Rantarata ja Tunnelitie tuottavat ympäristöönsä liikennemelua, tärinää ja runkomelua. Kaavahanketta varten on laadittu melu-, tärinä ja runkomeluselvitys, jossa on huomioitu Espoon kaupunkiradan ratasuunnitelman mukaisia ennustetietoja.

Selvityksen perusteella kaavaan on annettu määräys uudisrakennuksen julkisivujen ääneneristävyysvaatimukselle ja piha-alueiden meluntorjuntaan sekä parvekkeiden lasitusmääräys, joilla varmistetaan määräysten mukaiset olosuhteet sisä- ja ulkotilojen 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

Suunnittelualan itäosassa olevalle puistoalueelle annetaan nimi Asemanpuisto (Stationspark) ja toriaukiolle Asemanaukio (Stationsplats) liittyen rautatieasemien historiassa vakiintuneeseen tapaan.

4 ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN PERUSTEET

Asemanseudun kaavamuutoksen myötä ja kaupunkiradan rakennettua mahdollisuudet asemanseudun viihtyisyyteen paranevat ja mahdollistavat uusien palveluiden sijoittumisen alueelle.

Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien varrelle, 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.

Asemanseutu on valittu Kauniaisten kaupungin strategiassa 2023–2030 yhdeksi kaupunkisuunnittelussa priorisoitavaksi alueeksi. Valtuuston 19.6.2023 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa 2023–2040 on esitetty, että volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen tulee keskittää ensisijaisesti Kauniaisten aseman vaikutuspiiriin ja Koivuhovin välittömään läheisyyteen. Asemanseutu on osoitettu kehityskuvassa kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioinnin kohteena ja tehostettavana/tiivistettävänä kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitseviin kohteisiin sekä kaupungin palveluiden kannalta oleellisiin tai kiireellisiin hankkeisiin. Alueelle on esitetty asuin- ja liikerakentamista sekä asemarakennuksen käyttötarkoituksen tutkiminen.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu merkinnöillä ”kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue”, ”pääkaupunkiseutujen ydinvyöhyke”, ”keskustatoimintojen alue” ja ”taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. 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.

Yleiskaavan sisältövaatimus (MRL 39 §)	Kaavamuutos
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.</i>	- Kaavamuutos noudattaa maakuntakaavaa.
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;</i>	-Tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;</i>	-Hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;</i>	-Mahdollistaa uusia asuntoja ja palveluita ydinkeskustaan.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;</i>	-Tukeutuu olemassa olevaan energia-, vesi- ja jätehuoltoon sekä olemassa olevaan liikenneverkkoon. Tuo asumista kaupungin parhaimpaan joukkoliikenteen solmukohtaan.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;</i>	-Tukee turvallista, terveellistä ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoista elinympäristöä tuottamalla esteetöntä ja monipuolista asuntojakaumaa sisältävää asumista.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;</i>	-Tuottaa asumisen lisäksi myös liike-, toimisto- tai työtiloja.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen;</i>	-Asemakaavan mukainen toiminta ei aiheuta ympäristöhaittoja.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä</i>	-Kaavamuutos tukee liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen sekä tärkeiden kulkuyhteyksien suojelua.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.</i>	-Kaavassa on huomioitu riittävien virkistysalueiden varaaminen.
<i>Edellä 2 momentissa tarkoitettut seikat on selvitettävä ja otettava huomioon siinä määrin kuin laadittavan yleiskaavan ohjaustavoite ja tarkkuus sitä edellyttävät.</i>	
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	-Asemakaava ei aiheuta haittaa.

5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat merkittäviä. Kaupunkikuvallisesti uudisrakennus toimisi maamerkinä, joka luo uutta arkkitehtuurista ilmettä ja korostaa keskustan profiilia. Se luo elävää ja monipuolista kaupunkikuvaa, jossa on erilaisia toimintoja ja asumismuotoja.

Kaavamuutoksen myötä alueen maisemakuva tulee muuttumaan merkittävästi, vaikka sen keskeiset kulttuuriympäristölliset arvot (asemarakennus pihapiireineen, asemapuisto ja torialue) säilytetään. Uudisrakennuksen ja asemarakennuksen välinen kontrasti tulee olemaan suuri edustaen eri aikakausia, tyyliä ja mittakaavoja.

Rakentamismahdollisuuksien lisääminen rautatieaseman yhteyteen on yhdyskuntarakenteen kannalta tarkoituksenmukaista.

Suunnittelun edetessä uudisrakentamisen varjostusvaikutukset tullaan selvittämään.

5.2 Luonto

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Rakentamiseen osoitetuilla alueilla ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

5.3 Ilmastovaikutukset

Asemakaavan muutos tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suunnittelualue sijaitsee rautatieaseman äärellä ja myös kävelyetäisyydellä linja-autopysäkeistä sekä Kauniaisten keskustan palveluista. Korkea rakentaminen mahdollistaa suuren määrän asuntoja pienellä maapinta-alalla, joka vähentää uuden maan tarvetta rakentamiseen ja mahdollistaa siten esimerkiksi hiilineutraalisuustavoitteelle keskeisten hiilinielujen säilyttämisen.

Kaupunkiradan rakentamisen myötä rakentuva baana tuo kattavan pyöräilyn verkoston suoraan asuinrakentamisen viereen. Tiivistäminen tuo alueelle uusia asukkaita, joilla on mahdollista tukeutua kestävämpiin ja päästöttömiin liikkumismuotoihin yksityisautoilun sijaan. Joukkoliikenteen käyttö on huomioitu kaavamuutoksessa auto- ja pyöräpaikkojen määrässä.

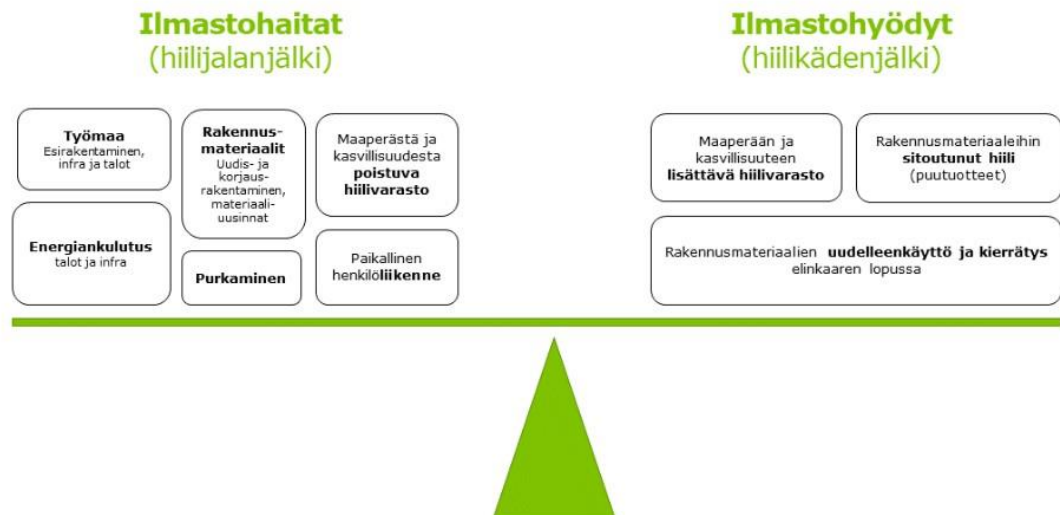
Kauniaisten kaupungissa yleisesti käytössä oleva pysäköintimitoitus raideliikenteeseen tukeutuvalla asuinkerrostalokohteella on 1 ap/100 k-m². Maankäytön ja asumisen kehityskuvan 2023–2040 mukaan on hiilineutraalisuustavoitteisiin nojaten kuitenkin mahdollista harkita pysäköintimitoituksen lieventämistä esimerkiksi joukkoliikennekäytävän keskeisellä sijainnilla. Kaavamääräyksiin onkin AK-1-korttelin osalta määrätty autopaikkoja 1 ap/120 k-m².

Kaavamääräyksessä sallitaan aurinkopaneelien ja -keräämien tai muiden uusiutuvan energian tuotantolaitteiden rakentaminen katolle. Näiden avulla on mahdollista tuottaa esimerkiksi kiinteistösähköä.

Kestävän infran ajatuksena on mm. kaivumaiden tehokas uusiokäyttö, mikä osaltaan vähentää tarvetta käyttää virallisilta maa-ainesten ottoalueilta saatavia luonnonvaroja. Kaavamääräyksessä pyritään rakentamisessa muodostuvien ja käytettävien maamassojen ja muun materiaalin kierrättämiseen mahdollisimman tehokkaasti.

5.3.1 AVA-laskenta

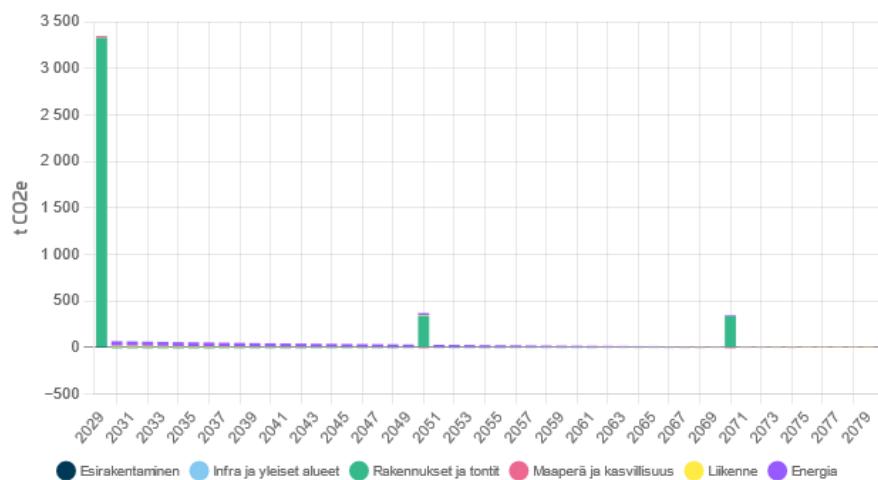
Kaavaratkaisun aiheuttamaa hiilijalanjälkeä on arvioitu käyttäen koekäytössä olevaa asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmää (AVA). Laskuri arvioi esirakentamisen, infran ja yleisten alueiden, rakennusten ja tonttien, energian, liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoja (hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki). Työkalulla voidaan vertailla eri luonnosvaihtoehtoja. Laskenta ei kuitenkaan ota huomioon suhteellista vaikutusta koko kaupungissa.



Kuva 13. Hiilijalanjälkeen ja hiilikädenjälkeen laskettavat vaikutukset arvioinnissa. Sitowise.

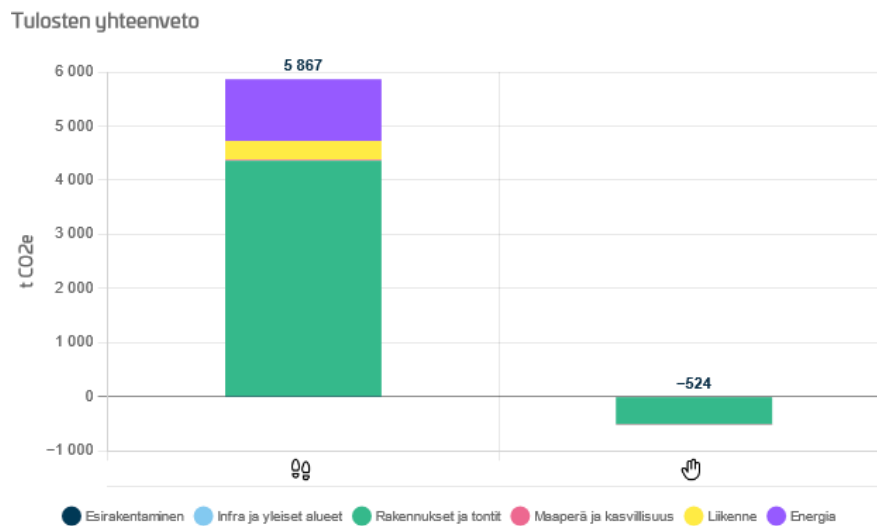
Asemanseudun kaavaratkaisussa on liikenteen päästöjä hillitseviä toimenpiteitä, kuten sähköautojen latausmahdollisuus, pyöräilyn edellytyksiin panostaminen ja laadukkaat kävely- ja pysäkkiympäristöt. AVA on huomionnut nämä laskennassa alentaen hiilijalanjälkeä. Suurin osa kaavamuutoksen hiilijalanjäljestä koostuu rakentamisen päästöistä, ja tulokset laskevat vuositason rakentamisen jälkeen koskien lähinnä energiankulutusta sekä mahdollisia peruskorjauksia. (Kuva 14). Tämän kaavan kohdalla suurin vaikutus tulee olemaan rakennusvaiheessa tehdyillä materiaalivalinnoilla (Kuva 15, rakennukset ja tontit).

Tulokset vuositason



Kuva 14. AVA-laskenta, tulokset vuositason.

Rakennusten päästöarvioon vaikuttavat keskeisimmin kerrosala ja käyttötyyppi. Myös rakennusten korkeuden vaikutusta rakennepaksuuteen arvioidaan. Tämä vaikutus näkyy yli kahdeksankerroksisissa rakennuksissa, joissa rakennepaksuus on suurempi. Ilmastohyödyt, eli hiilikädenjälki, ilmoitetaan negatiivisena lukuna tulosten yhteenvedossa (Kuva 15).



Kuva 15. AVA-laskenta, tulosten yhteenveto.

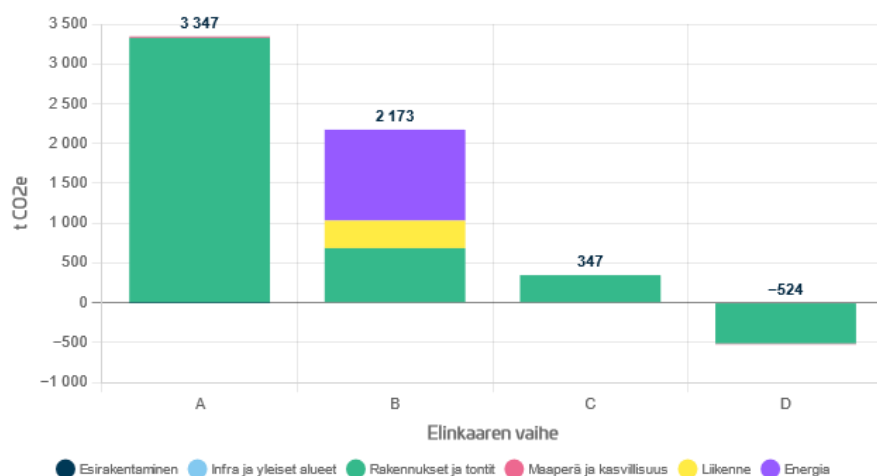
Ilmastopäästöt (hiilijalanjälki) arvioidaan AVAssa erikseen alueen eri elinkaarivaiheille (Kuva 16). Arvioinnissa käytettävät elinkaarivaiheet ovat elinkaarilaskennan yleisten periaatteiden ja Ympäristöministeriön rakennusten vähähiilisyden arviointimenetelmän mukaisesti:

- A – Tuote- ja rakentamisvaihe
- B – Käyttövaihe
- C – Elinkaaren loppu

Lisäksi ilmastohyödyt arvioidaan Ympäristöministeriön Rakennusten vähähiilisyden arviointimenetelmän mukaisesti elinkaarimoduuleille D1-D5, jotka yhteensä muodostavat kaavan ilmastohyödyt (D). Niistä arviointiin sisältyvät seuraavat moduulit:

- D1 - Uudelleenkäyttö ja materiaalikierrätys
- D2 - Hyödyntäminen energiana
- D4 - Hiilivarastovaikutus
- D5 – Karbonatisoituminen

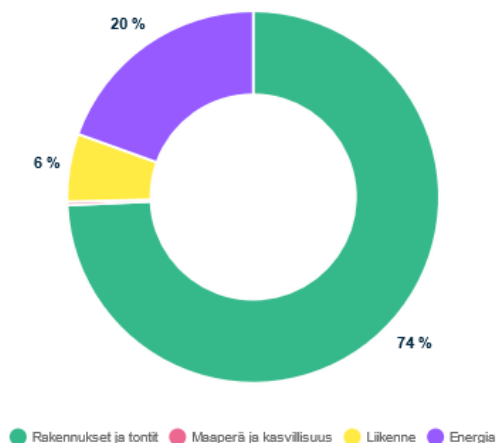
Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva 16. AVA-laskenta, tulokset elinkaarivaiheittain.

Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastojen muutoksia tapahtuu, kun viheralueita raivataan rakentamisen tieltä. Asemanseudun kaavaratkaisussa maaperään ja kasvillisuuteen ei tule juuri lainkaan muutoksia, kun rakentaminen osoitetaan tyhjälle tontille eikä kosketa viheralueisiin. Suhteessa muihin päästöihin maaperän ja kasvillisuuden vaikutus on kaavan alueella hyvin pieni.

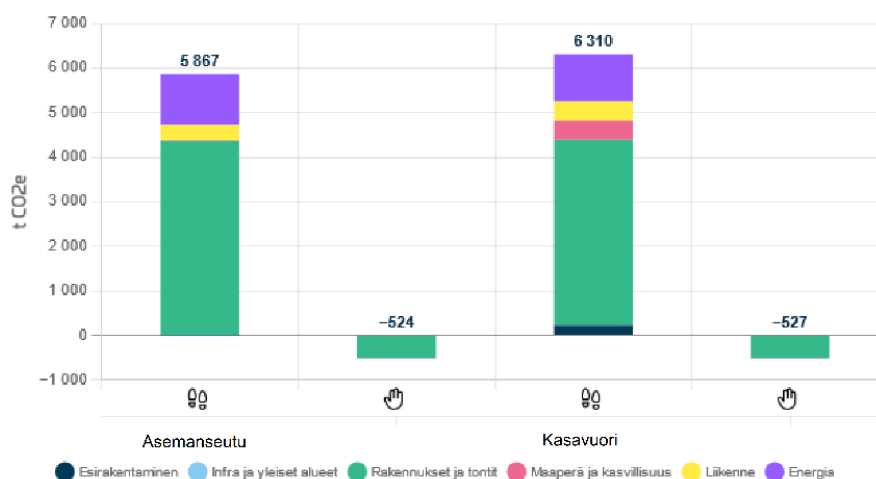
Hiilijalanjäljen osat



Kuva 17. AVA-laskenta, hiilijäljen osat.

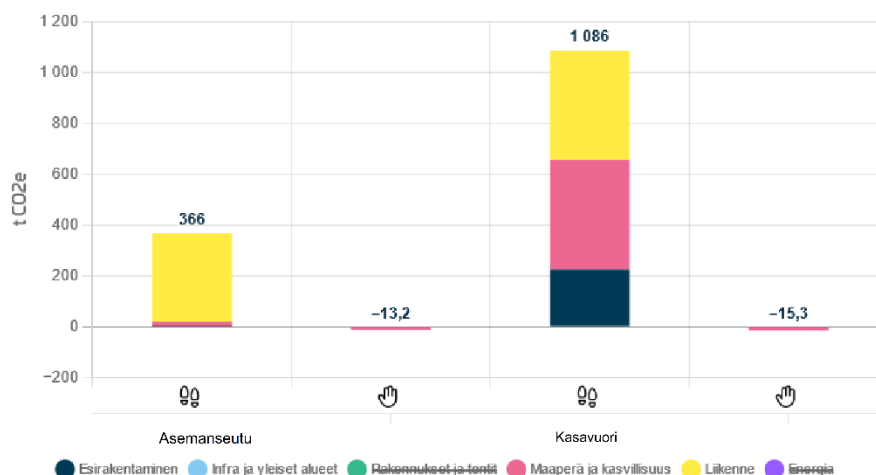
Vastaavanlaista kaavamuutosta on vertailtu siirtämällä kaava Kasavuorentien varteen, jolloin metsää tulisi kaadettua. Tällöin vaikutus hiilijalanjälkeen olisi suurempi kuin kaavamuutoksen sijaitessa asemanseudulla (Kuva 18). Ilman rakennusten, tonttien ja energian vaikutusta tulee selkeämmin esiin, kuinka sijainnilla on suuri merkitys maaperän ja kasvillisuuden säästämiseen (Kuva 19).

Tulosten yhteenveto



Kuva 18. AVA-laskenta, vertailua eri sijaintien välillä.

Tulosten yhteenveto



Kuva 19. AVA-laskenta, vertailua eri sijaintien välillä, poistettuna rakennukset, tontit ja energia.

5.4 Liikenne ja tekninen huolto

Alueen katuja joudutaan rakentamaan osittain uudelleen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentamisen vuoksi. Pysäköintilaitoksen rakentaminen edellyttää myös kunnallistekniikan siirtoa. Muutokset mahdollistavat liikenne- ja huoltojärjestelyjen toimivuuden alueen asukasluvun kasvaessa. Tarkempi vaikutusten arviointi tehdään ehdotusvaiheessa, kun liikenneselvitys, hulevesiselvitys -ja suunnittelu sekä kunnallistekniikan suunnittelu tarkentuu.

5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

Alueen suunnittelussa pyritään korkeatasoiseen kerrostaloasumISRatkaisuun, jonka ympäristö toteutetaan korkeatasoisesti niin, että yleinen viihtyisyys korostuu.

5.6 Palvelut

Kaava mahdollistaa keskustaan uusia helposti saavutettavia palveluita. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus alueen palvelutasoon. Uuden maankäytön mukainen rakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 90 uutta asukasta (50 k-m²/hlö). Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Keskustan hyvät julkiset yhteydet helpottavat terveys-, koulu- ja varhaiskasvatuspalveluihin hakeutumista.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman. Ennen rakentamisen aloittamista on laadittava tarvittavat kunnallistekniset suunnitelmat, katusuunnitelmat ja katuaukiota/toria varten erillinen suunnitelma.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Senaatin Asema-alueet Oy:n hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 28.2.2022 § 23 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Kaava on kuulutettu vireille 2.6.2022.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 2.6.2022. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <https://www.kauniainen.fi/ak243> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

7.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Aicha Löf. Hankkeen esisuunnittelusta on vastannut Huttunen-Lipasti Arkkitehdit.

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 2.6.2022 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Kauniaisissa 25.4.2024

Aicha Löf
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö





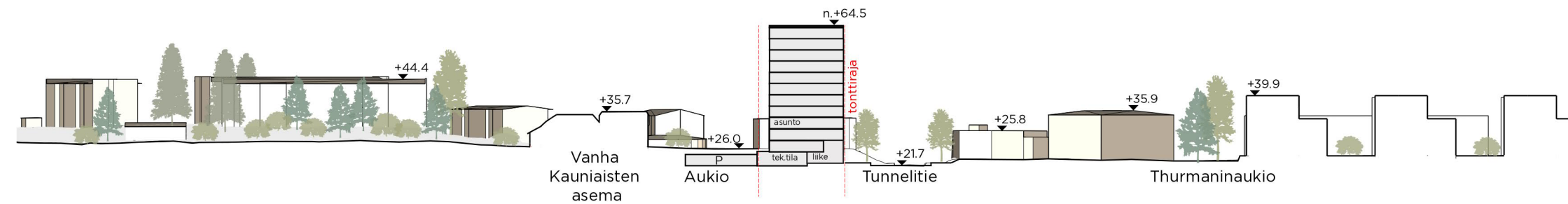
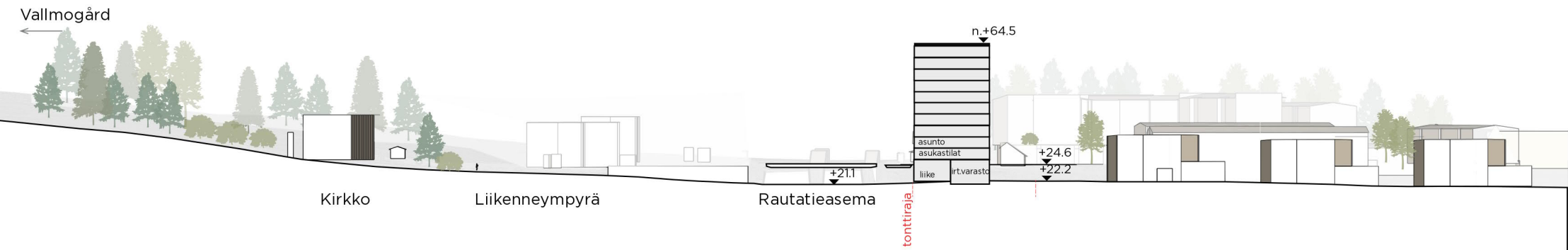
VER B
Aluejulkisivut

Kauniaisten asema
8.9.2023



VER B Aluejulkisivut

Kauniaisten asema
8.9.2023



VER B

Alueleikkaukset

Kauniaisten asema
8.9.2023



VER B

Ilmanäkymä

Kauniaisten asema
8.9.2023Lönnrotinkatu 18 A
00120 Helsinki



VER B
Ilmanäkymä

Kauniaisten asema
8.9.2023



Lönnrotinkatu 18 A
00120 Helsinki



VER B
Katunäkymä

Kauniaisten asema
8.9.2023

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	19.04.2024
Kaavan nimi	Asemanseutu		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	02.06.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 243
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6512	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6512
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,1406		

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6510	100,0	5170	0,79	0,0000	3660
A yhteensä	0,0726	11,2	4700	6,47	0,0726	4700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2068	31,8	470	0,23	-0,0726	-1040
T yhteensä						
V yhteensä	0,1092	16,8				
R yhteensä						
L yhteensä	0,2624	40,3			0,0000	
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	0,1406	21,6		0,1406	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	410		-144

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,6510	100,0	5170	0,79	0,0000	3660
A yhteensä	0,0726	11,2	4700	6,47	0,0726	4700
AK-1	0,0726	100,0	4700	6,47	0,0726	4700
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä	0,2068	31,8	470	0,23	-0,0726	-1040
K/s	0,2068	100,0	470	0,23	0,2068	470
K					-0,2794	-1510
T yhteensä						
V yhteensä	0,1092	16,8				
VL	0,1092	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	0,2624	40,3			0,0000	
Kadut	0,1471	56,1			-0,0432	
Katuauk./torit	0,1153	43,9			0,0432	
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	0,1406	21,6		0,1406	
ma/p	0,1406	100,0		0,1406	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	410		-144
Asemakaava	2	410		-144
Ei-asekaava				