



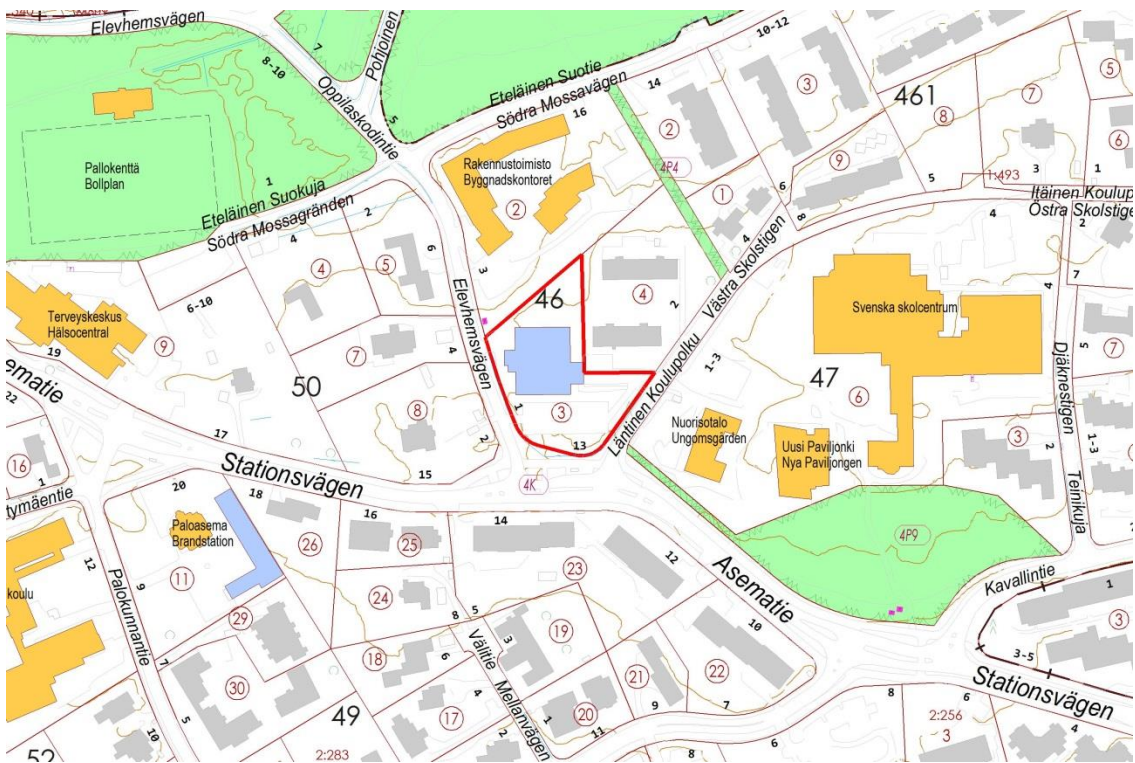
ASEMATIE 13

Ak 212

4. kaupunginosa, kortteli 46, tontti 3
Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.3.2016 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.1.2015 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 3.3.2015.



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Matti Salminen
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
(09) 5056 204

SISÄLLYSLUETTELO	sivu
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. Asemakaava	3
1.2.4. Rakennusjärjestys	4
1.2.5. Rakennuskiellot.....	4
1.2.6. Pohjakartta.....	4
1.3. Selvitys alueesta	4
1.3.1. Maanomistus.....	4
1.3.2. Rakennettu ympäristö	4
1.3.3. Suojelukohteet	5
1.3.4. Ympäristön häiriötekijät	5
2. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	6
3. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	6
3.1. Yleisperustelu ja -kuvaus.....	6
3.2. Mitoitus.....	7
3.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	7
3.3.1. Maankäyttö	7
3.4. Ympäristön häiriötekijät	7
3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	8
3.6. Kaavan mukainen luonnonympäristö	8
3.7. Nimistö	9
4. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	9
4.1. Asemakaavan muuttamisen perusteet	9
4.2. Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen.....	10
4.3. Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	10
4.4. Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin	10
5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
6. SUUNNITTELUN VAIHEET	10
6.1. Suunnittelun vireilletulo.....	10
6.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	10
6.3. Suunnittelu.....	10
6.4. Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet	11

LIITTEET

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 3.3.2015
Liite 2	Asemapiirros
Liite 3	Havainnekuvat
Liite 4	Leikkaukset ja julkisivu
Liite 5	Otteet meluselvityksen kartoista
Liite 6	Seurantalomake

Luettelo asemakaavaan muutosta varten laadituista selvityksistä

Tontin esisuunnitelma	Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy, 21.9.2015
Ilmanlaatu- ja meluselvitys	Sito Oy, 20.11.2015
Liikenneselvitys	Sito Oy, 18.11.2015
Historiaselvitys	Sito Oy, 20.11.2015
Puustokartoitus	Sito Oy, 16.11.2015
Pihasuunnitelma ja hulevesikaavio	Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy 15.2.2016

1. SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1. Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 46 tontin 3 osoitteessa Asematie 13. Alueen pinta-ala on 4637 m². Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

1.2. Suunnittelutilanne

1.2.1. Maakuntakaava

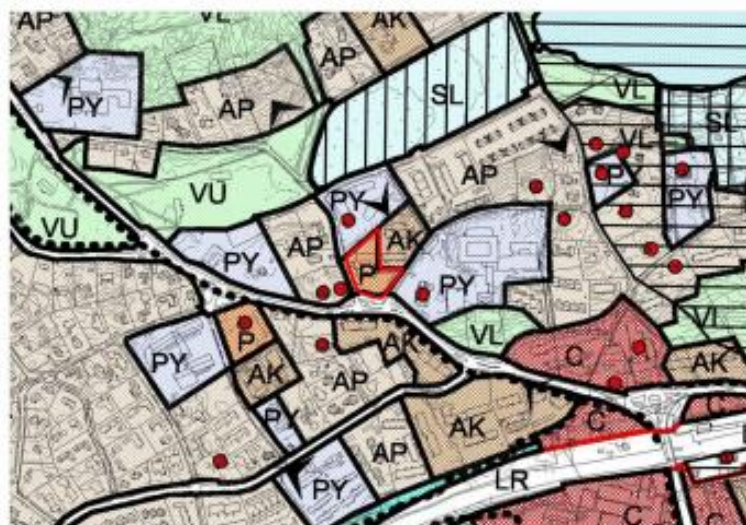
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.



Kuva 1. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.2. Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

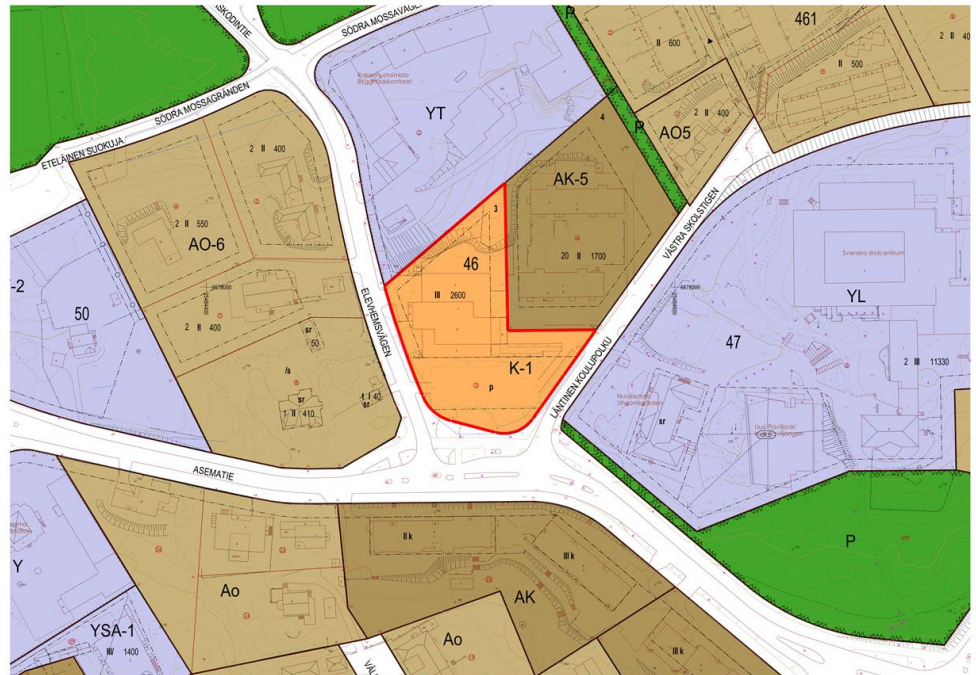


Kuva 2. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

1.2.3. Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 22.1.1993 vahvistama asemakaava (Ak 125), jossa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa

toimisto-, laboratorio- tai tutkimustiloja. Tontin pinta-ala on 4637 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2600 k-m² kolmeen (III) kerrokseen. Lisäksi rakennuksiin saa toteuttaa maanpäällisen kellarikerroksen. Asematien puoleinen osa tontista on osoitettu maanpäälliseen pysäköintiin (p).



Kuva 3. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.4. Rakennusjärjestys

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

1.2.5. Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.6. Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3. Selvitys alueesta

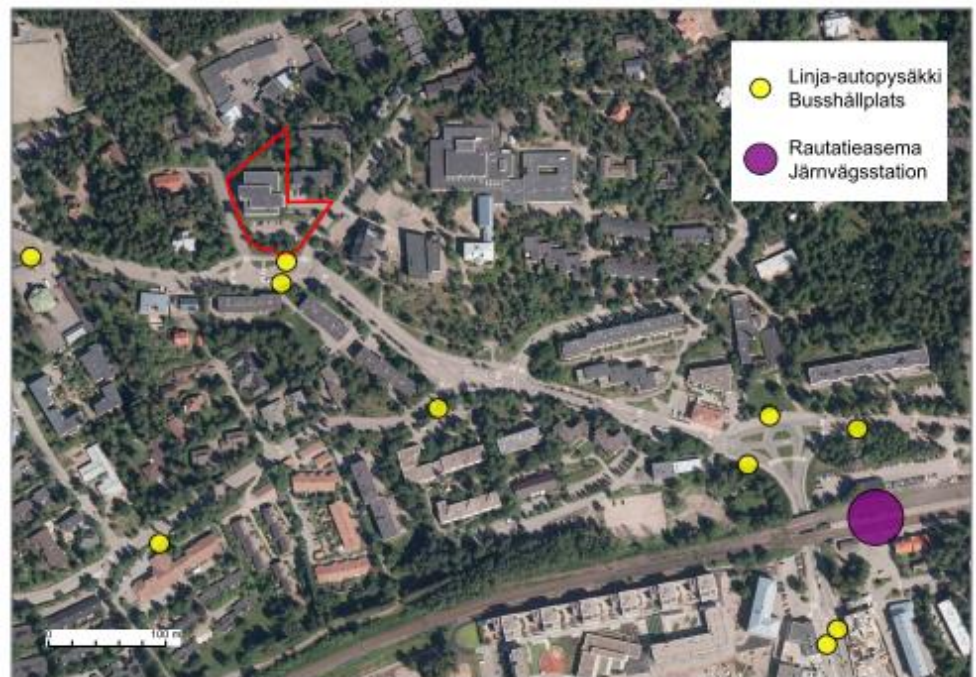
1.3.1. Maanomistus

Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

1.3.2. Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Asematien, Läntisen Koulupolun ja Oppilaskodintien kulmaukseen. Tontilla on vuonna 1972 valmistunut toimisto-/laboratoriorakennus. Asematien eteläpuolelle on toteutunut kerrostaloja. Lännessä suunnittelualue rajautuu Oppilaskodintiehen ja sen varteen rakennettuihin pientaloihin. Pohjoisessa alue rajoittuu kaupungin rakennuskonttoriin/varikkoon, idässä hakijan omistamiin kerrostaloihin sekä Läntiseen koulupolkuun ja ruotsinkieliseen koulukeskukseen.



Kuva 4. Julkiset liikenneyhteydet, ortokuva 2013.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Asematie on pääkokoojakatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan. Oppilaskodintie ja Läntinen koulupolku ovat paikallisia asuntokatuja.

Kevytiliikenne

Asematien molemmin puolin kulkee yhdistetty kevyen liikenteen väylä, Läntisen koulupolun ja Oppilaskodintien varrella väylä on vain toisella puolella katua.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,5 kilometrin etäisyydellä, jossa pysähtyy lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliiikenteen bussilinjat liikkenevät Asematiellä (51, 109, 109N, 109T, 212 ja 533).

1.3.3. Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

1.3.4. Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Asemakaavan muutosta varten on laadittu liikenneselvitys marraskuussa 2015 (Sito Oy). Asematiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2009 meluselvityksen päivitystä varten. Tuolloin liikennemäärä Asematiellä välillä Bembölentie–Bredantie oli 9620 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4 %. Liikenneselvityksessä on arvioitu Asematien liikennemääräksi nykytilanteessa 10 000–11 000 ajon./vrk. ja vuoden 2030 ennustetilanteessa n. 12 000 ajon./vrk.

Ilmanlaatu ja melu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suositusetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Asemakaavan muutosta varten on laadittu ilmanlaatu- ja meluselvitys marraskuussa 2015 (Sito Oy).

Selvityksen mukaan alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten suositusetäisyydet vastaavat hyvin todellista tilannetta. Kaava-alueen kan-

nalta merkittävin päästölähde on Asematie, jonka vuorokausiliikennemäärä on ennustetilanteessa (2030) n. 12 000 ajoneuvoa. Viereisten katujen liikennemäärä Asematiehen verrattuna on alle kymmenesosa ja siten vaikutus ilmanlaatuun käytännössä merkityksetön. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Meluselvityksessä laskettiin Asematie 13 asemakaavamuutosalueen keskiäänitasot nykytilanteessa 2015 ja vuoden 2030 ennustetilanteessa. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB ja yöajan 45 dB ohjearvoa. Nykytilanteessa päiväajan keskiäänitaso kaava-alueella on noin 45–63 dB. Yöllä keskiäänitaso on enimmillään noin 53 dB. Otteet meluselvityksen kartoista ovat selostuksen liitteinä.

Piha- ja oleskelualueiden sijoittaminen melukatveeseen edellyttää rakennusten ja tontin omistajan toteuttamien melusteiden/rakenteiden sijoittamista siten, että liikennemelulle asetetut ohjearvot alittuvat.

2. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille 18.12.2014 alueen maanomistajan hakemuksesta, jolla on haettu asemakaavan mukaisen liike- ja toimistorakennusten korttelialueen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.1.2015 §:ssä 21 asemakaavan muutoksen laatimisesta siten, että tontti muutetaan kerrostaloasumisen mahdollistavaksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja muun muassa rakennusten korkeuteen.

3. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1. Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella muutetaan tarpeettomaksi käynyt liike- ja toimistorakennusten tontti asuinkäyttöön. Tontti soveltuu hyvin kerrostaloasumiseen: Se sijaitsee keskeisesti pääkadun varrella rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa on linjattu, että kaupunkimainen tiiviimpi ja tehokkaampi täydennysrakentaminen sijoitetaan juuri asemien ja pääkatujen varsille. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten tavoitteiden mukaisesti rakenteellisena, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksella kaupunkirakenne eheytyy kun muusta ympäristöstä poikkeava laajarunkoinen rakennus korvautuu mittasuhteiltaan sekä hahmoltaan ympäristöönsä paremmin sopeutuvilla asuintaloilla ja autopaidat sijoitetaan maan alle. Suunniteltujen rakennusten korkeusero nykyisen toimisto/laboratoriorakennuksen korkeuteen on noin +4,5 m. Korkeusero naapurikiinteistöjen rakennuksiin on niin ikään maltillinen, suunniteltu vesikatkon korkeusasema on vain kaksi metriä korkeampi kuin viereisen nuorisotalon katon harjan korkeus. Lisäksi uuden läntisemmän kerrostalon seinälinja siirtyy nykytilanteeseen verrattuna yli 11 m länteen, jolloin etäisyys naapuritontilla sijaitsevaan lähimpään kerrostaloon on yli 20 m. Tällä säävytetaan molempien tonttien riittävä yksityisyys. Alueelle jää hyvin tilaa leikki- ja oleskelualueille.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy:n laatimaan esisuunnitelmaan. Esisuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Asematien varrella ja rakennusten sopeutuminen niin puisto-

ympäristöön kuin arkkitehtuuriin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Tontti tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

3.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4637 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta 4100 k-m² mikä vastaa tehokkuutta e=0.88.

3.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1. Maankäyttö

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja tontin rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 2600 k-m²:stä 4100 k-m²:iin. Rakennusoikeus kasvaa 1500 k-m²:ä. Tontille osoitetaan rakennusala enintään viisikerroksisille (V (3/4)) asuinrakennuksille. Ylin kerros on ns. sisäänvedetty, mikä keventää rakennusten hahmoja Asematien suuntaan.

Tontin pohjoisosaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Oppilaskodintieltä. Tontille sallitaan ajoneuvoliittymä Oppilaskodintien lisäksi Läntiseltä koulupolulta. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/asunto.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 45dB(A).

Mikäli Asematien puoleiselle julkisivulle sijoitetaan asunnon ulko-oleskelutilaksi tarkoitettu parveke tai terassi, se tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin.

Hulevesien käsittely

Tontille on laadittu alustava pihasuunnitelma (Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy), jossa hulevesien hallinta ja käsittely on esitetty. Hulevesien käsittelystä on annettu seuraavia määräyksiä: Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettäläpäisemättömää pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä.

3.4. Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Liikenneselvityksessä tontin tuottamaksi kokonaisliikennemääräksi arvioidaan 70 ajon./vrk. Koska kaava-alueella on jo nykyisin liikennettä tuottava toimistorakennus, voidaan arvioida, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin. Tontin tuottama liikennemäärä ei kasva eikä siten aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Selvityksen mukaan alueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

Ilmanlaatuselvityksessä todetaan kaava-alueen lähimpien asuinhuoneistojen sijoittuvan noin 22 m etäisyydelle Asematiestä, jolloin suositusetaisyys 22 m täyttyy ja ilmanlaadun ohjearvot alittuvat. Ilmanlaatu ei aiheuta kaa-

va-alueella jatkotoimenpiteitä. Vaikka suosituksetäisyydet ylittyvät ja ilmanlaadun ohjearvot alittuvat, oleskelualueet on suositeltavaa sijoittaa rakennusten suojaiselle, eli myös hiljaisemmalle pohjoispuolelle.

Meluselvityksen laskennoissa melulähteenä on huomioitu Asematien, Län-tisen koulukadun, Oppilaskodintien ja Bredantien liikenne nykytilanteessa 2015 ja ennustetilanteessa 2030. Liikennetiedot perustuvat laadittuun liikenneselvitykseen. Meluselvityksen liitteissä on kuvattu päivä- ja yöajan keskiäänitasot nykytilanteessa ja ennustetilanteessa 2030. Lisäksi laskennoissa on tutkittu keskiäänitasoalueet 8 ja 14 metrin laskentakorkeuksilla maanpinnasta. Laskentojen mukaan uusien asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu vuoden 2030 ennustetilanteessa enimmillään 62 dB päiväaikainen ja 52 dB ööaikainen keskiäänitaso. Tämä asettaa lähinnä Asematietä olevan asuinkerrostalon Asematien puoleisille julkisivuille 27 dB äänitasoerovaatimuksen. Tavanomaisen asunto- ja toimistorakennuksen rakenteiden ääneneristävyys voidaan pitää noin 30 dB, mistä syystä kaava-alueelle suunnitelluille rakennuksille ei ole tarpeen asettaa erillistä ääneneristävyysvaatimusta.

Laskentojen mukaan suunnitellut rakennusmassat estävät melun leviämistä siten, että kaava-alueelle muodostuu päivä- ja yöajan ohjearvot 55 dB ja 45 dB alittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita. Yli 55 dB päiväajan keskiäänitasoalueelle sijoittuvat terassit ja parvekkeet tulee lasittaa ohjearvotasoon pääsemiseksi.

3.5. Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutosta varten laaditussa historiaselvityksessä (Sito Oy, marraskuu 2015) ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Olemassa olevan tiedon perusteella myöskään sulfaattimaaselvitykselle ei kiinteistön alueella nähdä tarvetta. Kiinteistöltä poistetun entisen öljysäiliön ympäristön betonirakenteissa saattaa olla öljyä, mikä pitää huomioida nykyisen rakennuksen purkutöiden suunnittelun yhteydessä.

3.6. Kaavan mukainen luonnonympäristö

Tontille laaditussa pihasuunnitelmassa on todettu, että tontin vettä läpäisemättömien pintojen kokonaispinta-ala on 2718 m². Jokaista rakennettua ja läpäisemätöntä 100 m²:ä kohden hulevesille varataan yksi m³ viivytys- ja imeytystilaa. Suunnitelman viivytystarpeesta muodostuu tällöin 27,18 m³. Pihasuunnitelmassa viivytys- ja imeytysalueeksi on osoitettu sadepuutarha 116 m² ja maanalainen hulevesikasetti 29 m². Jos puolet hulevesistä johdetaan kasetteihin ja puolet sadepuutarhaan, toteutuu viivytystilavuus, kun sadepuutarhan lammikoitumistila on 12 cm ja kasettien korkeus 50 cm.

Alueella on suoritettu puustokartoitus marraskuussa 2015 (Sito Oy). Kartoituksessa on mitattu kaikki halkaisijaltaan yli 10 cm olevat puut (48 kpl). Puiden lajimääritys ja kuntokartoitus on suoritettu silmämääräisesti. Puustokartoituksen perusteella tontin puusto on silmämääräisesti tarkasteltuna hyvä- tai melko hyväkuntoista. Osassa puista on kuitenkin havaittu selkeitä runkovaurioita joista laho on saattanut päästä leviämään. Säilyttämisen arvoiset puut käyvät ilmi kartoitustuloksista.

3.7. Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

4. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

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

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat merkittävät. Kaupunkikuvallisesti muutoksen voidaan katsoa parantavan aluetta, kun vanha toimistorakennus korvataan laadukkaalla arkkitehtuurilla. Asuinrakennukset elävöittävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta selkeämpää katutilaa. Tontin pysäköinti on järjestetty maanalaisena pysäköintinä.

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

Yhdyskuntataloudellisia -, taikka ekologisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus alueen palvelutasoon. Tiivistäminen eheyttää myös aluetta, joka vaikuttaa myönteisesti ekotehokkuuteen.

Liikenneselvityksen mukaan kaavamutoksella ei ole vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin. Kaava-alueella on nykyisin liikennettä tuottavat toimistorakennus eikä tontin tuottama liikennemäärä kasva asemakaavan muutoksen seurauksena. Selvityksen mukaan suurta liikennemäärien kasvua ei ole odotettavissa alueen kaduilla lähitulevaisuudessa.

4.1. Asemakaavan muuttamisen perusteet

Alue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman vaikutuspiirissä ja pääkadun varrella, johon volyymitaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Tontin lainvoimainen asemakaava on aikoinaan "räätälöity" maanomistajan toiveesta omaan liiketoimintaan, joka on loppunut ko. tontilta elokuussa 2015.

Muutosalueen kiinteistön nykyisen käyttötarkoituksen ylläpitäminen järkevällä ja taloudellisella tavalla on osoittautunut vaikeaksi. Vuonna 1972 valmistuneen toimisto-/laboratoriorakennuksen tekninen kunto ei vastaa nykyajan vaatimuksia. Rakennus on laajarunkoinen, yhdelle käyttäjälle suunniteltu ja jatkokäytön kannalta tarpeellisiin muutoksiin joustamaton. Tilojen jakaminen pienemmiksi yksiköiksi on hankalaa.

Alue on asumisen kannalta sijoittunut keskeisesti ja sieltä on erinomaiset julkiset yhteydet. Ympäristöön on toteutunut kerros- ja pientaloja, jolloin ko. alue poikkeaa nykyisenä liike- ja toimistotonttina oleellisesti ympäristöstään

niin mittakaavallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin. Ottaen huomioon alueen ominaispiirteet, asuminen soveltuu alueelle parhaiten.

4.2. Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

Asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyritty korkeatasoiseen kerrostaloasumisratkaisuun, jossa toiminnalliset, muuntojoustavat, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti.

Rakennukset voidaan sijoittaa tontille siten, että asuntojen ulkotilat avautuvat kaikki valoisiin ilmansuuntiin. Samalla pihatiloista saadaan miellyttävä ja selkeä kokonaisuus jäsentelyillä ja yksityiskohtilla. Maanalaisella pysäköinnillä säästetään pihatilaa leikki- ja oleskelukäyttöön.

4.3. Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti. Esitettyyn muutokseen verrattuna nykyinen tilanne poikkeaa huomattavasti ympäristönsä rakeisuudesta. Lisäksi naapuritonttien asukkaiden kannalta maisematila siistiytyy, kun vanha toimistorakennus korvataan korkeatasoisella asuinrakentamisella.

4.4. Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuuotos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Tontin muuttaminen asuinkäyttöön tuo alueelle laskennallisesti noin 80 uutta asukasta. Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista. Alueella toimineen yrityksen toiminta on loppunut, jolloin muutoksella ei ole välitöntä vaikutusta työpaikkojen määrään. Työpaikka-varannosta menetetään arviolta noin 20 työpaikkaa.

5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kun kaava on saanut lainvoiman.

6. SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1. Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 26.1.2015 §:ssä 21 asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 3.3.2015.

6.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 3.3.2015.

6.3. Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Matti Salminen. Esisuunnitelman tontin käytöstä on

laatinut Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy. Kaavan liittyvistä selvityksistä on vastannut Sito Oy. Pihasuunnitelman on laatinut Maisema-arkkitehdit Byman & Ruokonen Oy.

6.4. Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä 3.3.2015. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet ja heille on toimitettu tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kauniaisissa 15.3.2016

Matti Salminen
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö



ASEMATIE 13
Ak 212
ASEMAKAAVAN MUUTOS
4. kaupunginosa, kortteli 46, tontti 3

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

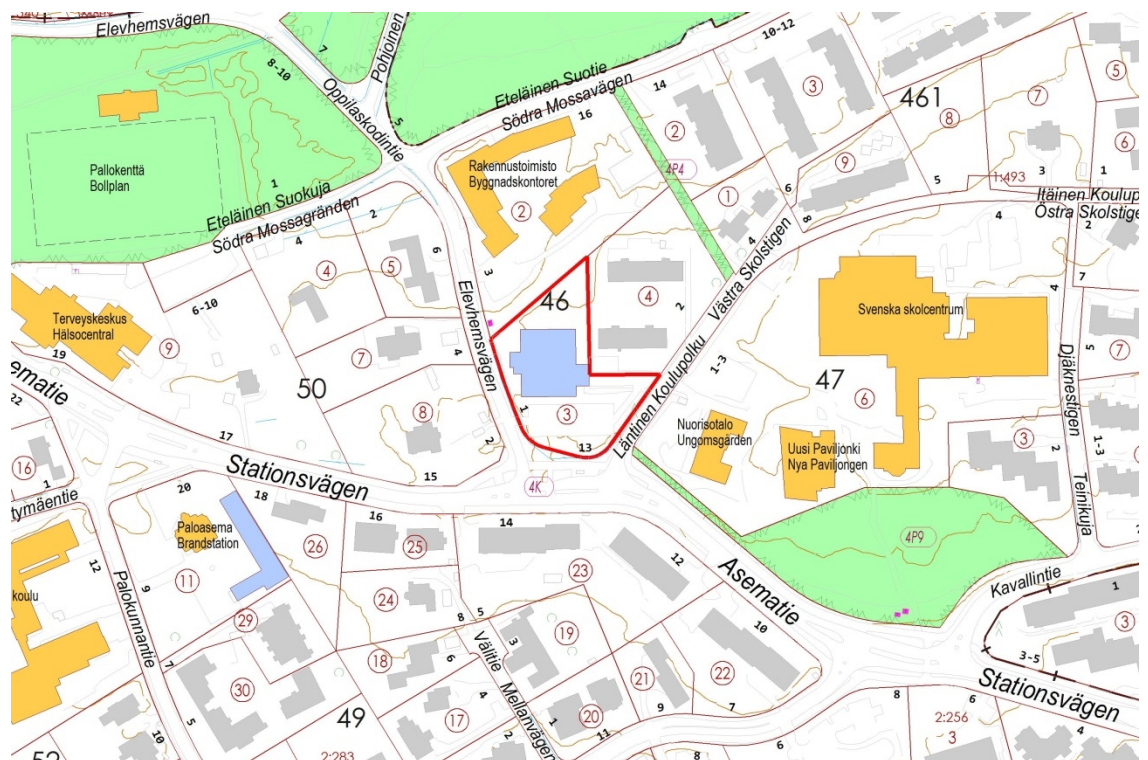
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoitustyön alkuvaiheessa laadittava suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavasta osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmästä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo

- mitä ollaan kaavoittamassa (suunnittelualue)
- mitkä ovat kaavan laadinnan tavoitteet
- ketkä ovat kaavoituksen osallisia
- miten kaavoitustyöhön voi osallistua ja vaikuttaa
- mitkä ovat kaavan tärkeimmät vaikutukset ja miten niitä selvitetään

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään tarpeen mukaan kaavoitustyön edessä ja se on nähtävillä kaavan valmistelun ajan Kauniaisten kaupungintalossa sekä kaupungin Internet-sivuilla (www.kauniainen.fi > Kaavoitus ja maankäyttö)

Suunnittelualueen nykytilanne



Suunnittelualueen sijainti virastokartalla.

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 46 tontin 3 osoitteessa Asematie 13. Alueen pinta-ala on n. 0,46 ha. Alue on yksityisen maanomistajan omistuksessa.

Alue sijoittuu Asematien, Läntisen Koulupolun ja Oppilaskodintien kulmaukseen. Tontilla on vuonna 1972 valmistunut toimisto-/laboratoriorakennus. Asematien eteläpuolelle on toteutunut kerrostaloja. Lännessä suunnittelualue rajautuu Oppilaskodintiehen ja sen varteen rakennettuihin pientaloihin. Pohjoisessa alue rajoittuu kaupungin rakennuskonttoriin/varikkoon, idässä hakijan omistamiin kerrostaloihin sekä Läntiseen koulupolkuun ja ruotsinkieliseen koulukeskukseen.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 26.1.2015 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa tontin käyttötarkoitus kerrostaloasumiseen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovitamiseen.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P).

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 22.1.1993 vahvistama asemakaava (Ak 125), jossa tontti on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa toimisto-, laboratorio- tai tutkimustiloja. Tontin pinta-ala on 4637 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2600 k-m² kolmeen (III) kerrokseen. Lisäksi rakennuksiin saa toteuttaa maanpäällisen kellarikerroksen. Asematien puoleinen osa tontista on osoitettu maanpäälliseen pysäköintiin (p).

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen keväällä 2015. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen kesällä 2015.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti syksyllä 2015. Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja muilta eri viranomaisilta.
- Kaavaluonnosta työstetään sekä tehdään siihen tarvittavat muutokset ja korjaukset lausunnot ja osallisten esittämät mielipiteet huomioon ottaen.
- Asemakaavan muotosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville keväällä 2016. Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmiltä.
- Ehdotukseen tehdään annettujen lausuntojen ja muistutusten johdosta tarvittavat korjaukset, minkä jälkeen asemakaava esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tämän asemakaavan muutoksen laadintaan osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- ELY-keskus
- HSY vesihuolto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Rakennuslautakunta

Tiedottaminen ja osallistuminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä valmisteluaineiston, asemakaavaluonnosten ja -ehdotusten nähtävillä olosta kuulutetaan virallisesti kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin internetsivuilla (www.kauniainen.fi). Nähtäville asetettavat asiakirjat ovat esillä Kauniaisten kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla.

Edellä mainituista kaavoitustyön vaiheista tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille. Muilta osallisilta pyydetään tarvittaessa lausunto kaava-asiasta.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaavan muutosluonnoksesta ja jättää kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta näiden nähtävilläolokautana.

Asemakaavan muutosluonnoksesta mielipiteen antaneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto (vastine). Asemakaavan muutos ehdotuksesta muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen kaupungin vastine esitettyyn muistutukseen. Mikäli allekirjoittaneita on useita, toimitetaan kannanotto ensimmäiselle allekirjoittaneelle.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä -asetuksen (MRA) edellyttämällä tavalla. MRL 9 §:n mukaan: *”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”*

Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi. Ympäristövaikutuksia käsitellään osana kaavoitusprosessia.

Asemakaavatyössä tarkastellaan erityisesti suunnitelman vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asukkaiden ja maiseman kannalta tärkeitä selvitettäviä vaikutuksia ovat vaikutukset kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön.

Kaavaprosessin yhteydessä tehdään tarvittavia ja tarkentavia lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Yhteystiedot ja palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta maankäyttöyksikköön. Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan Kauniaisten kaupungin edustajaan. Lisätietoja antaa:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh: (09) 5056 204

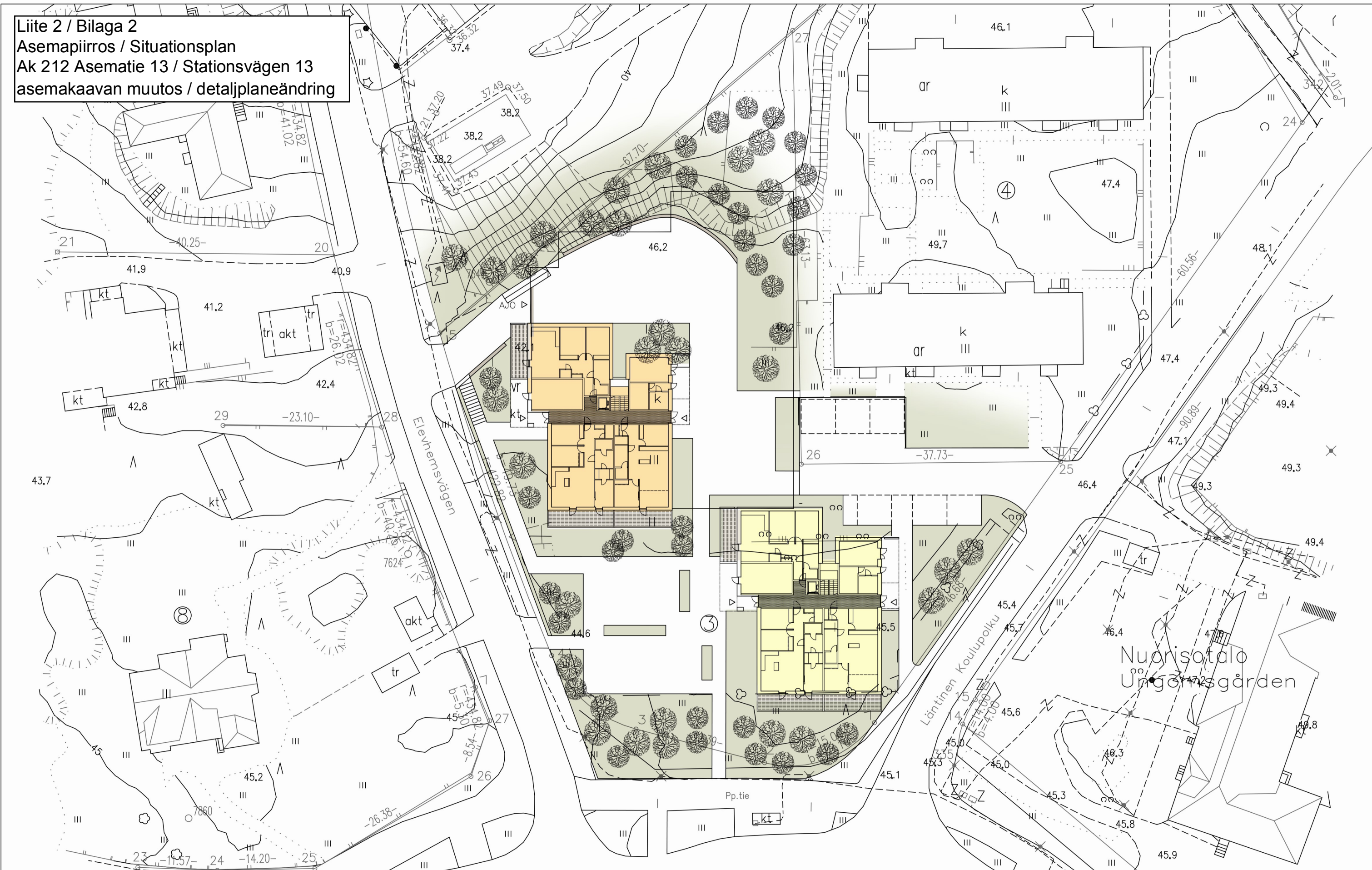
sähköposti: etunimi.sukunimi@kauniainen.fi, fax: 09 5056 535

Kauniaisissa 3.3.2015

Matti Salminen
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

Liite 2 / Bilaga 2
Asemapiirros / Situationsplan
Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
asemakaavan muutos / detaljplaneändring

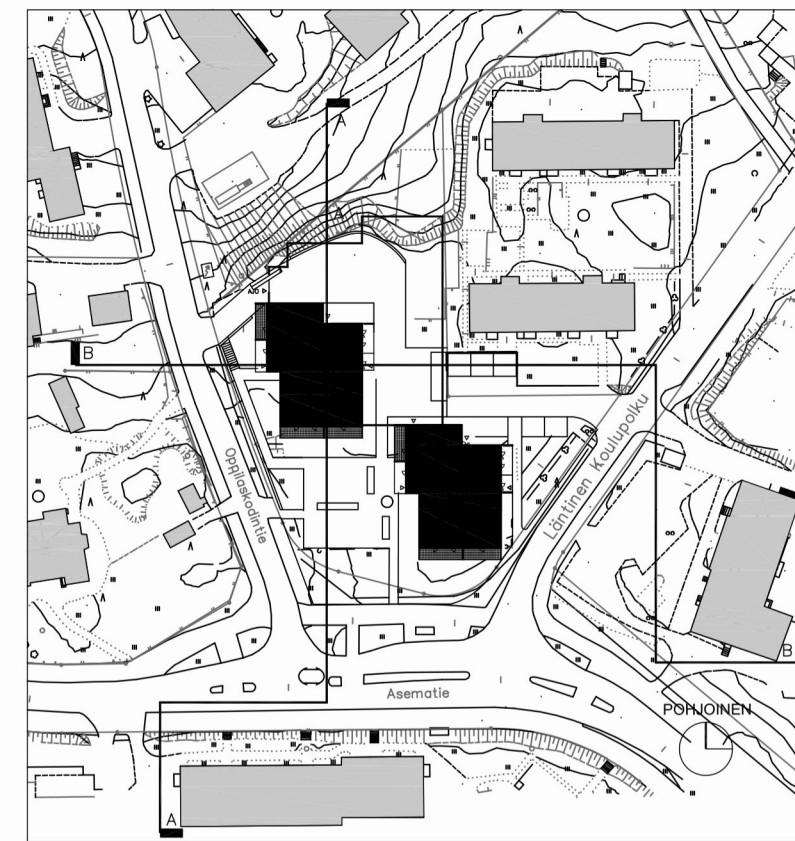


MELA Kauniainen



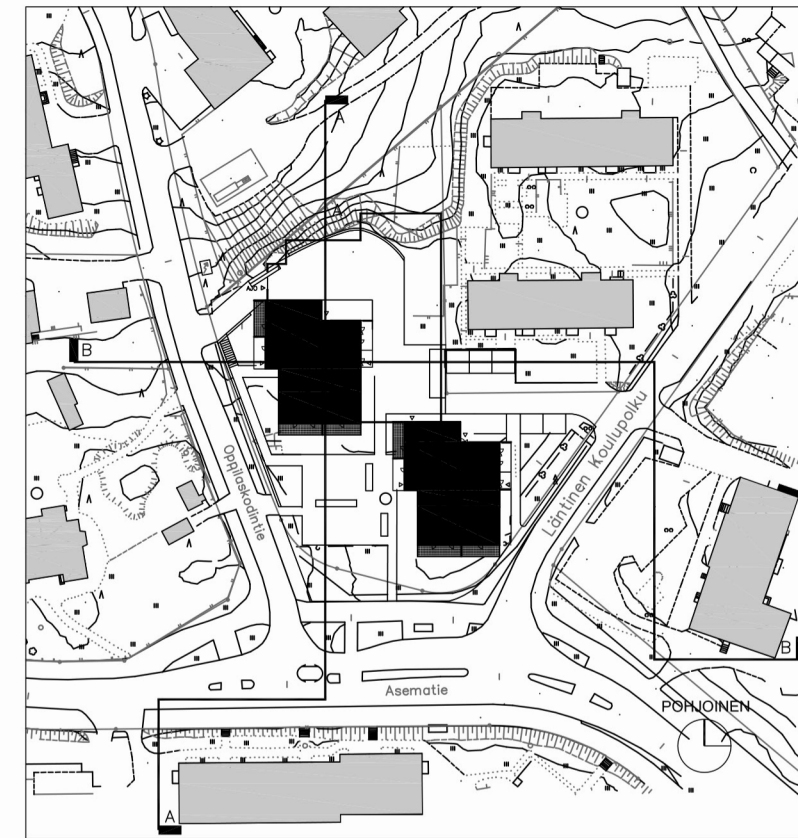


Liite 4 / Bilaga 4 (1/3)
Leikkaus A-A / Skärning A-A
Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
asemakaavan muutos / detaljplaneändring



MELA Kauniainen

Liite 4 / Bilaga 4 (2/3)
Leikkaus B-B / Skärning B-B
Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
asemakaavan muutos / detaljplaneändring



MELA Kauniainen



JULKISIVUMATERIAALIT

1. RAPATTU TIILI, VALKOINEN
2. RAPATTU TIILI, HARMAA
3. RAPATTU TIILI, TEHOSTEVÄRI
4. JULKISIVULEVY
5. MAALATTU BETONI
6. LASI, KIRKAS
7. LASI, HIEKKAPUHALLETTU
8. LASI, SILKKIPAINETTU
9. POLTTOMAALATTU ALUMIINI
10. LUONNONKIVI

MELA Kauniainen

Liite 5 / Bilaga 5 (1/3)
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning
 Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

Asematie 13
 AK-muutos
 KAUNIAINEN

Nykytilanne 2015

Keskiäänitaso L_{Aeq}
 Päiväaika klo 7-22

Laskentakorkeus mp+ 2m

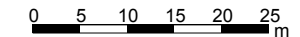
- Rakennus
- Kaava-alue
- Maavaimennus



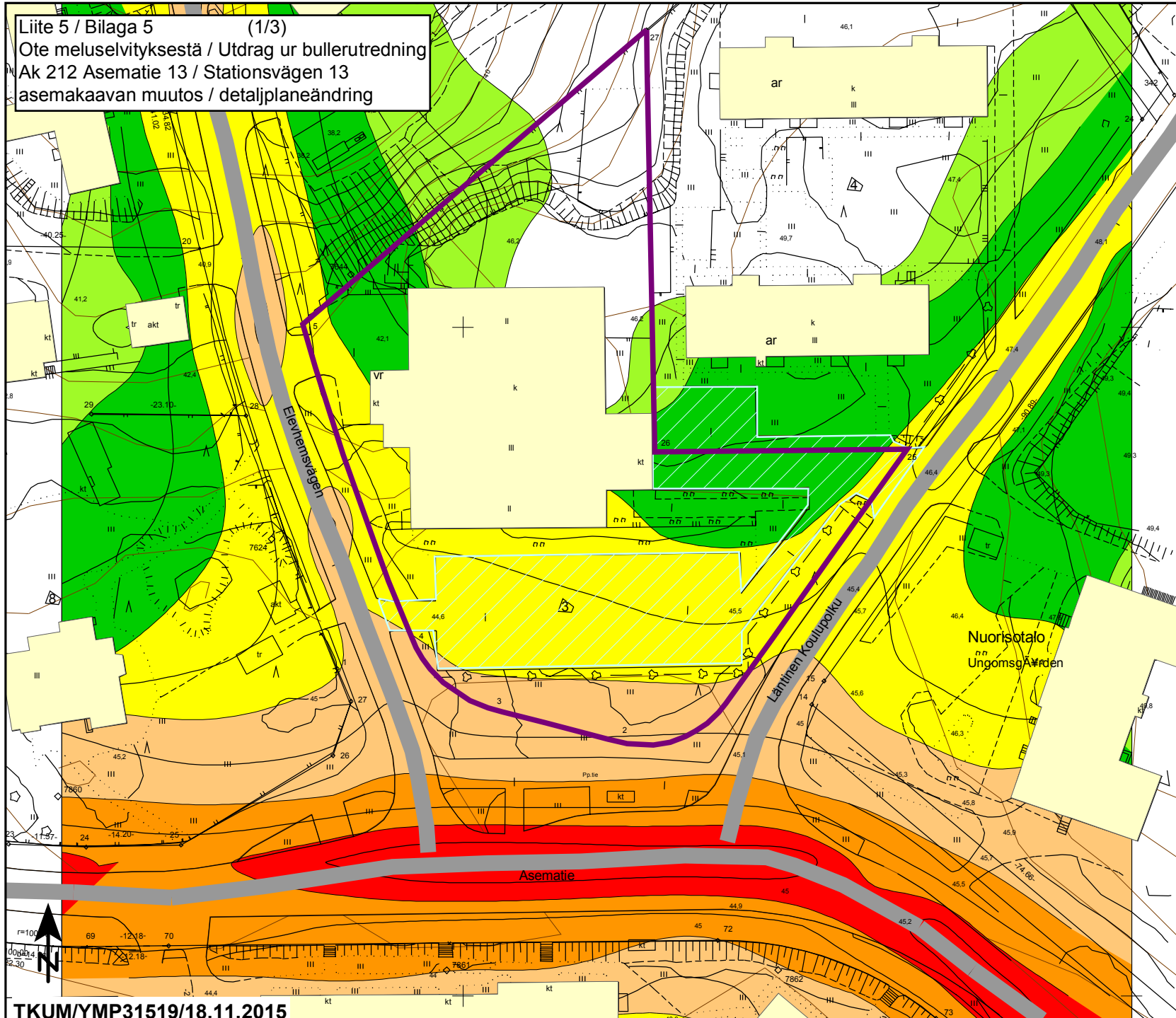
Keskiäänitaso L_{Aeq}

- ≤ 45
- $45 < \leq 50$
- $50 < \leq 55$
- $55 < \leq 60$
- $60 < \leq 65$
- $65 < \leq 70$
- $70 < \leq 75$

A4 1: 800



Liite 1



TKUM/YMP31519/18.11.2015

6678000

6678000

6677900

6677900

Liite 5 / Bilaga 5 (2/3)
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning
 Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

Asematie 13
 AK-muutos
 KAUNIAINEN

Ennustetilanne 2030

Keskiäänitaso L_{Aeq}
 Päiväaika klo 7-22

Laskentakorkeus mp+ 2m

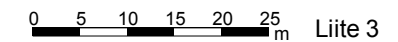
- Rakennus
- Kaava-alue
- Maavaimennus



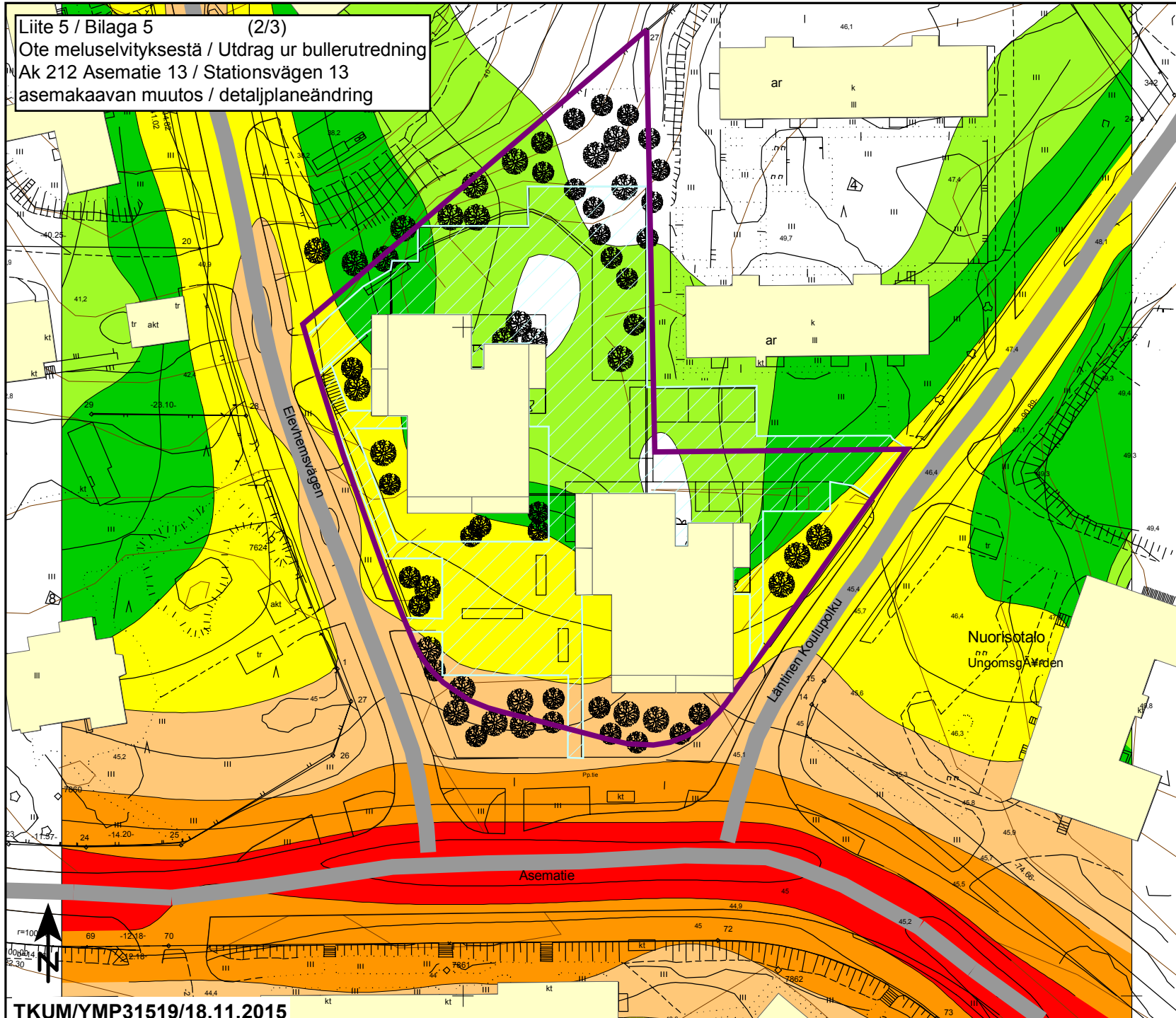
Keskiäänitaso L_{Aeq}

- ≤ 45
- $45 < \leq 50$
- $50 < \leq 55$
- $55 < \leq 60$
- $60 < \leq 65$
- $65 < \leq 70$
- $70 < \leq 75$

A4 1: 800



Liite 3



TKUM/YMP31519/18.11.2015

6678000

6678000

6677900

6677900

Liite 5 / Bilaga 5 (3/3)
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning
 Ak 212 Asematie 13 / Stationsvägen 13
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

Asematie 13
 AK-muutos
 KAUNIAINEN

Ennustetilanne 2030

Keskiäänitaso L_{Aeq}
 Yöaika klo 22-7

Laskentakorkeus mp+ 2m

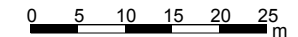
- Rakennus
- Kaava-alue
- Maavaimennus



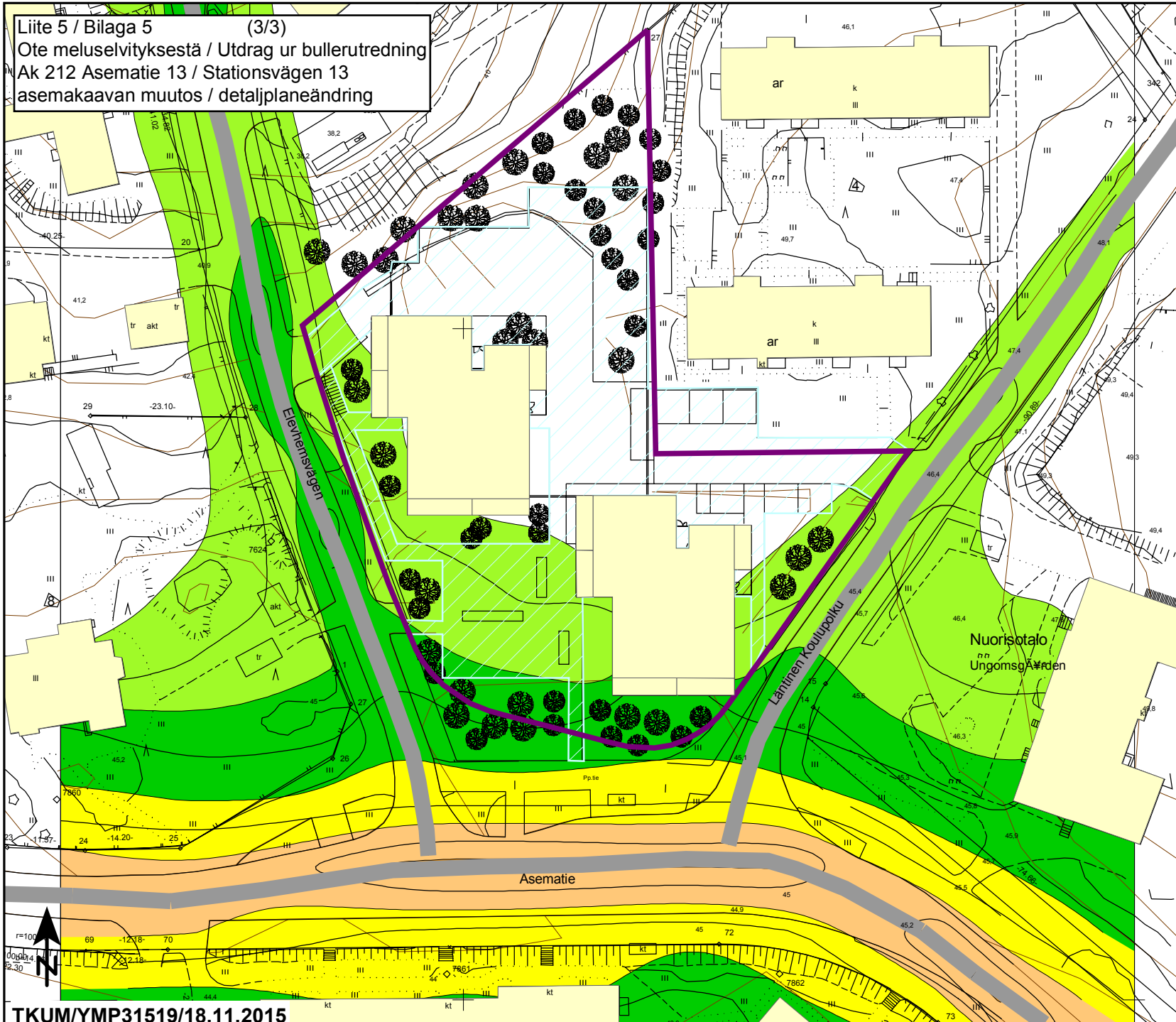
Keskiäänitaso L_{Aeq}

- ≤ 45
- $45 < \leq 50$
- $50 < \leq 55$
- $55 < \leq 60$
- $60 < \leq 65$
- $65 < \leq 70$
- $70 < \leq 75$

A4 1: 800



Liite 4



TKUM/YMP31519/18.11.2015

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	03.03.2016
Kaavan nimi	Asematie 13		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.03.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 212
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4637	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,2751	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4637

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	0,4637	100,0	4100	0,88	0,0000	1500
A yhteensä	0,4637	100,0	4100	0,88	0,4637	4100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4637	-2600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2751	59,3	0	0,2751	0

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4637	100,0	4100	0,88	0,0000	1500
A yhteensä	0,4637	100,0	4100	0,88	0,4637	4100
AK	0,4637	100,0	4100	0,88	0,4637	4100
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä					-0,4637	-2600
K-1					-0,4637	-2600
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,2751	59,3	0	0,2751	0
ma/p	0,2751	100,0	0	0,2751	0