



## OSA KORTTELIA 49, BREDANTIE 15–17

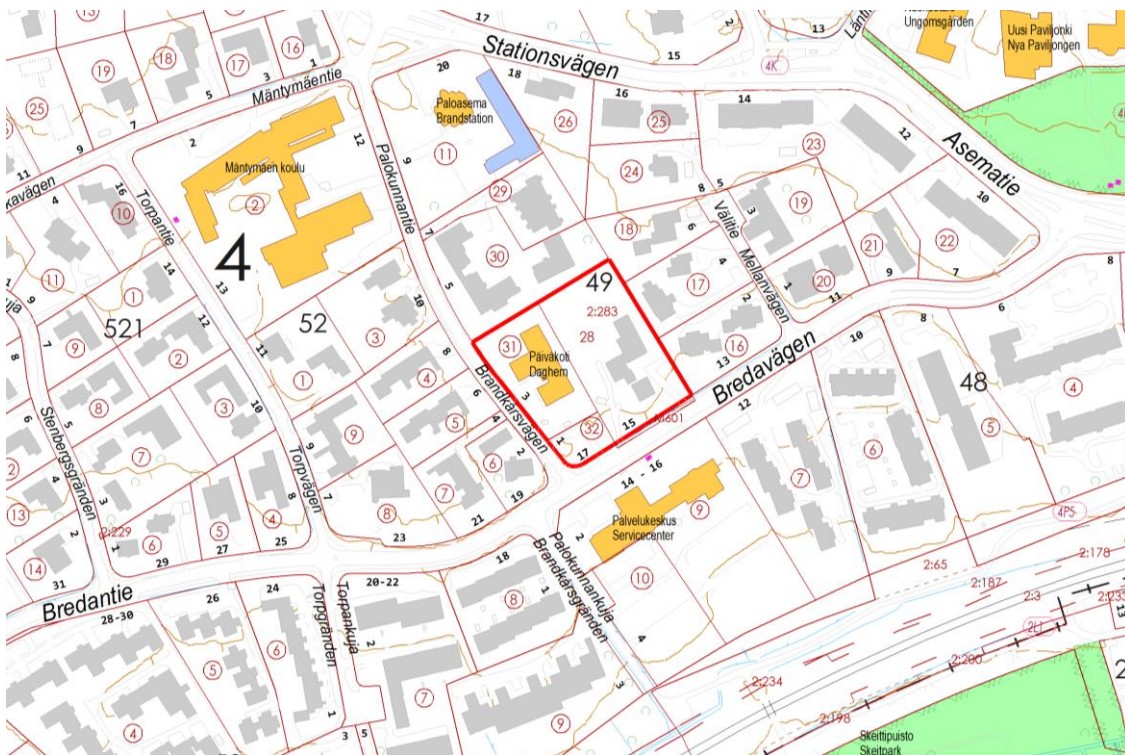
Ak 217

4. kaupunginosa, osa korttelia 49

Asemakaavan muutos

### Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 19.1.2016 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 19.1.2016.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52 02701 Kauniainen

Matti Salminen  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto: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.	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015 .....	4
1.2.5.	Rakennusjärjestys .....	4
1.2.6.	Rakennuskiellot.....	4
1.2.7.	Pohjakartta.....	4
1.3.	Selvitys alueesta .....	4
1.3.1.	Maanomistus.....	4
1.3.2.	Rakennettu ympäristö .....	5
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.....	8
3.3.	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	8
3.3.1.	Maankäyttö .....	8
3.4.	Ympäristön häiriötekijät .....	9
3.5.	Kaavan mukainen luonnonympäristö .....	9
3.6.	Nimistö .....	9
4.	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET .....	9
4.1.	Asemakaavan muuttamisen perusteet .....	10
4.2.	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen.....	10
4.3.	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön .....	11
4.4.	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin .....	11
5.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	11
6.	SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
6.1.	Suunnittelun vireilletulo.....	11
6.2.	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	11
6.3.	Suunnittelu.....	11
6.4.	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet .....	11

## LIITTEET

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.1.2016
Liite 2	Maankäyttöluonnos ja kellariluonnos
Liite 3	Havainnekuvat ja leikkaukset
Liite 4	Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä 2009
Liite 5	Seurantalomake

## 1. SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

### 1.1. Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttijaon mukaisen tontin nro 28 (kiinteistö 235-402-2-283), tontin 31 ja tontin 32 osoitteissa Bredantie 15–17 ja Palokunnantie 1–3. Alueen pinta-ala on 7856 m<sup>2</sup>. Tonttijaon mukainen tontti 28 ja tontti 32 ovat yksityisessä omistuksessa ja tontti 31 on kaupungin omistuksessa.

### 1.2. Suunnittelutilanne

#### 1.2.1. Maakuntakaava

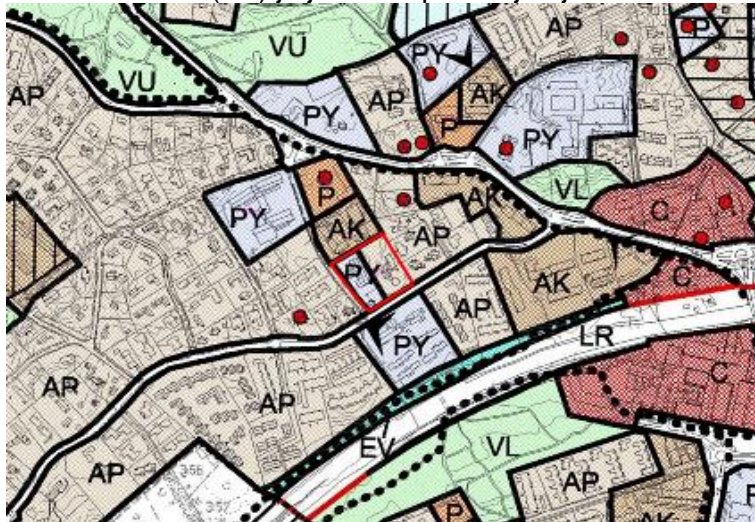
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.



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 pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).



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

#### 1.2.3. Asemakaava

Tonttien 31 ja 32 osalta on voimassa valtuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava (Ak 176). Tontti 31 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennus-



ten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 790 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) kerrokseen. Tontti 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yhden asunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Tontille on osoitettu 220 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kahteen (II) kerrokseen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisesti huvilaympäristöön (AO-14). Kiinteistön 235-402-2-283 osalta on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (Ak 96), jossa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle on osoitettu 700 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kolmelle (3) asunnolle. Kerrosluku on kaksi (II).



Kuva 3. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

#### 1.2.4. Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

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

#### 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

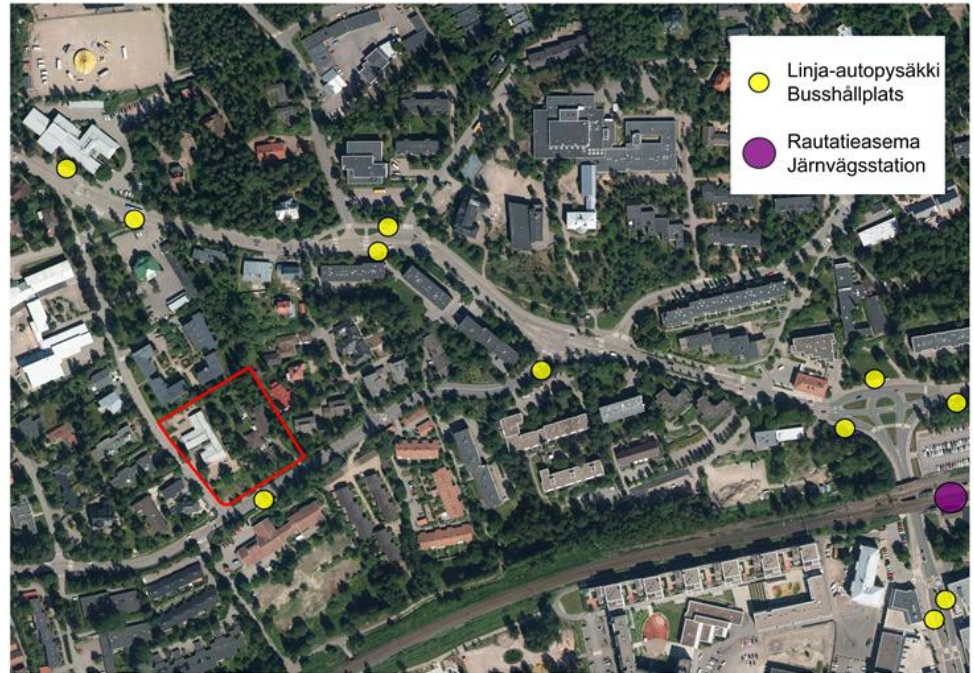
Tonttijaon mukainen tontti 28 ja tontti 32 ovat yksityisessä omistuksessa, tontti 31 on kaupungin omistuksessa.



### 1.3.2. Rakennettu ympäristö

#### Maankäyttö

Alue sijoittuu Bredantien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle, vastapäätä Bredantien eteläpuolella sijaitsevaa palvelukeskus Villa Bredaa. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut kerrostaloja, itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta. Tonttijaon mukaisella tontilla 28 on 1950-luvulla valmistunut suurehko asuinrakennus ja kaupungin omistamalla tontilla 31 on moduulirakenteinen, ja alun perin väliaikaiseksi rakennettu, päiväkotirakennus joka valmistunut vuonna 1987. Tontti 32 on rakentamaton.



Kuva 4. Julkiset liikenneyhteydet, ortokuva 2015.

#### Liikenne

##### Ajoneuvoliikenne

Bredantie on paikallinen kokoojaku, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan Asematien pääkadun kautta. Palokunnantie on tonttikatu.

##### Kevytliikenne

Bredantien ja Palokunnantien toisella puolella katua kulkee yhdistetty kevyen liikenteen väylä.

##### Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,8 kilometrin etäisyydellä, jossa pysähtyy lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliiikenteen bussilinjat liikkenevät Bredantiellä ja Asematiellä (50P, 51, 109, 109N, 109T, 212 ja 533).

### 1.3.3. Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

### 1.3.4. Ympäristön häiriötekijät

#### Liikenne

Bredantiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2009 meluselvityksen päivitystä varten. Tuolloin liikennemäärä Bredantiellä välillä Palokunnantie–Asematie oli 3300 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4 %. Mäntymäen koulun asemakaavan muutosta varten tehdyssä liikenteellisessä selvityksessä (Traficon Oy) on tutkittu Palokunnantien liikennemääriä. Selvityksen mukaan merkittävä osa Palokunnantien liikennemäärästä on päivä-

kodin ja koulun liikennettä. Päiväkodin laskennallinen liikennetuotos on 129 ajon./vrk.

### Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suositusetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa”. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Bredantie, jonka vuorokausiliikennemäärä on n. 3300 ajoneuvoa. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

### Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu jonkin verran tie-, raide-, ja lentoliikenteen melua. Tieliikenteen melua alueelle muodostuu Bredantien ajoneuvoliikenteestä ja raideliikenteen melua eteläpuoliselta junaradalta. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualuetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (Lden 50<55 dB(A)). Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB ja yöajan 45 dB ohjearvoa. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan noin puolet suunnittelualueesta sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä. Ote meluselvityksen kartasta on selostuksen liitteenä.

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 kiinteistön 235-402-2-283 (Bredantie 15) omistajan hakemuksesta, jolla on haettu asemakaavan mukaisen erillispientalojen korttelialueen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yhdyskuntatoimi on tutkinut Maankäytön ja asumisen kehityskuvatyön yhteydessä myös kaupungin omistaman päiväkotitontin (Palokunnantie 3) käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 §:ssä 233 asemakaavan muutoksen laatimisesta siten, asemakaavaa muutetaan alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on eheyttää kaupunkikuvaa ja määrittää alueelle soveltuvaa maankäyttöä.

## **3. ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS**

### **3.1. Yleisperustelu ja -kuvaus**

Asemakaavan muutoksella korttelin osa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alue soveltuu hyvin kerrostaloasumiseen: Se sijaitsee keskeisesti kokoojakadun, Bredantien, varrella sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalla akselilla, jolle on toteutunut tai toteutumassa asuinkerrostaloja. Alue on rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien busseyhteyksien varrella. Bredantien kulmassa olevan tontin 32 käyttötarkoitus säilytetään erillispientalojen korttelialueena.

Kauniaisten päivähoidon kehittämislinjausten mukaan kaupunki pyrkii tulevaisuudessa keskittämään päivähoidon ensisijaisesti suuriin yksiköihin. Lisäksi kaupungin tilankäyttösuunnitelman mukaan tavoitteena on luopua

tarpeettomista rakennuksista ylläpito- ja yksikkökustannusten alentamiseksi. Yhdyskuntatoimen ja sivistystoimen välillä käydyissä keskusteluissa on ilmennyt, että ruotsinkielisten päivähoitopaikkojen tarve Kauniaisissa vähenee vuosi vuodelta. Sivistystoimen mukaan Grankottenin päivähoitopaikat on mahdollista sijoittaa muihin ruotsinkielisiin päiväkoteihin jo muutama vuoden kuluessa.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämis-/kiinteistön uudelleenarviointikohteena ja priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa uusien kerrostaloasuntojen sijoittaminen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamistavoitteisiin. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten tavoitteiden mukaisesti rakenteellisena, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksella kaupunkirakenne eheytyy, kun moduulirakenteinen päiväkotirakennus ja muusta ympäristöstä poikkeava laajarunkoinen asuinrakennus korvautuvat mittasuhteiltaan sekä hahmoltaan ympäristönsä paremmin sopeutuvilla asuintaloilla. Rakennukset porrastuvat maaston mukaan nousten Bredantieltä pohjoiseen ja luovat Villa Bredan palvelukeskuksen kohdalle ryhdikkään katutilan. Näin Bredantien varteen muodostuu selkeästi rajattu aukio, joka vahvistaa paikan identiteettiä kaupunkitilassa ja korostaa paikan julkista merkitystä. Niin ikään Palokunnantien katutila eheytyy itäpuolen yhtenäisen rakentamisen myötä.

Autopaikat sijoitetaan maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti leikki- ja oleskelualueille. Tonttien vehreys turvataan istutettavilla tontinosilla, jotka toisaalta korostavat tonttien välistä eroa ja toisaalta toimivat välittäjinä siirryttäessä pientalorakenteeseen. Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erotuvat. Bredantien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. porrarakenteella sekä viherrakentamisen turvin.

Alueen toteuttaminen on mahdollista vaiheistaa siten, että korttelialueen itäosa toteutuu ensin ja länsiosa päiväkotitoiminnan päättymisen jälkeen. Toteutuksen ajoitus suunnitellaan yhdessä sivistystoimen kanssa. Kaavan ehdotusvaiheessa voidaan tutkia mahdollisuutta sijoittaa liike-/toimistotilaa Bredantien varren kerrostalon alakertaan. Liiketila voisi osaltaan palvella Villa Bredassa asioivia sekä alueen asukkaita. Kaavaluonnokseen liiketilaa ei ole osoitettu.

Bredantien ja Palokunnantien kulmassa olevan tontin 32 omistaja aikoo rakentaa tontille pientalon, eikä halua muutosta nykytilanteeseen. Tämän vuoksi tontin maankäyttö poikkeaa ympäröivästä rakenteesta. Korkeampi rakentaminen sijoittuu pientalotonttiin nähden siten, ettei se varjosta tonttia. Tonttia nykyisellään koskeva peittoalamääräys voidaan poistaa osoittamalla asuinrakennuksen ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi kaksi kerrosta. Ehdoton kerrosluku on perusteltua, sillä näin voidaan taata rakennuksen sopivuus massoittelemisen ja kaupunkikuvan kannalta ympäröivään maankäyttöön. Peittoalamääräys ei takaa kahteen kerrokseen rakentamista. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.



Asemakaavan muutos perustuu L Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Bredantien varrella ja rakennusten sopeutuminen niin puistoympäristöön kuin ympäröivään arkkitehtuuriin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

Asemakaavan selvityksiä täydennetään mm. melun ja hulevesien osalta kaavan ehdotusvaiheessa.

### 3.2. Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 7856 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 6780 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa aluetehokkuutta n. e<sub>a</sub>=0.86. Tonttijaon mukaisen tontin 28 pinta-ala on 4489 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4000 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.89. Tontin 31 pinta-ala on 2719 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2560 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.94. Tontin 32 pinta-ala on 650 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 220 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.34.

### 3.3. Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 3.3.1. Maankäyttö

##### **Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)**

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m<sup>2</sup>:stä 4000 k-m<sup>2</sup>:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m<sup>2</sup>:stä 2560 k-m<sup>2</sup>:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 5070 k-m<sup>2</sup>:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat enintään neljä tai viisikerroksisille (V (1/2)) asuinrakennuksille. Rakennuksen ylimmän kerroksen kerrosala saa olla enintään puolet suurimman kerroksen kerrosalasta. Talousrakennuksille osoitetaan rakennusalat asuinrakennusten väliin. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Korttelialueen pohjois- ja itäreunoille osoitetaan puilla ja pensailla istutettavat alueen osat. Palokunnantieltä osoitetaan liittymät ja aluevaraukset alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>.

##### **Erillispientalojen korttelialue (AO-5)**

Erillispientalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkinnän indeksinumero yhdenmukaistetaan Kauniaisten muissa kaavoissa käytettyyn muotoon AO-5. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle, enintään 220 k-m<sup>2</sup>:n asuinrakennukselle (1 II 220). Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdotomana. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen. Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymä tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

##### Yleiset määräykset

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).

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

Asemakaavamääräyksiä täydennetään ehdotusvaiheessa.

### 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 liikennetuotos on 96 [(65,70\*5,08\*0,45)/1,56] henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen liikennemäärä on suurimmillaan ensimmäisen vaiheen toteutuessa ja päiväkodin ollessa vielä toiminnassa. Tällöin liikennemäärä on 56 ajon./vrk suurempi nykytilanteeseen verrattuna. Päiväkodin poistuessa ja toisen vaiheen rakennuttua liikennemäärä on nykytilanteeseen (129 ajon./vrk) verrattuna 33 ajon./vrk pienempi. Koska kaava-alueella on jo nykyisin liikennettä tuottava päiväkotitoiminta, voidaan arvioida, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin. Alueen tuottama liikennemäärä ei kasva eikä siten aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle.

Kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 5 m etäisyydelle Bredantiestä. Suositusetäisyys asuinrakennuksille on 10 m kadun reunasta liikennemäärän ollessa 5000 ajon./vrk. Pienimmille liikennemäärille ei ole määritetty suositusetäisyyksiä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuuletettu. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä.

Bredantie tuottaa ympäristöönsä liikennemelua. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan noin puolet suunnittelualueesta sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä. Alueelle kohdistuva tieliikenteen aiheuttama melu voidaan torjua rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla niin, että kaava-alueelle muodostuu päivä- ja yöajan ohjearvot 55 dB ja 45 dB alittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita. Kaavamääräyksiä tarkennetaan tarvittaessa kaavan ehdotusvaiheessa.

### 3.5. Kaavan mukainen luonnonympäristö

AK-korttelialueen reunoille osoitetut puin ja pensain istutettavat alueen osat säilyttävät Kauniaisille ominaista vehreyttä tonteilla. Alueet toimivat rakentamattomina suojavyöhykkeinä suunnittelualan rakennusten ja naapurikiinteistöjen rakennusten välissä.

AO-5 korttelialueen istutettava alueen osa on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Bredantien varrella.

### 3.6. Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

## 4. ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetus-

sa 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. Rakennusten mittakaava ja kattomuodot sopivat Kauniaisten huvilaperinteeseen. Asuinrakennukset elävöittävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta selkeämpää katutilaa. AK-korttelialueen 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.

Kaava-alueella on nykyisin liikennettä tuottava päiväkotirakennus eikä alueen tuottama liikennemäärä kasva asemakaavan muutoksen seurauksena. Suurta liikennemäärien kasvua ei ole odotettavissa alueen kaduilla lähitulevaisuudessa.

#### **4.1. Asemakaavan muuttamisen perusteet**

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämis-/kiinteistön uudelleenarviointikohteena ja priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan. Alue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman vaikutuspiirissä ja julkisten palvelujen läheisyydessä, johon volyymitaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Tällä vastataan Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamistavoitteisiin. 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.

Alue on asumisen kannalta sijoittunut keskeisesti ja sieltä on erinomaiset julkiset yhteydet. Lähiympäristöön on toteutunut tai toteutumassa kerrostaloja, jolloin alue täydentää Asematien ja Villa Bredan muodostaman akselin kaupunkikuvaa.

#### **4.2. Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyks 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 tonteille siten, että asuntojen ulkotilat avautuvat kaikki valoisiin ilmansuuntiin. Samalla pihatiloista saadaan miellyttävä ja selkeä kokonaisuus jäsentelyillä ja yksityiskohdilla. 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. Kaavassa osoitetut uudet rakennukset ovat alueen nykyisiä rakennuksia korkeampia, mikä muuttaa alueen kaupunkikuvaa. Näkymät muuttuvat etenkin Bredantieltä ja Palokunnantieltä katsottuna. Alueen kaupunkikuva muuttuu eheämmäksi, kun moduulirakenteinen päiväkotirakennus ja suurehko asuinrakennus korvataan korkeatasoisella asuinrakentamisella. Uudisrakentamisen myötä piha-alueista on mahdollista toteuttaa puistomaisia, jolloin alueen yleisilme säilyy vehreänä. Lisäksi istutettavat tontinosat sovittavat aluetta ympäristöön.

#### **4.4. Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin**

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Muutos tuo alueelle laskennallisesti noin 130 uutta asukasta. Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista.

### **5. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kun kaava on saanut lainvoiman.

### **6. SUUNNITTELUN VAIHEET**

#### **6.1. Suunnittelun vireilletulo**

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235-402-2-283 omistajan hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 §:ssä 233 asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 19.1.2016.

#### **6.2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 19.1.2016.

#### **6.3. Suunnittelu**

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Matti Salminen. Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut L Arkkitehdit Oy.

#### **6.4. Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet**

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä 19.1.2016. Suunnittelualan ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Kauniaisissa 7.6.2016

Matti Salminen  
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö



OSA KORTTELIA 49, BREDANTIE 15–17  
Ak 217  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
4. kaupunginosa, osa korttelia 49

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

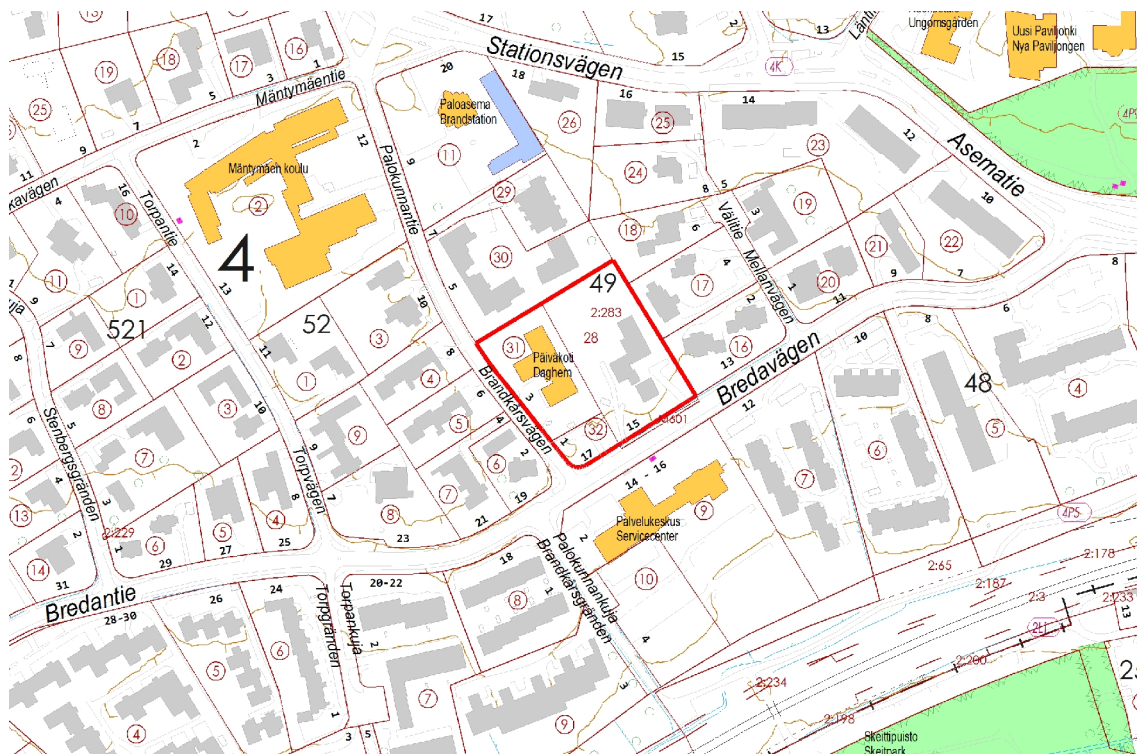
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoitustyön alkuvaiheessa laadittava suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavasta osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmästä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

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/Bredantie15-17](http://www.kauniainen.fi/Bredantie15-17)).

### Suunnittelualueen nykytilanne



*Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.*

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttijaon mukaisen tontin nro 28 (kiinteistö 235-402-2-283), tontin 31 ja tontin 32 osoitteissa Bredantie 15–17 ja Palokunnantie 1–3. Alueen pinta-ala on n. 0,79 ha. Tonttijaon mukainen tontti 28 ja tontti 32 ovat yksityisessä omistuksessa, tontti 31 on kaupungin omistuksessa.



Alue sijoittuu Bredantien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle, vastapäätä Bredantien eteläpuolella sijaitsevaa palvelukeskus Villa Bredaa. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut kerrostaloja, itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta. Tonttijaon mukaisella tontilla 28 on 1950-luvulla valmistunut suurehko asuinrakennus ja kaupungin omistamalla tontilla 31 on moduulirakenteinen, ja alun perin väliaikaiseksi rakennettu, päiväkotirakennus joka valmistunut vuonna 1987. Tontti 32 on rakentamaton.

### **Suunnittelun tavoitteet**

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235-402-2-283 (Bredantie 15) omistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Tontin 32 omistajat eivät ole hakijoina, mutta ovat tietoisia hankkeesta.

Tavoitteena on, että asemakaavaa muutetaan alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

### **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 osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Kiinteistön 235-402-2-283 osalta on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (Ak 96), jossa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle on osoitettu 700 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kolmelle (3) asunnolle. Kerros-luku on kaksi (II).

Tonttien 31 ja 32 osalta on voimassa valtuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava (Ak 176). Tontti 31 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 790 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) kerrokseen. Tontti 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yhden asunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Tontille on osoitettu 220 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kahteen (II) kerrokseen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisesti huvilaympäristöön (AO-14)

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

### **Ohjeellinen aikataulu**

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen alkuvuodesta 2016. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen keväällä 2016.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti keväällä 2016. 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 muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville syksyllä 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
- Kauniaisten kaupungin varhaiskasvatuspalvelut
- 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](http://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 nähtävilläoloaikana.

Asemakaavan muutosluonnoksesta mielipiteen antaneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto (vastine). Asemakaavan muutosehdotuksesta 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 selvittävä 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 sekä liikenteeseen.

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](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi), fax: 09 5056 535

Kauniaisissa 19.1.2016

Matti Salminen  
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö





### Vaihe 1

Tontin pinta-ala 4489,0 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala 3850 m<sup>2</sup> + 230m<sup>2</sup> aputiloja  
 Tonttitehokkuus 0,86  
 Pysäköinti kannen alla, 50 ap (+2 väliaikaista ap)  
 Pysäköinti pihalla 2 ap  
 Yhteensä 52 ap

### Vaihe 2

Tontin pinta-aa 2718,7 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala 2500 m<sup>2</sup> + 110m<sup>2</sup> aputiloja  
 Tonttitehokkuus 0,92  
 Pysäköinti kannen alla, 30 ap  
 Pysäköinti pihalla 2 ap  
 Yhteensä 32 ap

### Yhteensä

Tontin pinta-ala 7207,7 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala 6350 m<sup>2</sup> + 340m<sup>2</sup> aputiloja  
 Tonttitehokkuus 0,88  
 84 ap

Liite 2 / Bilaga 2 (1/2)  
 Maankäyttöluonnos - Markanvändningsutkast  
 Ak 217  
 Osa korttelia 49, Bredantie15–17  
 En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17  
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring





### Vaihe 1

Tontin pinta-ala 4489,0 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala 3850 m<sup>2</sup> + 230m<sup>2</sup> aputiloja  
 Tonttitehokkuus 0,86  
 Pysäköinti kannen alla, 50 ap (+2 väliaikaista ap)  
 Pysäköinti pihalla 2 ap  
 Yhteensä 52 ap

### Vaihe 2

Tontin pinta-aa 2718,7 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala 2500 m<sup>2</sup> + 110m<sup>2</sup> aputiloja  
 Tonttitehokkuus 0,92  
 Pysäköinti kannen alla, 30 ap  
 Pysäköinti pihalla 2 ap  
 Yhteensä 32 ap

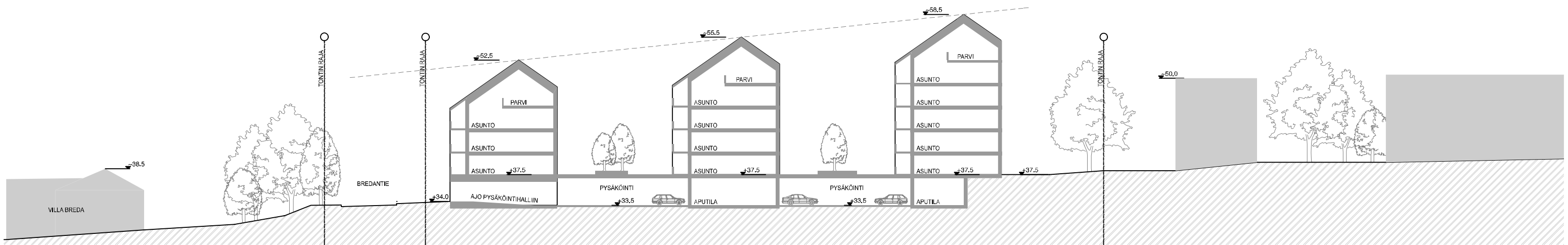
### Yhteensä

Tontin pinta-ala **7207,7 m<sup>2</sup>**  
 Kerrosala **6350 m<sup>2</sup> + 340m<sup>2</sup> aputiloja**  
 Tonttitehokkuus **0,88**  
**84 ap**

Liite 2 / Bilaga 2 (2/2)  
 Kellariluonnos - Källarplan utkast  
 Ak 217  
 Osa korttelia 49, Bredantie15-17  
 En del av kvarter 49, Bredavägen 15-17  
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring

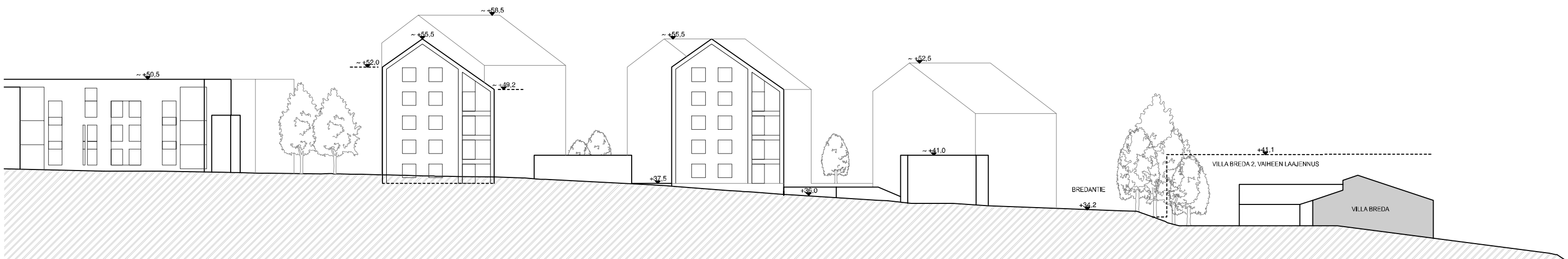


Liite 3 / Bilaga 3 (1/2)  
 Havainnekuva ja leikkaus  
 Illustration och skärning  
 Ak 217  
 Osa korttelia 49, Bredantie15–17  
 En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17  
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring

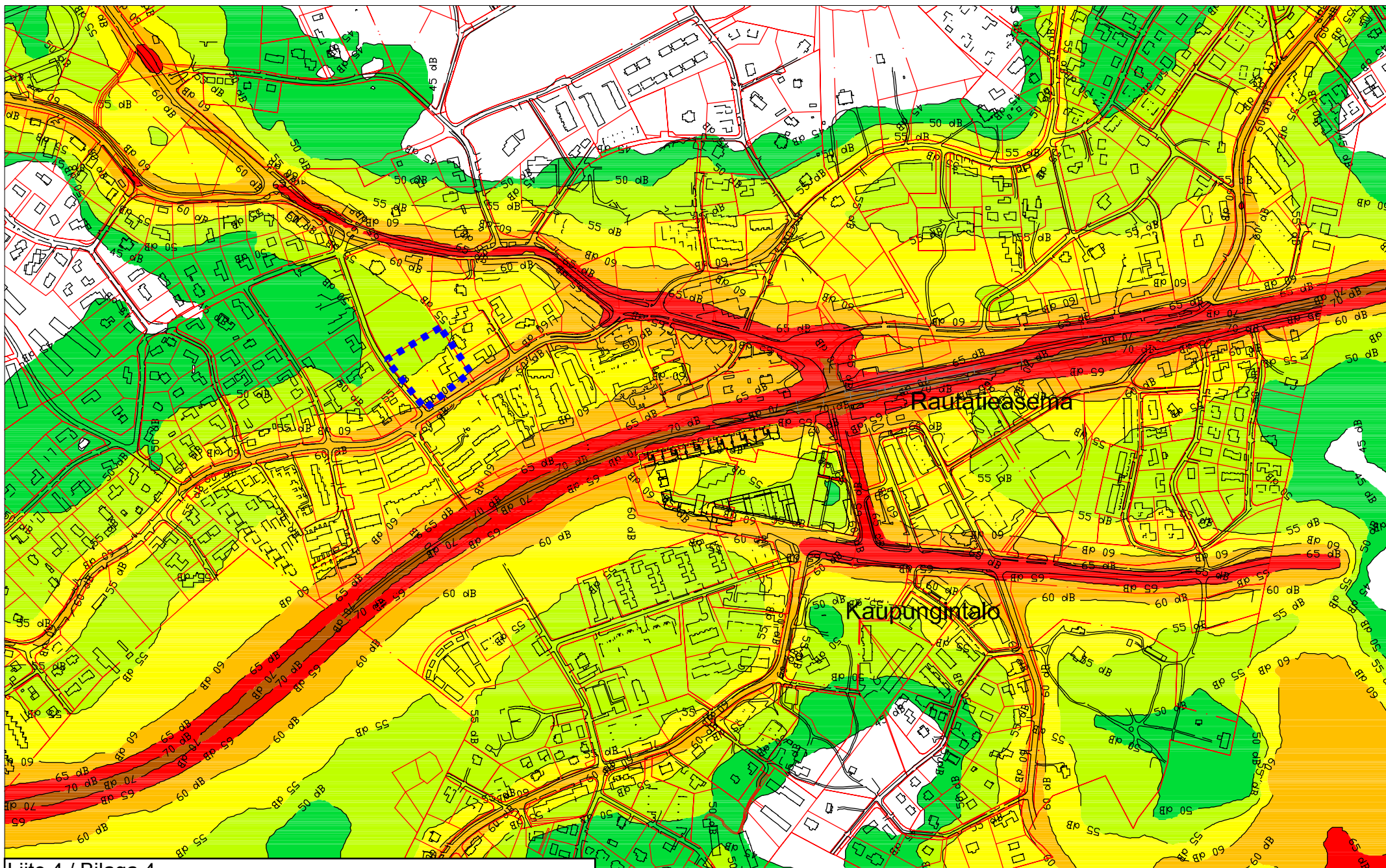




Liite 3 / Bilaga 3 (2/2)  
Havainnekuva ja leikkaus  
Illustration och skärning  
Ak 217  
Osa korttelia 49, Bredantie15-17  
En del av kvarter 49, Bredavägen 15-17  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring







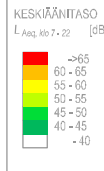
**Liite 4 / Bilaga 4**

Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä (2009)

Utdrag ur uppdateringen av Grankullas bullerutredning (2009)

Ak 217

Osa korttelia 49, Bredantie15–17 - En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17  
 asemakaavan muutos - detalplaneändring



 **Finnish Consulting Group**  
 Infra ja ympäristö

Päiväys 15.9.2009  
 Pääsuunn. MAh  
 Hyv.

FCG Planeko Oy  
 PL 30  
 00611 Helsinki  
 Puh. 0104095000  
 www.fcg.fi

Kauniaisten kaupunki  
 Meluselvitys 2009  
 Melualueet  
 Tie- ja rataliikenne

1:5000

**AKU** 0126-D2996 **2009-TJ-B2**

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	27.05.2016
Kaavan nimi	Osa korttelia 49, Bredantie 15–17		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.01.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 217
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7856	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,4574	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7856

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7857</b>	<b>100,0</b>	<b>6780</b>	<b>0,86</b>	<b>0,0000</b>	<b>5070</b>
A yhteensä	0,7857	100,0	6780	0,86	0,2719	5860
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2719	-790
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4574</b>	<b>58,2</b>	<b>0</b>	<b>0,4574</b>	<b>0</b>

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



## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7857</b>	<b>100,0</b>	<b>6780</b>	<b>0,86</b>	<b>0,0000</b>	<b>5070</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7857	100,0	6780	0,86	0,2719	5860
AK	0,7207	91,7	6560	0,91	0,7207	6560
AO-5	0,0650	8,3	220	0,34	0,0650	220
AP-1					-0,4488	-700
AP-11					-0,0650	-220
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>					-0,2719	-790
YL					-0,2719	-790
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,4574</b>	<b>58,2</b>	<b>0</b>	<b>0,4574</b>	<b>0</b>
ma/p	0,4574	100,0	0	0,4574	0