

Ak 217

## OSA KORTTELIA 49, BREDANTIE 15–17

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosa, osa korttelia 49

### Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.1.2018 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.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52 02701 Kauniainen

Matti Salminen  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)  
050 411 1851

16.1.2018



Kauniaisten kaupunki  
Grankulla stad

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT.....	2
1.1	Suunnittelualue.....	2
1.2	Suunnittelutilanne .....	2
1.2.1	Maakuntakaava .....	2
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	2
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015 .....	2
1.2.4	Asemakaava .....	3
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	3
1.2.6	Rakennuskiellot .....	3
1.2.7	Pohjakartta.....	3
1.3	Selvitys alueesta.....	3
1.3.1	Maanomistus.....	3
1.3.2	Rakennettu ympäristö .....	3
1.3.3	Suojelukohteet .....	4
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät .....	4
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....	5
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	6
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	6
3.2	Tonttijako .....	8
3.3	Mitoitus .....	8
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	8
3.4.1	Maankäyttö .....	8
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	9
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	9
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	11
3.6	Nimistö.....	11
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	11
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet .....	12
4.2	Muutosalueen soveltavuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen .....	12
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön .....	12
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	14
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	14
6	SUUNNITTELUN VAIHEET .....	14
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	14
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	15
6.3	Suunnittelu .....	15
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	15

#### LIITTEET

Liite 1	Maankäyttöluonnos ja kellariluonnos
Liite 2	Leikkaukset
Liite 3	Havainnekuvat
Liite 4	Seurantalomake
Liite 5	Sitova tonttijaon muutos

#### Luettelo asemakaavaan muutosta varten laadituista selvityksistä

Tontin esisuunnitelma	L Arkkitehdit Oy, 16.1.2018
Pihasuunnitelma ja hulevedet	Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 5.1.2018

# 1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontin 31 ja tontin 32 ja osan kiinteistöä 235-402-2-283 (tonttijaon mukainen tontti nro 28) 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

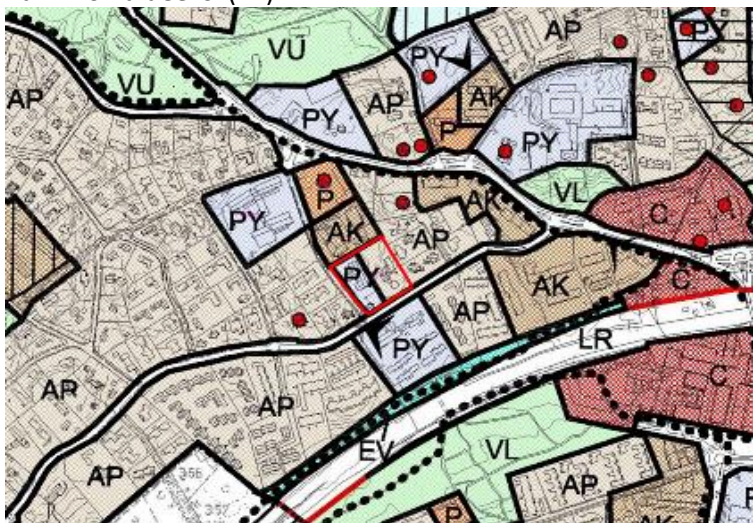
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (30.10.2014) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä.



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 pientalovaltaisiksi asuntoalueiksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueiksi (PY).



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

### 1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

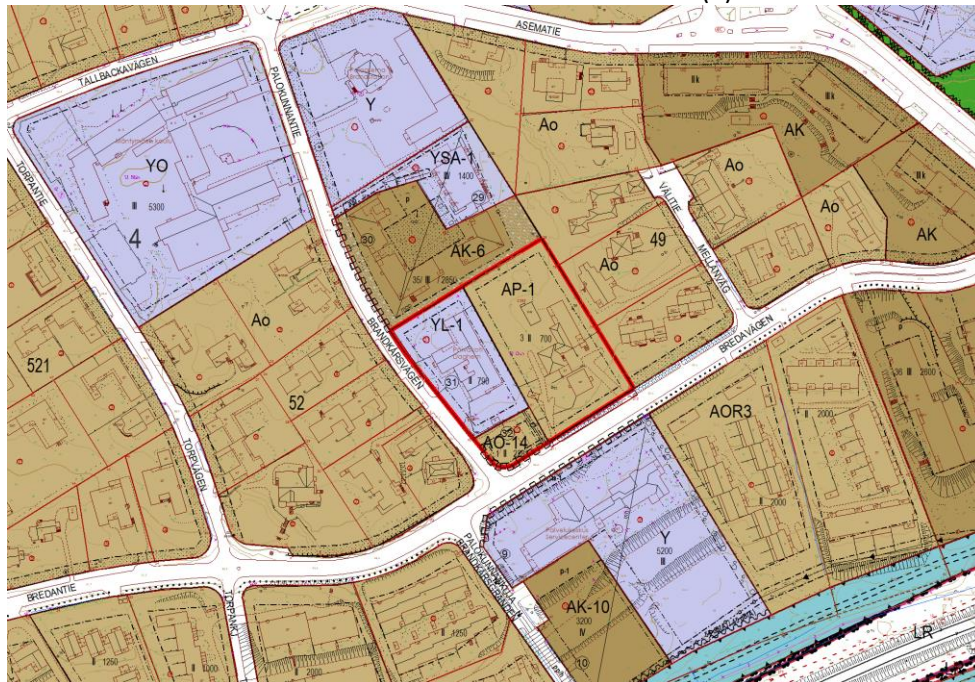
Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja



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.

#### 1.2.4 Asemakaava

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

#### 1.2.5 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 235-402-2-283 ja tontti 32 ovat yksityisessä omistuksessa, tontti 31 on kaupungin omistuksessa.

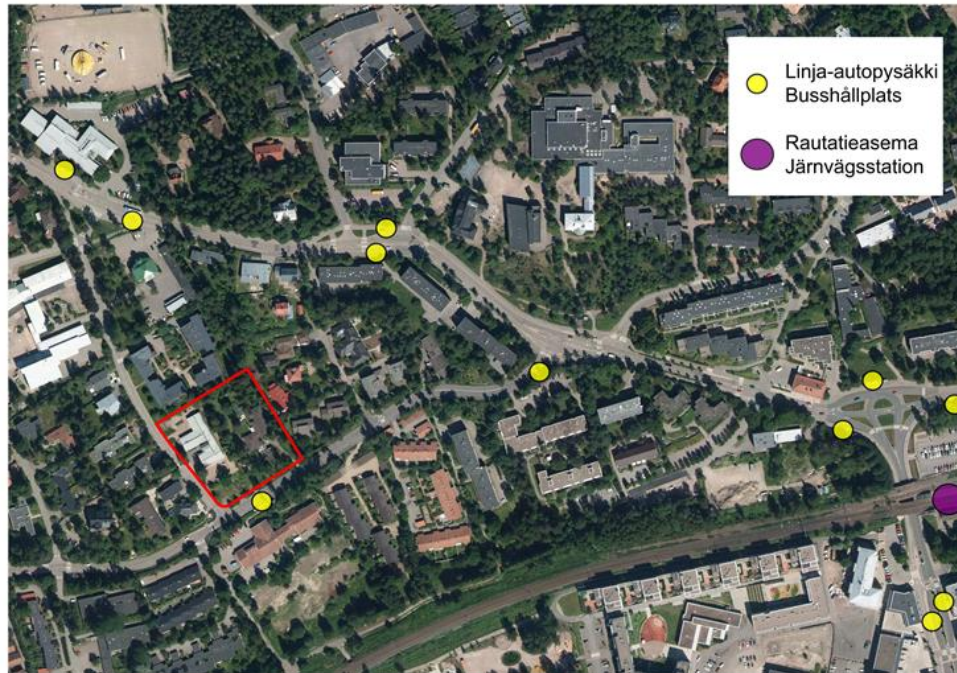
#### 1.3.2 Rakennettu ympäristö

##### **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 kokoojakatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan Asematien pääkadun kautta. Palokunnantie on tonttikatu.

### Kevytliikenne

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

### Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,8 kilometrin etäisyydellä, jossa pysähtyy lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Bredantiellä ja Asematiellä (118N, 212, 232, 533 ja 549).

### 1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

### 1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

#### Liikenne

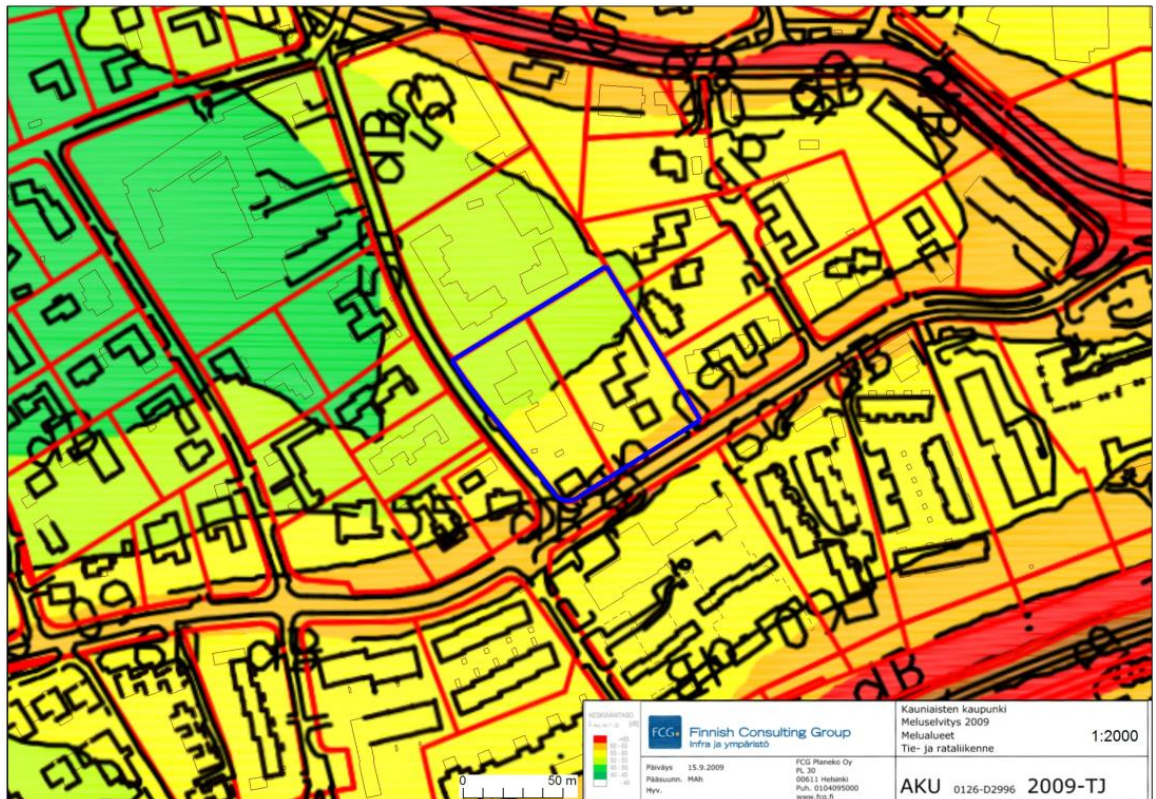
Bredantiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2009 meluselvityksen päivitystä varten. Tuolloin liikennemäärä Bredantiellä välillä Palokunnantie–Asematie oli 3300 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4 %. Mäntymäen koulun asemakaavan muutosta varten tehdyssä liikenteellisessä selvityksessä (Traficon Oy) on tutkittu Palokunnantien liikennemääriä. Selvityksen mukaan merkittävä osa Palokunnantien liikennemäärästä on päiväkodin ja koulun liikennettä. Päiväkodin laskennallinen liikennetuotos on 129 ajon./vrk.

#### Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa”. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on 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 ( $L_{DEN} 50 < 55 \text{ dB(A)}$ ). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselivityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualuetta ( $L_{DEN} (50) \text{ dB}$ ) eikä verhoikäyrä ( $L_{DEN} 55 \text{ dB}$ ) ylety Kauniaisiin ennustetilanteessa vuonna 2025. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväjän 55 dB raja-arvoa (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017). Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselivityksen päivityksen mukaan noin puolet suunnittelualueesta sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä.



Kuva 5. Ote Kauniaisten meluselivityksen päivityksestä (2009).

Piha- ja oleskelualueiden sijoittaminen melukatveeseen edellyttää rakennusten ja tontin omistajan toteuttamien melusteiden/rakenteiden sijoittamista siten, että liikennemelulle asetetut raja-arvot 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 asuinrakennusten korttelialueeksi. Alue soveltuu hyvin tiiviimpään asumiseen: 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 bussiyhteyksien varrella. Bredantien kulmassa olevan tontin 32 käyttötarkoitus säilytetään erillispienalojen korttelialueena.



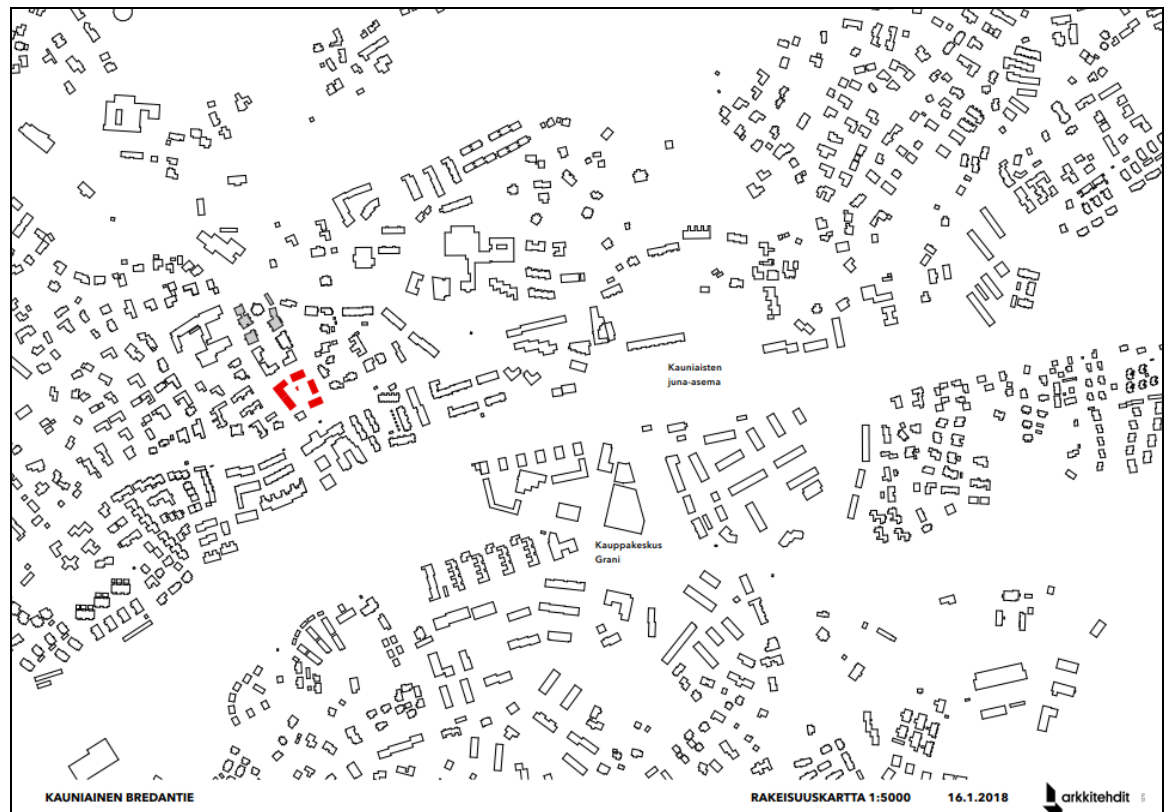
Kuva 6 . Liittyminen ympäristöön, L-Arkkitehdit, 2018.

Kauniaisten päivähoiton kehittämislinjausten mukaan kaupunki pyrkii tulevaisuudessa keskittämään päivähoiton 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 syksyllä 2015 ennustettu ruotsinkielisten lasten määrän väheneminen ja sitä kautta ruotsinkielisten varhaiskasvatuspaikkojen kysynnän väheneminen on katkennut ja kysyntä on kääntynyt uuteen nousuun. Sivistystoimen varovainen arvio tällä hetkellä on, että Grankottenin kiinteistöä voidaan tarvita vielä jopa 10 vuotta ilman tilankäytön tehostamistoimenpiteitä.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämiskäytön 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 ympäristöönsä paremmin sopeutuvilla asuintaloilla. Rakentaminen täydentää terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamaa akselia massoitteiltaan ja katukuvaltaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi (kuva 7). Alueen pohjoisosassa rakennusten räystäskorkeus on sovitettu samaan linjaan Palokunnantie 5:ssä sijaitsevien rakennusten kanssa, jolloin rakentaminen porrastuu maaston noustessa pohjoiseen. Bredantien varrella rakentamisen korkeus sopeutuu ympäröivään rakentamiseen ensimmäisen kerroksen painautuessa osin rinteeseen. Bredantien varren pienempi massoitteilu tukee alueelle ominaisen katutilan muodostumista. Niin ikään Palokunnantien katutila eheytyy itäpuolen yhtenäisen rakentamisen myötä.



Kuva 7. Rakeisuuskartta, L-Arkitehdit, 2018.

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 erottuvat. Bredantien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. porraskanteella sekä viherrakentamisen turvin.

Alueen toteuttaminen on mahdollista vaiheistaa siten, että korttelialueen itäosa toteutuu ensin ja länsiosa päiväkotitoiminnan päättymisen jälkeen. Toteutuksen ajoitus suunnitellaan yhdessä tilakeskuksen ja sivistystoimen kanssa.

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 massoitteilun ja kaupunkikuvan kannalta ympäröivään maankäyttöön. Peittoalamääräys ei takaa kahteen kerrokseen rakentamista. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.





Kuva 8. Näkymä ilmasta, L-Arkkitehdit, 2018.

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 on täydennetty mm. hulevesien ja varjostustutkielman osalta.

## 3.2 Tonttijako

Asemakaavan muutokseen liittyy sitova tonttijaon muutos, jolla muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 49 tontti 33. Tonttijakokartta on selostuksen liitteenä.

## 3.3 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 7856 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 4670 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa aluetehokkuutta n. e<sub>a</sub>=0.59. Voimassa olevan tonttijaon mukaisen tontin 28 pinta-ala on 4489 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2000 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.45. Tontin 31 pinta-ala on 2719 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2450 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.90. Asuinrakennusten korttelialueen osalta (A) rakentamistehokkuus on e=0.62. 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.

## 3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

### 3.4.1 Maankäyttö

#### **Asuinrakennusten korttelialue (A)**

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m<sup>2</sup>:stä 2000 k-m<sup>2</sup>:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m<sup>2</sup>:stä 2450 k-m<sup>2</sup>:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 2960 k-m<sup>2</sup>:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat kaksi- ja neljäkerroksisille (II ja IV) asuinrakennuksille. Korttelialueen itä- ja eteläosan kaksikerroksiset rakennusalat osoitetaan asuinpientaloille (ap). Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu neljäkerroksisilla rakennuksilla +50.7 m. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä (ma-ajo). Korttelialueen keskelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala talousrakennukselle (t I 50) maanalaisen pysäköintitilan porrashuonetta ja taloustoiloja varten. Läntisimmälle rakennusalueelle osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen kahden kerroksen korkuinen kulkuaukko huolto- ja pelastustietä varten. Korttelialueen reunoille osoitetaan puilla ja pensailla istutettavat alueen osat.

Palokunnantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h), joka toimii myös pelastustienä (kuva 9).

Autopaikkoja on rakennettava asuinkerrostalojen osalta vähintään 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>. Pientalojen osalta autopaikkoja on rakennettava 1 ap / 75 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 50 k-m<sup>2</sup>.

Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.



Kuva 9. Pelastuskaavio, Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 2018.

### Erillispientalojen korttelialue (AO-5)

Erillispientalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkin 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 ehdottomana. 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 virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 15 k-m<sup>2</sup>, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata autopaikkoja.

### *Julkisivut, asuinrakennusten korttelialue (A)*

Rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja.



Julkisivusommitelma tulee olla monimuotoinen. Rakennusten julkisivujen ilmettä tulee keventää materiaalivalinnoin, aukotuksin ja parvekeratkaisuin sekä muilla arkkitehtuurin keinoilla.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

A-korttelialueen kulkuaukko tulee olla kahden kerroksen korkuinen.

#### *Pihat*

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

Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

#### *Hulevedet*

Tontille on laadittu alustava pihasuunnitelma ja hulevesikaavio (Maisema-arkkitehtuuri Gaiana Oy), jossa hulevesien hallinta ja käsittely on esitetty. Hulevesien käsittelystä on annettu seuraavia määräyksiä: Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslajuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettäläpäisemätöntä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä.

### 3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä on hiekka- ja sora-moreenia sekä kalliomaata.

### 3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

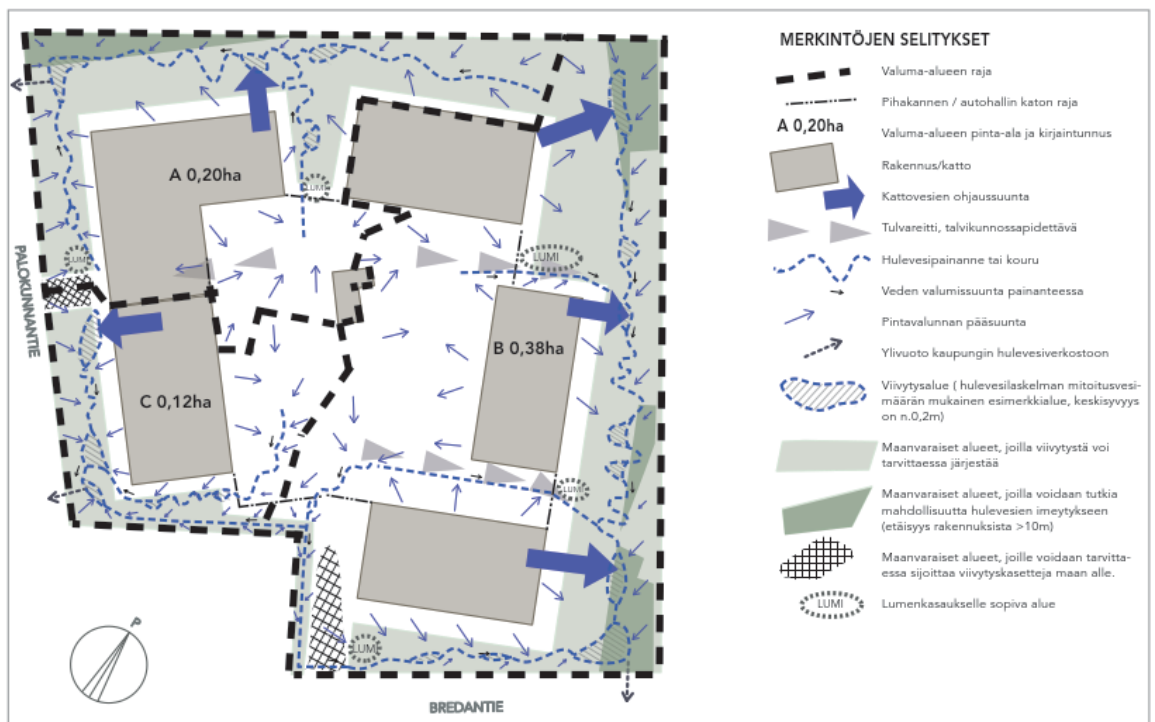
A-korttelialueen reunoille osoitetut puin ja pensain istutettavat alueen osat säilyttävät Kauniaisille ominaista vehreyttä tonteilla. Alueet toimivat rakentamattomina suojavyöhykkeinä suunnittelualueen rakennusten ja naapurikiinteistöjen rakennusten välissä (kuva 10).

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



Kuva 10. Alustava pihasuunnitelma, Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 2018.

Alueelle laaditussa piha- ja hulevesisuunnitelmassa on todettu, että alueen vettäläpäisemättömistä pinoista muodostuva hulevesien mitoitusvesimäärä on  $34 \text{ m}^3$  (nykytilanteessa  $24,8 \text{ m}^3$ ). Viivytyalueen koko  $0,2 \text{ m}$  syvyisenä olisi tällöin  $168 \text{ m}^2$ . Suunnitelmassa osoitetut hulevesien viivyty- ja imeytysalueet ovat riittävät alueen hulevesien käsittelyyn.



Kuva 11. Hulevesikaavio, Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 2018.

Hulevesikaavio havainnollistaa, että hulevedet on mahdollista käsitellä kaavan puitteissa (kuva 11). Toteutus suunnitteluvaiheessa tehdään ratkaisut siitä miten hulevedet käsitellään ja vaikutetaan siihen paljonko käsiteltävää vettä muodostuu.

### 3.5 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 64  $[(44,00 \cdot 5,08 \cdot 0,45) / 1,56]$  henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen liikennemäärä on suurimmillaan ensimmäisen vaiheen toteutuessa ja päiväkodin ollessa vielä toiminnassa. Tällöin liikennemäärä on 29 ajon./vrk suurempi nykytilanteeseen (129 ajon./vrk) verrattuna. Päiväkodin poistuessa ja toisen vaiheen rakennuttua liikennemäärä on nykytilanteeseen verrattuna 65 ajon./vrk pienempi. Koska kaava-alueella on nykyisin liikennettä tuottava päiväkotiki, voidaan arvioida, että kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus lähialueen katujen liikennemääriin. Alueen tuottama liikennemäärä pienenee eikä siten aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle.

Kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 9 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 tuulettuva. 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 raja-arvon 55 dB alittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita.

Nykyisin suunnittelualueelle on Bredantieltä kaksi ajoneuvoliittymää, joista toinen poistuu asemakaavan muutoksella. Bredantien liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ko. paikassa ei voisi olla ajoneuvoliittymää missään tapauksessa. Suunnittelualue koostuu kolmesta tontista, joista ainoastaan yksi rajoittuu Bredantiehen. Lisäksi kaavaehdotus perustuu vaiheittaisen rakentamisen mahdollistamiseen, jolloin liittymä tulee sijoittaa Bredantiehen liittyvän ensimmäisen vaiheen puolelle. Liittymän sijoittamiselle eteläosaan aluetta tukevat myös kaupunkikuvalliset sekä toiminnalliset ja viihtyisyyteen vaikuttavat seikat; alueen maastonmuotojen vuoksi Bredantieltä on mahdollista toteuttaa ajo maanalaiseen pysäköintihalliin ilman massiivisia ramppirakenteita, jolloin piha-alueet voidaan maksimoida. Tällöin on mahdollista synnyttää viihtyisää ja kaupunkikuvallisesti eheää ympäristöä.

### 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 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. Rakennusten mittakaava ja korkeus sopivat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asuinrakennukset elävöittävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta selkeämpää katutilaa. A-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 volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Tällä vastataan Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamistavoitteisiin. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten ympäristöön soveltuen maanalaisena, joka nostaa merkittävästi toteutettavien asuntojen laatutasoa. 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 asumisviihtyvyyden huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

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

Rakennukset voidaan sijoittaa tonteille siten, että suurin osa asuntojen ulkotiloista avautuu valoiseen ilmansuuntiin. Samalla pihatiloista saadaan miellyttävä ja selkeä kokonaisuus jäsentelyillä ja yksityiskohdilla. Maanalaisella pysäköinnillä säästetään pihatilaa leikki- ja oleskelukäyttöön.

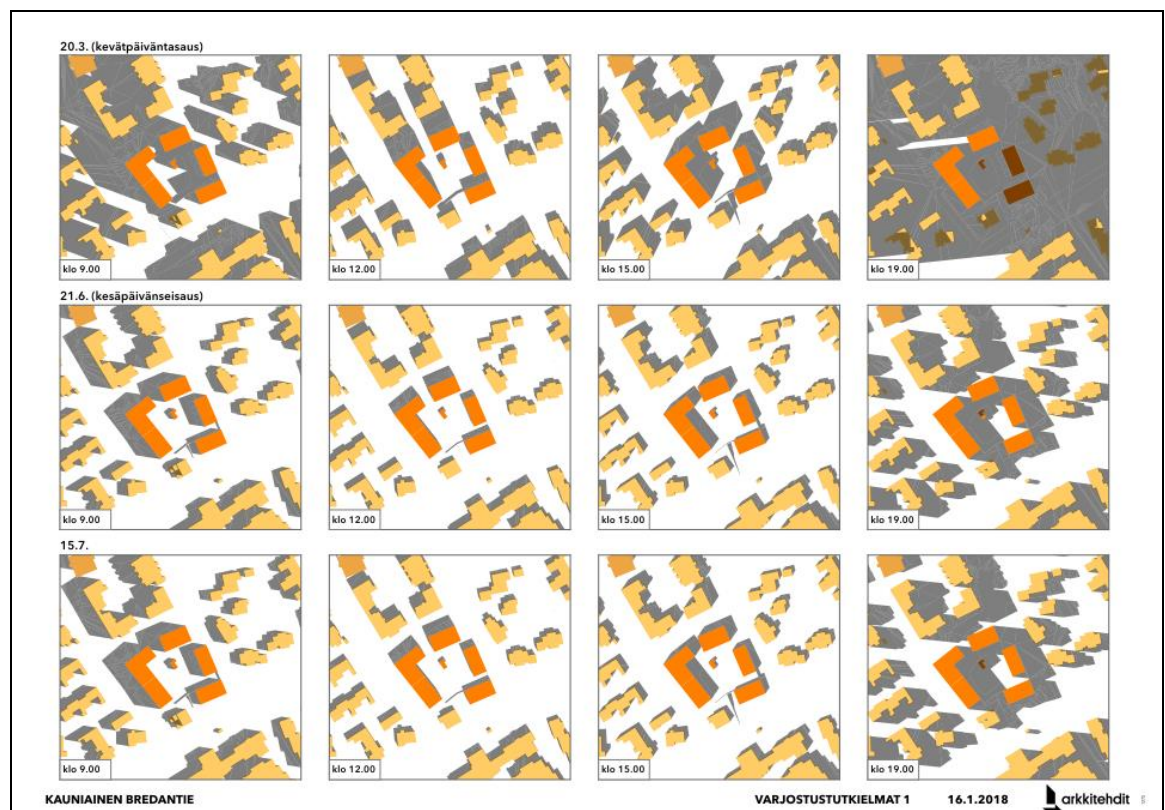
#### 4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

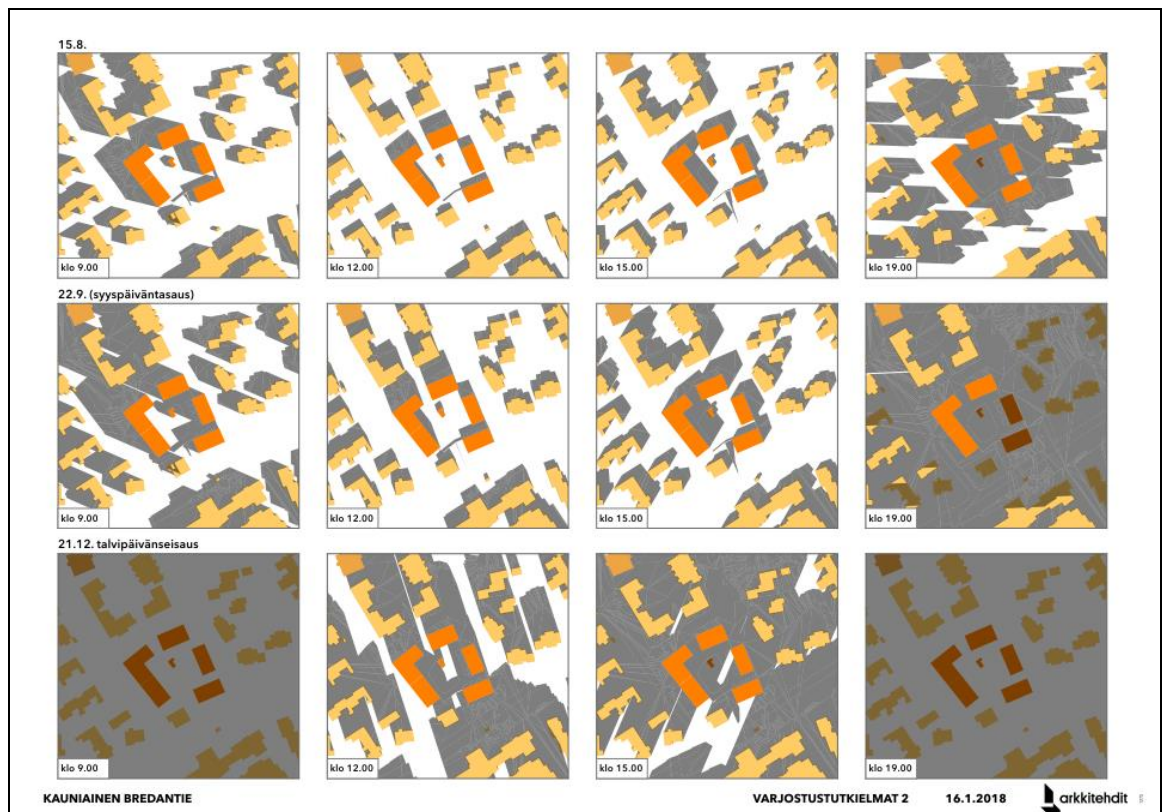
Asemakaavan muutoksella nykyisellään jäsentymätön kaupunkikuva eheytyy, kun moduulirakenteinen päiväkotirakennus ja suurehko asuinrakennus korvataan korkeatasoisella asuinrakentamisella. Uudisrakentamisen myötä piha-alueista on mahdollista toteuttaa puistomaisia, jolloin alueen yleisilme kohentuu säilyen kuitenkin vehreänä. Lisäksi tontin reunoille jäävät vehreät ja normaalia leveämmät istutettavat tontinosat soveltuvat aluetta ympäristöön.

Kaavan mahdollistamat uudet rakennukset ovat alueen nykyisiä rakennuksia korkeampia, mikä muuttaa alueen kaupunkikuvaa etenkin Bredantieltä ja Palokunnantieltä katsottuna. Muutosta voidaan kuitenkin pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Muutoksella alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti: Palokunnantien katutila eheytyy yhtenäisen kerrostalorakentamisen myötä, samalla alue liittyy rakentamisen volyymiltään Villa Bredan alueeseen ja muutosalueen itäosan pientalorakenne sulautuu lähitonttien mittakaavaan.

Kaavassa osoitetun itäisen pientalon korkeus tontin rajan puolella on n. 6,9 m ja pohjoisen kerrostalon korkeus n. 12,7 m. Pientalon ja itäpuolella sijaitsevan lähimmän naapuriasuinrakennuksen välinen etäisyys on lyhimmillään n. 15,7 m. Kerrostalon lähin etäisyys itäpuolen naapurirakennukseen on n. 24,4 m. Kerrostalon ja lähin etäisyys pohjoispuolella olevaan naapurikerrostaloon on n. 17,5 m. Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 asunosuunnittelun vaatimuksen mukaan, etäisyyden huoneen pääikkunan edessä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus on huoneen lattiatasolta mitattuna. Määräys tarkoittaa, että nykyisen rakennuksen lattiatasolta katsottuna vastapäisen rakennuksen räystääs voi olla enintään 45 asteen katselukulmassa. Kaavan mukaisessa ratkaisussa katselukulma itäpuolella sijaitsevan lähimmän naapuriasuinrakennuksen ja suunnitellun pientalon osalta on n. 26 astetta ja kerrostalon osalta n. 29 astetta. Suunnittelun pohjoispuolen lähimmältä kerrostalolta katselukulma suunniteltuun kerrostaloon on n. 36 astetta. Todettakoon lisäksi, että voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi maanpäällinen kellarikerros mukaan luettuna kolmikerroksisen rakentamisen nykyisellä pientalotontilla sekä rakentamisen viiden metrin päähän tontin rajasta eli 11 metrin etäisyydelle lähimmästä itäpuolen naapuriasuinrakennuksesta. Suunnitellut pientalot ovat siten kauempana tontin rajasta ja matalampia kuin voimassa olevan kaavan puitteissa olisi mahdollista toteuttaa.

Uudisrakennusten varjostusvaikutuksia varten on laadittu varjostustutkielmat. Aamu- ja päiväauringon aikaan (klo 9 ja 12) rakennusten varjo ei ulotu suunnittelun pohjoispuolen asuinrakennusten pihoille. Kesällä varjot eivät ylety itäpuolen pihoille iltapäiväauringon aikaan (klo 15). Pohjoispuolen tontille varjot ylettyvät aamuisin (kuva 11).





Kuva 12. Varjostustutkielmat, L-Arkkitehdit, 2018.

Varjoanalyysi osoittaa, että rakennukset eivät varjosta kohtuuttomasti olemassa olevien asuntojen oleskelupihoja. Laaditun selvityksen perusteella uusien asuinrakennusten varjostus ei aiheuta asukkaiden elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, eikä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Alueen itäosalle osoitettu istutettava tontinosa suojaa naapurien asutopihojen yksityisyyttä. Voimassa olevan asemakaavan mahdollistaman rakentamisen korkeuden ja sijainnin mukaan toteutettuna rakennukset varjostaisivat selvästi enemmän suunnittelualueen itäpuolen pihoja kuin asemakaavan muutoksen mukaisessa ratkaisussa.

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

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Muutos tuo alueelle laskennallisesti noin 88 uutta asukasta (50 k-m<sup>2</sup>/asukas). 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. Kaupungin omistama tontti 31 on liitetty suunnittelukokonaisuuteen kaupungin tilankäytön tehostamisentoimenpiteiden ja maankäytön kehittämistavoitteiden toteuttamiseksi.

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 ja päivitetty 28.10.2016. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak217> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

## 6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Matti Salminen. Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut L Arkkitehdit Oy. Pihasuunnitelman ja hulevesikaaviot on laatinut Maisema-arkkitehtuuri Gaiana.

## 6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

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

### **Asemakaavan muutosluonnos**

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 7.6.2016 (§ 57) ja palautti asian uudelleen valmisteluun erityisesti rakennusten korkeuksien ja sijainnin sovittamiseksi paremmin ympäristöön. Asemakaavan muutosluonnosta tarkistettiin lautakunnan päätöksen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) osalta.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 13.9.2016 (§ 80) ja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti asiasta käydyn keskustelun johdosta, että nähtäville asetettavaan versioon lisätään merkintä räystäskorkeuksista, joiden tulee noudattaa naapuritonttien jo rakennettua ympäristöä.

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavakarttaan lisättiin merkinnät rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta. Kaavaselistusta täydennettiin.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 27.9.2016–27.10.2016, jolloin siitä jätettiin kolme lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide. Lausuntoihin ja mielipiteeseen laadittiin vastineet.

Rakennuslautakunta puolsi asemakaavan muutosluonnosta esitetyn mukaisesti.

Tilakeskus toteaa lausunnossaan, että Grankottenin päiväkotitoimitus on 1980-luvulla rakennettu tilaelementtirakennus, jonka elinkaarta ei suunniteltu pitkäksi vaan kyseiset rakennukset olivat yleensä tilapäisratkaisuja. Päiväkotitoimitus on vaurioitunut kunnossa ja tulossa teknisen elinkaarensa päähän. Kohteen purkamisen ja tontin tehokkaampi hyödyntäminen on järkevämpi vaihtoehto kuin laaja peruskorjaus. Tilakeskus toteaa myös, että tilakeskuksen tulee löytää kaupungin kiinteistökannasta kustannussäästöjä ja luopua huonokuntoisista sekä tehottomista kiinteistöistä. Kokonaisuus huomioiden tilakeskusta puoltaa kaavoitusta.

Sivistystoimi toteaa lausunnossaan muun muassa, että syksyllä 2015 ennustettu ruotsinkielisten lasten määrän väheneminen ja sitä kautta ruotsinkielisten varhaiskasvatuspaikkojen kysynnän väheneminen on katkennut ja kysyntä on kääntynyt uuteen nousuun. Varovainen arvio tällä hetkellä on, että Grankottenin kiinteistöä voidaan tarvita ilman tilankäytön tehostamistoimenpiteitä vielä jopa 10 vuotta. Tarkempi selvitys koko päiväkotitoimitus- ja esiopetusverkostosta voidaan käsitellä vuoden 2017 tai viimeistään vuoden 2018 aikana.

Esitetystä mielipiteestä neljä taloyhtiötä ottavat kantaa muun muassa rakentamisen tehokkuuteen ja rakennusten ympäristöön sovittamiseen, rakennusten korkeuteen, varjostustulokien puuttumiseen ja liikenteen toimivuuteen. Mielipiteen mukaan muutosluonnos tulee palauttaa uudelleen valmisteluun lähtökohtana muutosalueen käyttötarkoituksen pitäminen ennallaan/samana alueen muun maankäytön kanssa pientalovaltaisena asuntoalueena. Valmistelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennusten korkeuksiin ja sijainnin sovittamiseen paremmin ympäristöön.

**Asemakaavan muutosehdotus**

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutosehdotusta tarkistettiin siten, että suunnittelualueen itäisintä rakennusmassaa madallettiin yhdellä kerroksella. Tällöin ko. rakennuksen korkeus ei poikkea mielipiteen jättäjien tonteilla olevan asemakaavan mahdollistamasata rakennusten korkeudesta. Kerrostalojen väliin jäävät yksikerroksiset talousrakennusten rakennusalat muutettiin asumisen mahdollistavaksi ja niitä levitettiin muusta rakennusrungosta elävemmän julkisivu- ja pihasuunnittelun mahdollistamiseksi. Lisäksi alueen sisäiselle huoltoajolle tarkoitettu liittymä Palokunnantielle siirrettiin pientalotontin rajalta pohjoisemmaksi kahden kerrostalon väliin. Tällöin kerrostalojen ja pientalon väliin jäi laajempi vihervyöhyke, jolla myös hulevesiä voidaan käsitellä paremmin.

Rakennusten räystäskorkeuksia tarkistettiin pihasuunnitelman johdosta. Suunnittelualueen pohjoisimpien rakennusten korkeus on noussut 20 cm. Ero Palokunnantie 5:n kerrostalojen räystäskorkeuteen on + 30 cm. Ero ei ole oleellinen eikä se ole havaittavissa katutasolta katsottuna. Korkeuksissa on huomioitu pihan kallistukset sekä varmistettu mahdollisimman luonteva ajo Bredantieltä pysäköintikellariin.

Kerrostalojen korttelialueella Bredantien varren katutasoon mahdollistettiin enintään 200 k-m<sup>2</sup>:n suuruinen liike-, toimisto- ja työtilojen sijoittaminen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tilat voivat palvella mm. Villa Bredassa asioivia sekä alueen asukkaita tai toimia työtilana uusille asukkailla. Kaavamääräys on esitetty tilojen rakentamisen mahdollistavana, ei toteuttamista edellyttävänä määräyksenä.

Alueesta on laadittu piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä varjostustutkielma. Kaavamääräyksiä on tarkennettu muun muassa rakennustavan, pihojen käsittelyn ja hulevesien hallinnan osalta.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusta kokouksessa 29.08.2017 (§ 87) ja päätti jättää asian pöydälle. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusta uudelleen kokouksessa 20.09.2017 (§ 99) ja palautti asian valmisteluun erityisesti rakennusten sijainnin ja korkeuksien tarkistamiseksi.

Yhdyskuntavaliokunnan käsittelyn jälkeen asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu siten, että suunnittelualueen itä- ja eteläosan kerrostalot on korvattu kaksikerroksisilla pientaloilla. Merkintä (ap) mahdollistaa niin rivitalojen kuin kytkettyjen ja erillisten pientalojen rakentamisen. Näitä rakennusmassoja on edelleen madallettu yhdellä kerroksella, jolloin rakennusten korkeus ei poikkea mielipiteen jättäjien tonteilla olevan asemakaavan mahdollistamasata rakennusten korkeudesta. Erityyppisten asuinrakennusten toteuttamisen mahdollistamiseksi korttelialue on muutettu asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Pientaloille on osoitettu omat rakennusalat. Pohjois- ja länsiosien kerrostalojen massoitteluja ja sijainteja on tarkistettu uudelleen. Kerrostalomassa on tiivistetty suunnittelualueen pohjois- ja länsireunoille. Pohjoisinta kerrostalomassaa on käännetty tontin sisäpihalle päin, jolloin tontin reunalle jää enemmän väljyyttä naapuritontin suuntaan. Pelastus- ja huoltoajoyhteys Palokunnantieltä tontille on osoitettu kulkuaukosta läntisen kerrostalon läpi. Ajoneuvoliittymän sijainti Bredantiellä on tarkistettu ja liike-, toimisto- ja työtilojen mahdollistamisesta Bredantien varren katutasoon on luovuttu kadunvarren pientaloratkaisun vuoksi. Piha-, hulevesi- ja varjostustutkielmat on päivitetty. Melumääräykset on päivitetty 1.1.2018 voimaan tulleen uuden asetuksen mukaisiksi (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017). Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty sitova tonttijaon muutos. Kaavaselostusta on täydennetty.

Kauniaisissa 16.1.2018

Matti Salminen  
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö



### Vaihe 1

Tontin pinta-ala 4489,0 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala n. 1950 m<sup>2</sup>  
 Tonttitehokkuus 0,43

### Vaihe 2

Tontin pinta-aa 2718,7 m<sup>2</sup>  
 Kerrosala 2450 m<sup>2</sup>  
 Tonttitehokkuus 0,90

### Yhteensä

Tontin pinta-ala **7207,7 m<sup>2</sup>**  
 Kerrosala **4400 m<sup>2</sup>**  
 - kerrostalot 3500 k-m<sup>2</sup>  
 - rivitalot 900 k-m<sup>2</sup>  
 Tonttitehokkuus **0,61**

### Autopaikkatarve

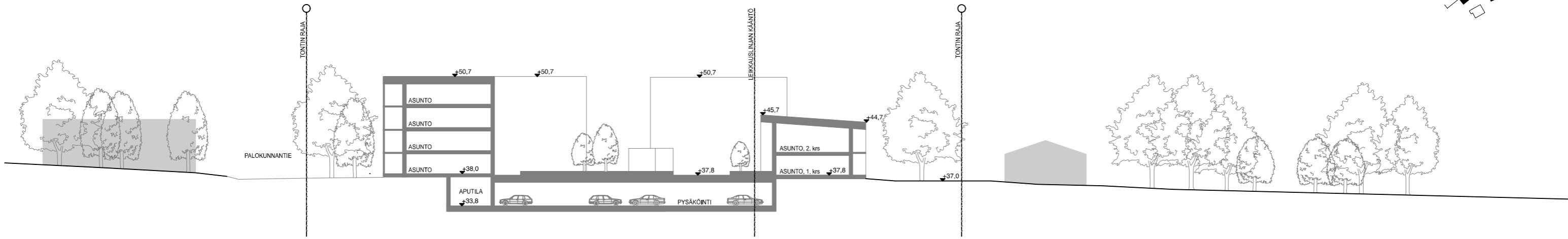
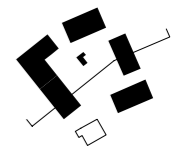
- kerrostalot (1ap/85k-m <sup>2</sup> )	42 ap
- rivitalot (2 ap/asunto)	16 ap
<b>Yhteensä</b>	<b>58 ap</b>

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

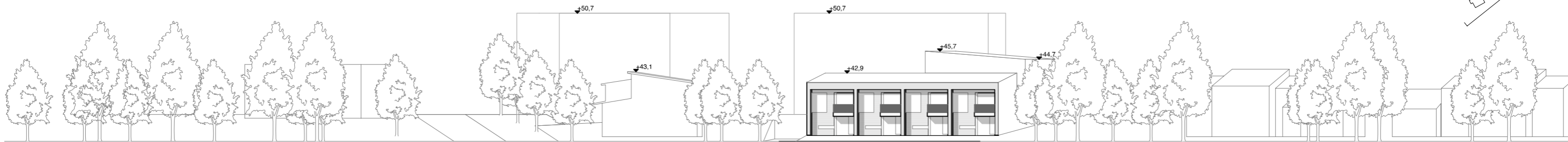




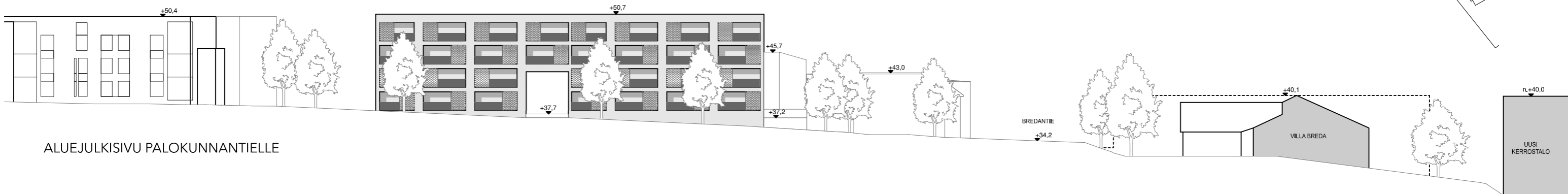
Liite 2 / Bilaga 2 (1/2)  
 Leikkaukset / Skärningar  
 Ak 217  
 Osa korttelia 49, Bredantie15–17  
 En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17  
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring



POIKKILEIKKAUS BREDANTIEN SUUNTAISESTI

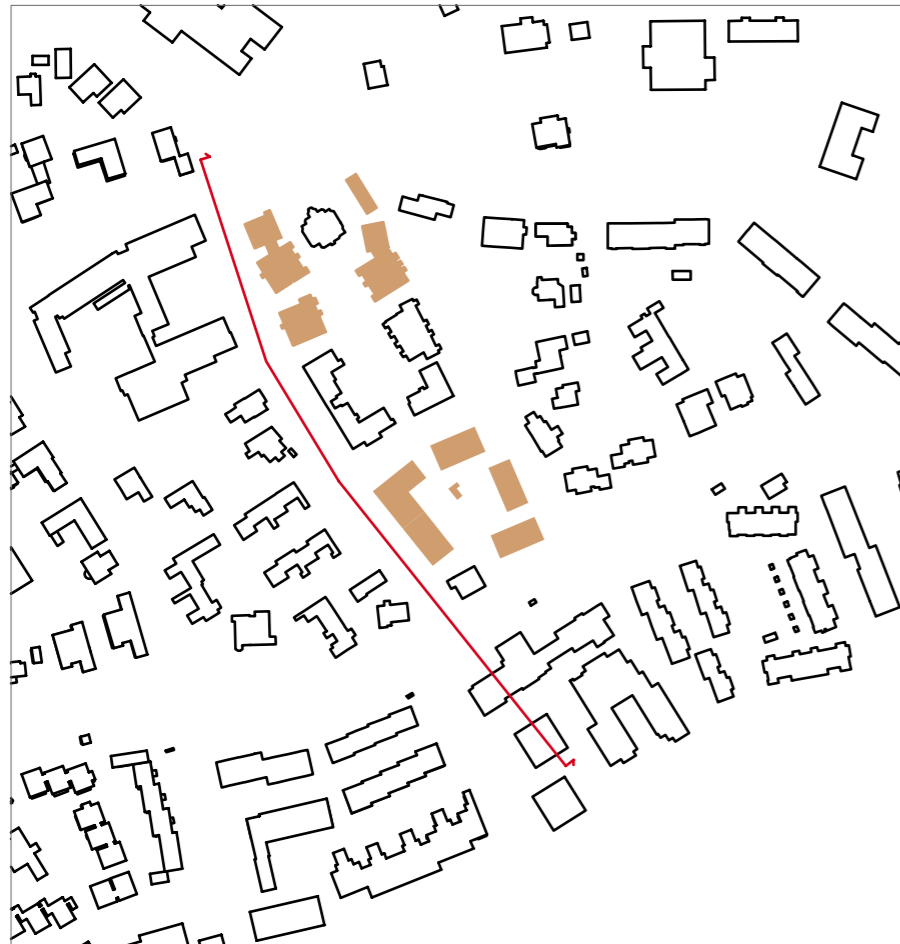
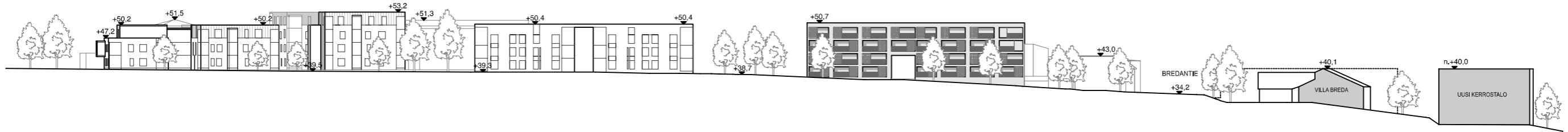


ALUEJULKISIVU BREDANTIELLE



ALUEJULKISIVU PALOKUNNANTIELLE

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







NÄKYMÄ BREDANTIETÄ POHJOISEEN

16.1.2018



NÄKYMÄ BREDANTIETÄ ITÄÄN

16.1.2018



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





NÄKYMÄ BREDANTIELTÄ

16.1.2018



NÄKYMÄ SISÄPIHALTA

16.1.2018



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



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	04.01.2018
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> +/-]
Yhteensä	0,7857	100,0	4670	0,59	0,0000	2960
A yhteensä	0,7857	100,0	4670	0,59	0,2719	3750
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> +/-]
Yhteensä	0,4149	52,8	0	0,4149	0

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



## Alamerkinntät

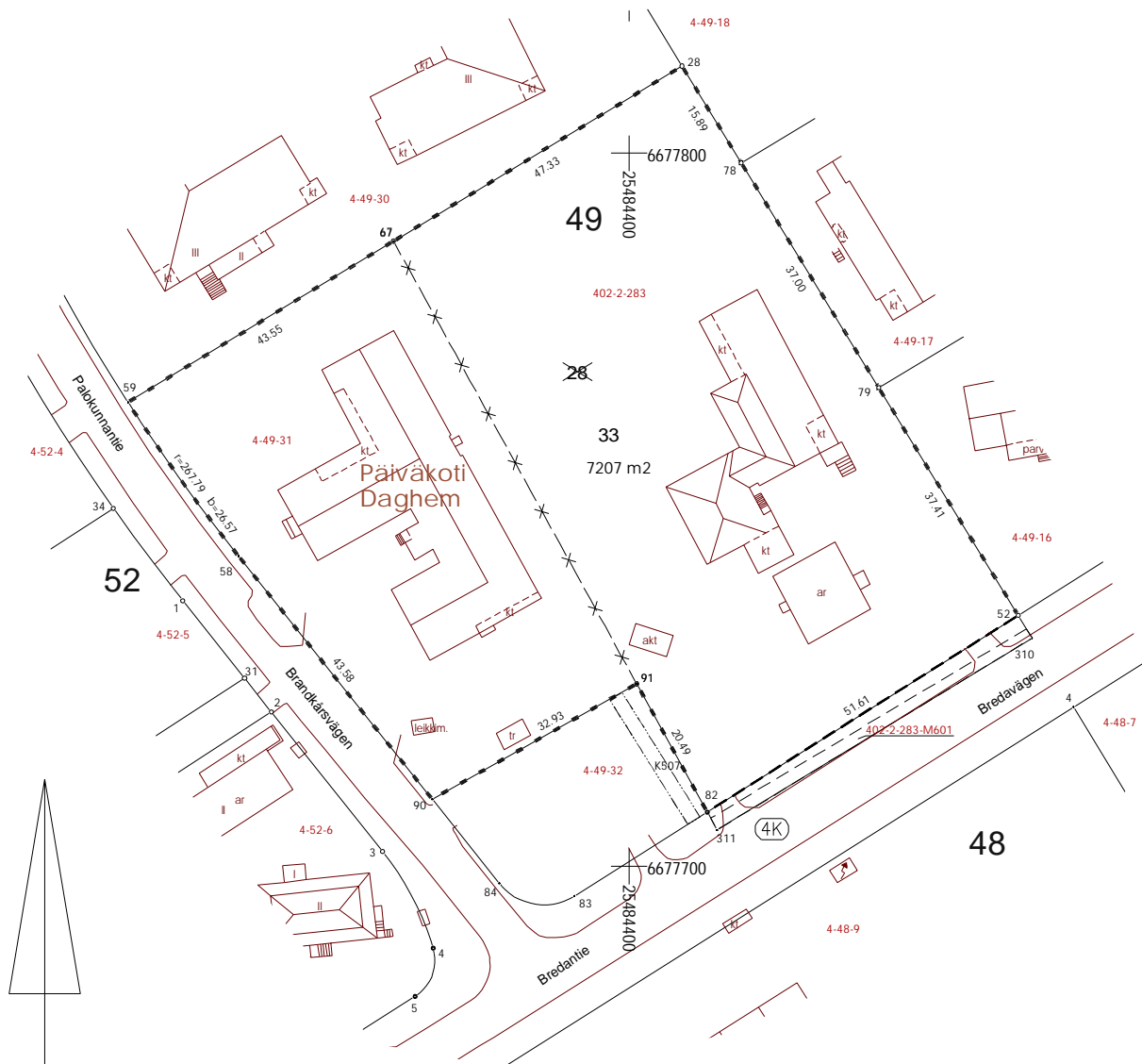
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,7857</b>	<b>100,0</b>	<b>4670</b>	<b>0,59</b>	<b>0,0000</b>	<b>2960</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7857	100,0	4670	0,59	0,2719	3750
A	0,7207	91,7	4450	0,62	0,7207	4450
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>0,4149</b>	<b>52,8</b>	<b>0</b>	<b>0,4149</b>	<b>0</b>
ma/p	0,4149	100,0	0	0,4149	0

Liite 5 / Bilaga 5  
Tonttijaon muutos / Ändring av tomtindelningen  
Ak 217  
Osa korttelia 49, Bredantie15–17  
En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

**TONNTINMUODOSTUS  
TOMTBILDNING**

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
004 0049 0033	7207	2718	004 0049 0031
		4489	402 0002 0283



**TONTTIJAON MUUTOS  
ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN**

ETRS-GK25 / N2000

**KAUNIAINEN  
GRANKULLA**

Asemakaavan muutos hyväksytty  
Ändring av detaljplanen godkändes

Ak 217

1:1000

Edellinen tonttijako  
Föregående tomtindelning

19.03.2007, 14.01.1987

tj-nro  
ti-nr 235004004907

Pohjakartta hyväksytty  
Baskartan godkändes

13.12.2017

Kiinteistöinsinööri  
Fastighetsingenjör Johanna Määttä

kaup.osa  
stadsdel 4

Tonttijakokartta laadittu  
Tomtindelningens kartan  
uppgjordes

13.12.2017

Maanmittausteknikko  
Lantmäteritekniker Hannu Pousi

kortteli  
kvarter 49

tontit  
tomter 33

Lask. MS Piirt. MS Tark. ML

tj-kartta  
ti-karta 49/07

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä  
Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen

**KOORDINAATTILUETTELO  
KOORDINATFÖRTECKNING**

N:O	N	E
28	6677812.219	25484407.420
52	6677735.213	25484454.570
58	6677743.513	25484345.224
59	6677765.076	25484329.723
67	6677787.668	25484366.957
78	6677798.670	25484415.717
79	6677767.114	25484435.037
82	6677707.650	25484410.942
90	6677709.431	25484372.387
91	6677725.606	25484401.072