

Ak 228

POHJOINEN HEIKELINTIE 23–25

Asemakaavan muutos

6. kaupunginosan korttelin 87 tontti 16, korttelin 90 tontti 12 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Suotie 23–25/Lindstedtintie 10)

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29.11.2018 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235-6-87-16 omistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 2.10.2017 § 199 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 15.3.2018.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

29.11.2018



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

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	3
1.2.4	Asemakaava	3
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	3
1.2.6	Rakennuskiellot	3
1.2.7	Pohjakartta.....	3
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	Kiinteistöjaotus.....	7
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	8
3.4.1	Maankäyttö	8
3.4.2	Ympäristön häiriötekijät	8
3.4.3	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	8
3.5	Kaavan mukainen luonnonympäristö	9
3.6	Nimistö	9
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	9
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	9
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen	9
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	9
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.....	10

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirros
Liite 2	Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 6. kaupunginosan korttelin 87 tontin 16, 6. kaupunginosan korttelin 90 tontin 12 sekä 6. kaupunginosan virkistys- ja katualueita. Alueen pinta-ala on n. 1,64 ha. Tontti 16 on yksityisessä omistuksessa ja muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

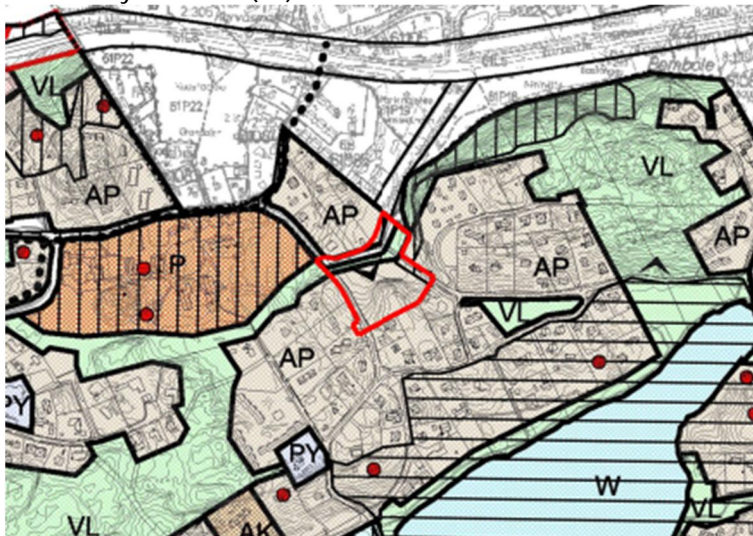


Kuva 1. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050 -luonnoksessa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Lisäksi lähes koko Kauniainen on osoitettu lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeeksi, jolla melutaso L_{DEN} on keskimäärin alle 55 dBA ja melu on toistuvaa. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa lentomelu huomioon.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

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



Kuva 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 suunnittelualue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmanteen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 22.2.1966 vahvistama asemakaava (Ak 42), ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), ja Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 139).

Korttelin 87 tontti 16 on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Tontin pinta-ala on 8594 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta kuudelle asunnolle kahteen kerrokseen 750 k-m². Korttelin 90 tontti 12 on osoitettu kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 104 k-m². Tontin pinta-ala on 208 m². Turuntienportin eteläpuolella olevat viheralueet on osoitettu puistoiksi (VP). Pohjoinen Heikelintie, Turuntienportti ja Lindstedintie on osoitettu katualueiksi.



Kuva 3. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.5 Rakennusjärjestys

Kauniaisten kaupunginvaltuusto 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

Korttelin 87 tontin 16 omistaa Asunto Oy Kauniaisten Lindstedtintie 10 ja muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Pohjoisen Heikelintien, Turuntienportin ja Lindstedtintien rajaamalle alueelle. Alueen pohjoisosasta suunnittelualue rajautuu Espoon rajaan. Suunnittelualueen ympärillä on pientaloasutusta. Tontilla 16 on kolme asuinrakennusta, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuonna 2011 ja 2005. Tontilla 12 on käytössä oleva muuntamorakennus.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.



Kuva 4. Ortokuva 2017.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Pohjoinen Heikelintie, Turuntienportti ja Lindstedtintie ovat kokoojakatuja, jotka yhdistävät Gallträskin pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan.

Kevytliikenne

Suunnittelualueen katujen varrella ei kulje kevyen liikenteen väyliä. Suunnittelualueen länsiosasta Pohjoisen Heikelintien varresta lähtee kevyen liikenteen väylä viheralueen läpi kohti länttä ja Asematietä.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 1,5 kilometrin etäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Asematiellä (118N, 232, 533 ja 549) ja Turunttiellä (226, 227, 235 ja 238). Lähibussi 232 liikennöi myös Pohjoisella Heikelintiellä.

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

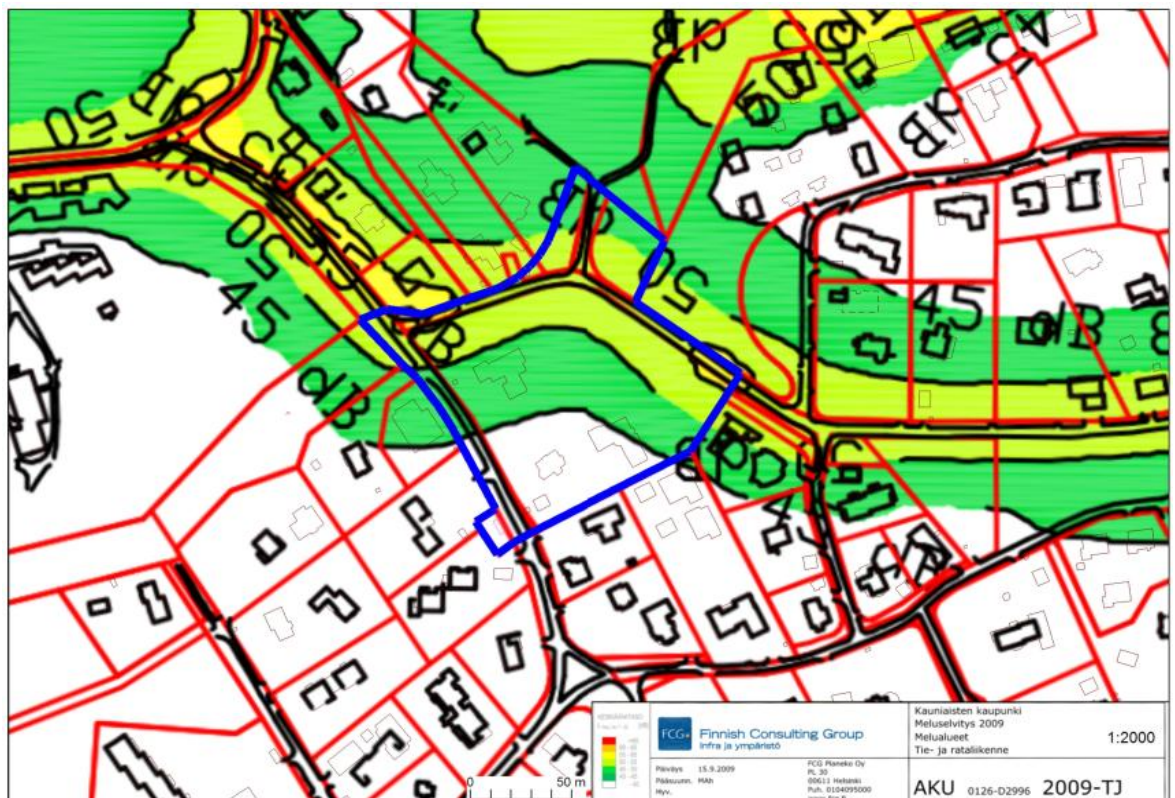
Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Pohjoisella Heikelintiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2009 meluselvityksen päivitystä varten välillä Vanha Turuntie–Lindstedtintie (Turuntienportti). Tuolloin liikennemäärä Pohjoisella Heikelintiellä oli 500 ajoneuvoa/vrk ja raskaan liikenteen osuus 4 %.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Lindstedtintie, Turuntienportti ja Pohjoinen Heikelintie, jonka vuorokausiliikennemäärä on n. 500 ajoneuvoa. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Melu

Vähäisestä liikennemäärästä ja alhaisista ajonopeuksista johtuen suunnittelualueelle ei kohdistu varsinaisesti tieliikenteen melua. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan noin puolet rakentamiseen osoitetusta suunnittelualueesta sijaitsee 45–50 dB:n meluvyöhykkeellä (kuva 5). Näin ollen liikennemelusta ei aiheudu haittaa asumisen tai leikki- ja oleskelualueiden sijoittamiselle.



Kuva 5. Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä (2009).

Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueutta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 50<55 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualueutta (LDEN (50) dB) eikä verhoikäyrä (LDEN 55 dB) ylety Kauniaisiin ennustetilanteessa vuonna 2025. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä

Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyksessä on riittävä.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 16 (235-6-87-16) omistajan As Oy Kauniaisten Lindstedtintie 10 hakemuksesta. Kauniaisten kaupunginhallitus on päättänyt 2.10.2017 § 199 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 87 tontin 16 (Pohjoinen Heikelintie 23–25) asemakaava siten, että tontin rakennusoikeuden määrää ja sijoittamista tarkistetaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan myös korttelin 90 tontin 12 käyttötarkoitus sekä virkistys- ja katualueiden aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset em. alueiden osalta.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella täydennetään kaupunkirakennetta asumiseen soveltuvalla alueella. Tontti sijaitsee pientaloalueen keskellä ja on pinta-alaltaan suuri. Nykyisen asemakaavan rakennusoikeus (750 k-m²) on selkeästi pinta-alaan suhteutettuna ympäristöään pienempi. Hakemuksessa kaavaa on esitetty muutettavaksi siten, että asuntojen määrä olisi neljä ja rakennusoikeutta 1000 k-m². Esitys on tontin koko ja hakemuksen esisuunnitelmassa osoitettu rakentamisen sijoittuminen huomioiden hyvin ympäristöön sopeutuva (kuva 6 ja kuva 7) ja linjassa aiempien maankäytön linjausten kanssa. Tontille jää edelleen merkittävän suuri alue rakentamatta.



Kuva 6. Rakeisuuskartta. Kartassa punaisella viivalla esitetty suunnittelualueen likimääräinen rajaus ja ruskealla uuden rakentamisen alustava sijainti.

Suunnittelualueen on arvioitu soveltuvan Masu 2:n kehittämisperiaatteiden mukaiseen täydentämiskäytökseen. Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja

asumisen kehityskuva 2015:ssa suunnittelualue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä kohteena.

Korttelin 87 tontilla 16 voimassa oleva asemakaava (Ak 108) on vahvistunut rakennuslain aikana. Tontille on toteutettu rakennusluvalla sellaisia kellari-, talous-, ja aputiloja, joita ei ole laskettu rakennuslain aikana kerrosalaan, mutta jotka nykyisen lainsäädännön mukaan kuuluvat kerrosalaan laskettaviksi tiloiksi. Asemakaavan muutoksessa sallitaan näiden tilojen korjaaminen ja ylläpitäminen asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi. Korvaavassa rakentamisessa tulee kuitenkin noudattaa voimassa olevaa lainsäädäntöä ja kerrosalatulkintaa, jolloin mahdollisessa korvaavassa rakentamisessa massat jäisivät nykyistä pienemmiksi.

Asemakaavan muutosluonnos perustuu Numers Wrede Arkkitehdit Oy:n laatimaan esisuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu tontille 16 soveltuvaa rakentamista. Esitetty rakentamisen määrä on mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristö että Kauniaisten muu kaupunkirakenne.



Kuva 7. Havainnekuva.

Asemakaavan muutosluonnoksessa osoitetaan selkeä rajaus uudisrakentamisen sijoittamiseksi ja päivitetään vanhoja merkintöjä ja määräyksiä. Asemakaavan selvityksiä täydennetään sekä kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa tarvittavilta osin.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 1,64 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1000 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta $e_a=0.06$. Korttelin 87 tontille 16 on osoitettu rakennusoikeutta 1000 k-m² mikä vastaa tehokkuutta $e=0.12$.

3.3 Kiinteistöjaotus

Suunnittelualueelle laaditaan tarvittaessa tonttijaon muutos kaavan ehdotusvaiheessa.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksella asuinpientalojen korttelialue (AP-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sen kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 750 k-m²:stä 1000 k-m²:in. Rakennusoikeus kasvaa 250 k-m²:ä. Korttelialueen länsiosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kolmelle enintään kaksikerroksiselle asuinrakennukselle. Rakennusalan kerrosala on enintään 750 k-m² (3 II 750). Korttelialueen koillisosaan osoitetaan rakennusala yhdelle enintään kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n suuruiselle asuinrakennukselle (1 II 250).

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi on korttelialueella sallittua korjata ja ylläpitää aiemmin rakennusluvalla myönnettyjä rakennusoikeuden ylittäviä kellari-, talous- ja aputiloja.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan ajoyhteys korttelin 87 tontille 17. Osoitetulla alueella on olemassa oleva kiinteistönmuodostamislain mukainen rasite kulkuyhteyttä varten. Pohjoiselle Heikelintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto nykyisten tonttiliittymien väliin. Lindstedtintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto tontin pohjois- ja eteläreunaan. Ajoneuvoliittymäkieltojen ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla.

Lähivirkistysalueet (VL)

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset 6. kaupunginosan puistoalueet (VP) muutetaan lähivirkistysalueiksi (VL). Aluevaraukset säilyvät ennallaan.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialue (YT) päivitetään nykyisten määräysten mukaisesti yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alueeksi (ET).

Katualueet

Pohjoisen Heikelintien, Turuntienportin ja Lindstedtintien katualuevaraukset säilyvät ennallaan.

3.4.2 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Kaavamuutoksen vaikutus lähialueen katujen liikennemääriin on pieni, eikä muutos aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Hyväksytyssä katusuunnitelmassa Vanha Turuntie on osoitettu Espoon puolella kadun itäpäässä moottoriliikenteen osalta päättyväksi kaduksi. Asemakaavassa yhteys Turuntielle on osoitettu Turuntienportin kautta. Uuden ajoyhteyden toteutus ei ole Espoon lähivuosien rakentamishjelmassa eikä sen tarkempi mahdollinen toteutusaikataulu ole tiedossa. Toteutuessaan uusi ajoyhteys todennäköisesti kasvattaa liikennemääriä jossain määrin suunnittelualueen kaduilla.

Ilmanlaadun osalta kaava-alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Alueen katuverkko tuottaa ympäristöön vähäistä liikennemelua. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan noin puolet suunnittelualueesta sijaitsee 45–50 dB:n meluvyöhykkeellä, jolloin melu alittaa piha- ja oleskelualueilla sovellettavan päiväajan raja-arvon (55dB).

3.4.3 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä vaihtelee kalliomaan, hiekkamoreenin, saven ja hienon hietamaan välillä.

3.5 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Kaavan mukainen luonnonympäristö keskittyy suunnittelualueen virkistysalueille sekä AO-korttelialueelle, johon jää edelleen merkittävän suuri alue rakentamattomaksi ympäristöä. Korttelialueen kaakkois- ja keskiosien kallioinen rinnealue jää rakentamattomaksi.

Alueen vettäläpäisevät pinnat eivät vähene oleellisesti, jolloin uudisrakentaminen ei edellytä hulevesien osalta erityisjärjestelyitä. Korttelialueen maastomuotojen takia alueen jatkosuunnittelussa on kiinnitettävä kuitenkin erityistä huomiota pintavesien ohjaukseen.

3.6 Nimistö

Suunnittelualueella sijaitsevien virkistysalueiden nimeämistä tutkitaan kaavan ehdotusvaiheessa.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. 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 vähäiset. Kaupunkikuvallisesti muutoksen voidaan katsoa parantavan aluetta, kun alue täydentyy ympäröivään rakennuskantaan nähden.

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

Yhdyskuntataloudellisia tai ekologisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Suunniteltu tiivistäminen vaikuttaa vähäisesti alueen asukasmäärään, mutta kasvun vähäisyydestä johtuen sillä ei ole vaikutusta alueen palvelutasoon. Tiivistäminen eheyttää myös aluetta, joka vaikuttaa myönteisesti ekotehokkuuteen.

Kaavamuutoksella ei oleteta olevan merkittävää vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Alue on valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä kohteena. Asemakaavan muutoksella täydennetään pientaloalueen yhdyskuntarakennetta olemassa olevan kunnallistekniikan varrella.

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuva. Alueelle jää paljon tilaa leikki- ja oleskelukäyttöön.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Esitetty suunnitelma kiinnittyy ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja huomioi ympäröivän rakennuskannan. Suunnittelualueen nykyinen tilanne poikkeaa ympäristönsä rakeisuudesta ja esitetty muutos eheyttää alueen rakennetta.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Asuntomäärän lisäys tuo alueelle laskennallisesti noin 5 uutta asukasta. Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

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 2.10.2017 § 199 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 15.3.2018.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 1.3.2018. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak228> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut insinööriopiskelija Nina Forsberg. Hankkeen esisuunnittelusta on vastannut Numers Wrede Arkkitehdit Oy.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä, kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla 15.3.2018. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

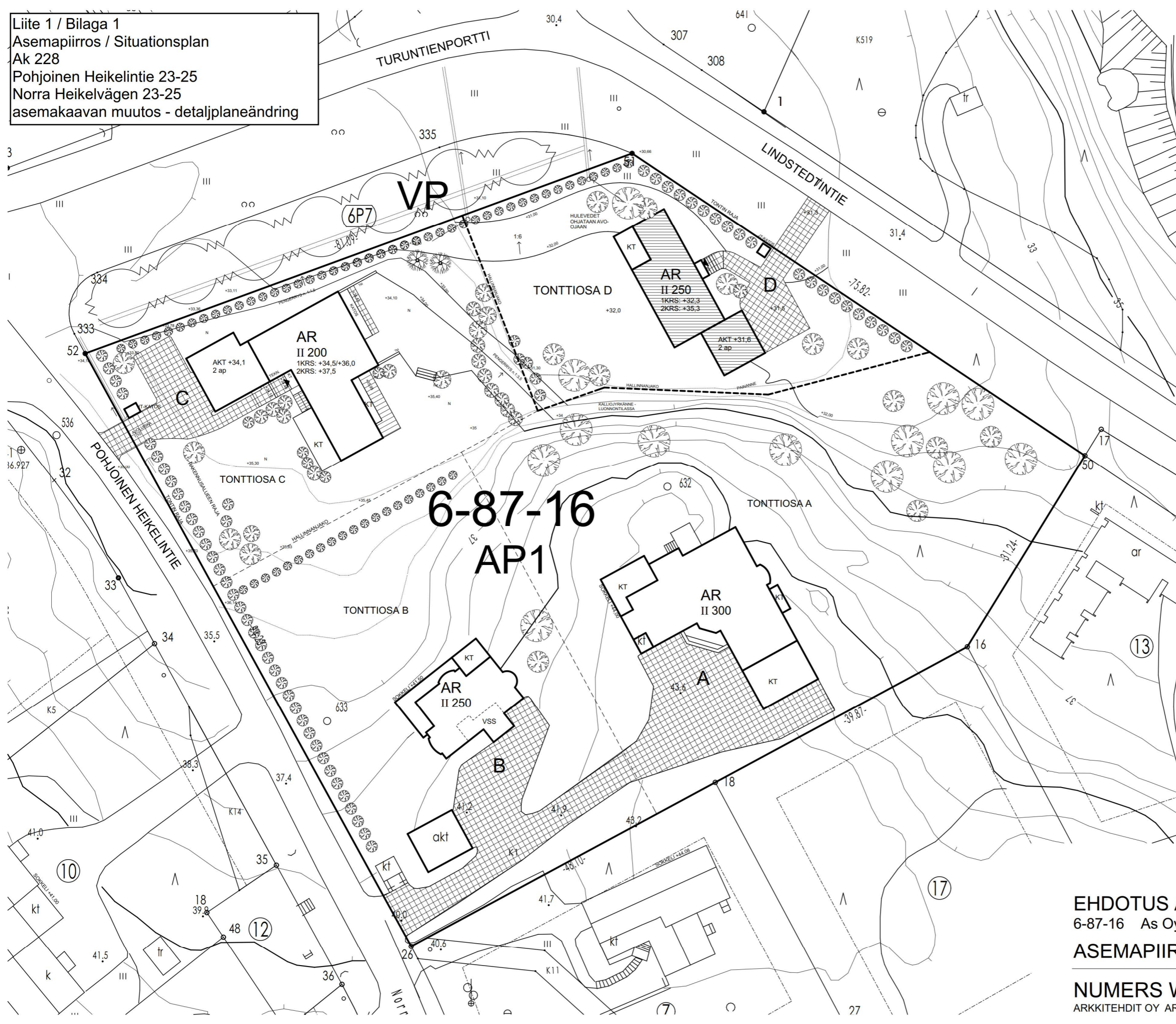
Kauniaisissa 29.11.2018

Nina Forsberg
insinööriopiskelija

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1
 Asemapiirros / Situationsplan
 Ak 228
 Pohjoinen Heikelintie 23-25
 Norra Heikelvägen 23-25
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring

TONTIN PINTA-ALA	8 594 m ²
NYKYINEN RAKENNUSOIKEUS --> TEHOKKUUSLUKU	750 m ² e = 0,087
EHDOTETTU RAKENNUSOIKEUS --> TEHOKKUUSLUKU	1000 m ² e = 0,116
TONTTIOSA D, PINTA-ALA	1 319 m ²



EHDOTUS ASEMAKAAVAMUUTOKSELLE
 6-87-16 As Oy Kauniaisten Lindstedtintie 10
ASEMAPIIRROS 1:500
NUMERS WREDE
 ARKKITEHDIT OY ARKITEKTER AB
 28.8.2017

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	26.11.2018
Kaavan nimi	Pohjoinen Heikelintie 23-25		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	15.03.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 228
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,6438	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,6438

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,6438	100,0	1000	0,06	0,0000	146
A yhteensä	0,8594	52,3	1000	0,12	0,0000	250
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1880	11,4			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5755	35,0			0,0000	
E yhteensä	0,0209	1,3			0,0000	-104
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					

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	1,6438	100,0	1000	0,06	0,0000	146
A yhteensä	0,8594	52,3	1000	0,12	0,0000	250
AO	0,8594	100,0	1000	0,12	0,8594	1000
AP-1					-0,8594	-750
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1880	11,4			0,0000	
VP					-0,1880	
VL	0,1880	100,0			0,1880	
R yhteensä						
L yhteensä	0,5755	35,0			0,0000	
Kadut	0,5755	100,0			0,0000	
E yhteensä	0,0209	1,3			0,0000	-104
ET	0,0209	100,0			0,0209	
YT					-0,0209	-104
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						