

Ak 228

POHJOINEN HEIKELINTIE 23–25

Asemakaavan muutos

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

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.3.2019 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*

7.3.2019



**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	Kiinteistöjaotus.....	7
3.3	Mitoitus.....	7
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	7
3.4.1	Maankäyttö	7
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	10
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	10
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	10
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	10
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	10
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	10
6.3	Suunnittelu	10
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	10

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirros
Liite 2	Seurantalomake
Liite 3	Sitova tonttijaon muutos

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

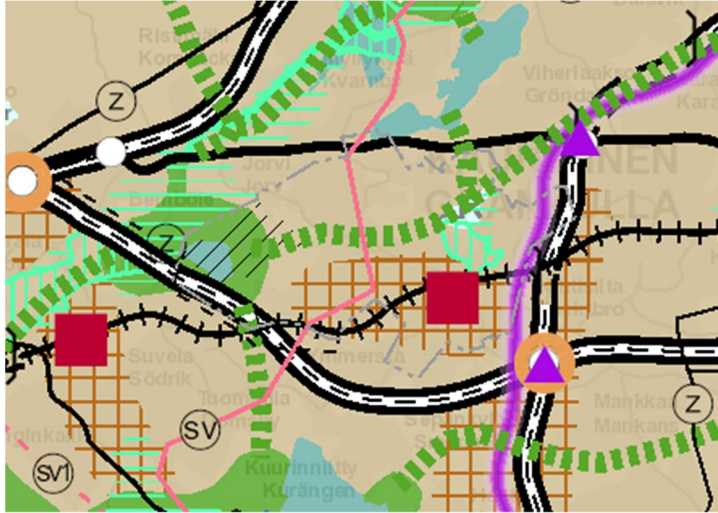
1.1 Suunnittelualue

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.

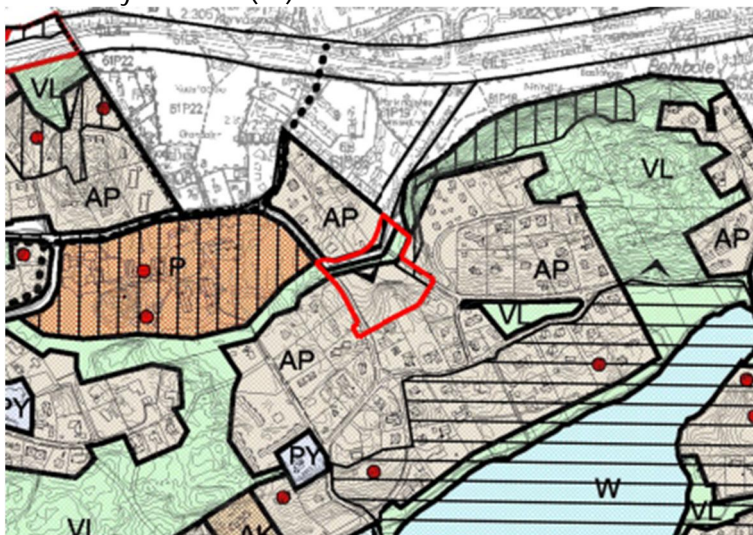


Kuva 1. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050 -luonnoksessa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Lisäksi lähes koko Kauniainen on osoitettu lentoliikenteen laskeutumisyöhykkeeksi, 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:ssa 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 Lindstedtintie 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 kokoojkatuja, 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 Turuntiellä (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

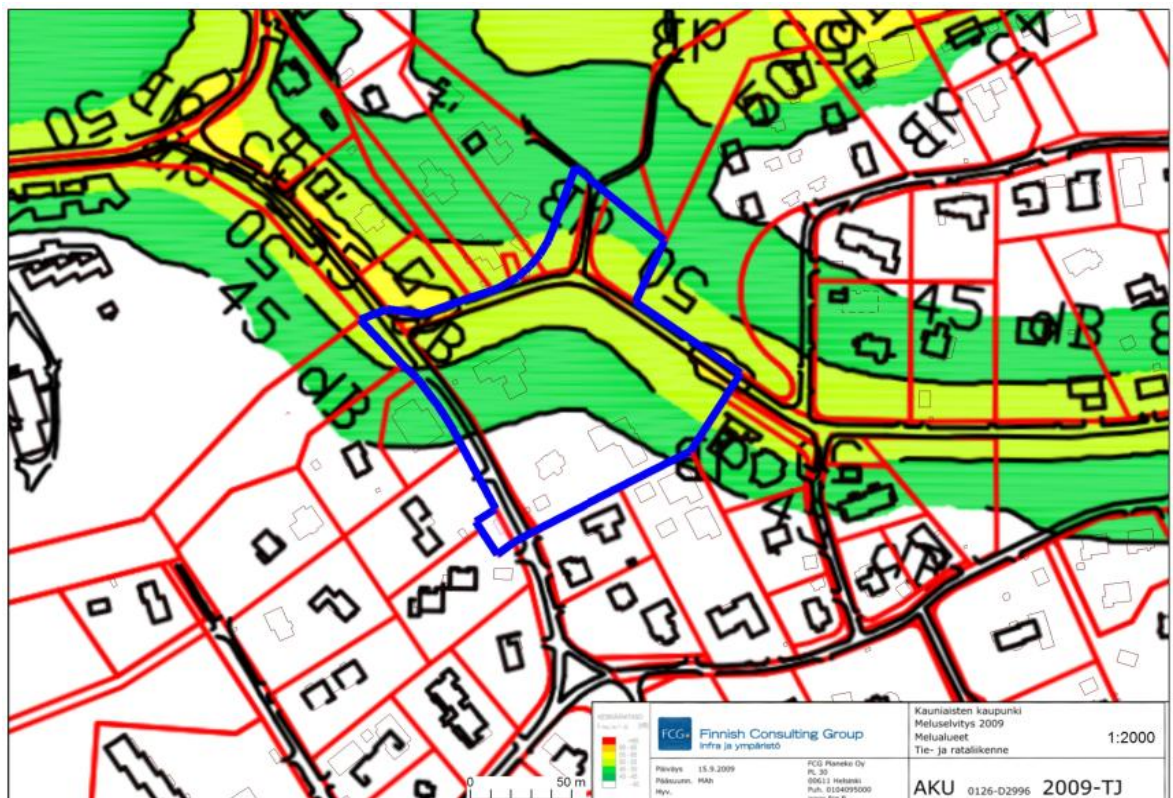
Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Pohjoisella Heikelintiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2009 meluselvityksen päivitystä varten välillä Vanha Turuntie–Lindstedtintie (Turuntienportti). Tuolloin liikennemäärä Pohjoisella Heikelintiellä oli 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 ääneneristävyys lentomelu huomioiden 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 ympäristöönsä 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 suunnittelualan likimääräinen rajaus ja ruskealla uuden rakentamisen alustava sijainti.

Suunnittelualan on arvioitu soveltuvan Masu 2:n kehittämisperiaatteiden mukaiseen täydentämiskäyttöön. Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä suunnitteluala on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä kohteena.

Korttelin 87 tontilla 16 voimassa oleva asemakaava (Ak 108) on vahvistunut nykyistä maankäyttö- ja rakennuslakia (132/1999) edeltäneen rakennuslain (370/1958) 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.

3.2 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutokseen sisältyvä tonttijako muutos, jolla muodostuvat 6. kaupunginosan korttelin 87 tontit 19 ja 20. Tonttijakokartta on selostuksen liitteessä.

3.3 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 1,64 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1000 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. $e_a=0.06$. Korttelin 87 tontille 19 on osoitettu rakennusoikeutta 750 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.10$. Tontille 20 on osoitettu rakennusoikeutta 250 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.17$.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja sen kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 750 k-m²:stä 1000 k-m²:iin. Rakennusoikeus kasvaa 250 k-m². 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.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisena.

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. Espoon kaupungin teknisen lautakunnan 20.9.2017 § 21 ja Kauniaisten kaupungin yhdyskuntalautakunnan 6.6.2017 § 68 hyväksymässä katusuunnitelmassa Vanha Turuntie on osoitettu Espoon puolella kadun itäpäässä moottoriliikenteen osalta päättyväksi kaduksi. Voimassa olevassa asemakaavassa (kaavatunnus 049 150500) yhteys Turuntielle on osoitettu Turuntienportin kautta. Uuden ajoyhteyden toteutus ja Vanhan Turuntien ajoyhteyden poistaminen eivät ole Espoon lähivuosisen rakentamisohjelmassa eikä näiden tarkempi mahdollinen toteutusajankatulu ole tiedossa. Toteutuessaan uusi ajoyhteys todennäköisesti kasvattaa liikennemääriä suunnittelualueen kaduilla.

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

Alueen katuverkon liikenne 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

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

3.5 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualan virkistysalueiden aluerajaukset säilyvät ennallaan. AO-korttelialueen kaakkois- ja keskiosien kalliainen rinnealue jää rakentamattomaksi säilyttäen Kauniaisille ominaista tonttien vehreyttä. Korttelialueelle jää edelleen merkittävän suuri osa rakentamattomasta ympäristöstä.

Alueen vettäläpäisevät pinnat eivät vähene oleellisesti nykytilanteeseen verrattuna, jolloin uudisrakentamisen ei oleteta aiheuttavan ongelmia hulevesien osalta. Näin ollen asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista laatia erillistä hulevesien hallintasuunnitelmaa. Korttelialueen maastomuotojen vuoksi alueen jatkosuunnittelussa olisi kuitenkin kiinnitettävä erityistä huomiota pintavesien ohjaukseen.

3.6 Nimistö

Suunnittelualan pohjoisosassa Turuntienportin ja Lindstedtintien kulmauksessa olevalle virkistysalueelle annetaan nimeksi Niininiitty (Bastängen). Virkistysalue jatkuu maastollisesti Espoon puolella samannimisenä puistoalueena, joten yhtenäinen nimeäminen on tässä tapauksessa luontevaa. Esitetty nimi on alueelle soveltuva myös historialliselta kannalta, sillä sana Bastäng esiintyy paikalla jo vuodelta 1765 olevassa kartassa.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualaue 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, aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja jätevesiviemärit on rakennettu valmiiksi.

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 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 soveltuvaa. 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

Asemakaavamuuotos 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

Kauniainen maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri 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.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 13.12.2018–21.1.2019, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa.

Rakennusvaliokunta puoltaa lausunnossaan asemakaavan muutosluonnosta esitetyn mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) esittää lausuntonaan teknisen huollon järjestämiseen liittyen, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja jätevesiviemärit on rakennettu valmiiksi.

Caruna Espoo Oy:n lausunnon mukaan kaavalla on vähäiset vaikutukset sähkönjakelun kannalta, ja että kaavassa on huomioitu alueella sijaitseva muuntamorakennus.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut asemakaavan muutosluonnokseen eikä sillä ollut kommentoitavaa asiaan liittyen.

Asemakaavan muutosehdotuksen yhteydessä on laadittu sitova tonttijaon muutos. Kaavamääräyksiä on täydennetty lisäämällä määräys rakentamattomien korttelinosien, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, istuttamisesta tai säilyttämisestä luonnontilaisena. Lisäksi ehdotuksessa on nimetty alueen pohjoisosassa oleva lähivirkistysalue. Kaavaselostusta on täydennetty.

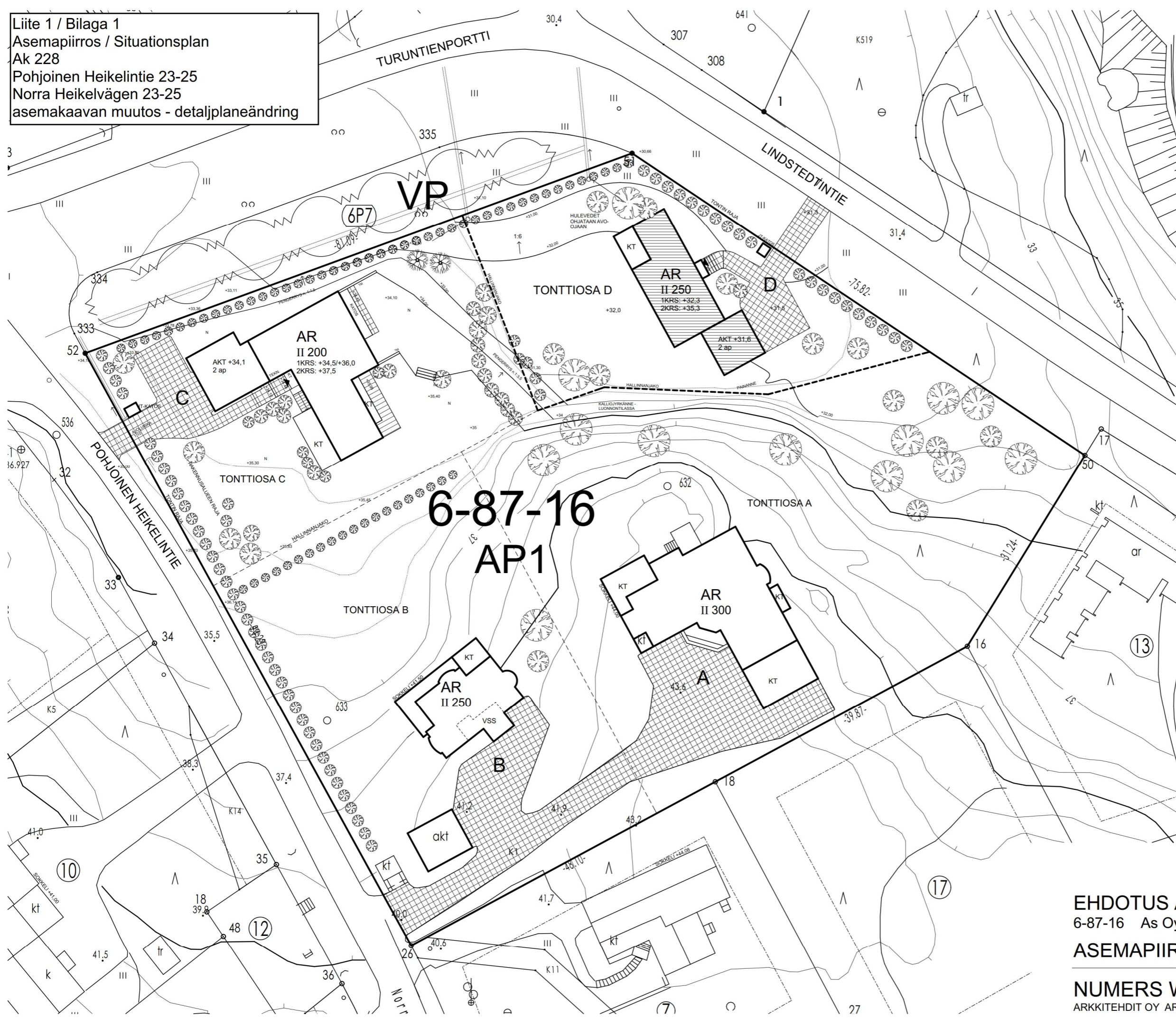
Kauniaisissa 07.03.2019

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

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



6-87-16
 AP1

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						

Liite 3 / Bilaga 3
 Tonttijaon muutos / Ändring av tomtindelningen
 Ak 228
 Pohjoinen Heikelintie 23–25
 Norra Heikelvägen 23–25
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring

**TONTTIIJAON MUUTOS
 ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN**

ETRS-GK25 / N2000

**KAUNIAINEN
 GRANKULLA**

Asemakaavan muutos hyväksytty
 Ändring av detaljplanen godkändes Ak 228

1:1000

Edellinen tonttijako
 Föregående tomtindelning 3.10.2003

tj-nro
 ti-nr 235006008708

Pohjakartta hyväksytty
 Baskartan godkändes 27.2.2019
 Kiinteistöinsinööri
 Fastighetsingenjör Johanna Määttä

kaup.osa
 stadsdel 6

Tonttijakokartta laadittu
 Tomtindelningskartan
 uppgjordes 27.2.2019
 Maanmittausteknikko
 Lantmäteritekniker Hannu Pousi

kortteli
 kvarter 87

tontit
 tomter 19,20

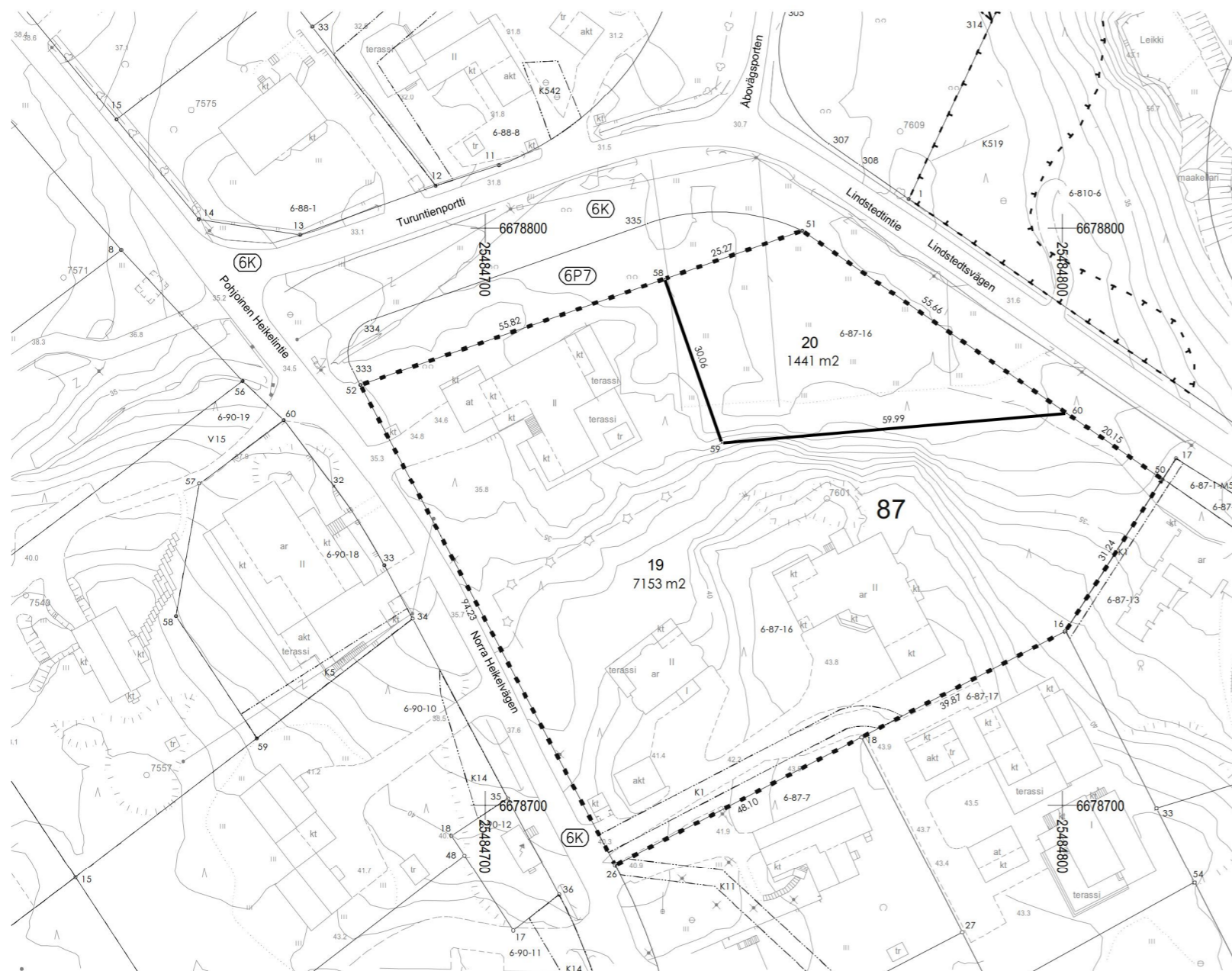
Lask. HP Piirt. HP Tark. NF

tj-kartta
 ti-karta 87/08

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

**TONTINMUODOSTUS
 TOMTBILDNING**

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
006 0087 0019	7153	7153	006 0087 0016
006 0087 0020	1441	1441	006 0087 0016



**KOORDINAATTILUETTELO
 KOORDINATFÖRTECKNING**

N:O/NR	N	E
16	6678730.177	25484800.592
18	6678711.794	25484765.218
26	6678689.613	25484722.538
50	6678756.531	25484817.366
51	6678799.579	25484754.959
52	6678772.865	25484678.399
58	6678791.254	25484731.100
59	6678762.869	25484741.004
60	6678767.974	25484800.776