

Ak 234

Kauniaisten liikikeskusta

Asemakaavan muutos

2. kaupunginosan korttelit 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258 sekä katu-, viher- ja torialueet

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 4.9.2019 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 14.10.2015 § 202 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 31.1.2019.

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

4.9.2019



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

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).....	3
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015	3
1.2.4	Asemakaava	3
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	6
1.2.6	Rakennuskiellot	6
1.2.7	Pohjakartta	6
1.3	Selvitys alueesta.....	6
1.3.1	Maanomistus.....	6
1.3.2	Rakennettu ympäristö	7
1.3.3	Suojelukohteet	8
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	8
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	8
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	9
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	9
3.2	Mitoitus.....	9
3.3	Kiinteistöjaotus.....	10
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	10
3.4.1	Maankäyttö	10
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	19
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	19
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	19
3.6	Nimistö	20
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	20
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	20
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen	20
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	20
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	21
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	21
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	21
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	21
6.3	Suunnittelu	21
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	21

LIITTEET

Liite 1 Seurantalomake

Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Kauniaisten liikennelaskenta 2018

Espoon liikennekatsaus 2019

Pilaantuneen maaperän kunnostuksen loppuraportti (VANHA ESSO, H22933)

Ramboll Oy, 2019

Espoon kaupunkisuunnittelukeskus,

liikennesuunnitteluyksikkö, 28.2.2019

FCG IP-tekniikka Oy, 18.12.2007

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Kaavan tunnistetiedot:

Tunnus: Ak 234

Nimi: Kauniaisten liikekeskusta

(Aiempi nimi: Kauniaistentie 7–9 sekä katu- ja torialueet)

Suunnittelualueen rajaus:

Suunnittelualue käsittää 2. kaupunginosan korttelit 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258, 2. kaupunginosan torialueen (2-9902-100), 2. kaupunginosan suojaviheralueen (2-9908-100), 2. kaupunginosan puistoalueen (2-9903-600) sekä osia 2. kaupunginosan katualueesta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3,6 ha.

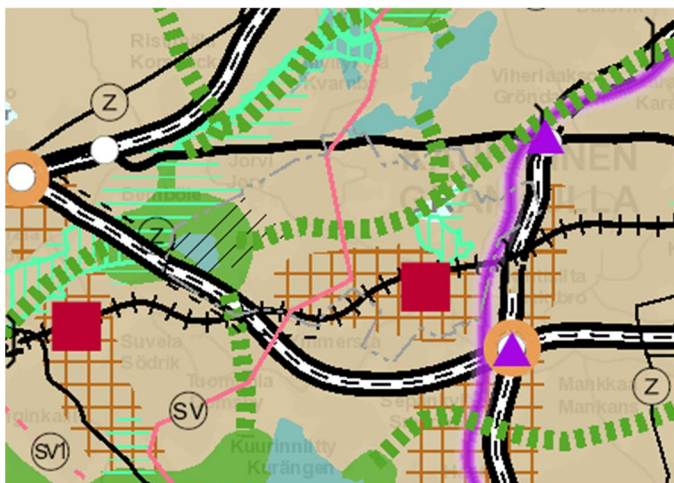


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti ortokuvalla (2017)

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

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

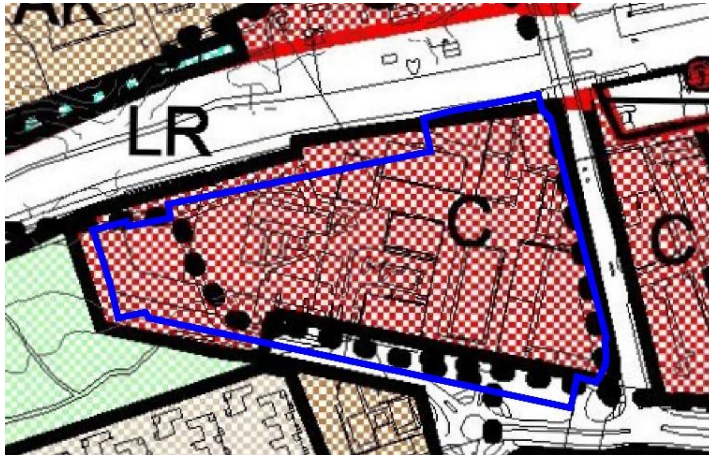


Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050 -ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen sekä pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen, ja se on osoitettu merkinnällä "keskustatoimintojen alue, keskus".

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualueen etelä- ja länsiosaan on osoitettu seudullinen kevyen liikenteen reitti.



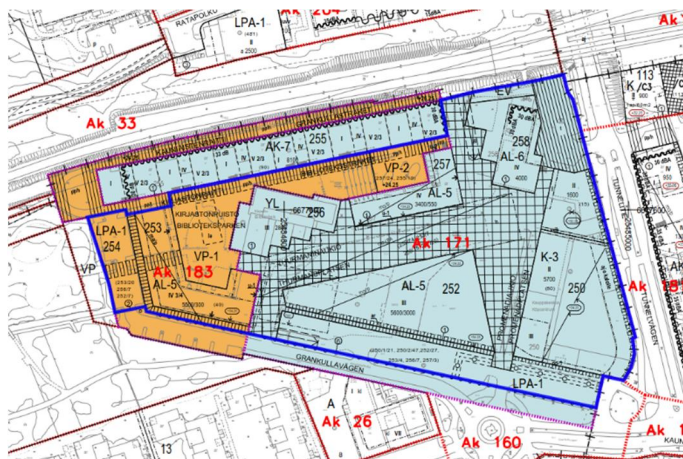
Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

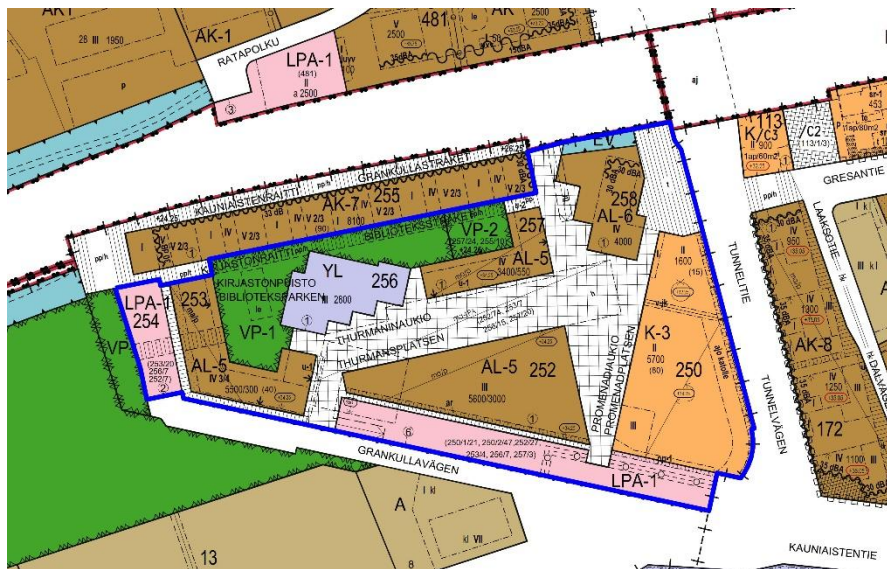
Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistöjen käyttötarkoituksen uudelleenarvioitikohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty palveluiden ja asumisen kohteena, jossa tavoitteena on liikekeskustan kehittäminen ja valmiiksi saattaminen.

1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa Kauniaisten kaupunginvaltuuston 8.5.2006 hyväksymä asemakaava (Ak 171) ja Kauniaisten kaupunginvaltuuston 11.5.2009 hyväksymä asemakaava (Ak 183).



Kuva 4. Suunnittelualueella (rajattu sinisellä) voimassa olevat kaava-alueet.



Kuva 5. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

Korttelin 250 tontit 1 ja 2 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3). Tontille 1 on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 1 600 k-m² yhdestä kahteen (I ja II) kerrokseen ja tontille 2 rakennusala ja rakennusoikeutta 5 700 k-m² kahdesta kolmeen (II ja III) kerrokseen. Ko. tonttien rakennusten kaksikerroksisten osien julkisivun ja vesikaton leikkauskohdan ohjeelliseksi korkeusasemaksi on määritetty +34 (N60). (N60 on aiemmin käytössä ollut korkeusjärjestelmä, joka on Kauniaisissa korvaantunut 1.12.2012 nykyisin käytössä olevalla korkeusjärjestelmällä N2000. Nykyisessä korkeusjärjestelmässä korkeusluvut ovat noin 25 cm korkeampia kuin N60 korkeusjärjestelmässä.) Tonttien 1 ja 2 itäreunaan on osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa sekä istutettava alueen osa ja istutettava puurivi. Tontin 2 kautta on osoitettu tontin 1 kattopaikoitukselle johtava ajorampin ohjeellinen alueen osa (ajo katolle). Tonttien rajalle rakennusalojen väliin on osoitettu yleiseen jalankulkuun varattava alueen osa, johon saadaan rakentaa valokatteinen kauppakatuna käytettävä tila (v-jk). Tontin 2 eteläreunaan on osoitettu vähintään 3 metriä korkea korttelin osa, joka on katutasossa varattava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle (pp-1). Tontille 1 sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismääräksi on osoitettu 15 kpl (15) ja tontille 2 sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismääräksi 80 kpl (80).

Korttelin 250 tontti 6 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jonka läpi saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoituville tonteille (LPA-1). Korttelialueelle on osoitettu ne korttelit ja tontit joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa sekä osoitettavien autopaikkojen lukumäärät. Tontin itäreunaan on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu ohjeellinen alueen osa. Tontin länsireunaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen aluevaraus maanalaisiin tiloihin johtavalle ajoluiskalle. Korttelialueen pohjoisreunaan kauppakeskuksen tontin vastaiselle rajalle on osoitettu 2 m leveä yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Korttelit 252, 253 ja 257 on osoitettu asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-5).

Kortteliin 252 on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen 5 600 k-m², josta vähintään 3 000 k-m² on käytettävä liike- ja toimistorakentamiseen. Korttelin 252 alle on osoitettu aluevaraus korttelialuetta palvelevalle maanalaiselle pysäköintilaitokselle (ma/p). Korttelialueen eteläosaan on osoitettu noin 2,5 m leveä alueen osa rakennettavalle arkadille (ar). Kauniaistentien ja Thurmaninaukion puoleisilla reunoilla rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeelliseksi korkeusasemaksi on määritetty +34 (N60).

Kortteliin 253 on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 5 500 k-m², josta vähintään 300 k-m² on käytettävä liike- ja toimistorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV). Suurimman sallitun kerrosmäärän lisäksi saadaan 3/4 rakennuksen neljännen kerroksen pohjapinta-alasta rakentaa neljännen kerroksen yläpuolelle (IV 3/4). Korttelin 253 alle on osoitettu aluevaraus korttelialuetta palvelevalle maanalaiselle pysäköintilaitokselle (ma/p). Ko.

aluevaraus ulottuu osittain myös Kauniaistentien katualueen alle. Korttelialueelle sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismääräksi on osoitettu 40 kpl (40). Korttelialueen etelä- ja länsireunaan on osoitettu istutettava alueen osa. Korttelialueen läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeelliseksi korkeusasemaksi Kauniaistentien puolella on määritetty +34 (N60). Korttelialueella on osoitettu nuolimerkinnällä ne rakennusalan sivut, joihin rakennus on rakennettava kiinni.

Kortteliin 257 on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta neljään (IV) kerrokseen 3 400 k-m², josta vähintään 550 k-m² on käytettävä liike- ja toimistorakentamiseen. Korttelin 257 alle on osoitettu aluevaraus korttelialuetta palvelevalle maanalaiselle pysäköintilaitokselle (ma/p). Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeelliseksi korkeusasemaksi Kauniaistentien puolella on määritetty +34 (N60). Korttelialueella on osoitettu nuolimerkinnällä ne rakennusalan sivut, joihin rakennus on rakennettava kiinni.

Kortteli 258 on osoitettu asuin- ja liikerakennusten korttelialueeksi (AL-6), ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 4 000 k-m² neljään (IV) kerrokseen. Rakennusalan pohjois- ja luoteissivut on osoitettu merkinnällä, jonka mukaan merkinnän puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden on oltava ratamelua vastaan vähintään 30 dB suuruinen. Radan suuntaisilla julkisivuilla parvekkeet on lasitettava vähintään 12 dB vaimentavilla lasilla. Lisäksi merkinnän osoittamalla julkisivulla on kunkin I-kerroksisen osan päällä oltava vähintään 3,5 metriä korkea pääosin läpinäkyvä melusuojarakenne, jossa saa olla korkeintaan yksi 1,6 metriä leveä kulkuaukko viereiselle kevyen liikenteen väylälle. Korttelin 258 uudisrakennukset tulee äänieristää maapohjasta ja ratapenkereestä teräjäousilla, joiden ominaistaajuus on 3,5-5 Hz.

Kortteli 254 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jonka läpi saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille (LPA-1). Korttelialueen läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Korttelialueelle on osoitettu ne korttelit ja tontit joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa sekä osoitettavien autopaikkojen lukumäärät.

Kortteli 256 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL) ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2 800 k-m² kolmeen kerrokseen (III).

Suunnittelualueen keskiosa on osoitettu torialueeksi, jolla on sallittu huoltoajo (h). Torialueen alle on osoitettu aluevaraus ympäröiviä asuinkortteleita palvelevalle maanalaiselle pysäköintilaitokselle (ma-LPA). Pysäköintilaitoksen sisäänajo on osoitettu korttelissa 250 sijaitsevan LPA-1 -tontin kautta. Sijainniltaan ohjeellinen radan alittava kevytliikenteen tunneliluiska on osoitettu torialueen pohjoisreunaan. Ko. aluevaraus ulottuu osittain myös korttelin 258 alueelle. Torialueelle on osoitettu korttelin 253 itäpuolelle ja korttelin 257 eteläpuolelle alueen osat ulokkeelle, jonka kannatinpilarit saa ulottaa tori/jalankulkualueelle (u-1). Torialueen länsiosaan on osoitettu maa-alue, joka on puhdistettava/kunnostettava, ja jonka puhdistustoimenpiteet on suoritettava ennen rakentamista. Puhdistettava maa-alue ulottuu osin myös korttelin 252 tontin 1 ja korttelin 250 tontin 6 (LPA-1 tontti) alueelle sekä katualueelle.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu aluevaraus puistoaukiolle (VP-1) sekä puistolle, johon saa sijoittaa kannenalaista pysäköintiä ja jonka kansirakenne on sovitettava ympäröivään maastoon terassoimalla (VP-2). VP-2 -alueelle on osoitettu ne korttelit ja tontit joiden autopaikkoja saa sijoittaa kannenalaiseen pysäköintiin sekä osoitettavien autopaikkojen lukumäärät. Alueen kannen tai maanpinnan likimääräisesti korkeusasemaksi on osoitettu +24 (N60). Puistoalueiden pohjoisosaan on osoitettu yleiselle jalankululle varattu ohjeellinen alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Puistoalueen itäpuolella oleva katualue on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueen osaksi (pp) ja sille on osoitettu ohjeellinen alueen osa rakennuksen korkuiselle kulkuaukulle, johon suositellaan räystäslinjaa yhdistäviä kevyitä rakenteita (u-2).

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu suojaviheralue (EV) rautatiealueen ja korttelin 258 väliin. Korttelin 258 itäpuolelle on osoitettu jalankululle varattu katualue, jolla on sallittu huoltoajo ja ajoyhteyden järjestäminen viereiselle tontille sekä korttelin 258 asiointi- ja asukaspysäköinnin osoittaminen (t). Korttelin 250 LPA-1 -tontin ja korttelin 252 väliin on osoitettu jalankululle varattu katualue.

Uudenmaan ELY-keskus on 10.12.2015 myöntänyt poikkeamisen asemakaavasta korttelin 252 tontille 1 sekä osalle torialuetta (2-9902-100). Poikkeaminen myönnettiin tontin 1 kokonaisrakennusoikeuden, asuinrakennusoikeuden ja liiketilan vähimmäiskerrosalan määrästä, kerrosluvusta sekä rakennusalan rajauksesta tontin etelärajalla. Lisäksi sallittiin rakentaminen osittain torialueelle. Poikkeamisella mahdollistettiin asuinrakentamisen ja liikerakentamisen eriyttäminen ja uuden liikerakentamisen integroiminen olemassa olevaan liikerakennukseen osat yhdistävällä galleriakäytävällä.

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.

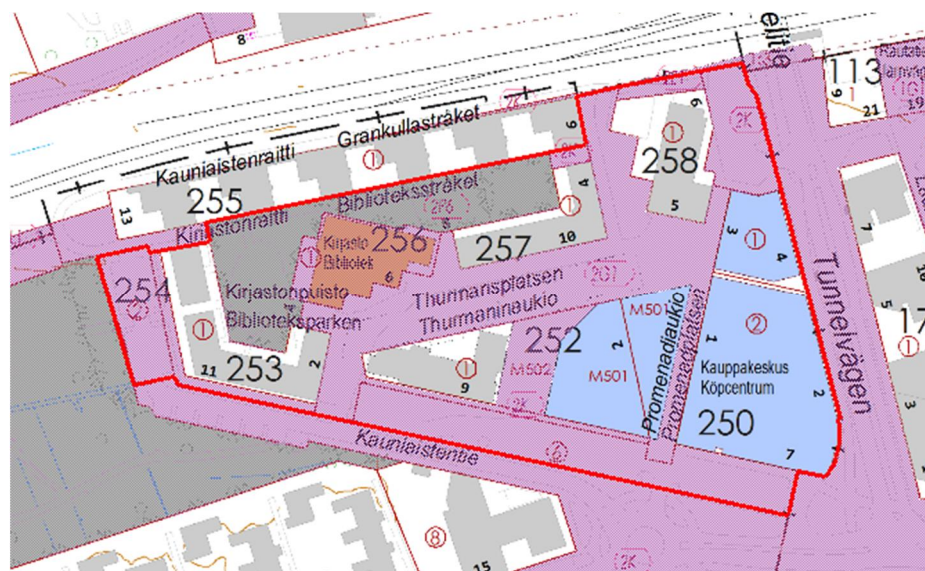
1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Korttelin 250 tontit 1 ja 2, korttelin 252 tontti 1, korttelin 253 tontti 1, korttelin 257 tontti 1 sekä korttelin 258 tontti 1 ovat yksityisessä omistuksessa. Korttelin 252 tontilla 1 on kaksi erottamatonta määräalaa, joista 235-2-252-1-M501 on yksityisessä omistuksessa ja 235-2-252-1-M502 kaupungin omistuksessa. Kiinteistö 235-2-9902-100 (torialue) on kaupungin omistuksessa ja sillä sijaitseva erottamaton määräala (-M501) on yksityisessä omistuksessa. Lisäksi kaupunki on luovuttanut tontin 2-250-2 ja määräalan 2-9901-100-M501 omistajalle käyttöoikeuden osaan kiinteistöstä 235-2-9901-100 kauppakeskuksen osat yhdistävää ns. galleriakäytävää varten. Muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen maanomistus on esitetty alla (kuva 6).



Kuva 6. Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin omistamat alueet on korostettu violetilla värillä.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Kauniaisten keskusta rautatiealueen, Tunnelitien ja Kauniaistentien rajaamalle alueelle. Alueen pohjoispuolella sijaitsee kerrostaloja ja junarata, lounaassa Thurmanipuisto ja rivitaloasutusta, eteläpuolella kaupungintalon alue ja koillisessa Kauniaisten rautatieasema. Muutoin suunnittelualueen ympäristö on kerrostalovaltaista.

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee vuonna 2001 valmistunut kauppakeskus Granin liikerakennus. Kauppakeskuksen pohjoinen laajennusosa on valmistunut vuonna 2008 ja läntinen laajennusosa vuonna 2018. Alueen kerrostalot ovat rakentuneet vuosina 1966 (kortteli 258), 2009 (kortteli 253), 2012 (kortteli 257) ja 2019 (kortteli 252). Kirjastorakennus on valmistunut vuonna 1985. Alueen keskiosassa sijaitsee rakenteilla oleva torialue ja torialueen alla maanalainen pysäköintilaitos. Suunnittelualueen etelä- ja länsiosassa sijaitsevat autopaikkojen korttelialueet (LPA-1). Torialueiden pintarakenteet toteutetaan sekä Kauniaistentien varrella sijaitseva pysäköintialue saneerataan vuoden 2019 aikana.

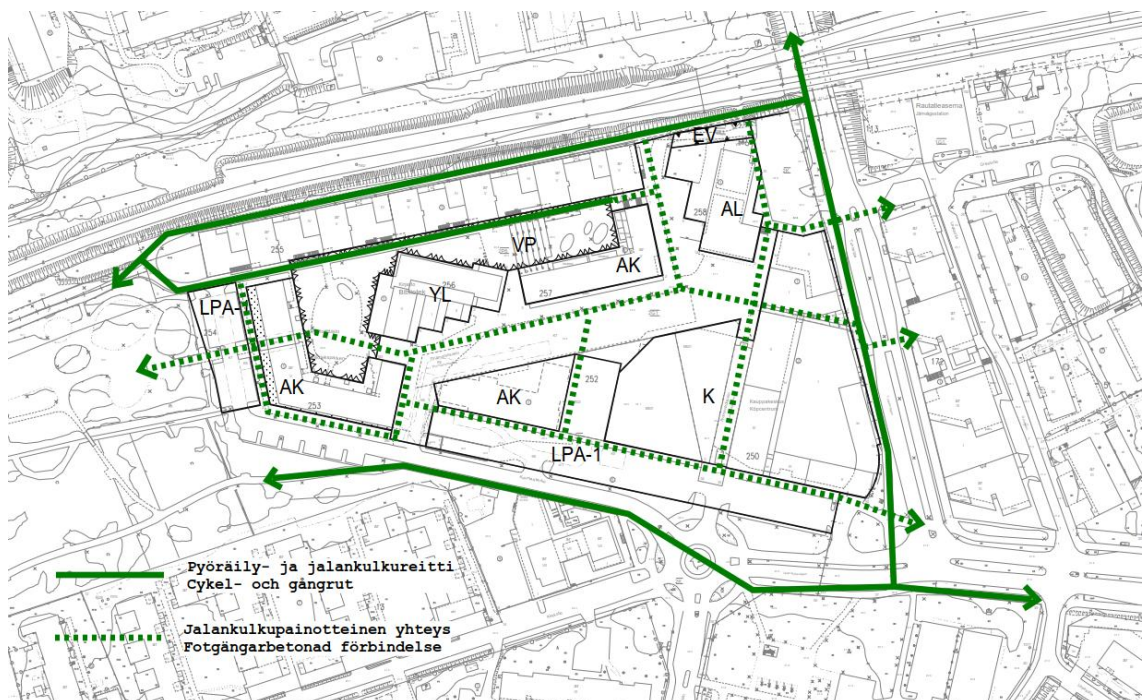
Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kauniaistentie ja Tunnelitie ovat pääkatuja, jotka yhdistävät Kauniaisten keskustan ja radan kaakkoispuolen asuinalueet ja junaradan etelä- ja pohjoispuoleiset alueet.

Jalankulku- ja pyöräliikenne

Tunnelitien länsipuolella kulkee erotettu ja itäpuolella yhdistetty väylä jalankululle ja pyöräliikenteelle. Kauniaistentien molemmiin puolin kulkee yhdistetty väylä jalankululle ja pyöräliikenteelle. Radan eteläpuolella kulkee Kauniaistenraitti, joka on yhdistetty jalankulun ja pyöräliikenteen väylä. Thurmanipuistosta kulkee jalankulkuyhteys kortteleiden 254 ja 253 läpi suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevaan Kirjastonpuistoon ja siitä edelleen suunnittelualueen pohjoisreunan läpi radan vartta pitkin itää kohti. Thurmaninaukion torialue on keskustassa jalankulkuliikenteen eri reitit yhdistävässä solmukohtassa. Kauppakeskuksen vanhan osan ja läntisen laajennusosan välissä olevan valokatteisen tilan läpi on jalankulkuyhteys kauppakeskuksen aukioloaikoina.



Kuva 7. Jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteydet.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 300 metrin kävelyetäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Tunnelitiellä, Thurmanin puistotiellä ja Kauniaistentiellä (118N, 212, 224, 232, 533, 548 ja 549).

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai lain nojalla suojeltuja kohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Kauniaistentiellä on suoritettu liikennelaskennat marras-joulukuussa 2018. Tuolloin aamu- ja iltahuipputuntien yhteenlaskettu liikennemäärä Kauniaistentien ja Tunnelitien liittymässä oli 7 194 ajoneuvoa (henkilö- ja raskas liikenne), josta raskaan liikenteen osuus oli 267 ajoneuvoa (3,7 %). Espoon liikennekatsauksen 2019 mukaan keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) Kauniaistentiellä ja Tunnelitiellä oli n. 13 400 ajon./vrk syksyllä 2018. Määrä on lisääntynyt n. 100 ajon./vrk. vuoteen 2017 verrattuna.

Ilmanlaatu

Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kauniaistentie ja Tunnelitie, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat n. 13 400 ajoneuvoa. Kauniaistentie on Thurmanin puistotien risteyksestä länteen päin päättyvä katu. Liikenne kadun tällä osalla koostuu suurimmaksi osaksi tontilleajoliikenteestä, ja on näin ollen huomattavasti vähäisempää kuin liikenne Kauniaistentien muissa osissa.

Melu ja tärinä

Suunnittelualueelle kohdistuu tie- ja raideliikenteen sekä jossain määrin lentoliikenteen melua. Tieliikenteen pääasiallisena melulähteenä ovat Kauniaistentien ja Tunnelitien ajoneuvoliikenne, raideliikenteen melua ja tärinää aiheuttaa suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan junaradan liikenne.

Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueutta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue ($L_{DEN} 50 < 55 \text{ dB(A)}$). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualueutta ($L_{DEN} (50) \text{ dB}$) eikä verhoikäyrä ($L_{DEN} 55 \text{ dB}$) 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. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB raja-arvoa.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaupunki on sitoutunut asemakaavan muuttamiseen keskustan toteuttamiseen liittyvien sopimusten yhteydessä (KH 19.8.2015 § 160). Kaupunginhallitus on päättänyt 14.10.2015 § 202 alueelle haetun asemakaavasta poikkeamisen käsittelyn yhteydessä, että alueen asemakaava tulee muuttaa vastaamaan toteutunutta ratkaisua.

Asemakaavan muutos laaditaan ensisijaisesti toteavana kaavana eli sen tavoitteena on päivittää korttelialueiden aluevaraukset ja määräykset vastaamaan toteutunutta maankäyttöä. Kaavamuutoksen yhteydessä laaditaan tarvittavilta osin myös omistussuhteiden mukainen tonttijako.

Lisäksi tavoitteena on selkiyttää suunnittelualueen pysäköintinormeja sekä määrittää pysäköinnin sijoittumista osin uudelleen vastaamaan toteutunutta tilannetta. Pysäköintiä

koskevien merkintöjen päivittämiseksi asemakaavan muutosalueeseen on sisällytetty poikkeamispäätöksen mukaisten alueiden lisäksi myös korttelit 253 (Kauniaistentie 11), 254 (LPA-1-alue), 256 (kirjasto) ja 257 (Thurmanin aukio 10) sekä puistoalue 2-9903-600 (VP-1 ja VP-2 -alue). Kortteleiden 253 ja 257 osalta tarkistetaan myös rakennusoikeuden jakaantuminen asuin-, sekä liike- ja toimistorakentamisen välillä vastaamaan toteutunutta maankäyttöä. Voimassa olevissa kaavoissa osoitettu rakennusoikeuden määrän merkintä sallii periaatteessa koko rakennusoikeuden toteuttamisen liike- ja toimistotilana. Käytännössä toteuttaminen ei ole kuitenkaan mahdollista, sillä liike- ja toimistotilojen vaatimalle suuremmalle autopaikkamäärälle ei ole osoitettavissa tiloja keskustan alueella.

Suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettu erillinen radan alittavan kevyen liikenteen tunneliluiskan aluevaraus kulkee yleisen alueen lisäksi osittain myös korttelin 258 alueella. Yhteyden toteuttamisesta on luovuttu, joten nyt laadittavassa kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaista poistaa ko. aluevaraus. Tästä syystä asemakaavan muutosalueeseen sisällytetään myös kortteli 258 (Tunnelitie 6). Korttelin 258 osalta tarkastellaan myös autopaikkannormia ja autopaikkojen sijoittumista, sillä nykyinen kaava ei ole toteuttamiskelpoinen tältä osin.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan myös yleisten alueiden aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden alueiden osalta.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kauniaisten kaupunki ja Kauniaisten konttoritalo Oy (valtakirjalla NCC Rakennus Oy) hakivat yhdessä poikkeamispäätöstä 2. kaupunginosan korttelin 252 tontille 1 sekä torialueelle 2-9902-100 (Promenadiaukio). Hakemuksessa esitetyssä toteutustavassa asuinrakentaminen ja liikerakentaminen eriytyvät toisistaan ja uusi liikerakentaminen integroituu olemassa olevaan liikerakennukseen osat yhdistävällä galleriakäytävällä. Haetulla ratkaisulla mahdollistettiin keskustan rakentamisen loppuunsaattaminen asemakaavan alkuperäisten tavoitteiden mukaisesti siten, että alueelle toteutuu elävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä synnyttävää asumista, palveluita ja liiketilaa. Uudenmaan ELY-keskus myönsi haetun poikkeamisen asemakaavasta 10.12.2015.

Poikkeamispäätöksen mukainen rakentaminen alkoi keväällä 2017. Osittain kiinteistölle 2-252-1 ja osittain torialueelle 2-9902-100 sijoittuva kauppakeskuksen laajennusosa valmistui keväällä 2018. Kiinteistölle 2-252-1 sijoittuva asuinrakennus valmistui kesällä 2019.

Asemakaavan muutoksella päivitetään poikkeamispäätöksen mukaisten korttelialueiden aluevaraukset ja kaavamerkinnot vastaamaan toteutunutta ratkaisua. Lisäksi selkiytetään suunnittelualueen pysäköintinormeja sekä määritetään pysäköinnin sijoittumista osin uudelleen vastaamaan toteutunutta tilannetta. Samalla päivitetään tarvittavilta osin keskustan muiden asuin-, liike-, ja pysäköintikortteleiden ja yleisten alueiden aluevaraukset sekä näiden kaavamerkinnot ja -määräykset.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 3,6 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 29 350 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. $e_a=0.82$. Kaava-alueen rakennusoikeus kasvaa 750 k-m².

Tehokkuusluvut korttelialueittain ovat:

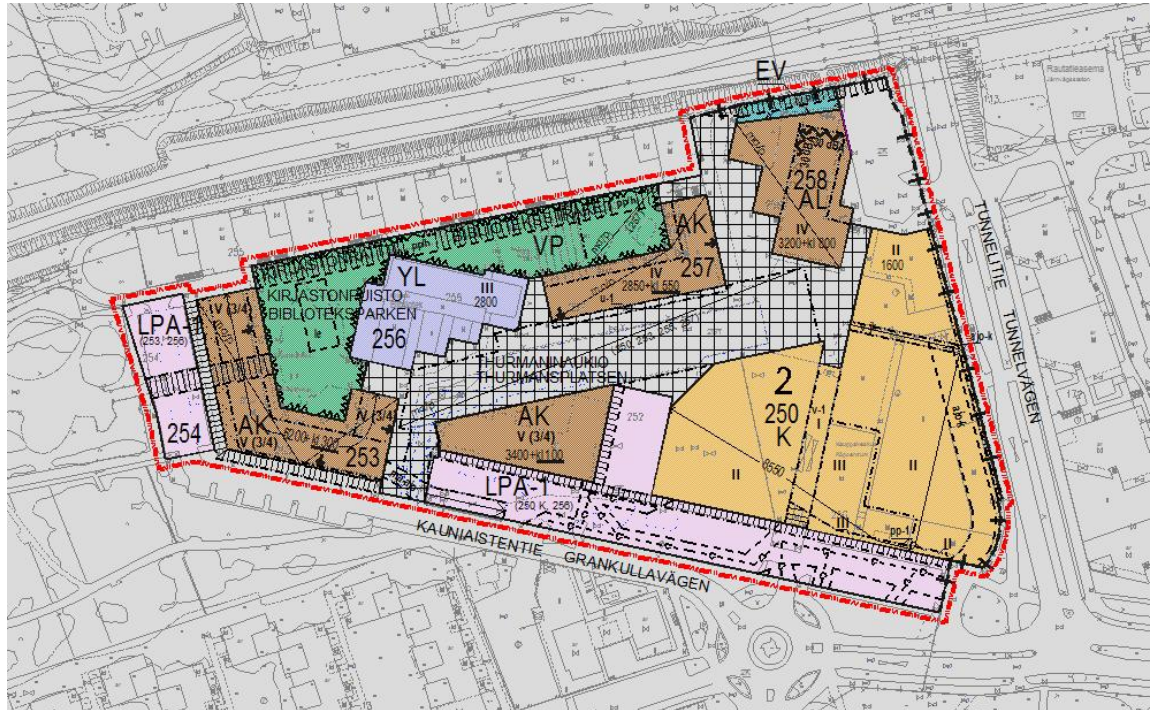
- K (8 815 m²) $e=1.15$
- AK (4 917 m²) $e=2.52$
- AL (1 722 m²) $e=2.32$
- YL (1 692 m²) $e=1,65$

3.3 Kiinteistöjaotus

Kaava-alueelle laaditaan sitova tonttijaon muutos tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 8. Kaavakartta, luonnos.

Suunnittelualueella sijaitsevien jo rakentuneiden korttelialueiden kaavamerkinnyt ja -määräykset päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta sekä nykyisten merkintöjen ja määräysten esitystapoja.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Kortteli 250:

Osa korttelin 252 asuin-, liikenne- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK) ja liitetään kortteliin 250. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 3 500 k-m², josta 3 400 k-m² osoitetaan asumiseen. Asuinrakentamisen lisäksi on toteutettava 100 k-m² liike- ja toimistotiloja (3400 + kl 100). Rakentaminen sallitaan enintään viiteen kerrokseen. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää 3/4 ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (V (3/4)).

Voimassa olevassa kaavassa (Ak 171) korttelialueen eteläosaan on osoitettu noin 2,5 m leveä alueen osa rakennettavalle arkadille (ar). Myönnetyssä poikkeamispäätöksessä rakennusalan raja on ulotettu tontin etelärajaan asti ilman arkadin toteuttamisvelvoitetta. Kaava päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta ja rakennettavan arkadin merkintä poistetaan.

Voimassa olevassa kaavassa (Ak 171) korttelialueen länsiosaan on osoitettu maa-alue, joka on puhdistettava/kunnostettava, ja jonka puhdistustoimenpiteet on suoritettava ennen rakentamista (saa). Puhdistettavan maa-alueen merkintä ulottuu osin myös korttelin 250 LPA-1 –alueelle sekä tori- ja katualueelle. Alueen pilaantunut maaperä on kunnostettu vuoden 2007 aikana, kunnostuksen loppuraportin mukaan alueelle ei jäänyt pilaantuneita maa-aineksia, jotka rajoittaisivat alueen tulevaa käyttöä asuin- ja liikerakennusalueena. Ko. merkintä poistetaan kaavasta tarpeettomana.

Korttelialueen pysäköintinormin mukaisia autopaikkoja saa sijoittaa kiinteistöjen välisin sopimuksin Thurmaninaukion alle osoitettuun maanalaiseen pysäköintitilaan (ma/p).

Muutokset voimassa olevaan kaavaan (Ak 171) nähden:

- *Käyttötarkoitus on muutettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Käyttötarkoitus muutetaan, sillä alue on rakentunut poikkeamispäätöksen mukaisesti pääosin asuinkäyttöön. Samalla kortteli 252 poistuu, kun osa vanhasta korttelista 252 ja osa vanhan korttelin 252 ja korttelin 250 välissä sijainneista tori- ja katualueista liittyvät asemakaavan muutoksessa kortteliin 250. Lisäksi osa vanhasta korttelista 252 liittyy Thurmaninaukion torialueeseen.*
- *Korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on päivitetty kolmesta viiteen poikkeamispäätöksessä myönnetyn mukaisesti.*
- *Rakennusoikeuden määrä on päivitetty vastaamaan poikkeamispäätöksessä myönnettyä.*
- *Arkadin toteuttamisvelvoite ja korttelialueen eteläreunaan osoitettu yleiselle jalankululle varatun alueen osan merkintä on poistettu poikkeamispäätöksessä myönnetyn ja toteutuneen tilanteen mukaisesti.*
- *Määräys rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeellisesta korkeusasemasta on poistettu tarpeettomana, alueen rakennukset pihoineen ovat jo toteutuneet.*
- *Määräys puhdistettavasta/kunnostettavasta maa-alueesta, jolla tulee suorittaa kunnostustoimenpiteet ennen rakentamista (saa) on poistettu, alueen maaperä on kunnostettu vuonna 2007.*
- *Vanhan korttelin 252 alle osoitettu korttelialuetta palvelevan maanalaisen pysäköintilaitoksen merkintä (ma/p) on poistettu tarpeettomana, korttelialueen autopaikat on osoitettu sijoitettavaksi Thurmaninaukion alaiseen pysäköintilaitokseen.*

Kortteli 253:

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue (AL-5) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat viisikerroksisille asuinrakennuksille. Kaavassa on osoitettu ne rakennusalan sivut, joihin rakennus on rakennettava kiinni. Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää 3/4 ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi (V (3/4)). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 5 500 k-m², josta saa toteuttaa 5 200 k-m² asuinrakentamiseen. Asuinrakentamisen lisäksi on toteutettava 300 k-m² liike- ja toimistotiloja (5200 + kl 300). Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy ennallaan. Kerroslukumerkintä on päivitetty vastaamaan nykyisin käytössä olevaa merkintätapaa. Kerrosluku säilyy ennallaan.

Korttelialueen läpi osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan suunnittelualueen eteläreunassa olevan LPA-1 korttelialueen (kortteli 250) kautta ja torialueen alta (ma-ajo).

Korttelialueen pysäköintinormin mukaisia autopaikkoja saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös korttelin 254 LPA-1 –korttelialueelle ja Thurmaninaukion alla sijaitsevaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen (ma/p).

Alueen länsi- ja eteläreunaan osoitettu istutettava alueen osa säilyy ennallaan.

Muutokset voimassa olevaan kaavaan (Ak 183) nähden:

- *Käyttötarkoitus on muutettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialuetta käytetään pääasiassa yhteen käyttötarkoitukseen (asuminen), jolloin AL-merkintä ei liian väljänä sovellu käytettäväksi.*
- *Määräys liike- ja toimistorakentamisen osuudesta tontin kokonaisrakennusoikeudesta on päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy ennallaan. Kaavassa Ak 183 on osoitettu liike- ja toimistorakentamisen vähimmäiskerrosala (300 k-m²). Kaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrän merkintä sallii periaatteessa koko*

rakennusoikeuden toteuttamisen liike- ja toimistotilana. Käytännössä toteuttaminen ei ole kuitenkaan mahdollista, sillä liike- ja toimistotilojen vaatimalle suuremmalle autopaikkamäärälle ei ole osoitettavissa tiloja keskustan alueella.

- *Kerroslukumerkintä on päivitetty vastaamaan nykyisin käytössä olevaa merkintätapaa. Kerrosuku säilyy ennallaan.*
- *Torialueen alainen sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys (ma-ajo) on osoitettu uutena merkintänä toteutuneen tilanteen mukaisesti.*
- *Korttelin 253 itäpuolisella torialueelle oleva ulokkeen, jonka kannatinpilarit saa osoittaa tori/jalankulkualueelle (u-1) aluevaraus on poistettu tarpeettomana, korttelin 253 rakennukset ovat toteutuneet ilman uloketta.*
- *Määräys tontille sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärästä on poistettu tarpeettomana, alueen rakennukset pysäköintitarkoituksineen ovat jo toteutuneet.*
- *Määräys rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeellisesta korkeusasemasta on poistettu tarpeettomana, alueen rakennukset pihoineen ovat jo toteutuneet.*
- *Yleiselle jalankululle varatun ohjeellisen alueen osan sijaintia on päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta.*
- *Ma/p -merkinnän rajausta on päivitetty toteutunutta tilannetta vastaavaksi siten, että maanalaisen pysäköintitilan aluevaraus ei ulotu enää katualueelle. Samalla on päivitetty ma/p -merkintä vastaamaan nykyisin käytössä olevaa. (Vanha merkintä: Maanalainen tila. Alueelle voidaan rakentaa korttelialuetta palveleva pysäköintilaitos. Uusi merkintä: Maanalaisen pysäköintitilan rakennusala.)*

Kortteli 257:

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL-5) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala neljäkerroksiselle (IV) asuinrakennukselle ja rakennusoikeutta yhteensä 3 400 k-m². Korttelialueen rakennusoikeudesta saa toteuttaa 2 850 k-m² asuinrakentamiseen. Asuinrakentamisen lisäksi on toteutettava 550 k-m² liike- ja toimistotiloja (2850 + kl 550). Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy ennallaan. Kerrosuku säilyy ennallaan. Korttelin 257 eteläpuolella olevalle torialueelle osoitetaan alueen osa ulokkeelle, jonka kannatinpilarit saa ulottaa tori/jalankulkualueelle (u-1).

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Korttelialueen pysäköintinormin mukaisia autopaikkoja saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös VP-alueen alle sekä Thurmaninaukion alle osoitettuihin maanalaisiin pysäköintitiloihin (ma/p).

Muutokset voimassa olevaan kaavaan Ak 171 nähden:

- *Käyttötarkoitus on muutettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialuetta käytetään pääasiassa yhteen käyttötarkoitukseen (asuminen), jolloin AL-merkintä ei liian väljänä sovellu käytettäväksi.*
- *Määräys liike- ja toimistorakentamisen osuudesta tontin kokonaisrakennusoikeudesta on päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta. Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy ennallaan. Kaavassa Ak 171 on osoitettu liike- ja toimistorakentamisen vähimmäiskerrosala (550 k-m²). Kaavassa osoitettu rakennusoikeuden määrän merkintä sallii periaatteessa koko rakennusoikeuden toteuttamisen liike- ja toimistotilana. Käytännössä toteuttaminen ei ole kuitenkaan mahdollista, sillä liike- ja toimistotilojen vaatimalle suuremmalle autopaikkamäärälle ei ole osoitettavissa tiloja keskusta alueella.*
- *Määräys rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeellisesta korkeusasemasta on poistettu tarpeettomana, alueen rakennukset pihoineen ovat jo toteutuneet.*
- *Ma/p -merkinnän rajausta on päivitetty. Samalla päivitetty ma/p -merkintää vastaamaan nykyisin käytössä olevaa. (Vanha merkintä: Maanalainen tila. Alueelle voidaan rakentaa korttelialuetta palveleva pysäköintilaitos. Uusi merkintä: Maanalaisen pysäköintitilan rakennusala.)*

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL)

Asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialue (AL-6) muutetaan asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala enintään neljäkerroksiselle (IV) rakennukselle ja rakennusoikeutta yhteensä 4 000 k-m², josta 3 200 k-m² osoitetaan asumiseen ja 800 k-m² liike- ja toimistotiloille (3200 + kl 800). Kerrosluku sekä kokonaisrakennusoikeuden määrä ja sen jakaantuminen käyttötarkoituksittain säilyvät ennallaan.

Voimassa olevassa kaavassa (Ak 171) suunnittelualueen pohjoisosaan osoitettu sijainniltaan ohjeellinen radan alittavan kevyen liikenteen tunneliluiskan aluevaraus on osittain korttelin 258 alueella. Aluevaraus poistetaan tarpeettomana.

Korttelialueella sijaitsee 1966 valmistunut rakennus. Korttelialueelle osoitetaan uutena määräkseenä maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten, jotta korttelialueelle asetettu pysäköintinormi olisi mahdollista toteuttaa ko. tontilla mahdollisessa korvaavassa uudisrakentamistilanteessa.

Korttelialueella olevan rakennusalan pohjois- ja luoteissivut osoitetaan merkinnällä, jonka mukaan merkinnän puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden on oltava liikennemelua vastaan vähintään 30 dBA suuruinen. Radan suuntaisilla julkisivuilla parvekkeet on lasitettava vähintään 12 dB vaimentavilla lasilla.

Muutokset voimassa olevaan kaavaan Ak 171 nähden:

- *Käyttötarkoitus on muutettu asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-6) asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL). Kokonaisrakennusoikeuden määrä ja sen jakautuminen käyttötarkoituksittain säilyvät ennallaan.*
- *Sijainniltaan ohjeellinen radan alittavan kevyen liikenteen tunneliluiskan aluevaraus on poistettu tarpeettomana. Yhteys on todettu radan pohjoispuoleisen ns. Ratatyöläisten korttelin kaavamuutoksen yhteydessä epätarkoituksenmukaiseksi ja yhteyden toteutuksesta on luovuttu. Aluevaraus on näin ollen tarkoituksenmukaista poistaa myös radan eteläpuolelta.*
- *Korttelialueen alle on osoitettu uutena aluevarauksena maanalainen tila pysäköintiä varten (ma/p), jotta korttelialueelle asetettu pysäköintinormi olisi mahdollista toteuttaa ko. tontilla mahdollisessa korvaavassa uudisrakentamistilanteessa.*

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K)

Osa Promenadiaukion torialueesta ja korttelin 252 asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) sekä korttelin 250 liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3) muutetaan liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja liitetään kortteliin 250. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 1 600 k-m² kaksikerroksiselle (II) rakennukselle. Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusalat ja yhteensä 8 550 k-m² rakennusoikeutta yhdestä kolmeen (I-III) kerroksiselle rakennukselle.

Pohjoisosan rakennusoikeus säilyy ennallaan, kerroksisuutta on päivitetty voimassa olevaan kaavaan verrattuna muuttamalla luoteisosan yksikerroksinen rakennusala kaksikerroksiseksi. Eteläosassa rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus päivitetään vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Korttelialueen itäosaan osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen kattopaikoitukseen johtavan ajorampin ajoyhteys (ajo-k).

Korttelialueen pysäköintinormin mukaisia autopaikkoja saa sijoittaa kiinteistöjen välisin sopimuksin myös korttelin 250 LPA-1 –korttelialueelle.

Voimassa olevassa kaavassa (Ak 171) korttelialueen itäosaan on osoitettu istutettava puurivi, istutettavan alueen osa sekä yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Kaava päivitetään

vastaamaan toteutunutta tilannetta, istutettavan alueen osan sekä yleiselle jalankululle varatun alueen osan merkinnät poistetaan ja istutettavan puurivin merkintä poistetaan siltä osin, kun se ei ole toteutunut.

Kauppakeskuksen pohjoisen laajennusosan ja alkuperäisen osan rakennusalojen väliin osoitetaan yleiseen jalankulkuun varattavan alueen osan aluevaraus (v-jk). Alueelle saadaan rakentaa valokatteinen tila, jota saadaan käyttää kauppakatuna. Alue on tällöin katettava riittävästi valoa läpäisevällä katolla. Alue saadaan osittain kattaa kiinteällä katolla kattopaikoituksen ja sen ajoneuvoliikenteen mahdollistamiseksi. Alueelle saadaan rakentaa parvikäytäviä ja portaita. Alue saadaan sulkea yöksi.

Korttelialueen eteläreunaan osoitetaan korttelin osa, joka on katutasossa varattava yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle (pp-1). Alikulkukorkeuden tulee alueella olla vähintään 3 metriä.

Kauppakeskuksen läntisen laajennusosan ja alkuperäisen osan rakennusalojen väliin osoitetaan rakennusala valokatteiselle tilalle (v-1). Valokatteisen tilan läpi on järjestettävä kulkuyhteys yleiselle jalankululle kauppakeskuksen aukioloaikoina.

Muutokset voimassa olevaan kaavaan (Ak 171) nähden:

- *Osa Promenadiaukion torialueesta ja asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-3) on muutettu poikkeamispäätöksessä myönnetyn ja toteutuneen tilanteen mukaisesti liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Samalla kortteli 252 poistuu, kun osa vanhasta korttelista 252 ja osa vanhan korttelin 252 ja korttelin 250 välissä sijainneista tori- ja katualueista liittyvät asemakaavan muutoksessa kortteliin 250. Lisäksi osa vanhasta korttelista 252 liittyy Thurmaninaukion torialueeseen.*
- *Rakennusalojen kerroslukuja on päivitetty.*
- *Rakennusoikeuden määrä on päivitetty eteläisen rakennusalan osalta vastaamaan poikkeamispäätöksellä myönnettyä ja toteutunutta tilannetta.*
- *Korttelialueen itäosaan osoitetun istutettavan puurivin aluevaraus on päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta (istutettavan puurivin merkintä on poistettu pohjoisimman rakennusalan itäreunasta).*
- *Korttelialueen itäosaan osoitettu istutettavan alueen osa ei ole toteutunut ja sen merkintä on poistettu.*
- *Korttelialueen itäosaan istutettavan puurivin ja rakennusalojen väliin osoitettu yleiselle jalankululle varattu alueen osa ei ole toteutunut ja sen merkintä on poistettu.*
- *Määräys tonteille sijoitettavien autopaikkojen vähimmäismäärästä on poistettu, samoin määräys, jonka mukaan autopaikat, joita ei ole kaavamerkinnällä osoitettu rakennettavaksi tontille saadaan sijoittaa osoitetuille LPA-korttelialueille.*
- *Määräys rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ohjeellisesta korkeusasemasta on poistettu tarpeettomana, alueen rakennukset pihoineen ovat jo toteutuneet.*
- *Poistettu määräys autopaikkojen rakentamisesta, jonka mukaan 90 % autopaikoista on rakennettava heti ja loput autopaikat toteutettava viimeistään rakennuslautakunnan niin määrätessä.*

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueen aluevaraus suunnittelualan keskiosassa säilyy ennallaan. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m² enintään kolmeen kerrokseen (III 2800).

Muutokset voimassa olevaan kaavaan (Ak 171) nähden:

- *Ei muutoksia itse korttelialueella. Autopaikkojen korttelialueiden osalta on päivitetty merkinnät niistä kortteleista, joiden autopaikkoja ko. korttelialueille saa sijoittaa.*

Autopaikkojen korttelialue (LPA-1)

Autopaikkojen korttelialueen aluevaraus suunnittelualueen länsiosassa (kortteli 254) säilyy ennallaan.

Osa korttelin 252 asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) sekä 2. kaupunginosan katualueesta liitetään korttelissa 250 sijaitsevaan olemassa olevaan autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-1).

LPA-1 –korttelialueiden läpi saadaan järjestää ajoyhteys niihin rajoittuville tonteille. Korttelialueiden osalta päivitetään merkinnät niistä kortteleista, joiden autopaikkoja korttelialueille saa sijoittaa.

Suunnittelualueen eteläosassa olevan LPA-1 –korttelialueen (kortteli 250) keskiosaan osoitetaan itä-länsi –suunnassa alueen osa yleiselle jalankululle ja pohjois-eteläsuunnassa sijainniltaan ohjeellinen alueen osa yleiselle jalankululle. Korttelialueen länsiosasta osoitetaan ajoyhteys maanalaisiin tiloihin. Korttelialueelle osoitetaan ohjeellinen maanalaisista johtoa varten varattu alueen osa.

Suunnittelualueen länsiosassa olevan LPA-1 korttelialueen (kortteli 254) läpi osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Muutokset voimassa oleviin kaavoihin (Ak 171 ja Ak 183) nähden:

- Osa katualueesta ja korttelin 252 asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) on liitetty korttelissa 250 sijaitsevaan olemassa olevaan autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-1) poikkeamishakemuksessa ja Thurmanin aukion katu- ja ympäristösuunnitelmassa esitetyn toteutusratkaisun mukaisesti.
- Kortteleiden 250 ja 252 välissä sijainnut torialue on muutettu korttelialueeksi, joten kortteli 252 lakkaa olemasta ja sen alueet liittyvät osittain kortteliin 250 ja osittain Thurmanin aukion torialueeseen.
- LPA-1 –korttelialueen länsiosaan osoitetun maanalaisiin tiloihin johtavan ajoyhteyden aluevarauksen rajausta on päivitetty toteutunutta tilannetta vastaavaksi ja aluevaraus on osoitettu sitovana.
- Autopaikkojen korttelialueisiin on päivitetty merkinnät niistä kortteleista, joiden autopaikkoja korttelialueille saa sijoittaa.
- Korttelin 250 LPA-1 –korttelialueen läpi länsi-etelä –suunnassa osoitetun yleiselle jalankululle varatun alueen osan aluerajausta on päivitetty. Alueelle on lisätty ohjeellinen pohjois-etelä –suuntainen yleiselle jalankululle osoitettu yhteys.
- Korttelin 250 LPA-1 –korttelialueelle osoitetun ohjeellisen maanalaisista johtoja varten varatun alueen osan rajausta on päivitetty.
- Korttelin 254 läpi osoitetun yleiselle jalankululle varatun alueen osan sijaintia on päivitetty vastaamaan toteutunutta tilannetta.

Puisto (VP)

Suunnittelualueen pohjoisosassa sijaitseva puistoaukio (VP-1) ja puisto, jonka alueelle saa sijoittaa kannenalaista pysäköintiä (VP-2) muutetaan puistoksi (VP). Puiston itäreunaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Pysäköinnin osalta päivitetään merkinnät niistä kortteleista, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Alueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa, jolla on sallittu huoltoajo (pp/h). Alueen länsiosaan osoitetaan sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa (le).

Muutokset voimassa olevaan kaavaan (Ak 183) nähden:

- Muutettu VP-1 ja VP-2 –alueet VP-alueeksi.
- Määräys kannen tai maanpinnan ohjeellisesta korkeusasemasta on poistettu tarpeettomana, alueen rakennukset pihoineen ovat jo toteutuneet.

- *Pysäköinnin osalta on päivitetty merkinnät niistä kortteleista, joiden autopaikkoja alueen maanalaiseen pysäköintiin saa sijoittaa. Maanalaisen pysäköinnin merkintätapaa päivitetty sisällön pysyessä ennallaan.*

Suojaviheralue (EV)

Suunnittelualueen pohjoisosassa olevan suojaviheralueen aluevaraus säilyy ennallaan.

Kaupunkiradan ratasuunnitelman yhteydessä on laadittu esisuunnitelma radan suuntaisesta Espoon ja Kauniaisten kaupunkien alueelle sijoittuvasta kevyen liikenteen laatukäytävästä Leppävaaran ja Espoon keskuksen välille. Alueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen alueen osa jalankululle ja pyöräilylle laatukäytävyyhteyden toteuttamista varten (pp). Nykyinen yhdistetty jalankulku- ja pyöräliikenteen yhteys sijaitsee osittain ko. alueella.

Muutokset voimassa olevaan kaavaan (Ak 171) nähden:

- *Alueen pohjoisosaan lisätty ohjeellinen jalankululle ja pyöräilylle osoitetun alueen osan merkintä.*

Torialue

Thurmaninaukion torialueeseen liitetään osa korttelin 252 asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (AL-5) ja korttelin 257 pohjoispuolella sijaitseva 2. kaupunginosan katualueen osa. Torialueen alle osoitetaan maanalainen tila pysäköintiä varten (ma/p). Ajoyhteys maanalaiseen pysäköintilaitokseen osoitetaan korttelissa 250 sijaitsevan LPA-1 –alueen kautta. Voimassa olevassa kaavassa (Ak 171) torialueelle on osoitettu korttelin 253 itäpuolelle ja 257 eteläpuolelle alueen osa ulokkeelle, jonka kannatinpilarit saa ulottaa tori/jalankulkualueelle (u-1). Ko. aluevaraus säilytetään korttelin 257 osalta, jossa uloke on toteutunut. Korttelin 253 itäreunasta aluevaraus poistetaan tarpeettomana.

Muutokset voimassa olevaan kaavaan (Ak 171) nähden:

- *Torialueeksi osoitetun alueen aluerajausta on muutettu (osa vanhasta torialueesta osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K) ja osa vanhasta korttelista 252 ja katualueesta on liitetty torialueeseen)*
- *Torialueen merkintä on päivitetty (vanha merkintä: tori, jolla huoltoajo sallittu (h), uusi merkintä: katuaukio/tori).*
- *Torialueen alle osoitetun maanalaisen pysäköintitilan aluevarauksen laajuutta on tarkistettu ja määräys muutettu muodosta ma/LPA: maanalainen pysäköintilaitos muotoon ma/p: maanalaisen pysäköintitilan rakennusala.*
- *Korttelin 253 itäpuolelta on poistettu tarpeettomana varaus ulokkeelle, jonka kannatinpilarit saa ulottaa tori/jalankulkualueelle (u-1). Korttelin 253 rakennukset ovat toteutuneet ilman uloketta.*
- *Korttelin 257 pohjoispuolella sijainnut katualue on liitetty Thurmaninaukion torialueeseen. Ko. alueelta on poistettu ohjeellinen aluevaraus rakennuksen korkuiselle kulkuaukolle, johon suositellaan räystäslinjaa yhdistäviä kevyitä rakenteita (u-2). Alue rakennuksineen ja kulkuväylineen on toteutunut ilman katettua kulkuaukkoa. Lisäksi ko. alueelta on poistettu yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan merkintä (pp).*
- *Sijainniltaan ohjeellinen radan alittavan kevyen liikenteen tunneliluiskan aluevaraus on poistettu tarpeettomana. Erillinen radan ali kulkeva kevyen liikenteen yhteys on todettu radan pohjoispuoleisen ns. Ratatyöläisten korttelin kaavamuutoksen yhteydessä epätarkoituksenmukaiseksi ja yhteyden toteutuksesta on luovuttu. Aluevaraus on näin ollen tarkoituksenmukaista poistaa myös radan eteläpuolelta.*
- *Merkintä puhdistettavasta/kunnostettavasta maa-alueesta, jolla tulee suorittaa puhdistustoimenpiteet ennen rakentamista, on poistettu. Alueen pilaantunut maaperä on kunnostettu vuoden 2007 aikana, kunnostuksen loppuraportin mukaan alueelle ei jäänyt pilaantuneita maa-aineisia, jotka rajoittaisivat alueen tulevaa käyttöä asuin- ja liikerakennusalueena.*

Katualueet

Osa 2. kaupunginosan katualueista liitetään korttelissa 250 sijaitsevaan autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-1). Osa 2. kaupunginosan katualueista liitetään Thurmanin aukion torialueeseen. Muutoin katualueiden aluerajaukset säilyvät ennallaan.

Muutokset voimassa olevaan kaavaan (Ak 171) nähden:

- Osa suunnittelualueen katualueista on liitetty korttelin 250 LPA-1-alueeseen.
- Osa suunnittelualueen katualueista on liitetty Thurmanin aukion torialueeseen.
- Kaavassa Ak 171 oleva suunnittelualueen koillisosassa sijaitsevan katualueen merkintä (t) on poistettu. (Jalankululle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu. Alueen läpi saadaan järjestää ajoyhteys viereiselle tontille. Katualueelle voidaan osoittaa korttelin 258 asiointi- ja asukaspysäköintiä.) Lähtökohtaisesti katualuetta ei voida kaavassa osoittaa tietyn korttelin tai tiettyjen kortteleiden autopaikoiksi.

Yleiset määräykset:

AUTOPAIKAT:

Kortteleiden 250, 253 ja 257 AK-korttelialueet:

- autopaikkoja on rakennettava asumisen osalta vähintään 1 ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 1 ap/asunto.
- autopaikkoja on rakennettava liike- ja toimistorakentamisen osalta vähintään 1 ap/45 k-m²

Korttelin 258 AK-korttelialue:

- autopaikkoja on rakennettava asumisen osalta vähintään 1 ap/100 k-m².
- autopaikkoja on rakennettava liike- ja toimistorakentamisen osalta vähintään 1 ap/45 k-m².
- Korttelialueella olevalle ja ennen tämän kaavan hyväksymistä rakennusluvan saaneelle rakennukselle voidaan myöntää muutos- ja korjaustöiden rakennuslupa sen estämättä, mitä tässä asemakaavassa on määrätty korttelialueen autopaikkojen vähimmäismäärästä.

K-korttelialue:

- autopaikkoja on rakennettava myymälä- ja palvelutilojen osalta vähintään 1 ap/45 k-m².
- autopaikkoja on rakennettava toimistotilojen osalta vähintään 1 ap/75 k-m².
- autopaikkoja on rakennettava vapaa-ajan, opetus- ja sosiaalisten tilojen osalta vähintään 1 ap/150 k-m².
- Korttelialueen toimistotilojen autopaikoista 20 % voidaan osoittaa päällekkäiskäyttöisiksi myymälä- ja palvelutiloille varattujen autopaikkojen kanssa.
- Korttelialueen rakennusten kattotasolle saa sijoittaa autopaikoitusta.

YL-korttelialue:

- autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/125 k-m².

Autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

Autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa rakennusoikeuden lisäksi sallittujen tilojen kerrosalaa.

Autopaikkoja saa sijoittaa kiinteistöjen välisin sopimuksin myös toisen kiinteistön alueelle.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

Julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai ohutrapattuina. Uudisrakennusten julkisivujen päävärisävy on oltava yhtenäinen ja vaalea.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä enintään 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varasto-, huolto-, askartelu-, kerho-, sauna- yms. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin ja kellariin lukuun ottamatta ylintä kerrosta. Porrashuoneista lasketaan kussakin kerroksessa kerrosalaan kuuluvaksi 15 m².

Ulokkeet ja katokset saavat ulottua rakennusalan yli. Ullokkeiden ja katosten alikulkukorkeuden tulee olla vähintään 3,2 metriä.

Alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Thurmaninaukion torialueelle saa sijoittaa yhden Thurmaninaukion alla sijaitsevaa pysäköintilaitosta palvelevan poistumisportaan.

Tunnelitien, Kauniaistentien ja Thurmaninpuiston puoleiset parvekkeet, sekä korttelin 258 länsireunan ja kortteleiden 255 ja 257 itäreunan parvekkeet on lasitettava vähintään 10 dB vaimentavilla lasilla.

Korttelin 258 uudisrakentamisen yhteydessä tulee esittää selvitys alueen värinäolosuhteista ja rakennukseen kohdistuvasta runkomelusta sekä tarvittaessa värinäeristää rakennukset maapohjasta ja ratapenkereestä.

Raittiin ilman sisäänottoaukko on sijoitettava korttelissa 253 Thurmaninaukion tai korttelin pohjoispuolella sijaitsevan VP-alueen puolelle.

K-korttelialueelle saadaan sijoittaa myös vapaa-ajan tiloja sekä opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja. Korttelialueen rakennusten kattotason reuna-alueilla sijaitsevat autopaikat on katettava ja niiden julkisivun puoli peitettävä julkisivun pinnasta vähintään 1 m sisäänvedetyllä kevyellä rakenteella. Kattotasolle johtava ajoluiska on rakennettava rakennuksen julkisivun sisäpuolelle ja katettava. Ajoluiskaa peittävä julkisivuun saadaan rakennusoikeuden ja rakennusalan estämättä rakentaa enintään 0,5 m julkisivun pinnasta ulkonevia näyteikkunoita. Korttelialueen eteläisen tontin huoltoajo ja tontille ajo on järjestettävä Kauniaistentien puolelta.

Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava soveltuvin osin valtuuston erikseen hyväksymiä rakentamistapaohjeita.

PIHAT JA PELASTUSTIET:

Kortteleiden piha-alueet tulee toteuttaa yhdenmukaisesti ja korkealuokkaisesti kortteleihin rajautuvien puisto- ja torialueiden kanssa.

VP-alueen alle sijoitettavan maanalaisen pysäköintilaitoksen kansirakenteet on sovitettava ympäröivään maastoon terassoimalla.

Thurmaninaukion maanalaisen pysäköintilaitoksen kannen ja VP-alueen alle sijoitettavan pysäköintilaitoksen kannen tulee kestää pelastusajoneuvojen aiheuttama kuormitus.

Tonttien jätehuoltotilat, ajoluiskat, huoltoajoreitit ja pelastustiet saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myös toisen kiinteistön alueelle.

Muutokset voimassa oleviin kaavoihin (Ak 171 ja Ak 183) nähden:

- *Autopaikkanormia sekä autopaikkojen toteuttamista koskevaa määräystä on päivitetty korttelin 258 osalta. Autopaikkanormia on päivitetty, jotta kaavan edellyttämien autopaikkojen toteuttaminen olisi mahdollista uudisrakentamistilanteessa. Kortteli sijaitsee aseman välittömässä läheisyydessä, joten autopaikkanormin keventäminen on myös siten perusteltua. (Vanha määräys: 1 ap/85 kem, kuitenkin vähintään 1 ap/asunto. Uusi määräys: 1 ap/100 kem). Autopaikkojen toteuttamista koskevalla määräyksellä selkiytetään sitä, että*

kaavan mukainen autopaikkanormi tulee sovellettavaksi ko. korttelissa vasta mahdollisessa uudisrakentamistilanteessa.

- *Määräys, jossa edellytetään esteetöntä pääsyä kaikkiin asuntoihin ja liiketiloihin, poikkeuksena korttelin 252 asuintilat, on poistettu.*
- *Määräystä, jolla tonttien jätehuoltotilojen, autopaikkojen, ajoluiskien, huoltoajoreittien ja pelastusteiden sijoittaminen sallitaan kiinteistönomistajien välisin sopimuksin myös naapurikiinteistön alueelle, on päivitetty.*
- *Määräys osan korttelin 252 asiointipysäköintipaikkojen osoittamisen sallimisesta katualueelle on poistettu. Lähtökohtaisesti katualuetta ei voida kaavassa osoittaa tietyn korttelin tai tiettyjen kortteleiden autopaikoiksi.*
- *K-korttelialuetta koskevia määräyksiä on päivitetty.*
- *Määräystä rakentamistapaohjeiden noudattamisesta asemakaavan toteuttamisessa on päivitetty siten, että rakentamistapaohjetta on noudatettava soveltuvin osin. Alkuperäistä määräystä on lievennetty, sillä suunnittelualueella sijaitsevat kohteet ovat jo rakentuneet, eikä toteutunut tilanne noudata kaikilta osin rakentamistapaohjeita.*
- *Määräys ilmanottoaukkojen sijoittamisesta vanhan korttelin 252 osalta on poistettu. Ko. määräys löytyy saman sisältöisenä rakentamismääräyskokoelmasta.*

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Voimassa olevan kaavan (Ak 171) valmistelun yhteydessä alueelta tehtyjen maaperätutkimusten mukaan alueen maaperä on alavimmilta kohdiltaan saviperäistä ja muuttuu reuna-alueiltaan moreeni- ja kallioperäiseksi.

Kaava-alueen eteläosassa on sijainnut vanha polttoaineen jakeluasema. Vuosina 2005–2007 tehdyissä maaperän pilaantuneisuustutkimuksissa alueella todettiin kohonneita haitta-ainepitoisuuksia. Alueen pilaantunut maaperä on kunnostettu vuoden 2007 aikana, kunnostuksen loppuraportin mukaan alueelle ei jäänyt pilaantuneita maa-aineksia, jotka rajoittaisivat alueen tulevaa käyttöä asuin- ja liikerakennusalueena. Uudenmaan ympäristökeskus on hyväksynyt ko. loppuraportin 23.6.2008.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualue on urbaania rakennettua ympäristöä, eikä alueella ole tiedossa uhanalaisia tai luonnonsuojelulain suojaamia luontotyyppejä.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Laadittava kaavanmuutos on nykytilanteen toteava, joten sillä ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä.

Ilmanlaadun kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kauniaistentie ja Tunnelitie, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat n. 13 400 ajoneuvoa. Suunnittelualueelle kohdistuu tie- ja raideliikenteen, sekä jossain määrin lentoliikenteen melua. Tieliikenteen pääasiallisena melulähteenä ovat Kauniaistentien ja Tunnelitien ajoneuvoliikenne, raideliikenteen melua ja tärinää aiheuttaa suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevan junaradan liikenne.

Voimassa olevien kaavojen (Ak 171, hyväksytty 8.5.2006 ja Ak 183, hyväksytty 11.5.2009) valmistelun yhteydessä alueelta on tehty selvityksiä liittyen meluun, tärinään ja ilmanlaatuun, joiden perusteella ko. kaavoihin on annettu määräyksiä melun ja tärinän torjunnasta sekä ilmanvaihdon järjestämisestä. Suunnittelualueen ympäristössä ei ole tapahtunut sellaisia maankäytöllisiä tai liikenteellisiä muutoksia, jotka olisivat olennaisesti vaikuttaneet melu- ja tärinäolosuhteisiin tai ilmanlaatuun alueella. Näin ollen toteavaa kaavamuutosta varten ei ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi tutkia uudelleen alueen ilmanlaatu-, melu- ja tärinäolosuhteita vaan kaavoituksessa on käytetty voimassa olevia kaavoja varten tehtyjä selvityksiä ja sen pohjalta annettuja määräyksiä.

3.6 Nimistö

Suunnittelualueella sijaitsevien katu- ja toriaukioiden sekä virkistysalueiden nimeämistä tutkitaan kaavan ehdotusvaiheessa. Promenadiaukion nimi on poistettu, sillä ko. torialue on liitetty kortteliin 250 poikkeamispäätöksessä myönnetyn mukaisesti.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä. 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 muutos on luonteeltaan nykytilanteen toteava, eikä sillä ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, kaupunkikuvaan ja rakennettuun ympäristöön, tai luontoon ja luonnonympäristöön.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistöjen käyttötarkoituksen uudelleenarvioitikohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty palveluiden ja asumisen kohteena.

Alue on rakentunut osittain voimassa olevan asemakaavan määräyksistä poiketen alueelle 10.12.2015 annetun poikkeamispäätöksen mukaisesti. Asemakaavan muutos laaditaan suurelta osin toteavana eli kaava päivitetään vastaamaan toteutunutta maankäyttöä.

Kaupunki on sitoutunut asemakaavan muuttamiseen keskustan toteuttamiseen liittyvien sopimusten yhteydessä (KH 19.8.2015 § 160). Kaupunginhallitus on päättänyt 14.10.2015 § 202 alueelle haetun asemakaavasta poikkeamisen käsittelyn yhteydessä, että alueen asemakaava tulee muuttaa vastaamaan toteutunutta ratkaisua.

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Asemakaavan muutosalueelle on rakentunut keskustamaista asumista ja liiketilaa, joiden suunnittelussa ja toteutuksessa on pyritty korkeatasoiseen ratkaisuun. Alueelle on toteutunut elävää ja viihtyisää kaupunkiympäristöä.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Asemakaavan muutos on laadittu nykytilanteen toteavana, joten sillä ei ole suoranaisia vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen. Kaavamuutoksella on päivitetty asuin- ja liikekortteleiden käyttötarkoitukset ja rakennusoikeuden jakaantuminen eri käyttötarkoituksiin toteutunutta tilannetta vastaavaksi.

Liikenne ja pysäköinti

Pysäköintinormien mukaisten veloittepaikkojen sijoittuminen on päivitetty toteutunutta tilannetta vastaavaksi.

Alueen pohjoisosaan on osoitettu ohjeellinen alueen osa jalankululle ja pyöräilylle kevyen liikenteen laatuikäytävyyhteyden toteuttamista varten. Nykyinen yhdistetty jalankulku- ja pyöräiliikenteen yhteys sijaitsee osittain ko. alueella.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Alue on jo rakentunut ja asemakaavan muutos on laadittu enimmäkseen osin nykytilanteen toteavana. Muilta osin asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kaavan saatua lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 14.10.2015 § 202 alueelle haetun asemakaavasta poikkeamisen käsittelyn yhteydessä, että alueen asemakaava tulee muuttaa vastaamaan toteutunutta ratkaisua.

Kaava on kuulutettu vireille 31.1.2019.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 31.1.2019 ja päivitetty 4.9.2019. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak234> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla 31.1.2019. Vireilletulosta on ilmoitettu Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Kauniaisissa 4.9.2019

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	04.09.2019
Kaavan nimi	Kauniaisten liikekeskusta		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	31.01.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 234
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,5793	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	1,1267	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,5793

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	3,5793	100,0	29350	0,82	0,0000	750
A yhteensä	0,6638	18,5	16400	2,47	-0,2631	-2100
P yhteensä						
Y yhteensä	0,1692	4,7	2800	1,65	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä	0,8815	24,6	10150	1,15	0,3188	2850
T yhteensä						
V yhteensä	0,4083	11,4			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4300	40,0			-0,0557	
E yhteensä	0,0265	0,7			0,0000	
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	1,1267	31,5		-0,5363	

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	3,5793	100,0	29350	0,82	0,0000	750
A yhteensä	0,6638	18,5	16400	2,47	-0,2631	-2100
AK	0,4917	74,1	12400	2,52	0,4917	12400
AL	0,1721	25,9	4000	2,32	0,1721	4000
AL-5					-0,7548	-14500
AL-6					-0,1721	-4000
P yhteensä						
Y yhteensä	0,1692	4,7	2800	1,65	0,0000	0
YL	0,1692	100,0	2800	1,65	0,0000	0
C yhteensä						
K yhteensä	0,8815	24,6	10150	1,15	0,3188	2850
K	0,8815	100,0	10150	1,15	0,8815	10150
K-3					-0,5627	-7300
T yhteensä						
V yhteensä	0,4083	11,4			0,0000	
VP	0,4083	100,0			0,4083	
VP-1					-0,3348	
VP-2					-0,0735	
R yhteensä						
L yhteensä	1,4300	40,0			-0,0557	
Kadut	0,1757	12,3			-0,0456	
Katuauk./torit	0,6916	48,4			-0,1314	
LPA-1	0,5627	39,3			0,1213	
E yhteensä	0,0265	0,7			0,0000	
EV	0,0265	100,0			0,0000	
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	1,1267	31,5		-0,5363	
ma-LPA				-0,4061	
ma/p	1,1267	100,0		-0,1302	