

Ak 230

ASEMATIE 10–14

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 22 ja 23 (Asematie 10–12 ja 14)

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9.1.2020 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajien aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 § 103 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 18.10.2018.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

9.1.2020



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys	1	
1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Suunnittelualue	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Maakuntakaava	3
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)	4
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015	4
1.2.4	Asemakaava	4
1.2.5	Rakennusjärjestys	5
1.2.6	Rakennuskiellot	5
1.2.7	Pohjakartta	5
1.3	Selvitys alueesta	5
1.3.1	Maanomistus	5
1.3.2	Rakennettu ympäristö	5
1.3.3	Suojelukohteet	6
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	6
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	7
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	8
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus	8
3.2	Mitoitus	9
3.3	Kiinteistöjaotus	9
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	9
3.4.1	Maankäyttö	9
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	11
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	11
3.5	Ympäristön häiriötekijät	11
3.6	Nimistö	12
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	12
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	12
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyttä huomioon ottaen	13
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	13
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin	13
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	13
6.1	Suunnittelun vireilletulo	13
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	13
6.3	Suunnittelu	13
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet	13
LIITTEET		
Liite 1	Havainnekuva	
Liite 2	Leikkaukset	
Liite 3	Julkisivut	
Liite 4	Seurantalomake	

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä
Alueen viitesuunnitelma

Asematie 10-14, Kauniainen, liikennetarkastelut
Kauniaisten liikennelaskenta 2018
Kauniaisten liito-oravaselvitys
Kauniaisten meluselvityksen päivitys (Raportti 0126-D2996)

Arkkittehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy,
4.12.2019
WSP Finland Oy, 24.10.2019
Ramboll Oy, 2019
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014
FCG Planeko Oy, 29.1.2010

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

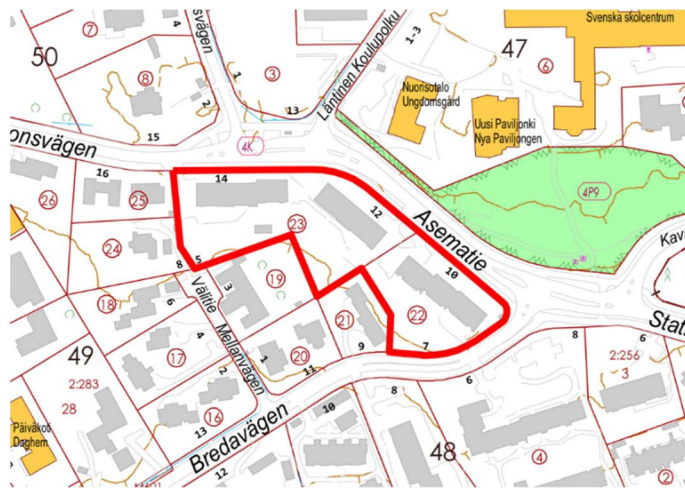
Kaavan tunnistetiedot:

Tunnus: Ak 230

Nimi: Asematie 10–14

Suunnittelualueen rajaus:

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 22 ja 23 osoitteessa Asematie 10 ja Asematie 12–14. Alueen pinta-ala on n. 1 ha. Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa.

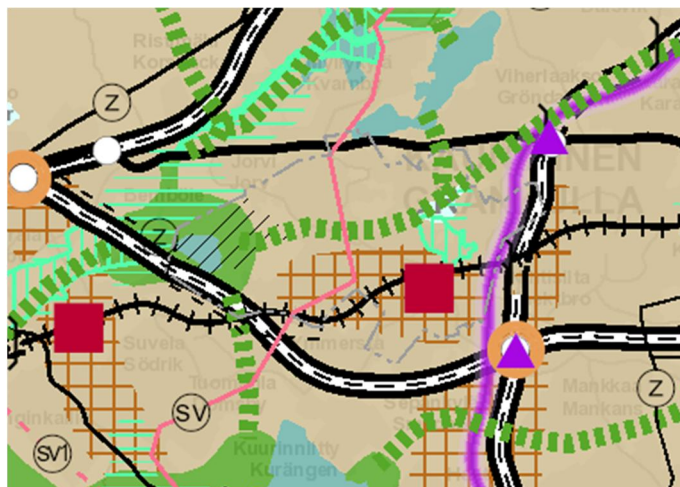


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

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

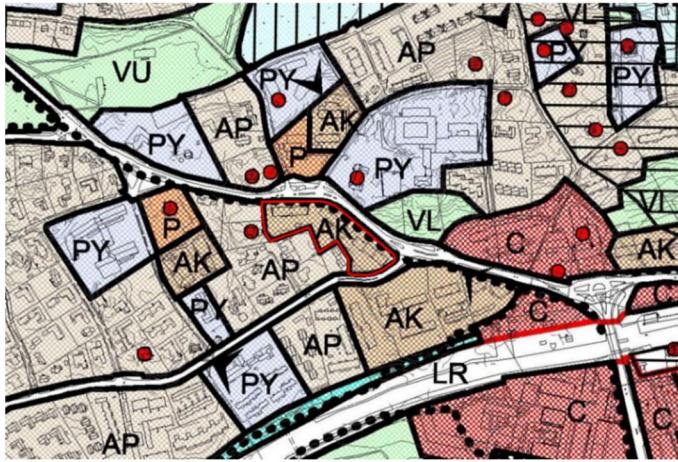


Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050 –ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi alueeksi (AK).



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

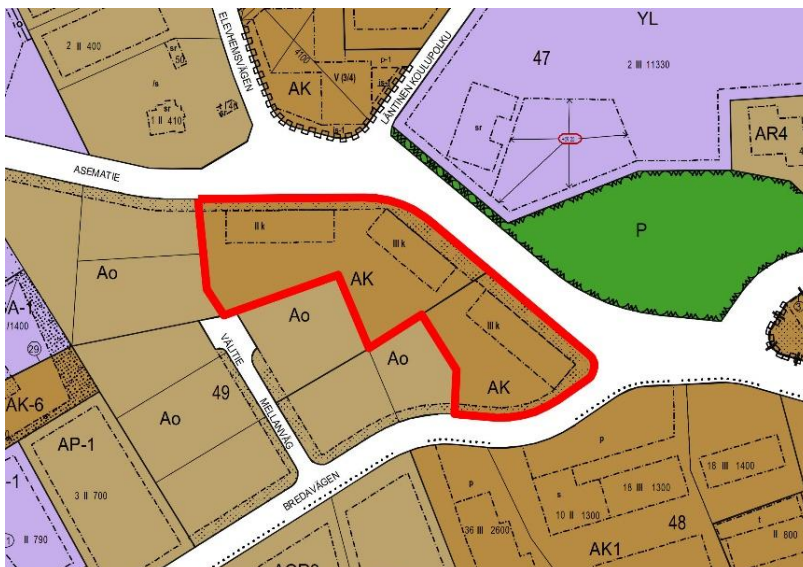
1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä suunnittelualue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä sekä ajanmukaisuuden arviointitarpeen kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet.

1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 28.10.1969 vahvistama asemakaava (Ak 48).

Tontit 22 ja 23 ovat osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontin 22 pinta-ala on 3 701 m² ja sille on osoitettu rakennusala vain asuinhuoneistoja sisältävälle rakennukselle ja rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen (III) 2 156 k-m². Tontin 23 pinta-ala on 6 595 m² ja sille on osoitettu kaksi rakennusalaa vain asuinhuoneistoja sisältäville rakennuksille. Rakennusoikeus on osoitettu toisessa rakennusalassa kolmeen (III) ja toisessa kahteen (II) kerrokseen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 3 025 k-m². Asuntojen lukumäärää ei ole tonteilla rajoitettu, mutta kaavat edellyttävät, että asuntojen keskimääräisen suuruuden on oltava vähintään 70 m².



Kuva 4. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi 10.6.2013 Kauniaisten rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.8.2013.

1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Asematien, Bredantien ja Välitien rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen länsipuolella on pientaloasutusta ja kaakkoispuolella kerrostaloja. Asematien pohjoispuolella sijaitsee pientaloja, rakenteilla oleva kerrostalotontti, puistoalue, nuorisotalo ja Uusi Paviljonki. Tontilla 22 on yksi ja tontilla 23 kaksi kerrostalorakennusta, jotka ovat rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistuneet vuonna 1969.

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

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

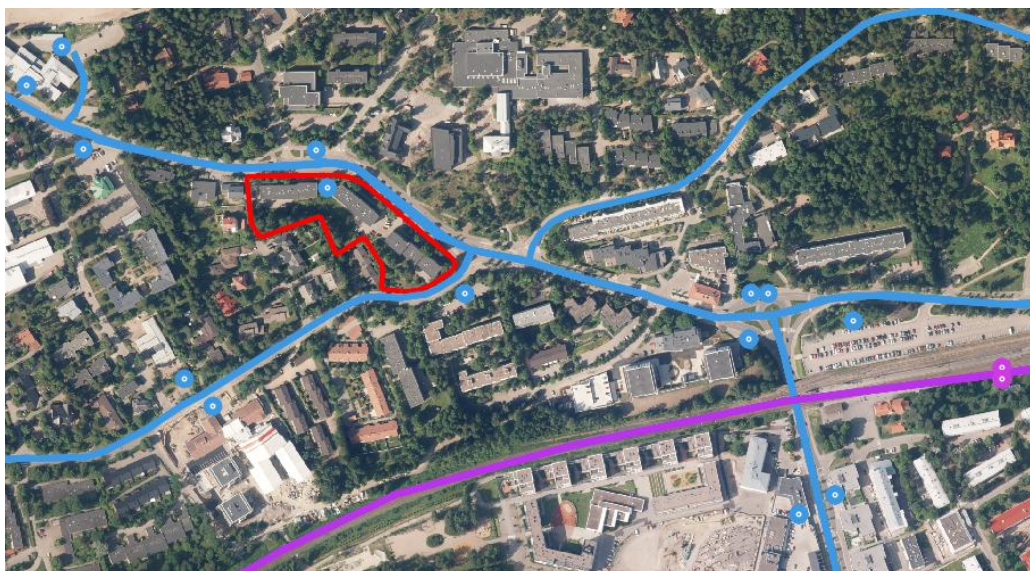
Asematie on pääkokoojaku, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan. Bredantie on paikallinen kokoojaku.

Jalankulku ja polkupyöräily

Asematien molemmin puolin kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä. Bredantiellä yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä kulkee kadun eteläpuolella sekä kadun pohjoispuolella Asematie 10 tonttiliittymästä Asematielle.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,5 kilometrin etäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Asematiellä ja Bredantiellä (118N, 212, 232, 533, 549).



Kuva 5. Julkiset liikenneyhteydet (HSL:n joukkoliikenneverkosto, kevät 2019).

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Asematien ja Kavallintien liittymässä on suoritettu liikennelaskennat marras-joulukuussa 2018. Tuolloin aamu- ja iltahuipputuntien yhteenlaskettu liikennemäärä Asematien ja Kavallintien liittymässä oli 4 879 ajoneuvoa (henkilö- ja raskas liikenne), josta raskaan liikenteen osuus oli 150 ajoneuvoa (3,1%). Lisäksi Asematiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2009 meluselvityksen päivitystä varten. Tuolloin liikennemäärä Asematiellä välillä Bembölientie–Bredantie oli 9 620 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4 %.

Bredantiellä on suoritettu liikennelaskennat marras–joulukuussa 2018. Tuolloin KAVL Bredantien alkupäässä oli 2 630 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 3,4 %.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat liikenneselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa.

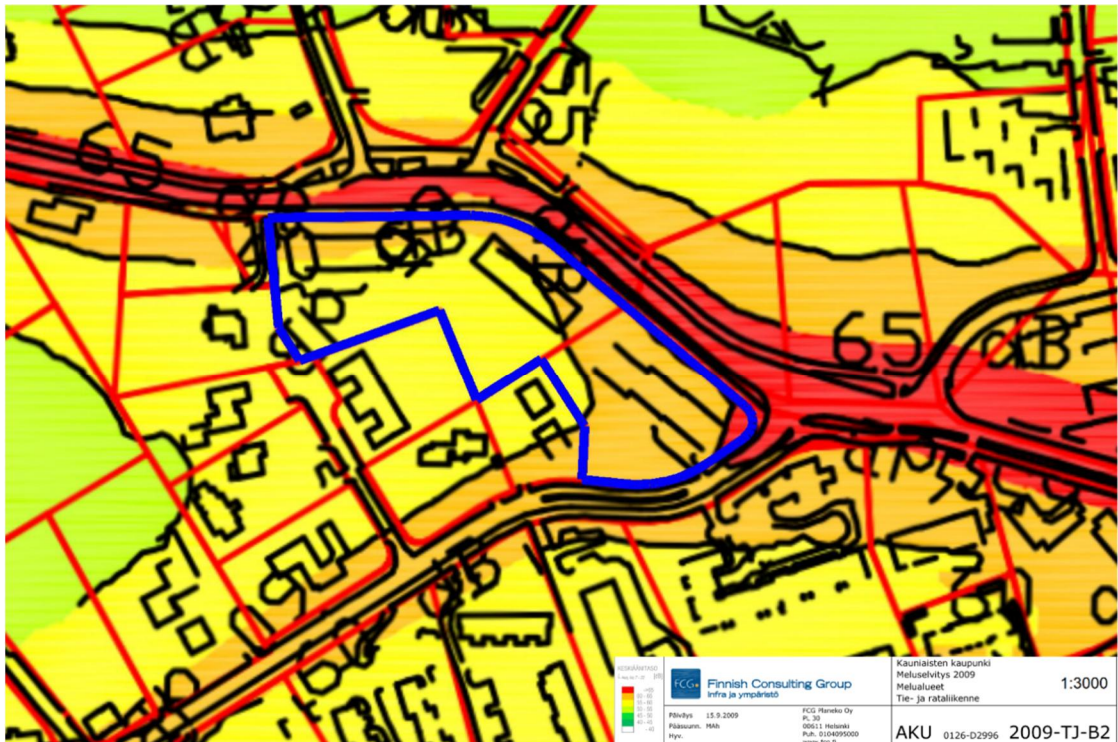
Ilmanlaatu ja melu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu ilmanlaatuvyöhykkeisiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten esitetyt ilmanlaatuvyöhykkeet (suositus- ja minimietäisyydet) vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Asematie ja Bredantie, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat noin 9 620 ja 2 710 ajoneuvoa.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan ilmanlaatuselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa.

Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu tie-, raide- ja lentoliikenteen melua. Tieliikenteen melua alueelle muodostuu pääasiassa Asematien ja Bredantien ajoneuvoliikenteestä ja raideliikenteen melua suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan junaradan liikenteestä. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualuetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 50<55 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualuetta (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. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB raja-arvoa. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä.



Kuva 6. Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä (2009).

Piha- ja oleskelualueiden sijoittaminen melukatveeseen edellyttää rakennusten ja tontin omistajan toteuttamien melusteiden/-rakenteiden sijoittamista siten, että liikennemelulle asetetut raja-arvot alittuvat.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat meluselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 22 (235-4-49-22) omistajan Asunto Oy Asematie 10 ja tontin 23 (235-4-49-23) omistajan Asunto Oy Asematie 12-14 hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 § 103 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 49 tonttien 22 ja 23 (Asematie 10 ja 12–14) asemakaava siten, että tonttien rakennusoikeuden ja kerrosten määrää tarkistetaan mahdollistaen nykyiset rakennukset korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Yhdyskuntavaliokunta on (4.9.2018 § 81) asettanut hankkeelle seuraavat asemakaavan muutosta koskevat suunnittelutavoitteet, joiden pohjalta rakennusoikeuden määrä, kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittyvät suunnitteluprosessissa:

- rakentamisen määrän ja rakennusten korkeuden tulee sopeutua ympäröivään kaupunkirakenteeseen,
- rakentamisen tulee luoda viihtyisää ja korkealaatuista ympäristöä,
- asuntojakauman tulee olla monipuolinen,
- rakentamisen painopisteen tulee olla Asematien reunalla ja se on toteutettava katutilaa selkeästi rajaavana lamelliratkaisuna,
- Asematien puoleisten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla punatiili,
- autopaikoitus järjestetään pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti,
- ajoneuvoliittymät osoitetaan Asematielle sekä
- alueen hyväkuntoista puustoa ja Bredantiehen rajautuva avokallio tulee säilyttää.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa suunnittelualue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä sekä ajanmukaisuuden arviointitarpeen kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevat nykyiset kerrostalot korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueella sijaitsevat vanhat asuinrakennukset ovat tulleet käyttöikänsä päähän, eikä alueen maanomistaja pidä niiden saneeraamista taloudellisesti kannattavana. Korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta kaupungin pääkadun varressa ja raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä. Lisääntyvän asukasmäärän kautta hanke tukee myös keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden kehittymistä. Hanke vastaa osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on otettu huomioon hankkeelle asetetut suunnittelutavoitteet. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitsevat kolme kerrostalorakennusta korvataan kahdella kadunsuuntaisella ja katutilaa selkeästi rajaavalla lamellityyppisellä kerrostalorakennuksella. Suunniteltujen rakennusmassojen hahmoa on kevennetty rikkomalla kerroksisuutta ylimmissä kerroksissa. Rakennusten kerrosluku (neljästä viiteen) ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Suunnittelualueella olemassa olevat rakennukset ovat hahmoltaan pääosin nelikerroksisia (maanpäällinen kellari ja kolme asuinkerrosta), pohjoisin rakennus on kolmikerroksinen (maanpäällinen kellari ja kaksi asuinkerrosta). Rakennusten alin kerros on suunniteltu toteutettavaksi nykyisen kaltaisesti pääosin asukkaiden yhteistiloina, sillä katualueen läheisyydestä ja maastonmuodoista johtuen alin kerros ei ole kadunpuoleisella osalla järkevästi hyödynnettävissä viihtyisään ja korkealaatuiseen asuinkäyttöön. Alimman kerroksen julkisivun visuaalista ilmettä kevennetään ja yhdenmukaistetaan asuinkerrokseen nähden aukotuksilla, materiaalivalinnoilla ja muilla arkkitehtuurisilla keinoilla. Rakennusten Asematien puoleisten julkisivun päämateriaali on punatiiltä.

Vieras pysäköinti on esitetty toteutettavaksi maantasopysäköintinä siten, että pihakannelle ei osoiteta pysäköintipaikkoja. Maantasopysäköinnille on osoitettu alue suunnittelualueen länsireunassa, johon on ajoyhteys Asematieltä. Asumisen vaatimat pysäköintipaikat sijoitetaan pihakannen alaiseen pysäköintiin, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Sisäänajo pysäköintilaitokseen on suunnittelutavoitteista poiketen esitetty Bredantieltä likimain nykyisen ajoneuvoliittymän kohdalta. Ratkaisuun on päädytty liikenneturvallisuuden parantamiseksi sekä kaupunkikuvallisten syiden perusteella. Toiminnallisesti ratkaisulla vältetään raskaiden ramppirakenteiden toteuttamiselta. Maanalaisen sisäänajon osoittaminen Bredantieltä ei vaaranna Bredantiehen rajautuvaa avokallion säilymistä, avokallioalue jätetään näkyviltä osin rakentamisen ulkopuolelle. Lisäksi rakentamisen painottuminen suunnittelualueen kadunpuoleiseen osaan mahdollistaa olemassa olevan kasvillisuuden säilyttämisen rakennusalojen ulkopuolella alueen lounaisosissa. Pysäköintilaitoksen liittymän liikenteellistä toimivuutta on arvioitu erillisessä liikennetarkastelussa (WSP Finland Oy, 2019). Liikennetarkastelussa suositetaan riittäviä (jalankulku- ja pyöräilyväylien suunnitteluohjeen (Väylä) minimiarvojen mukaisia) näkemäaluevarauksia liikenneturvallisuuden kannalta toimivan ratkaisun saavuttamiseksi.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 10 295 m², jolle on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 9 000 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 160 k-m². Tehokkuusluku on $e=0.99$.

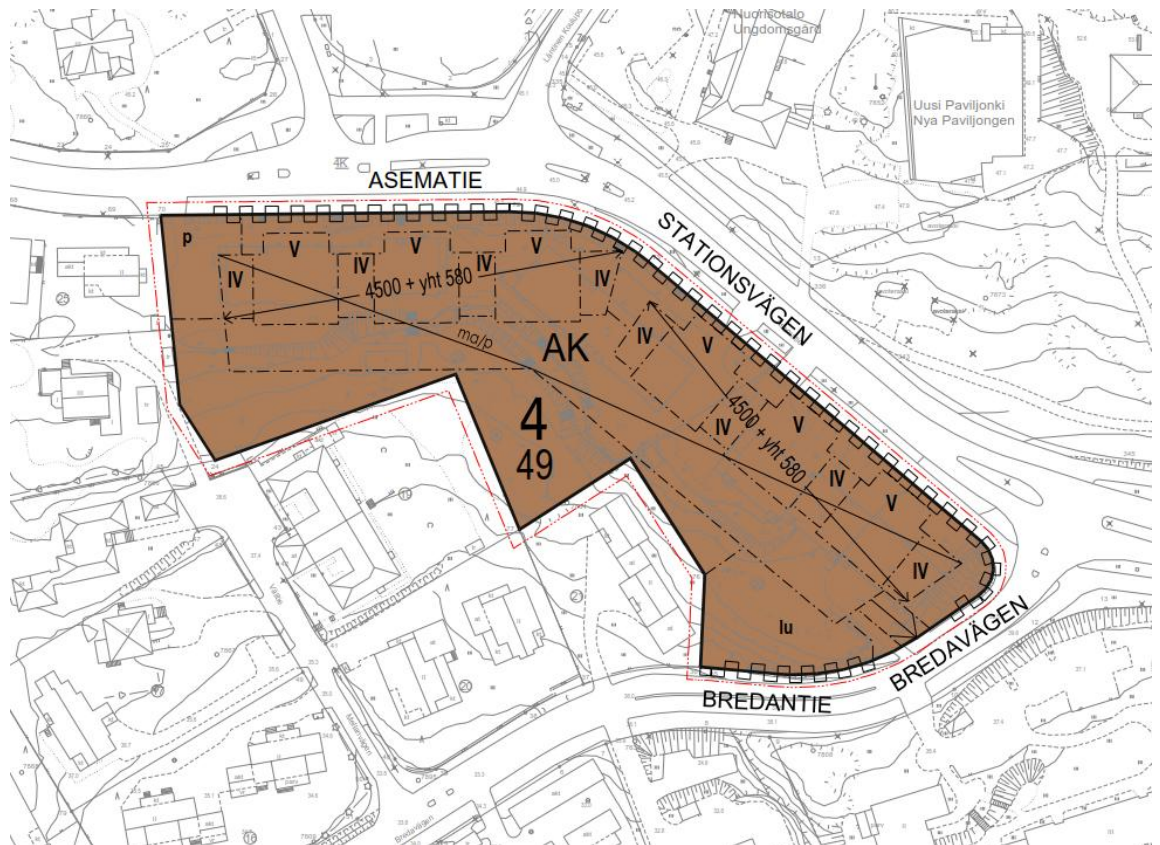
Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 3 819 k-m². Nykyinen kaava sallii lisäksi maanpäällisen kellarikerroksen rakentamisen, joten pääosin alimpaan kerrokseen sallitut yhteis- ja varastotilat eivät varsinaisesti lisää rakennusoikeutta nykytilanteeseen verrattuna.

3.3 Kiinteistöjaotus

Suunnittelualueelle laaditaan sitova tonttijaon muutos kaavan ehdotusvaiheessa.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 7. Kaavakartta, luonnosvaihe.

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) aluerajaus säilyy ennallaan. Korttelialueelle osoitetaan kaksi rakennusala neljästä viiteen (IV–V) kerroksisille rakennuksille. Molemmille rakennusaloille osoitetaan rakennusoikeutta 4 500 k-m² sekä lisäksi 580 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin (4 500 + yht 580).

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maan-/kannen alaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä. Lisäksi osoitetaan pysäköintipaikka suunnittelualueen länsiosaan (p). Bredantielle sekä Asematielle osoitetaan liittymäkiellot lukuun ottamatta ajoyhteyttä pysäköintipaikalle ja maan-/kannen alaiseen pysäköintitilaan. Ajoneuvoliittymäkiellojen ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla. Bredantiehen rajautuva kallioinen alue osoitetaan luonnontilaisena

hoidattavaksi alueen osaksi (lu).

Yleiset määräykset

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Vieraspysäköintipaikkoja saa sijoittaa maantasossa vain pysäköintiin osoitetulle alueelle (p). Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pysäköintipaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta eikä kaavassa sallittua asukkaiden yhteistilojen kerrosalaa.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

Kaavassa on annettu määräyksiä rakennustavasta ja julkisivujen toteutuksesta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi:

Yhteis- ja varastotiloihin osoitettu rakennusoikeus (yht) on sijoitettava pääosin maantasokerroksen kadunpuoleiselle osalle, sillä katualueen läheisyydestä ja maastonmuodoista johtuen alin kerros ei ole kadunpuoleisella osalla järkevästi hyödynnettävissä viihtyisään ja korkealaatuiseen asuinkäyttöön.

Rakennusten Asematien puoleisten julkisivujen päämateriaali tulee olla punatiili. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaista materiaaleja. Asematien puoleisen maantasokerroksen arkkitehtuuri ja aukotus tulee olla yhtenäinen ylempien kerrosten kanssa siten, että saavutetaan elävä, tasapainoinen ja harmoninen kokonaisvaikutelma. Rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. IV-konehuoneet ja muut tekniset tilat on integroitava rakennuksiin siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata autopaikkoja.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Mikään asuntotyyppi ei saa korostua. Tällä määräyksellä halutaan varmistaa, että asuntoja toteutetaan kaikenkokoisten talouksien tarpeisiin.

Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai terassi.

PIHAT JA PELASTUSTIET:

Kansirakenteiden korkeatasoisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden turvaamiseksi pihoista on annettu seuraavia määräyksiä:

Alueella sijaitseva hyväkuntoinen, maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää. Ennen rakennusluvan hyväksymistä alueella tulee suorittaa puustokatselmus.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.

Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Kansirakenteiden reunat on maisemoitava ympäristöön

viherrakentamisen keinoin. Pysäköintilaitokseen johtava ajoyhteys on toteutettava korkeatasoisesti. Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuolisten osien muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.

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

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

HULEVEDET:

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Alueen hulevesien muodostuminen ja käsittely tutkitaan ehdotusvaiheessa. Hulevesien käsittelystä ja pohjavesien hallinnasta annetaan tarvittaessa tarkempia määräyksiä kaavan ehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan ja täydennetään.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutosta varten ei ole tehty erillisiä maaperätutkimuksia eikä asemakaavan muutoksen laadinnassa ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa rakentamista rajaavia luontoarvoja. Alueella on etenkin suunnittelualueen eteläosissa täysikasvuista puustoa, jota pyritään säilyttämään sen kunto huomioiden. Bredantien varressa sijaitseva avokallio rajataan rakentamisen ulkopuolelle.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Uuden maankäytön liikenteen kasvu aiheutuu suurimmaksi osin asumisen liikenteestä. Uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun "Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)" mukaisia tunnuslukuja (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Uuden maankäytön liikennetuotos asumisen osalta on $66 \left\{ \left[\left(\frac{5,48}{100} \right) \cdot 9000 \cdot 0,21 \right] / 1,56 \right\}$ henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen tuottama liikennemäärä ei aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Suunnittelualueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten ilmanlaadun arvioinnissa käytettävien ilmanlaatuviöhykkeiden voidaan katsoa vastaavan todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Asematie. Myös Bredantien päästöillä voi olla vaikutusta ilmanlaatuun. Kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 7 metrin etäisyydelle Asematiestä, jolloin minimietäisyys 7 metriä täyttyy ja ilmanlaadun raja-arvot alittuvat. Asemakaavan muutosta varten laaditaan ilmanlaatuselvitys ehdotusvaiheessa ja sen pohjalta annetaan tarvittaessa määräyksiä ilmanlaadun parantamiseen liittyvien toimenpiteiden osalta.

Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee yli 55 dB meluvyöhykkeellä. Alueelle kohdistuva tieliikenteen aiheuttama melu on mahdollista torjua rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla niin, että kaava-alueelle muodostuu raja-arvon 55 dB alittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita. Asemakaavan muutosta varten laaditaan meluselvitys kaavan ehdotusvaiheessa, jonka perusteella annetaan tarvittaessa tarkempia määräyksiä meluun liittyen.

3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaattemerkintä. 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 huomattavat, mutta korvaavan rakentamisen ollessa kyseessä ei kuitenkaan merkittävät. Kaupunkikuvallisesti muutoksen voidaan katsoa parantavan aluetta, kun vanhat käyttöikänsä päähän tulleet kerrostalot korvautuvat laadukkaalla, nykyistä kaupunkikuvallisten tilannetta parantavalla uudisrakentamisella. Korkeatasoinen rakentaminen elävöittää kaupunkikuvaa säilyttäen myös vihreää ympäristöä. Alueen pysäköinti tullaan järjestämään nykytilanteesta poiketen pääosin maanalaisena pysäköintinä, jolloin piha-alueet ovat enimmäkseen autottomia.

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. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus alueen palvelutasoon. Lisäksi alueen asuntotarjonta kasvaa ja monipuolistuu. Tiivistäminen myös eheyttää aluetta, mikä vaikuttaa myönteisesti ekotehokkuuteen ja lisää kestävään liikkumiseen tukeutuvan asumisen määrää.

Kaavamuutoksella ei oleteta olevan merkittävää vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan vanhat käyttöikänsä päähän tulleet rakennukset korvaava uudisrakentaminen.

Alue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman vaikutuspiirissä ja pääkadun varrella, johon volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden kannattavuutta ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

Asumisen suunnittelussa on pyritty korkeatasoiseen ja asuntotuotantoa monipuolistavaan kerrostaloasumISRatkaisuun. Suunnitteluratkaisussa nykyiset kerrostalot esitetään korvattavaksi kahdella kadunsuuntaisella kerrostalolla. Talojen sijoittelu ja pysäköinnin sijoittaminen kannanalaiseen pysäköintilaitokseen mahdollistavat suunnittelualueelle vehreät, yhtenäiset ja suojaisat piha-alueet.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti asuinkäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista eivätkä uudisrakennukset vaikuta merkittävästi naapuritonttien viihtyisyyteen.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Verrattuna nykytilanteeseen uuden maankäytön mukainen rakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 69 uutta asukasta (55 k-m² / hlö). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajien hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 11.6.2018 § 103 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 18.10.2018.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.10.2018. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <https://www.kauniainen.fi/ak230> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniasten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg. Hankkeen esisuunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy. Kaavaa varten laaditusta liikenteellisestä toimivuustarkastelusta on vastannut WSP Finland Oy.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Suunnittelutavoitteet

Yhdyskuntavaliokunta on 4.9.2018 § 81 määritellyt asemakaavan muutosta koskevat suunnittelutavoitteet, joiden pohjalta määritetään rakennusoikeuden määrää, kerroksisuutta sekä kaupunkikuvallisia ratkaisuja suunnitteluprosessissa.

Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 18.10.2018 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Kauniaisissa 9.1.2020

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

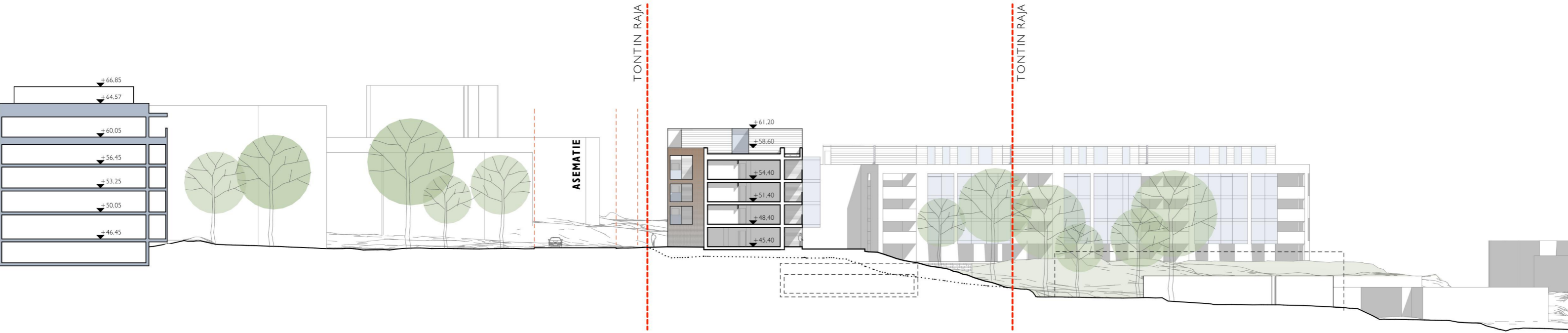
Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö



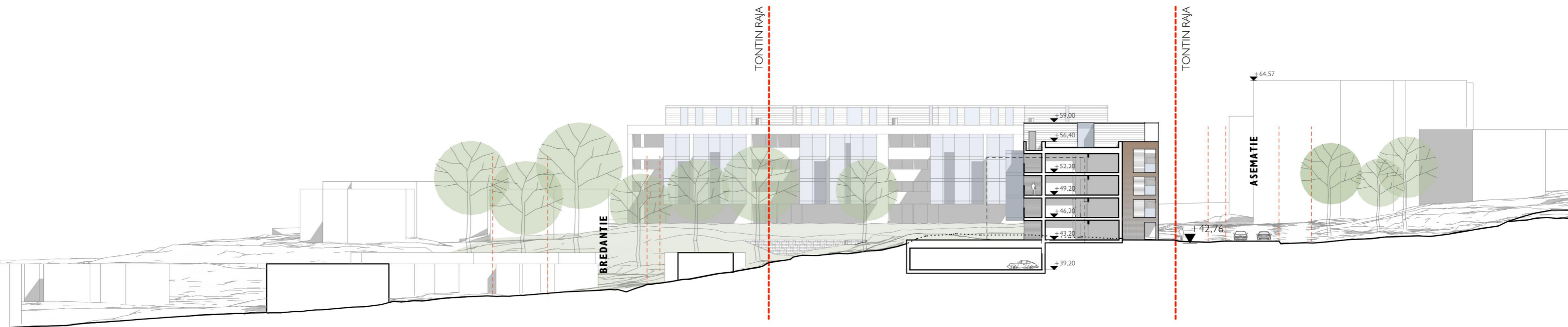
Liite 1 / Bilaga 1
 Havainnekuva / Illustration
 Ak 230
 Asematie 10-14 / Stationsvägen 10-14
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring

ASEMATIE 10-14
 Havainnekuva 1:1000

04.12.2019



LEIKKAUS A-A

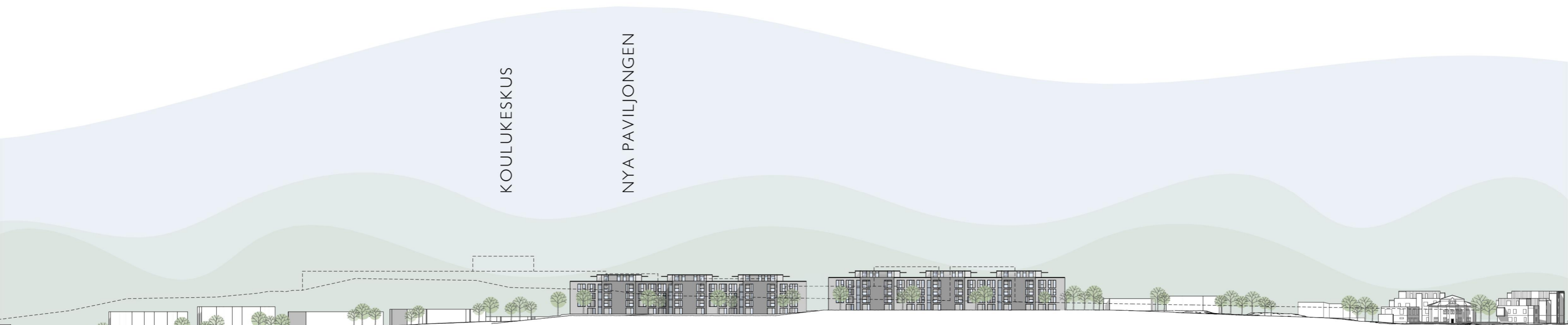


LEIKKAUS B-B

ASEMATIE 10-14

Leikkaukset 1:500

07.11.2019



ASEMATIE 10-14

Julkisivu Asematielle 1:1500

07.11.2019



ASEMATIE 10 - 14

Julkisivu pihalle 1:500

07.11.2019



ASEMATIE 10 - 14

Julkisivut pohjoiseen ja itään 1:500

07.11.2019

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	07.01.2020
Kaavan nimi	Asematie 10-14		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.10.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 230
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,0295	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,5715	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,0295

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	1,0295	100,0	10160	0,99	0,0000	4979
A yhteensä	1,0295	100,0	10160	0,99	0,0000	4979
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5715	55,5	0	0,5715	0

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	1,0295	100,0	10160	0,99	0,0000	4979
A yhteensä	1,0295	100,0	10160	0,99	0,0000	4979
AK	1,0295	100,0	10160	0,99	0,0000	4979
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5715	55,5	0	0,5715	0
ma/p	0,5715	100,0	0	0,5715	0