

Ak 220

## HELSINGINTIE 10

Asemakaavan muutos

Tonttijako ja tonttijaon muutos

3. kaupunginosa, kortteli 400, tontti 5 sekä katu- ja puistoalueet

### Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 27.2.2020 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2016 § 95 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 16.8.2016.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52 02701 Kauniainen

Marko Lassila  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)  
050 382 9313

27.2.2020



Kauniaisten kaupunki  
Grankulla stad

## Sisällys

### Sisällys 2

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT.....	4
1.1	Suunnittelualue.....	4
1.2	Suunnittelutilanne.....	4
1.2.1	Maakuntakaava.....	4
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	4
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015.....	5
1.2.4	Asemakaava.....	5
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.....	6
1.3.3	Suojelukohteet.....	6
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	6
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET.....	9
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	9
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	9
3.2	Kiinteistöjaotus.....	11
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	11
3.3.1	Maankäyttö.....	11
3.3.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	15
3.3.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	15
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	15
3.5	Nimistö.....	16
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	16
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet.....	16
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyttä huomioon ottaen.....	17
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön.....	17
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	18
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
6	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	18
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	18
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	19
6.3	Suunnittelu.....	19
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	19

### LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus
Liite 2	Näkymä junasta
Liite 3	Näkymä Tusculumiin
Liite 4	Korttelijulkisivu Helsingintielle
Liite 5	Näkymä ajokadulta
Liite 6	Leikkaukset
Liite 7	Pelastuskaavio
Liite 8	Seurantalomake

**Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä**

Hulevesisuunnitelma	Sitowise Oy, 2.10.2019
Liikenneselvitys	Destia Oy, 6.9.2019
Melu-, värinä-, runkomelu- ja ilmanlaatuselvitys	Destia Oy, 17.9.2019
Maaliikenteen värinä- ja runkomeluserivitys	Helimäki Akustikot Oy, 30.9.2019
Viitesuunnitelma	Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy 26.3.2019
Koneelliset Liikennelaskennat 2017	Ramboll Oy, 2017
Koneelliset Liikennelaskennat 2016	Ramboll Oy, 2016

# 1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

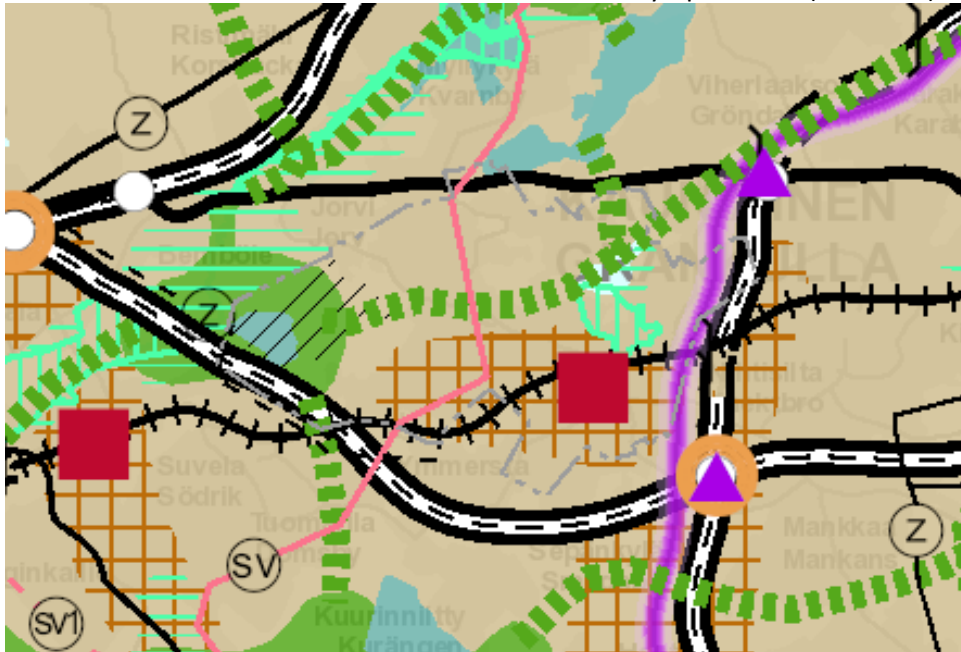
## 1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 ja sekä osan 3. kaupunginosan katualueesta 235-3-9901-0 ja 3. kaupunginosan puistoalueen 235-3-9903-1200 osoitteessa Helsingintie 10. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2,7 ha. Tontti 5 on Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymässä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa alueen luoteisosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).

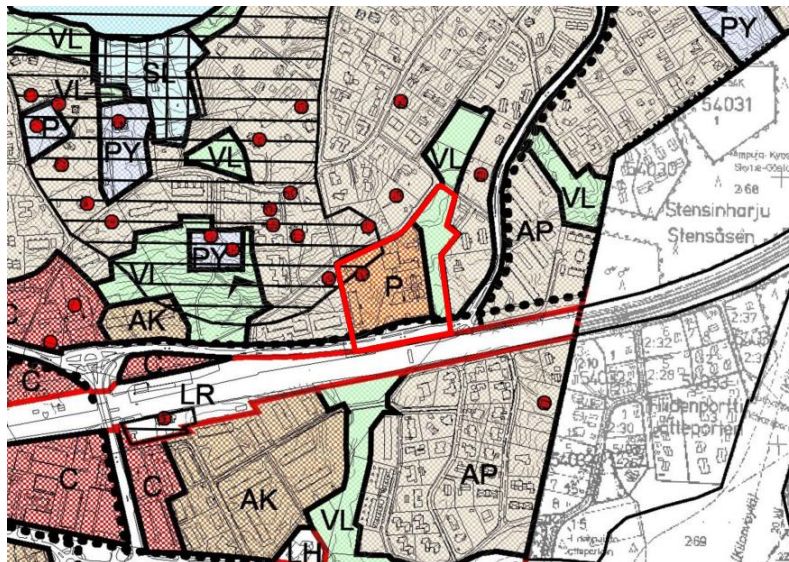


Kuva 1. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava -ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

### 1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus ja alueen luoteisosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö -merkinnällä.



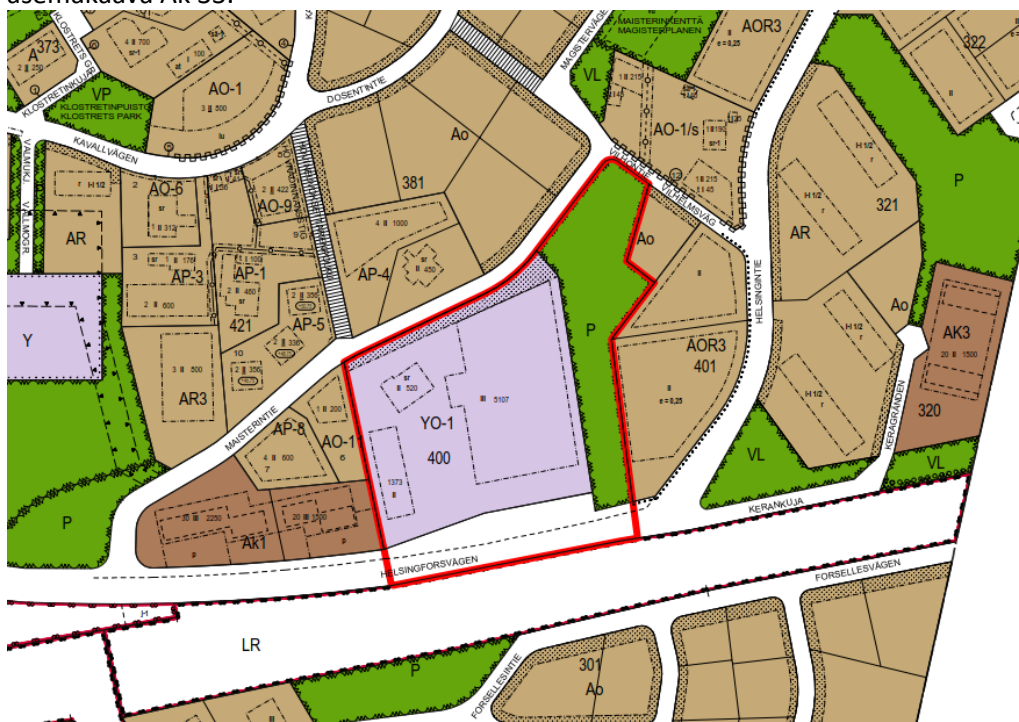
Kuva 2. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

### 1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita.

### 1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa ympäristöministeriön 14.2.1991 vahvistama asemakaava (Ak 114) ja sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33). Tontti 5 on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloihin. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/120 k-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15873 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusalueelle rakennusoikeutta yhteensä 7000 k-m<sup>2</sup> kahteen (II) ja kolmeen (III) kerrokseen. Katu- ja puistoalueilla (P) on voimassa asemakaava Ak 33.



Kuva 3. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

### 1.2.5 Rakennusjärjestys

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

### 1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

### 1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 1.3 Selvitys alueesta

### 1.3.1 Maanomistus

Tontti 5 on Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

### 1.3.2 Rakennettu ympäristö

#### **Maankäyttö**

Alue sijoittuu Helsingintien ja Maisterintien väliselle alueelle. Alueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut pientaloasutusta ja länsipuolelle kerrostaloja. Etelässä alue rajoittuu Helsingintiehen ja rantarataan. Tontilla 5 sijaitsee Raamattuopiston päärakennus (valm. 1967), asuntolarakennus (valm. 1966), opiskelija-asuinrakennus (Ystäväitalo, valm. 1994) sekä asemakaavalla suojeltu (sr) Tusculum (valm. 1908). Kaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on käytetty lähes kokonaan. Tusculum on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005).

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta. Espoon kaupunki on tehnyt tarkastelun liito-oravien reiteistä laserkeilausaineiston avulla Kauniaisten alueella. Tarkastelun perusteella liito-oravilla on mahdollisuus liikkua Maisterintieltä virkistysalueen läpi itään.

#### **Liikenne**

##### Ajoneuvoliikenne

Helsingintie on pääkatu ja Maisterintie kokoojakatu, jotka yhdistävät Kauniaisten itäosan asuinalueet ja keskustan.

##### Jalankulku ja polkupyöräily

Helsingintie pohjoispuolella kulkee yhdistetty jalankulku ja polkupyörätie. Maisterintien varrelle ei ole toteutettu jalankulku ja polkupyörätietä suunnittelualueen kohdalla.

##### Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,5 kilometrin kävelyetäisyydellä, jossa pysähtyy lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Helsingintiellä (224, 232 ja 548) ja Asematiellä (118N, 212, 533 ja 549).

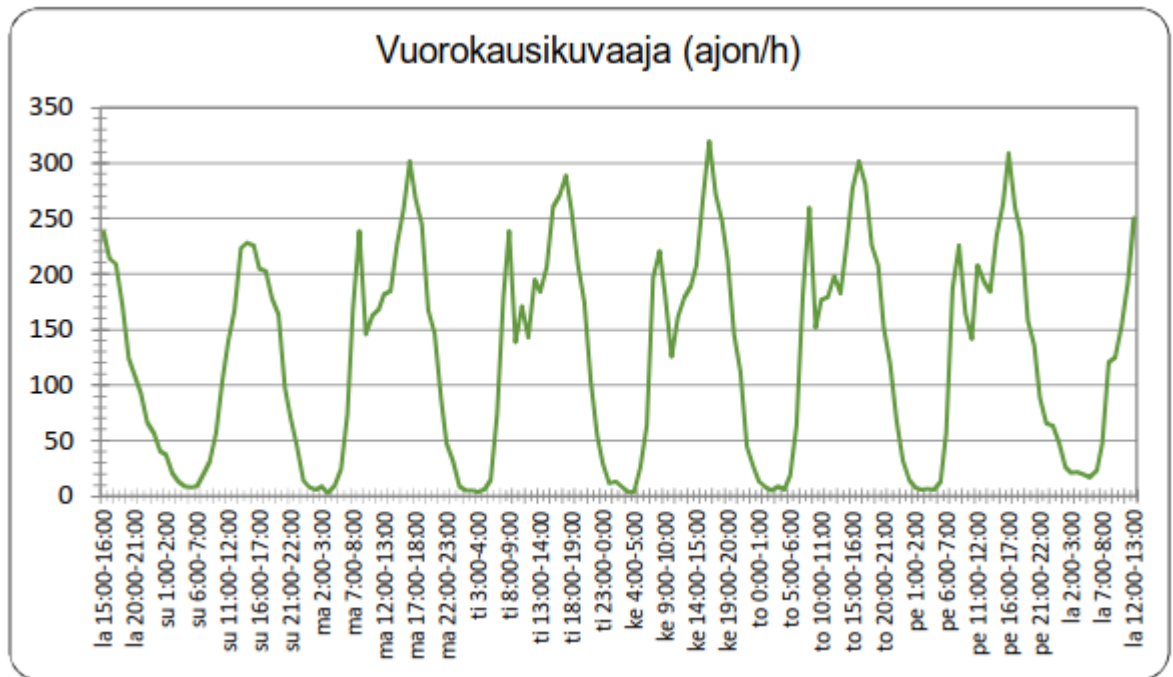
### 1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella sijaitseva huvilarakennus Tusculum on suojeltu asemakaavalla (sr). Rakennus kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakennuksen kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 527 k-m<sup>2</sup>.

### 1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

#### Liikenne

Vuonna 2017 laskettu keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) Helsingintiellä oli laskentapisteessä 3400 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 8 %. Liikennemäärä Helsingintiellä ei ole viimeisen kymmenen vuoden aikana kasvanut. Sen ennustetaan kuitenkin kasvavan vuoteen 2040 mennessä, jolloin se olisi n. 4080 ajon./vrk. Maisterintien liikennemääräksi on arvioitu n. 200 ajon./vrk, eikä sen ennusteta kasvavan merkittävästi.



Kuva 4. Vuorokausiliikenne Helsingintiellä 2017, Ramboll Oy.

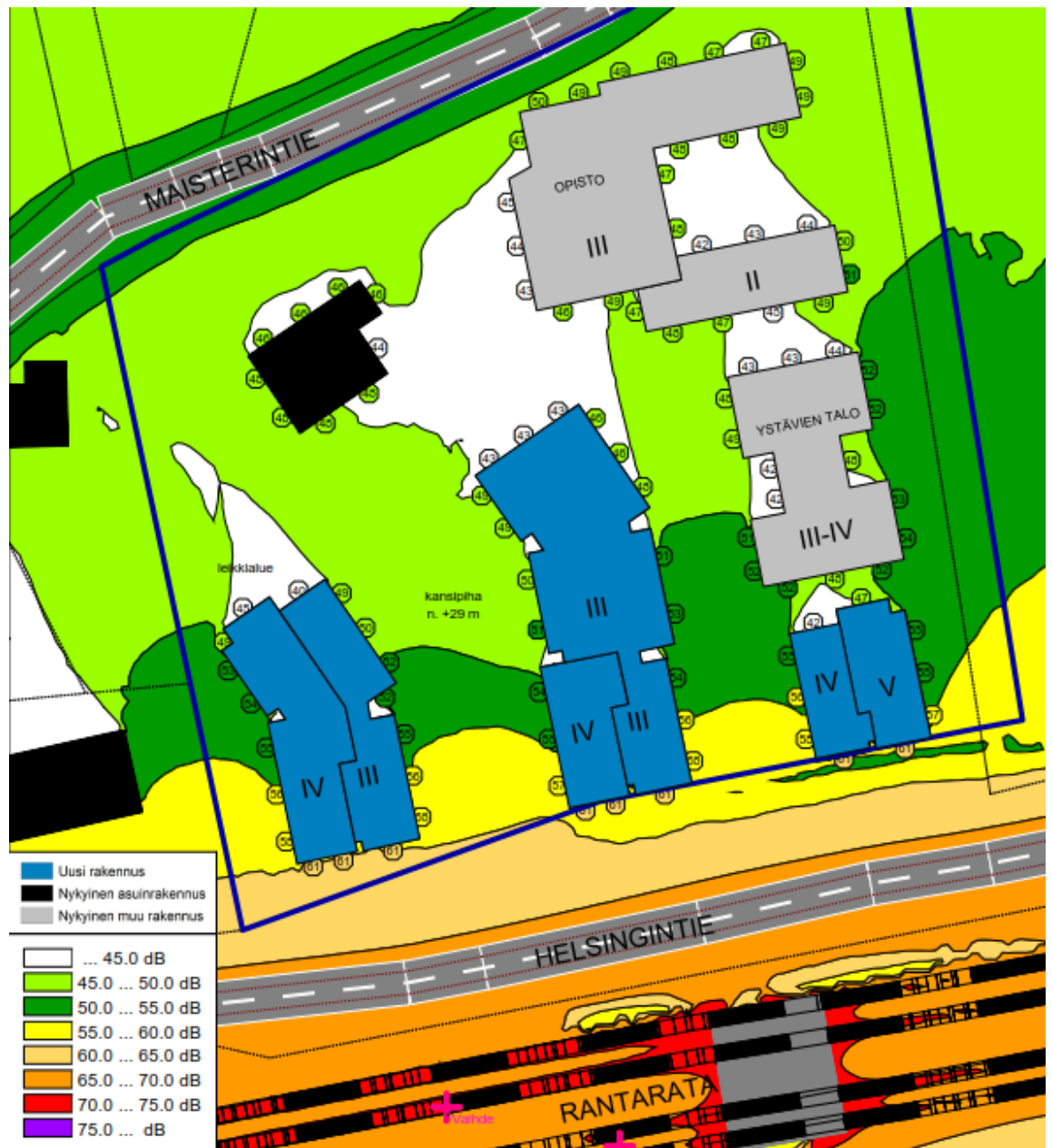
#### Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suositusetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Helsingintie ja Maisterintie. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Helsingintien ennusteliikennemäärän edellyttämä suositusetäisyys (10 m) täyttyy asemakaavan muutosehdotuksen mukaisella rakentamisella selkeästi.

#### Melu

Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB raja-arvoa. Nykytilanteessa vain pieni osa Helsingintiehen rajoittuvasta tontin reuna-alueesta sijaitsee 55 dB:n meluvyöhykkeellä. Pääasiassa melua aiheuttaa raideliikenne. Liikennevirasto (nyk. Väylävirasto) on antamassaan lausunnossa (16.8.2016) mm. edellyttänyt, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Samalla he ovat edellyttäneet, että kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.

Vuonna 2019 tehdyn meluselvityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistuu tie-, raide-, ja lentoliikenteen melua. 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 lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualueutta ( $L_{DEN} (50) \text{ dB}$ ) eikä verhoikäyrä ( $L_{DEN} 55 \text{ dB}$ ) ylety suunnittelualueelle ennustetilanteessa vuonna 2025.



Kuva 5. Ote Meluselvityksestä, Destia (2019).Päiväajan keskiäänitaso  $LA_{aeq}$  (7-22), ennustetilanne 2040.

Vuonna 2019 laaditun meluselvityksen kaavaehdotuksen mukaisella rakennusmassojen sijoittelulla oleskelupihoilla saavutetaan päivä- ja yöajan keskiäänitason ohjearvot. Ennustetilanteessa asuinrakennusten julkisivuille kohdistuu päivällä enintään 61 dB keskiäänitaso ja yöllä enintään 54 dB keskiäänitaso. Normaalilla julkisivurakenteella, jonka ääneneristävyyden on 30 dB, saavutetaan asuinhuoneissa melutason päivä- ja yöajan ohjearvot (35/30 dB). Julkisivuille kohdistuvat keskiäänitasot eivät melulaskentojen perusteella ylitä 65 dB, joten melutaso ei estä parvekkeiden rakentamista. Niillä julkisivuilla, joihin kohdistuu yli 52 dB keskiäänitaso päivällä (laskentamallin tarkkuus on  $\pm 3$  dB), suositellaan kaavaan määräästä parvekkeiden lasittamisesta.

Melulaskentatulosten perusteella rakennusten julkisivuille kohdistuu ennustetilanteessa hetkellisesti junan ohiajon aikana enintään 76 dB äänitaso ( $LAF_{max}$ ). Hetkelliselle enimmäismelulle ei ole olemassa virallisia ohje- tai raja-arvoja. Normaalilla julkisivurakenteella, jonka ääneneristävyyden on noin 30 dB, ei kuitenkaan välttämättä saavuteta melutason yöajan yleistä tavoitetasoa 45 dB asuinhuoneissa sisällä, kun huomioidaan laskentamallin epätarkkuus ( $\pm 3$  dB). Hetkellisen enimmäismelutason takia asuinrakennuksen julkisivuille voidaan näin ollen kaavassa määrätä äänitasoerovaatimus (32–34 dB), kun asuinrakennuksen julkisivulle kohdistuva enimmäisäänitaso on 72 dB ( $LAF_{max}$ ) tai enemmän. Äänitasoerovaatimukseen on lisätty kolmen desibelin varmuusvara laskentamallin epätarkkuuden ( $\pm 3$  dB) takia.



### Tärinä ja runkomelu

Tärinän osalta suunniteltujen uusien asuinrakennusten turvaetäisyys (100 m) junaraiteesta ei täyty ennustetilanteessa. Tämän vuoksi kaavaehdotusvaiheessa on laadittu mittauksiin perustuva tärinäselvitys. Sen mukaan Ympäristöministeriön ohjeen mukaista tärinän enimmäistasoa ei ylitetä rakennuksissa.

Kaavaehdotusvaiheessa on laadittu mittauksiin perustuva tärinä ja runkomeluserveys. Sen perusteella suunniteltujen rakennusten kohdalta mitatut runkomelutasot eivät täytä suositeltuja raja-arvoja. Mitatut tärinätasot täyttävät raja-arvot, mutta rakennuksessa muodostuviin tärinä- ja runkomelutasoihin vaikuttavat rakennuksen perustamistapa, kerroskorkeus sekä rakennuksen rungon tyyppi. Selvitys suosittaa asemakaavaan rakennuksen tärinää ja runkomelua koskevaa määräystä.

## 2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2016 § 95 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalorakentamista.

## 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raamattuopiston nykytoimintojen kehittäminen ja asuinkerrostalorakentaminen. Asemakaavan muutos perustuu Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti, suojellun rakennuksen, Tusculumin, pihapiirin ja näkymien säilyminen vehreänä sekä rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Täydennysrakentaminen on rantaradan avoimeen maisematilaan soveltuvaa, asemanseudun kaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset olosuhteet alueen toiminnoille.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena ja on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen.

Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä asuntopoliittiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Alueelle esitettävien asuinkerrostalojen pysäköinti toteutetaan kaupungin linjauksen mukaisesti pääosin rakenteellisena ratkaisuna, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen asettamat reunaehdot. Rantaradan ja pääkadun varrelle avoimeen ympäristöön sijoitettava rakentaminen on mahdollista toteuttaa kaupunkimaisesti ja hieman ympäristöään korkeampana etenkin, kun alue sijoittuu rantaradan suuntaan reunimmaiseksi.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen tiivistää ja täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen rakennusoikeuden kasvattaminen edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakentamista. Lisäksi asemakaavan muutos luo edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle turvaten samalla Raamattuopiston toimintojen kehittämisen sekä riittävän määrän opiskelijoiden asuntolapaikkoja.

Suunnittelualan eteläosan on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun, Helsingintien, varrella, jonka lähiympäristöön on toteutunut asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Uudisrakennusten sijoittelu jatkaa Helsingintien varrelle ominaista kaupunkikuvaa, missä rakennukset on vedetty irti kadun reunasta. Autopaikat sijoitetaan pääosin maan-/pihakannen alle, jolloin alueelle jää tilaa leikki- ja oleskelualueille. Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteessä jatkuen saumattomasti Tusculumille. Näkymä Helsingintieltä kohti Tusculumia on ollut yksi keskeisimmistä lähtökohdista suunnitteluun ja esitetyllä ratkaisulla näkyvyys saavutetaan. Korttelialueen läntiseen rakennusalaan on jätetty suunnitteluvaraa, joka mahdollistaa rakennusmassojen välin kasvattamisen ja siten Tusculumin pääjulkisivusta kaakkoon suuntautuvan näkymäkselin avartamisen.

Pihakansien reunat on mahdollista sopeuttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Helsingintien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. viherrakentamisen turvin sekä rakennusten arkkitehtuuriin soveltuvien muurirakentein.

Raamattuopiston tontin rakennusoikeutta on lisätty opiston tulevat laajennustarpeet huomioiden. Tonttiin on liitetty n. viisi metriä leveä kaistale puistoalueesta pysäköintiä varten. Puistoalueen vähäinen pienentäminen ei vaikuta virkistysalueen käyttö- tai kehittämismahdollisuuksiin. Kompensaationa puistoalueen pienenemisestä korttelialueen läpi tulee toteuttaa yleiseen käyttöön tarkoitettu kevyen liikenteen yhteys, joka mahdollistaa oikoreitin esim. Fasaanitunnelilta Maisterintielle. Yhteys on todettu tarpeelliseksi, koska kiertäminen Maisterin- tai Vilhontien kautta koetaan hankalaksi.

Tusculumin lähiympäristö on osoitettu kaavassa istutettavana alueen osana, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee sopia tyyllisesti ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakentaminen sijoitetaan rinteeseen siten, että alueelle voidaan toteuttaa puistomainen piha-alue, mikä säilyttää näkymiä Villa Tusculumia kohti Helsingintien suunnasta. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakentamisen sekä pihojen ja muun ympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelun yhteydessä.

#### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 2,7 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 12 680 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa aluetehokkuutta n. e<sub>a</sub>=0.48.

YO-1 -korttelialueen pinta-ala on 10 406 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6 530 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.63.

AK-1 -korttelialueen pinta-ala on 5 173 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 850 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.94.

AK-2 -korttelialueen pinta-ala on 2 264 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1 300 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n. e=0.57.

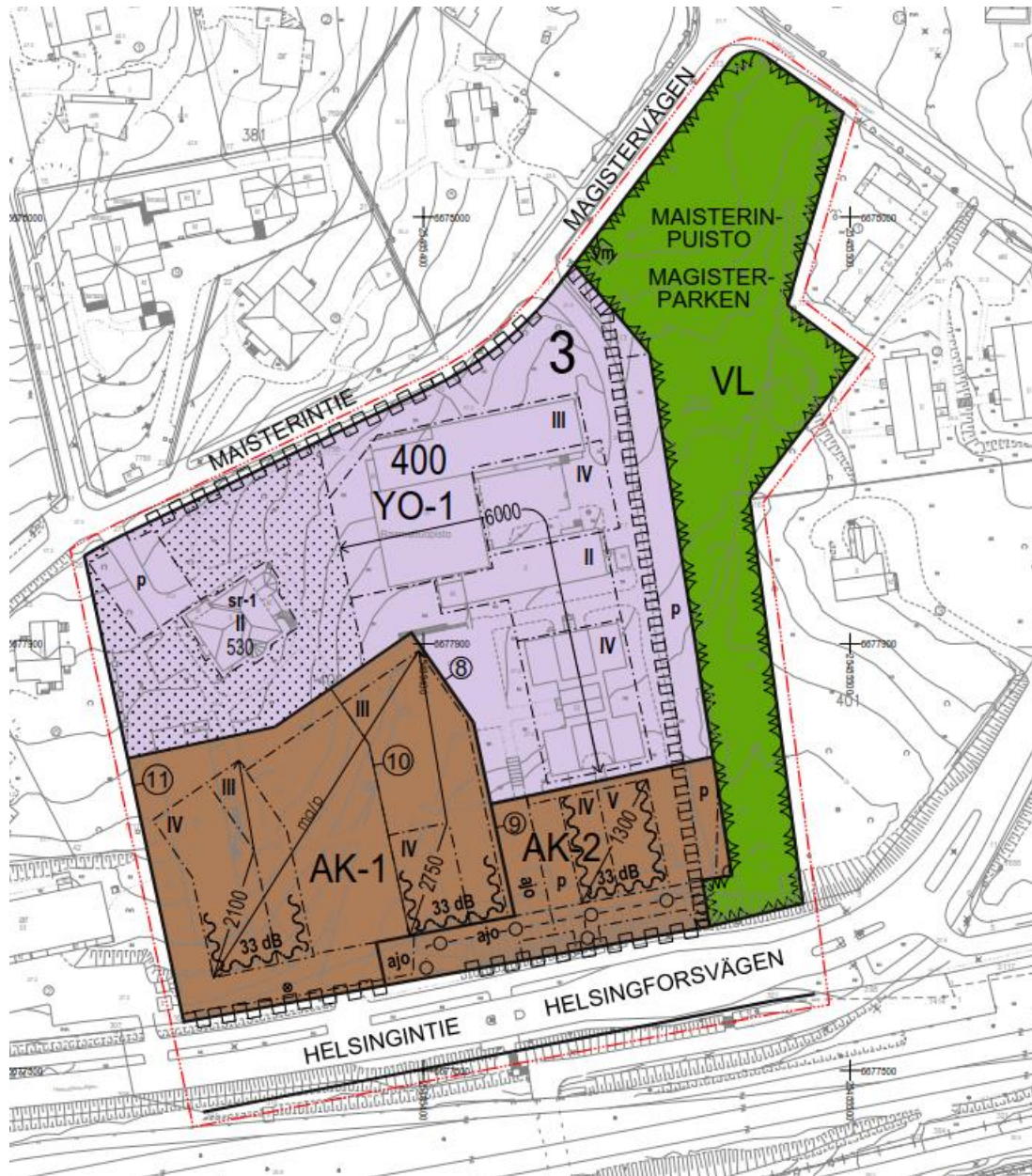
Koko suunnittelualan rakennusoikeus kasvaa 5 680 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavan verrattuna.

### 3.2 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutoksella alueen kiinteistöjaotus muuttuu. Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, jolla muodostuvat 3. kaupunginosan korttelin 400 tontit 8, 9, 10 ja 11.

### 3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 3.3.1 Maankäyttö



Kuva 6. Kaavakartta, ehdotus

#### **Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1, AK-2)**

Asemakaavan muutoksella eteläosa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja osa Helsingintien katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK-1, AK-2). Länsipuolella sijaitsevalle AK-1-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennusala kolmenlajikerroksisille (III-IV) asuinrakennuksille yhteensä 4 850 k-m<sup>2</sup>. Vähintään 10 % rakennusoikeudesta tulee toteuttaa opiskelija-/asuntola-asuntoina. Itäpuolella sijaitsevaan AK-2-korttelialueeseen on liitetty myös n. 200 m<sup>2</sup>:ä viheraluetta. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala neljä-viisikerroksiselle (IV-V) asuinrakennukselle ja rakennusoikeutta 1 300 k-m<sup>2</sup>:ä.

Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 25 % tulee toteuttaa (Raamattuopiston) opiskelija-/asuntola-asuntolina. Asuinrakennusten ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 33 dB (A).

Pysäköinti on osoitettu asuntojen osalta rakennusten-/maan-/kannenalaisena. Asuntola-asuntojen osalta pysäköinti voidaan sijoittaa myös maantasoon. Koko suunnittelualueella palveleva liittymä Helsingintielle on osoitettu korttelin keskeltä. AK-2-korttelialueelle on osoitettu maanalaisten johtojen varauksia olemassa olevan tilanteen mukaisesti.

Asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa pohjoispuolella sijaitsevan suojeltavan rakennuksen (Tusculum) pihapiirin säilytettäviin ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäkseli suojelusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää.

### **Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)**

Jäljelle jäävä osa Raamattuopiston tontista säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-1) ja siihen liitetään n. 900 m<sup>2</sup>:n kaistale virkistysaluetta. Alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloihin. Korttelinosaan on osoitettu rakennusala kaksi-neljäkerroksisille rakennuksille ja rakennusoikeutta yhteensä 6000 k-m<sup>2</sup>:ä. Em. varaukset sisältävät olemassa olevan päärakennuksen toteutettuine laajennuksineen sekä asuntolana toimivan ystäväntalon. Lisäksi kaavassa on varauduttu toimintojen laajentamiseen ja ystäväntalon korottamiseen. Korttelinosan itäreunaan on osoitettu ohjeellinen varaus yleiselle jalankululle, joka vastaa Helsingin- ja Maisterinteiden väliseen yhteystarpeeseen. Korttelialueeseen liitetty virkistysalueen osa toimii opiston pysäköintialueena. Se tulee jäsenellä istutuksin sopivan kokoisiksi pysäköintitaskuiksi ja maisemoida siten, että liittyminen virkistysalueeseen on mahdollisimman luonteva.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Tusculum) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 530). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan pysäköimispaikka (p). Suojeltavan rakennuksen lähiympäristö on osoitettu istutettavana alueen osana, jotta vanha puusto ja kasvillisuus säilyvät.

### **Lähiyvirikistysalue (VL)**

Suurin osa suunnittelualueen itäosan puistoalueesta (P) muutetaan lähivyrikistysalueeksi (VL). Pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen varaus muuntamolle jo myönnetyn luvan mukaisesti, jolla olemassa oleva puistomuuntamo korvataan uudella. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

### **Katualueet**

Kaupungin omalta tai liikenteen järjestämisen kannalta tarpeeton osa nykyisestä Helsingintien katualueesta liitetään AK-1- ja AK-2-korttelialueisiin. Helsingintie siihen liittyvine kevyen liikenteen väylineen sopii jäljelle jäävälle katualueelle.

### Yleiset määräykset

#### **PYSÄKÖINTI**

##### **AUTOT**

- Autopaikkoja on rakennettava asumisen osalta vähintään 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen.

- Autopaikkoja on rakennettava opiskelija-/asuntola-asuntojen osalta vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>.
- Opiskelija-/asuntola-asuntojen autopaikat voidaan sijoittaa maan tasoon.
- YO-1 -korttelialueella autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>.
- Vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup>.

#### POLKUPYÖRÄT

- Asuntoihin ja opiskelija-/asuntola-asuntoihin liittyen:  
1 pp / 30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp / asunto.
- Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.
- Opetus-, toimisto- ja hallintotiloihin liittyen: vähintään 1 pp / 80 k-m<sup>2</sup>.
- Muihin tiloihin liittyen: vähintään 1 pp / 100 k-m<sup>2</sup>.
- Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.
- Autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.
- Autopaikkoja saa sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.
- Virkistysalueeseen rajoittuva pysäköintialue tulee jäsennellä istutuksin sopivan kokoisiksi pysäköintitaskuiksi ja maisemoida siten, että liittyminen virkistysalueeseen on mahdollisimman luonteva.

#### JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA

- Rakennusten julkisivujen päämateriaali tulee olla punatiili. Julkisivut on toteutettava paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua pihapiiriin suojeltuun rakennukseen sekä muuhun ympäröivään rakennuskantaan.
- Rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkivallisesti korkeatasoisesti. Tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, on integroitava siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta. AK-1 -korttelialueen itäisemmän rakennuksen tekniset tilat saavat ulottua neljännen kerroksen rakennusalan ulkopuolelle, mikäli ne sijoittuvat vähintään korkeutensa etäisyydelle rakennuksen päämassan seinälinjan ja katon leikkauskohdasta ja mikäli ne ovat laajuudeltaan enintään 45 m<sup>2</sup>.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen.
- Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m<sup>2</sup>) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 40 %. Yhden asuinhuoneen keskimääräisen huoneistoalan (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 27,5 m<sup>2</sup>. Määräys ei koske opiskelija-/asuntola-asuntoja.
- Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä parveke tai -terassi.
- Pysäköintilaitokseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.
- Maantasokerrokseen liittyviin asuntoihin tai muihin maantasokerroksessa sijaitseviin tiloihin saa sijoittaa asumista häiritsemättömiä työ- ja harrastetiloja.
- Varastot ja tekniset tilat tulee sijoittaa pääosin kellaritasolle. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
- Porrashuoneet tulee suunnitella siten, että niihin saadaan luonnonvaloa.
- Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m<sup>2</sup>, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

#### PIHAT JA PELASTUSTIET

- Alueella sijaitseva maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää. Ennen rakennusluvan hyväksymistä alueella tulee suorittaa puustokatselmus.
- Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.
- Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin.
- Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintilaitoksen julkisivun muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.
- Pihakannen alaisen pysäköintilaitoksen maanpinnan yläpuoliset rakenteet tulee toteuttaa korkealaatuisesti ja ne on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Näkyvien seinä- ja tukimuurirakenteiden tulee olla tiili- tai luonnonkivipintaisia ja ne tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.
- Suojellun rakennuksen pihapiirin ja puutarhan ominaispiirteet, näkemäakseli suojellusta rakennuksesta Helsingintielle tulee säilyttää. Päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin.
- Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.
- 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.
- Piha-alueet tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena kiinteistörajoista riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Asuntokohtaiset pihat saa aidata rakennuksen arkkitehtuuriin sopivalla tavalla.
- Kansipihojen alla sijaitsevien autohallien ilmanvaihto hoidetaan pääasiallisesti koneellisesti. Poistoilma johdetaan rakennusten katoille. Tuloilma-aukot sijoitetaan kansipihoille tai niiden julkisivuille. Pihakannet tulee rakentaa rakennuksiin kiinni. Mahdolliset kaiteet tulee sovittaa rakennusten ja pihojen arkkitehtuuriin.
- Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset.
- Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.

#### VIHERALUEET

- VL-alueella olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

#### HULEVEDET

- Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikivullisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.
- Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoituslavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m<sup>3</sup>) jokaista vettäläpäisemätöntä 100 pintaneliometriä (100 m<sup>2</sup>) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.

#### TÄRINÄ JA RUNKOMELU

- Rata- ja tieliikenteestä aiheutuva tärinä ja runkomelu tulee huomioida rakennusten suunnittelussa ja sijoittamisessa siten, että rakennuksissa ei ylitetä tärinän ja runkomelun osalta voimassa olevia määräysarvoja. Rakennusluvan hakemisen yhteydessä tulee esittää tärinän ja runkomelun hallintaselvitys.

### 3.3.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä on savea ja hiekkamoreenia. Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Ennen asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen toteuttamista tulee laatia tarkemmat tutkimukset maaperäolosuhteista.

### 3.3.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja alueen vanhoja puita lukuun ottamatta. Vanhaa hyväkuntoista puustoa pyritään säilyttämään alueella. Ne ovat alueen identiteetin kannalta oleellisia. Helsingintien varteen sijoittuva vanha vaahtera on esitetty suojeltavaksi.

Vuonna 2014 tehdyn Kauniaisten liito-oravaselvityksen perusteella suunnittelualue ei ole liito-oravan ydinaluetta eikä alueelta ole tehty havaintoja pesä- tai ruokailu-/levähdyspuista. Rantaradan eteläpuolella, Forsellesintien varrella on liito-oravan ydinaluetta, mutta Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemän analyysin perusteella eläimet siirtyvät radan yli idempää Riekontien kohdalta ja kiertävät Raamattuopiston tontin itäpuolelta ja Maisterintien pohjoispuolta kulkien edelleen Vallmogårdin puiston kautta Gallträskin ranta-alueelle, joka on sen elinpiirin ydinaluetta.

Suurin osa suunnittelualueesta on pihamaita eikä alueella ole uhanalaisia tai luonnonsuojelulain suojaamia luontotyyppisiä. Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueen luonto-olosuhteita tulisi tutkia tarkemmin..

Suunnittelualueeseen sisältyvä aiemmin nimeämätön virkistysalue on maisemaniittyä, jota hoidetaan luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti avoimena. Alueen aluskasvillisuuden ja vesakoiden kasvamista torjutaan säännöllisellä niittämällä.

Alueen vettäläpäisemättömien pintojen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on merkittävä, jolloin hulevesien käsittely tulee tutkia ja suunnitella erikseen. Ehdotusvaiheessa on laadittu hulevesiselvitys, jossa on esitetty ratkaisut siitä, miten hulevedet käsitellään ja vaikutetaan siihen, paljonko käsiteltävää vettä muodostuu.

## 3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöön.

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 (asuminen) liikennetuotos on 45  $[(61,50*5,48*0,21)/1,56]$  henkilöautoa vuorokaudessa. Opiston toimintojen kehittämisen vaikutus kokonaisliikennemäärään kasvuun on vähäinen, eikä sillä ole kokonaisuuden kannalta vaikutusta. Alueen tuottaman kokonaisliikennemäärän kasvu ei ole merkittävä, etenkin kun se suuntautuu suoraan pääkadulle. Näin ollen se ei vaikuta liikenneverkon toimivuuteen nyt tai ennustetilanteessa, eikä siten edellytä toimenpiteitä.

Kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 18 m etäisyydelle Helsingintiestä. Suositusetäisyys asuinrakennuksille on 10 m kadun reunasta, kun liikennemäärä on 5000 ajon./vrk. Pienimmille liikennemäärille ei ole määritetty suositusetäisyyksiä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Helsingintie, Maisterintie ja rantarata tuottavat ympäristöönsä liikennemelua, tärinää ja runkomelua. Kaavahanketta varten on laadittu raideliikenteen melu-, tärinä- ja runkomeluselvytys, joissa on huomioitu myös rantaradalla olevan vaihteen aiheuttama iskumainen ääni. Alueelle kohdistuva liikenteen aiheuttama melu voidaan torjua rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla niin, että kaava-alueelle muodostuu raja-arvon 55 dB allittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita. Kaavaan sisältyy myös asuinrakennusten seinärakenteita koskeva melumääräys, joka varmistaa sisätilojen osalta määräysten mukaiset olosuhteet. Niin ikään kaavaan liittyy tärinään ja runkomeluun liittymä kaavamääräys, jolla varmistetaan määräysten mukaiset olosuhteet.

### 3.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksella aiemmin nimeämättömälle viheralueelle annetaan nimi *Maisterinpuisto – Magisterparken*, joka liittyy luontevasti alueen muuhun nimistöön.

## 4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja alueen luoteisosa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). 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 merkittäviä. Kaupunkikuvallisesti muutoksen voidaan katsoa parantavan Helsingintien maisemallista silhuettia. Rakennusten mittakaava ja korkeus sopivat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asuinrakennukset täydentävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta tukevaa ympäristöä. AK-korttelialueiden pysäköinti on järjestetty asumisen osalta rakenteellisin ratkaisuin. Opiskelija-/asuntoasuminen sekä opiston toimintojen pysäköinti on järjestetty maan tasossa. Kokonaisuutena pysäköintiratkaisu ei vaikuta heikentävästi nykytilanteeseen.

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

Yhdyskuntataloudellisia -, taikka ekologisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus alueen palvelutasoon. Tiivistäminen eheyttää myös aluetta, joka vaikuttaa myönteisesti ekotehokkuuteen.

Suurta liikennemäärien kasvua ei ole odotettavissa alueen kaduilla lähitulevaisuudessa.

### 4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja



tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen alueen kulttuurihistorialliset- ja luontoarvot huomioiden. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

#### 4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

Asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyritty korkeatasoiseen kerrostaloasumISRatkaisuun, jossa toiminnalliset, muuntojoustavat, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, luontoarvot sekä muu kaupunkirakenne huomioiden.

Rakennukset voidaan sijoittaa alueelle siten, että asuntojen ulkotilat avautuvat valoisiin ilmansuuntiin. Samalla pihatiloista saadaan miellyttävä ja selkeä kokonaisuus jäsentelyillä ja yksityiskohdilla. Rakenteellisella pysäköinnillä säästetään pihatilaa leikki- ja oleskelukäyttöön ja säilytetään vihreää ilmettä.

#### 4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (Tusculum) pihapiireineen huomioon ottaen. Niin ikään Raamattuopiston paikallishistoriallinen arvo tulee huomioida siten, että sen näkyvyys ja saavutettavuus kaupunkirakenteessa varmistetaan. Uudisrakentamista voidaan sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan mm. materiaalivalinnoilla ja rakennusten yksityiskohtien huolellisella suunnittelulla.

Rakennukset ja pihat tulee sovittaa rinnemaastoon ilman rakennusten arkkitehtuuriin soveltamattomia muurimaisia rakenteita. Puutarhamainen runsas istutus luo yhtenäisyyttä ympäristöön.

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue täydentää Helsingintien varren kerrostalomaisemaa jämäköittäen sen alkupäätä.

##### **Liikenne ja pysäköinti**

Helsingintien katualue kapenee, mutta sillä ei ole vaikutusta toiminnallisesti. Helsingintielle sallitaan ainoastaan yksi liittymä, joka siirtyy nykyisestä sijainnistaan keskemälle tonttia. Maisterintielle osoitetaan kaksi liittymää, itä- ja länsipäähän.

Alueen pysäköinti selkeytyy ja siistyy, kun se keskittyy pääosin rakenteelliseen ratkaisuun sekä maantasoon tontin itäosaan sekä Tusculumin pohjoispuolelle. Asumisen pysäköinti sijoitetaan rakenteelliseen pysäköintilaitokseen AK-1-korttelialueelle. Opistotoimintojen sekä siihen liittyvien asuntoloiden pysäköinti sijoitetaan maantasoon.



Kuva 7. Liikenneyhteydet ja pysäköinti.

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

Asemakaavamuuos ei aiheuta välittömiä muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Muutos tuo alueelle laskennallisesti noin 100 uutta asukasta (55 k-m<sup>2</sup>/asukas) sekä mahdollistaa Raamattuopistoon liittyvien opiskelija-/asuntola-asuntojen riittävyyden myös tulevaisuudessa. Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Kauniaiisiin on tulossa v. 2021 kunnallisten ja jo toimivien yksityisten päiväkotien lisäksi uusi yksityinen toimija, joka tuottaa vähintään 75 päiväkotipaikkaa. Tämä helpottaa uusien asukkaiden varhaiskasvatukselle tuottamaa painetta.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

## 6 SUUNNITTELUN VAIHEET

### 6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2016 § 95 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 16.8.2016.

## 6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.8.2016. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak220> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

## 6.3 Suunnittelu

Kauniasten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöpäällikkö Marko Lassila. Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy.

## 6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä 16.8.2016. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

### Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 29.11.2016 (§ 110) ja jätti asian pöydälle äänestyksen jälkeen. Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 14.2.2017 (§ 17) ja palautti asian uudelleen valmisteluun siten, että jatkosuunnittelussa huomioidaan seuraavat lähtökohdat:

- Alueen kulttuurihistoriallinen eheys: Villa Tusculumin ympäristö ja avoin rinne, puusto sekä näkymät Helsingintielle tulee säilyttää.
- Rakennusten massoittelu ja sijainti tarkasteltava uudelleen.
- Autopaikkamitoitusta ja sijoittelua tarkasteltava uudelleen.
- Tontin ja katualueen rajaus tutkittava.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 25.9.2018 (§ 90) ja palautti asian uudelleen valmisteluun siten, että rakennusmassoja madalletaan yhdellä kerroksella. Lisäksi autopaikoitusta pyydetään vielä tarkastelemaan siten, että autopaikkojen määräksi osoitetaan 1 ap/ asunto (1/100 k-m<sup>2</sup> sijaan).

Asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu siten, että asuinrakennuksia on madallettu yhdellä kerroksella ja kaavaan on tehty suunnitelmamuutoksista johtuvia tarkistuksia. Autopaikkamääräys on säilytetty ennallaan, jotta vastataan Kauniasten kaupunkistrategian hiilineutraalius ja vihreä kävelykaupunki -tavoitteisiin. Määräykseen on lisätty asuntojakaamaa ohjaava määräys.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 2.4.2019 (§ 35) asettaa asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville ja pyysi tarvittavat lausunnot. Päätöksestä jätettiin eriyvä mielipide (Sederholm). Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 25.4.2019–27.5.2019, jolloin siitä jätettiin 4 lausuntoa. Luonnoksesta ei jätetty yhtään kirjallista mielipidettä. Annetuissa lausunnoissa on esitetty mm. vesi- ja energiahuollon huomiointia sekä liikenteestä aiheutuvien häiriöiden huomiointia.

Asemakaavan muutosehdotukseen on lisätty asuinrakennusten ulkoseinien ja ikkunoiden ääneneristävyysvaatimus sekä asuntotuotantoa ja pysäköintialueen toteutusta ohjaava määräys. Maanalaisten johtojen varauksia on tarkistettu sekä kaavaan on sisällytetty sitova tonttijako ja tonttijaon muutos.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 14.1.2020 (§ 3) esittää kaupunginhallitukselle asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamista ja tarvittavien lausuntojen pyytämistä. Lisäksi valiokunta päätti, että kaavamääräykseen tarkennetaan asuntojen kokojakaamaa seuraavasti:

Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta ( $h\text{-m}^2$ ) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan ( $h\text{-m}^2$ ) on oltava vähintään 50 %.

Kaavoittaja esittää kaupunginhallitukselle, että asuntojakaumamääräys palautettaisiin alkuperäisen esityksen muotoon. Perusteluna valiokunnan kannasta poikkeavalle esitykselle esitetään, että yksittäisissä kaavahankkeissa asuntojakaumaa ohjaavia asemakaavamääräyksiä asetettaessa tulisi aina tutkia koko kaupungin asuntokantaa, ennen kuin korostetaan perheasuntojen tai muiden asuntotyyppien määrää. Näin voitaisiin tuottaa aidosti monipuolista asuntotuotantoa. Nykyisin Kauniaisten olemassa olevassa ja rakenteilla olevassa asuntotuotannossa lähes puolet (48 %) on perheasuntoja.

Kauniaisissa 27.2.2020

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö

## PINTA-ALAT

	TALO A	TALO B	AUTOHALLI	lisärak. C	yhteensä
Kerrosala	2062 k-m <sup>2</sup>	2731 k-m <sup>2</sup>	-	1287 k-m <sup>2</sup>	6080 k-m <sup>2</sup>
Bruttoala	3010 br-m <sup>2</sup>	3752 br-m <sup>2</sup>	1505 br-m <sup>2</sup>	1874 br-m <sup>2</sup>	10 141 br-m <sup>2</sup>
Huoneistoala	1784 h-m <sup>2</sup>	2288 h-m <sup>2</sup>	-	997 h-m <sup>2</sup>	5069 h-m <sup>2</sup>
Huoneistot (n.)	50	67	-	34	151

## OPISTON TILAT

	Kerrosala	yhteensä	ap (1/100) *)	ap(1/130)
Tusculum	530 k-m <sup>2</sup>	530		4
Opistorakennus	2418 k-m <sup>2</sup>			
Ystävien talo	2069 k-m <sup>2</sup>			
		4487		35

## Lisärakennukset:

Talo C	1287 k-m <sup>2</sup>	asunnot 870 asuntola 417	9	3
D	800 k-m <sup>2</sup>			
E	418 k-m <sup>2</sup>			
F	230 k-m <sup>2</sup>			
		1448		11

## ASUINKERROSTALOT

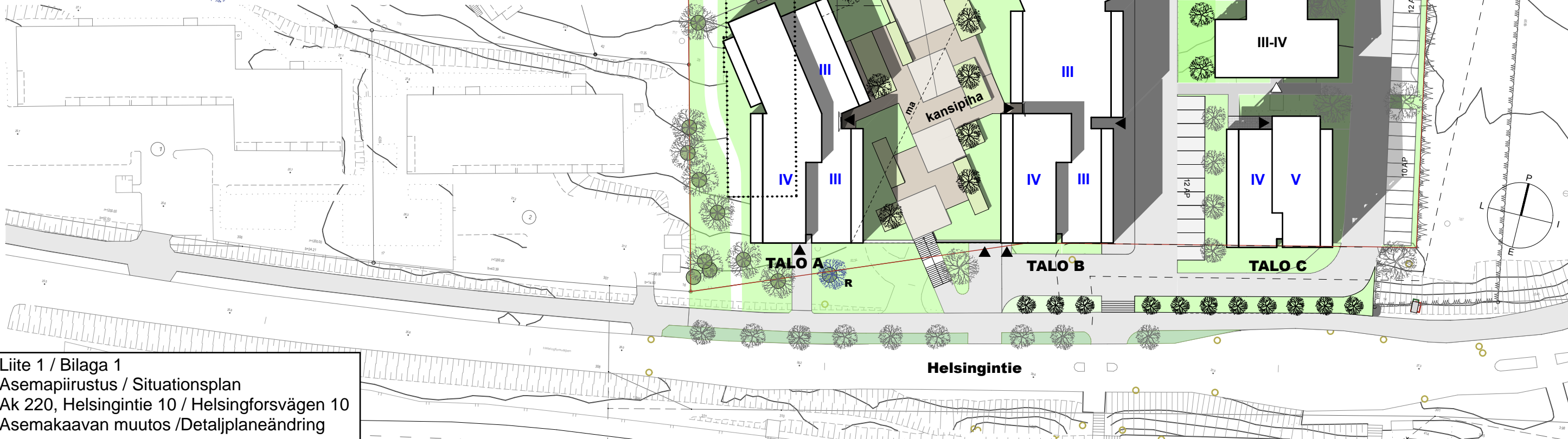
Talo A	2062 k-m <sup>2</sup>	21
Talo B	2731 k-m <sup>2</sup>	24
		asunnot 2352 asuntola 379
		3

## YHTEENSÄ

54 AP \*) 56 AP  
\*) Rakenteellinen pysäköinti

## MERKINNÄT

-  Kartoitettu puu
-  Rauhoitettava puu
-  Purettava rakennus



Liite 1 / Bilaga 1  
Asemapiirustus / Situationsplan  
Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10  
Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring







HELSINGINTIEN KESKILINJAN KORKO

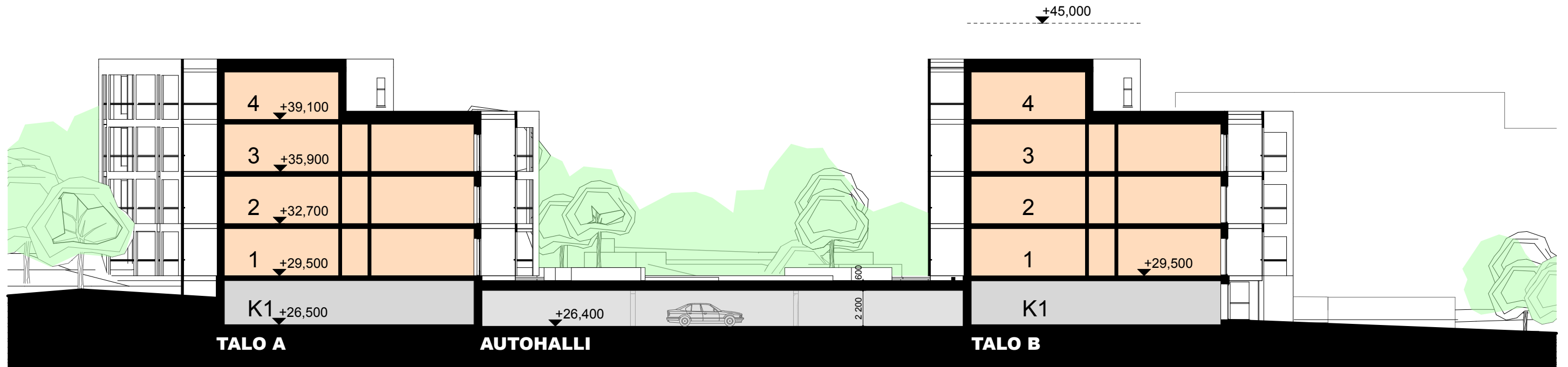




Liite 6 / Bilaga 6  
 Leikkaukset / Skärningar  
 Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10  
 Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring

# LEIKKAUKSET

# SUUNNITELMA






LEIKKAUS 1:250

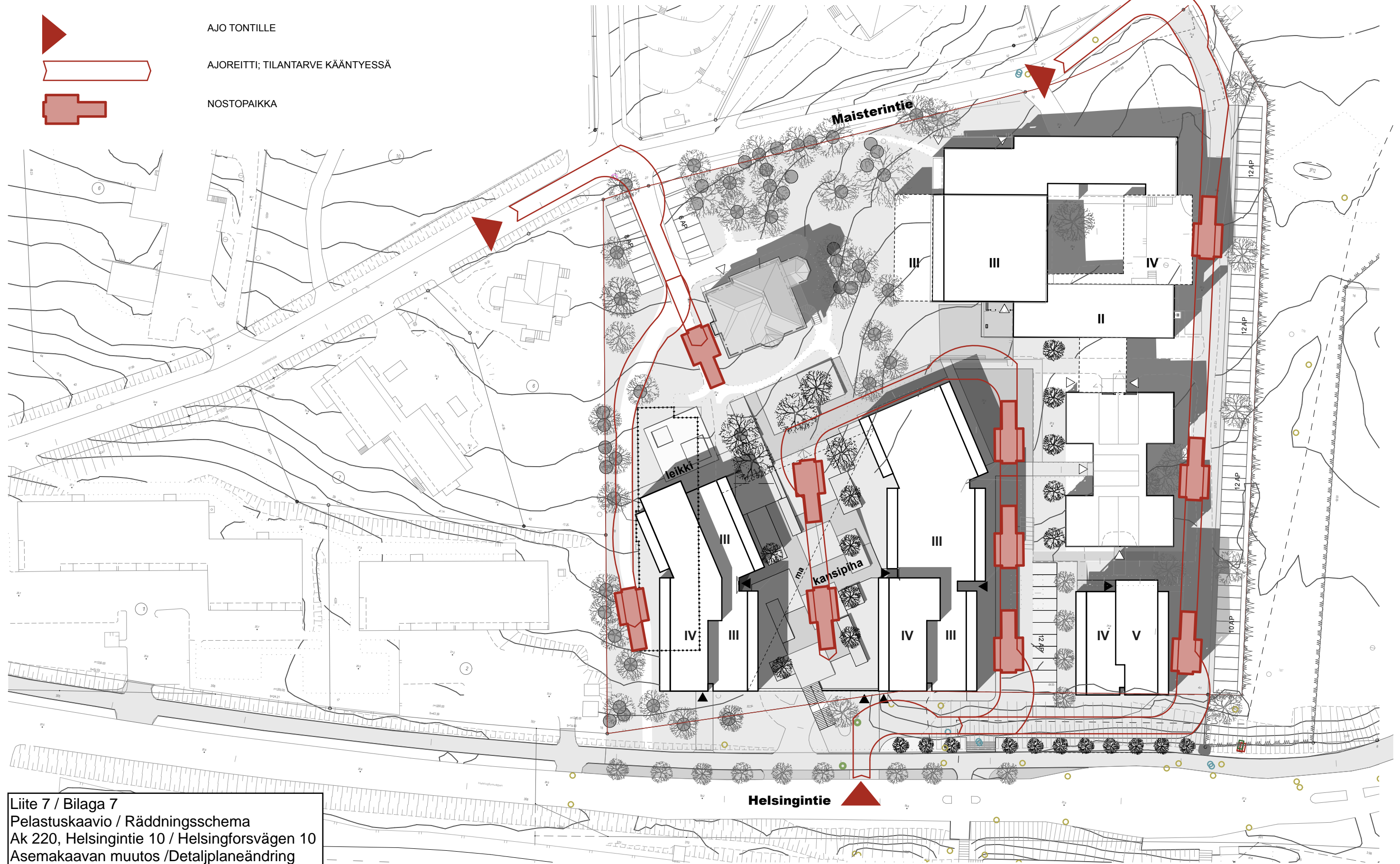


LEIKKAUS 1:500

# PELASTUSKAAVIO SUUNNITELMA

## PELASTUSREITIT

-  AJO TONTILLE
-  AJOREITTI; TILANTARVE KÄÄNTYESSÄ
-  NOSTOPIIKKA



Liite 7 / Bilaga 7  
 Pelastuskaavio / Räddningsschema  
 Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10  
 Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	27.03.2019
Kaavan nimi	Helsingintie 10		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.08.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 220
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6569	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6569
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3238		

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6569</b>	<b>100,0</b>	<b>12680</b>	<b>0,48</b>	<b>-0,0002</b>	<b>5680</b>
A yhteensä	0,7436	28,0	6150	0,83	0,7436	6150
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0406	39,2	6530	0,63	-0,5467	-470
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5684	21,4			-0,0975	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3043	11,5			-0,0996	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3790</b>	<b>14,3</b>		<b>0,3790</b>	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>530</b>		<b>10</b>

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6569</b>	<b>100,0</b>	<b>12680</b>	<b>0,48</b>	<b>-0,0002</b>	<b>5680</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7436	28,0	6150	0,83	0,7436	6150
AK-1	0,5172	69,6	4850	0,94	0,5172	4850
AK-2	0,2264	30,4	1300	0,57	0,2264	1300
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,0406	39,2	6530	0,63	-0,5467	-470
YO-1	1,0406	100,0	6530	0,63	-0,5467	-470
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,5684	21,4			-0,0975	
VP					-0,6659	
VL	0,5684	100,0			0,5684	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3043	11,5			-0,0996	
Kadut	0,3043	100,0			-0,0996	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3790</b>	<b>14,3</b>		<b>0,3790</b>	
ma/p	0,3790	100,0		0,3790	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>530</b>		<b>10</b>
Asemakaava	1	530		10