

Kauniaisten kaupunki

ASEMAKAAVAN MUUTOS
7. KAUPUNGINOSA, OSA KORTTELIA 1052

Kaavaehdotuksen selostus

16.4.2015

Kaupunginvaltuusto	
Kaupunginhallitus	
Yhdyskuntalautakunta	
Kaavaehdotus nähtävillä MRL 65 §, MRA 27 §	21.1.-20.2.2014
Kaupunginhallitus	11.12.2013 § 318
Yhdyskuntalautakunta	3.12.2013 § 153
Kaavaluonnos nähtävillä MRL 62 §, MRA 30 §	3.4.-3.5.2012
Yhdyskuntalautakunta	28.2.2012 § 29
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma nähtävillä	3.5.-1.6.2011
Vireilletulo	3.5.2011

126-P16630



16.4.2015

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

Kunta:	Kauniainen
Kaupunginosa:	7
Kaavan nimi:	Asemakaavan muutos kortteli 1052 osa
Kaavan laatija:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Sampo Perttula, arkkitehti, YKS-436 Emmi Sihvonen DI, YKS-491 Jussi Partanen, arkkitehti, YKS-541
Vireilletulosta ilmoitettu:	3.5.2011

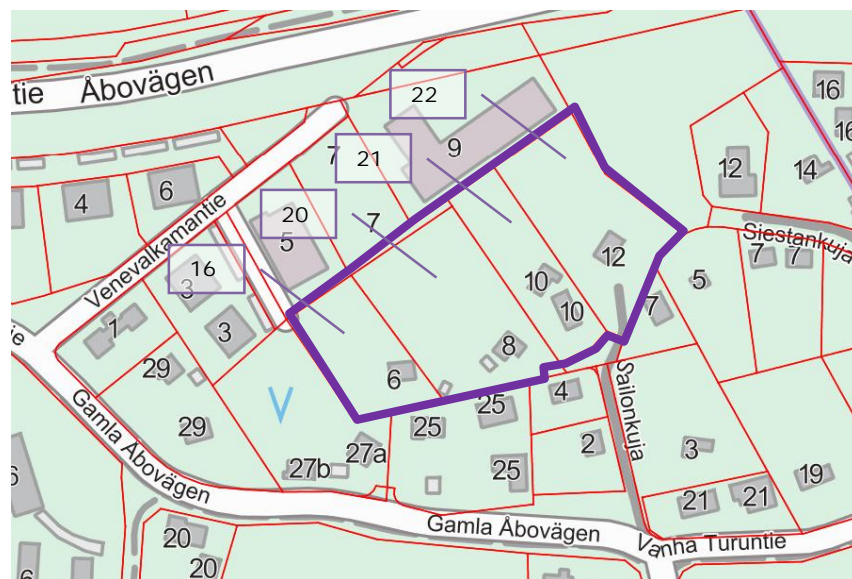
ASEMAKAAVA KOSKEE:

7. kaupunginosan osaa kortteliä 1052.

Selostus koskee 16.4.2015 päivättyä asemakaavaehdotuskarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen kohteena on Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien väliin sijoittuva aluekokonaisuus, joka käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 16 ja 20-22 (kuva 1).



Kuva 1. Suunnittelualueen rajaus (kuva: paikkatietoikkuna.fi). Kaavaprosessi on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen keväällä 2015. Tumma viiva osoittaa käsiteltävän kaava-alueen rajauksen.

1.3 Kaavan tarkoitus

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta 1645 k-m². Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeuden määrä on 1500 k-m².

16.4.2015

1.4 Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	I
1.1	Tunnistetiedot	I
1.2	Kaava-alueen sijainti	I
1.3	Kaavan tarkoitus	I
1.4	Sisällysluettelo	II
1.5	Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista	III
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	III
2	Tiivistelmä	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Asemakaava	1
3	Lähtökohdat	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.1.2	Luonnonympäristö	2
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Maanomistus	9
3.2	Suunnittelutilanne	9
3.2.1	Maakuntakaava	9
3.2.2	Yleiskaava	10
3.2.3	Asemakaava	10
3.2.4	Rakennusjärjestys	11
3.2.5	Pohjakartta	11
3.2.6	Rakennuskiellot	11
3.2.7	Muut aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset	11
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	12
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.2.1	Osalliset	12
4.2.2	Tiedottaminen, osallistuminen ja viranomaisyhteistyö	12
4.3	Asemakaavan tavoitteet	13
4.3.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	13
4.3.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen	14
4.4	Alustavat vaihtoehdot asemakaavoitukselle	15
4.4.1	Kortteliä 1052 koskeva esiselvitys	15
4.4.2	Maanomistajien esitykset	16
4.5	Asemakaavan vaihtoehdot tarkastelut kaavan valmisteluvaiheessa	18
4.6	Asemakaavan suunnitteluratkaisun tarkentuminen kaavaehdotusvaiheessa	19
4.7	Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset	20
4.7.1	Vireilletulo	20
4.7.2	Asemakaavaaluonnos	20
4.7.3	Asemakaavaehdotus	20
4.7.4	Asemakaavan hyväksyminen	20
5	Asemakaavan kuvaus	21
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	21

16.4.2015

5.1.1	Korttelialueet	21
5.1.2	Muut alueet.....	22
5.1.3	Yleiset määräykset.....	22
5.1.4	Meluntorjunta.....	22
5.2	Kaavan mitoitus	22
5.3	Kaavan vaikutukset	23
5.3.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	23
5.3.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.....	23
5.3.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.....	23
5.3.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....	24
5.3.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....	24
5.4	Ympäristön häiriötekijät.....	24
5.5	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.....	24
5.6	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen	24
6	Asemakaavan toteutus	26

1.5 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

1. Ote ajantasa-asemakaavasta
2. Kaavamuutosalueen havainnekuva
3. Tonttijako
4. Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.
5. Meluselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2013.
6. Kauniaisen Venevalkamantien liito-orava selvitys 2013. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.
7. Asemakaavan seurantalomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Kahden kaavamuutoskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.
- Korttelin 1052 esiselvitys. Pöyry Finland Oy 2011.
- Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia –selvitys. Kaunიაisten kaupunki, Maankäyttöyksikkö 2004.
- Kaunიაisten rakennusinventointi. AEDES OY 2005.
<http://www2.kauniainen.fi/1/kaupunkiymparisto/raportti/index.htm>
- Teollisuustien alueen rakennettavuusselvitys. Geounion 7398/14.1.2008.
- Teollisuustien kaavamuutoksen pohjavesiselvitys. Pöyry Environment Oy 2008.
- Teollisuustien asemakaavan meluselvitys. Pöyry Infra Oy 2008.
- Kaunიაisten kasvistikartoitus. Envibio Oy 2005.
- Kaunიაisten linnustonselvitys. Luontotutkimus Solonen Oy 2005.
- Kaunიაisten lepakkokartoitus. BatHouse 2006.
- Liito-oravaselvitys Kauniainen 2014. Enviro Oy 2014
- Liito-oravaselvitys Kauniainen 2008. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2008.
- Uudenmaan maakuntakaava. Uudenmaan liitto.
<http://www.uudenmaanliitto.fi/index.phtml?s=122>

16.4.2013

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt osana laajempaa asemakaavan muutosta korttelissa 1052. Kaavamuutos käynnistyi osin alueen maanomistajien hakemusten perusteella ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ollut arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella.

Asemakaavoituksen vireilletulosta ilmoitettiin 3.5.2011 kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä nro 6. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 3.5.2011

Kaavaluonnos laadittiin syksyn 2011 ja talven 2012 aikana. Valmisteluaineisto pidettiin nähtävillä 3.4.-3.5.2012. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen katsottiin tarpeelliseksi tehdä alueelle täydentävä liito-oravaselvitys.

Kaavaluonnoksesta saadun palautteen ja tarkentuneiden tietojen perusteella laadittiin asemakaavaehdotus.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville [21.1.-20.2.2014](#), jolloin osallisilla oli mahdollisuus antaa palautetta muistutuksena kaavasta. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymältä (HSY), Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta sekä Kauniaisten rakennuslautakunnalta. Kaavaehdotuksesta jätettiin 7 muistutusta, joissa otettiin kantaa tontteja koskeviin ratkaisuihin. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella asemakaavaa on tarkennettu.

Kaavaprosessi jaettiin ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen siten, että hyväksymiskäsittelyyn viedään voimassa olevan kaavan mukaiset tontit 16, 35, 36 ja 37, joita tämä selostus koskee. Kaavaprosessi muiden tonttien osalta jatkuu erillisenä.

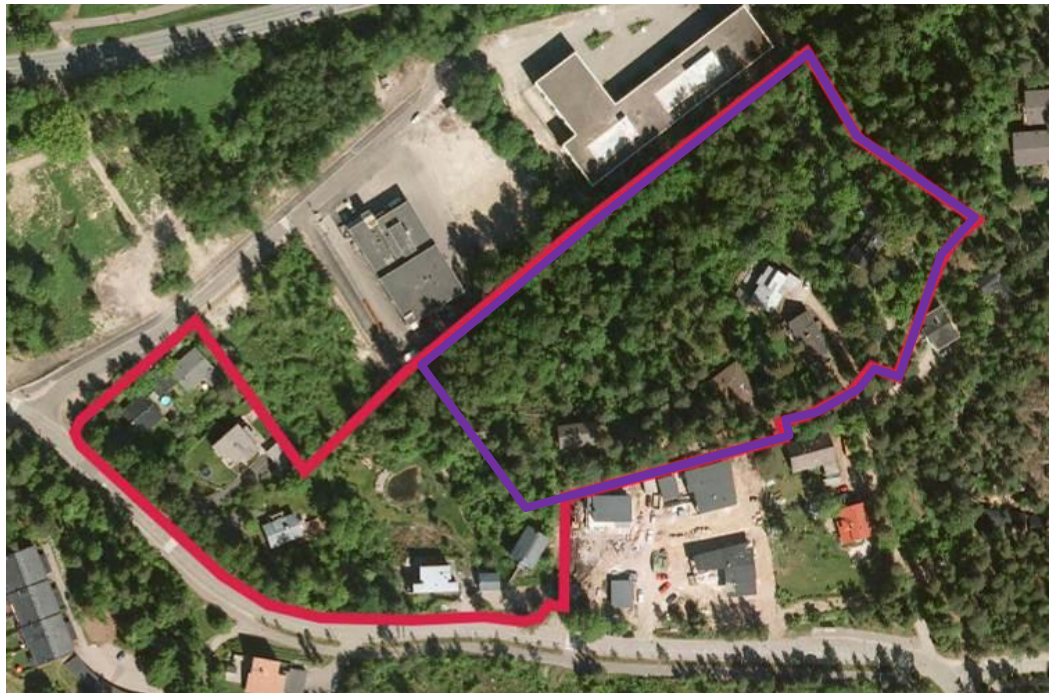
2.2 Asemakaava

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan rakennusoikeutta 1645 k-m². Voimassa olevan asemakaavan sallima rakennusoikeuden määrä on 1500 k-m².

16.4.2013

- 3 Lähtökohdat
- 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
- 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Sailonkujan päähän. Suunnittelualueeseen kuuluvat korttelin 1052 voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 16 ja 20-22. Tontit ovat melko suuria ja rakennettuja, mutta rakennukset ovat sijoittuneet tonteille niin, että tonteilla on runsaasti luonnontilaista metsikköä. Suunnittelualueetta hallitsee jyrkkä rinne, joka viettää luoteeseen. Suunnittelualueen etelä- ja kaakkoispuolella on pientalojen aluetta ja pohjoispuolella on Venevalkamantien uutta kerrostaloaluetta.



Kuva 2. Ilmakuva suunnittelualueesta. (Ilmakuva 2011. Kauniaisten kaupunki) Kaava-prosessi on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen keväällä 2015. Tumma viiva osoittaa käsiteltävän kaava-alueen rajauksen.

- 3.1.2 Luonnonympäristö

Maisema

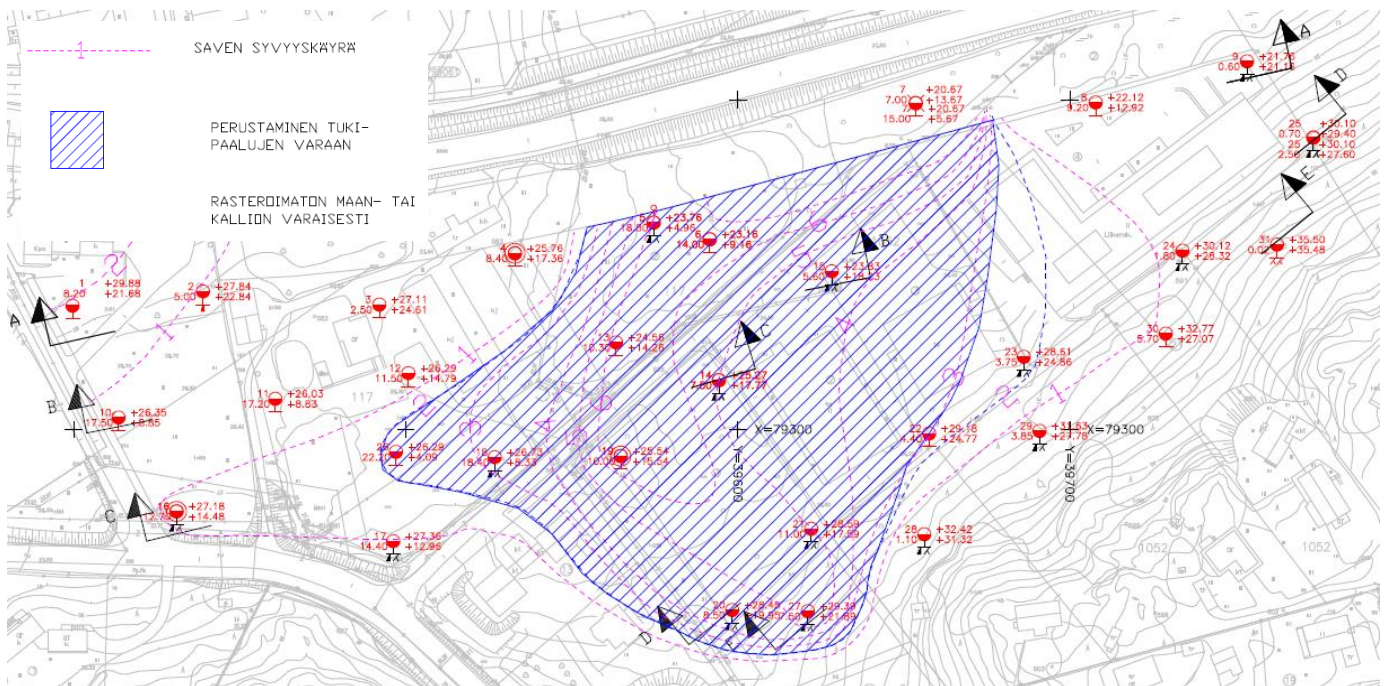
Alue kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa eteläisen rantamaan eteläiseen viljelyseutuun. Suunnittelualue muodostuu luoteeseen viettävästä metsäisestä ja osin kallioisesta rinteestä ja rakennetusta ympäristöstä.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue sijoittuu Hämeen migmatiittivyöhykkeen amfiboliitti ja sarvivälkegneissijuonteelle, jota ympäröi laajempi kvartsimaasälpagneissialue. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.)

16.4.2013

Alueella on luoteeseen viettävä melko jyrkkä, paikoin avokalliainen rinne, jossa siltti- ja moreenikerroksen paksuus on alle 1 m. Maanpinta on ylimmillään alueen itäosassa, noin tasolla +57 ja alimmillaan luoteisosassa, noin tasolla +27. Rinteen alaosa rajautuu savi- ja silttialueeseen. Pehmeä savikerros on syvimmillään 5 m. Saven leikkauslujuus vaihtelee 4-7 kPa. Maaperä on routivaa. Rinteen alaosa on osittain melko vaikeasti rakennettavaa savikkoa, osittain normaalisti rakennettavaa siltti- ja moreenialuetta ja rinteen keski- ja yläosa on vaikeasti rakennettavaa jyrkkää kallioaluetta. (Korttelin 1052 esiselvitys. Pöyry Finland Oy 2011. Teollisuustien alueen rakennettavuusselvitys. Geounion 7398/14.1.2008.)



Kuva 3. Ote Teollisuustien alueen rakennettavuuskartasta (GeoUnion 2007).

Suunnittelualan luoteisnurkka sijaitsee arvioidun paineellisen pohjaveden alueella. Paineellisen pohjaveden alueella kellaritilojen rakentamista ei tulisi sallia. Mikäli kellaritilojen rakentaminen sallitaan, tulee rakentamisen perustua asiantuntijan laatimaan, tutkimukseen perustuvaan vesienhallintasuunnitelmaan. Paineellisen pohjaveden alueella ei suositella myöskään mittavia massanvaihtoja tai kaivuita ja rakentaminen suositellaan toteutettavan paaluttamalla. (Teollisuustien kaavamuutoksen pohjavesiselvitys. Pöyry Environment Oy 2008.)

Vesistöt

Suunnittelualue kuuluu Suomenlahden rannikkoalueen päävesistöalueeseen ja Espoonjoen valuma-alueeseen. Suunnittelualueella tai sen lähialueilla ei sijaitse pohjavesialueita. Suunnittelualueella ei myöskään ole merkittäviä pintavesimuodostumia tai lähteitä. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.)

Suunnittelualueella kiemurtaa pieni noro. Noro ei ole yksityispihalla olevan vesikuopan poisto-oja, sillä sellainen on erikseen lännempänä. Kyseinen noro on pieni uoma, mutta se on silti vesilain 11 § suojaama. Norojen lähiympäristöt ovat myös metsälain 10 § mukaisia arvokkaita elinympäristöjä, mutta metsälain määräykset eivät koske asemakaava-alueita muiden kuin M-

16.4.2013

merkittyjen alueiden osalta. (Kahden kaavamuutuskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.)

Kasvillisuus

Suunnittelualue kuuluu hemiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen ja Uudenmaan eliömaakuntaan. Aluetta luonnehtii kallioisen mäen luoteisrinteellä kasvava varttunut, lehtipuuvaltainen sekametsä sekä pientalojen väleihin jäävät kulttuurivaikutteiset puuryhmät. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.) Vuonna 2005 tehdyssä Kauniaisten kasvistikartoituksessa alueelta ei havaittu uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai harvinaisia kasvilajeja. (Kauniaisten kasvistikartoitus. Envibio Oy 2005.) Rinteen alaosassa kasvaa keski-ikäisten haapojen muodostama tiheä puureunus. Alueella esiintyy paikoin runsaastikin lahopuustoa sekä maa- että pystypuuna. Rinteen itäosissa havaittiin tuoreen runsasravinteisen (HeOT, hepatica-oxalis-tyyppi) lehdon piirteitä ja alueella kasvaa yleisenä sinivuokkoa. Selvitysalueen länsiosissa, vesikuopan lähiympäristössä esiintyy runsaasti vieraslajeja. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.)

Suunnittelualueella sijaitsevalta norolta itään muun puuston seassa kasvaa yli 20 runkomaista (halkaisija rinnankorkeudelta yli 7 cm) vaahteraa. Vaahterat ovat muutamana erillisenä ryhmänä ja paksuimmat niistä ovat halkaisijaltaan 30-40 cm. Valtaosa on halkaisijaltaan kuitenkin alle 10 cm. Metsikkö täyttäisi luonnonsuojelulain 29 § mukaisen suojellun jalopuumetsän kriteerit, joskaan ei ole erityisen edustava. Metsän kenttäkerroksessa tavattiin lehtokasvillisuutta. Alueen pohjoisosassa metsä muuttuu kuusivaltaiseksi. (Kahden kaavamuutuskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.)

Eläimistö

Kauniaisten pesimäaikaiseen linnustoon kuuluu ainakin 80 lintulajia. Suunnittelualueen sisäpuolella ei Kauniaisten linnustoselvityksessä (2005) havaittu uhanalaisia tai harvinaisia pesimälintulajeja. (Kauniaisten linnustoselvitys. Luontotutkimus Solonen Oy 2005.)

Kauniaisten lepakkokartoituksen (2006) mukaan lepakoiden kannalta tärkeimpiä alueita Kauniaisissa ovat Gallträskin alue, Lippajärvi, Kasavuori, Vesitorninmäki sekä Kiikarivuori. Suunnittelualueen itäreunalla, Sillonkujan pohjoispäässä on tavattu kolmena eri kertana pohjansiippa ja kerran vesisiippa. Alueen eteläosan tuntumassa Valkonauhantien ja Vanhan Turuntien risteyksessä on havaittu pohjansiippa. Lepakoiden tärkeä ruokailualue ja siirtymisreitti kulkevat asemakaavamuutosalueen itäpuolitse Gallträskin länsipäästä pohjoiseen Pohjoisen Heikelintien, Työväenakatiemian ja Sillonkujan tuntumassa Lippajärven länsipäähän. (Kauniaisten lepakkokartoitus. BatHouse 2006.)

Kauniaisten liito-oravaselvityksessä (2008) suunnittelualueella ei havaittu liito-oravia. Aluetta ei myöskään luokiteltu lajin mahdolliseksi elinalueeksi. (Liito-oravaselvitys Kauniaisten 2008. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2008.) Kaavaa varten tehdyn luontoselvitystarpeen arvioinnin maastokäynnillä selvitysalueen pohjoisrinteeltä kuitenkin löydettiin liito-oravan papanoita kahden kuusen alla. Puut olivat kooltaan noin 50- 55 cm rinnankorkeudelta. Molempien puiden alla papanamäärä oli alle 10 kappaletta ja puut luokiteltiin ns. papanapuiksi. Reviiripuiden alla papanoita on yleensä yli 50 kappaletta. Alueelta

16.4.2013

löydettiin lisäksi kaksi vanhaa kolopuuta ja yksi kuusi, jossa oli risupesä. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.)

Liito-oravaselvityksiä täydennettiin vuosien 2012 ja 2013 aikana (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy). Vuoden 2013 kartoituksessa havaittiin papanoita kahden kuusen ja yhden haavan juurella. Kolopuita tai risupesä ei havaittu. Liito-oravat näyttävät käyttävän aluetta ruokailuun ja liikkumiseen. Elinympäristöksi soveltuvaa aluetta oli Venevalkamantien eteläpuolella rinteiden alla ja se jatkui koilliseseen yhtyen Espoon puolella suurempaan elinympäristöksi soveltuvaan alueeseen. Tehdyt liito-oravaan viittaavat havainnot liittyvät todennäköisesti koillisessa ja pohjoisessa Lippajärven rannalla sijaitsevaan esiintymään. Liito-orava pystyy käyttämään myös rakennettua ympäristöä osana elinpiiriään, mikäli säästyvä puusto on tarpeeksi tiheää ja järeää. Yhtenäisen kulkuyhteyden turvaamiseksi alueen läpi koillisesta lounaaseen suositellaan säästettäväksi vähintään kymmenen metriä korkeita puita enintään korkeutensa päästä toisistaan. Kaava-alueen eteläpuolella oleva Vanhan Turuntien eteläpuolinen alue osoittautui liito-oraville soveltumattomaksi elinympäristöksi ja on pääosin männikköä. (Kauniaisen Venevalkamantien liito-orava selvitys 2013. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.)

Kauniaisten liito-oravaselvityksessä 2014 (Enviro Oy, Esa Lammi) todettiin, että keväällä 2014 jätöksiä löytyi entistä laajemmalla alueella ja huomattavasti aiempaa runsaammin, kaikkiaan yli 60 puun, lähinnä suurten kuusten ja haapojen tyviltä. Papanoita löytyi myös Turuntien pohjoispuolelta, jossa liito-orava oli oleskellut järeissä kuusissa ja Lippajärven rannan tervalepissä. Rajatun alueen länsipäässä on liito-oravan käyttämä kolopuu (koivupökkelö). Muita kolopuita on eri puolilla aluetta. Esiintymä kaava-alueella kuuluu laajempaan Siestanmäen pohjoisrinteen liito-oravaesiintymään.

Arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000 – suojelualueverkostoon kuuluvia alueita eikä valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita. Alueella ei ole myöskään luonnonsuojelualueita. Alueelta ei löydetty vesilain mukaisia (VL 1 luku 15§ ja 17a §) arvokkaita elinympäristöjä. Alueella havaittiin metsälain (Metsäl 10 §) arvokkaaksi elinympäristöksi luokiteltava lehtolaikku sekä liito-oravan elinympäristö. (Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052. FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.)

Alueella sijaitsee noro, joka on vesilain 11 §:n suojaama. Alueella määritetyn luonnonsuojelulain 29 § suojaaman jalopuumetsikön rauhoituksesta päättää alueellinen ELY-keskus. On kuitenkin mahdollista, että kohde ei ole alueellisesti tarpeeksi edustava, vaikka luonnonsuojelulain ja -asetuksen kriteerit täyttyvätkin. (Kahden kaavamuutuskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2012.).

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Pohjoisessa aluetta rajaa asuinkerrostaloalue. Etelässä ja lännessä aluetta rajaa pientalovaltainen asutus ja Sailonkuja.

Tonteilla 16, 20 ja 22 on yksi asuinrakennus. Tontilla 21 on kaksi asuinrakennusta. Rakennukset ovat sijoittuneet tonttien eteläosaan tonttien pohjoisosan ollessa luonnontilaista metsikköä. Suunnittelualueen koillispuolella levittäytyy kuusivaltainen, rakentamaton metsäalue.

16.4.2013

Rakennettu kulttuuriympäristö

Tontilla 22, osoitteessa Sailonkuja 12 sijaitsee *Villa Helkavuori* (kuva 4). Vuonna 1907 valmistunut huvila edustaa ns. karelianismia, kansallisromanttista tyyliä ja aikaa, jolloin taiteilijat rakensivat erämaa-ateljeita. Kohteella on arkkitehtoninen arvo sekä suuri kulttuurihistoriallinen ja ympäristöllinen arvo. (Kauniaisten rakennusinventointi. AEDES Oy 2005.)

Tontilla 16, osoitteessa Sailonkuja 6 sijaitsee vuonna 1949 valmistunut *Talo Laasio* (kuva 5), joka on perinteinen porstuallinen tupa. Tuvan yhteyteen rakennettiin vuonna 1950 ateljee ja vuonna 1961 ullakolle tehtiin muutama makuuhuone. Rakennuksella on kulttuurihistoriallinen merkitys osana kokonaisuutta Villa Helkavuori – Villa Siesta. Kaavamuutosalueen koillispuolella sijaitseva Villa Siesta kuuluu Kauniaisten varhaisimpiin säilyneisiin huviloihin. (Kauniaisten rakennusinventointi. AEDES Oy 2005.)



Kuva 4. Villa Helkavuori. Kuva 5. Talo Laasio. (kuvat: Kauniaisten rakennusinventointi)

Palvelut

Suunnittelualueesta noin 1-2 kilometrin etäisyydellä sijaitsee useita päiväkohteja ja kouluja, urheilukenttä, sairaala sekä palvelutalo. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee Espoon puolella vajaan kilometrin etäisyydellä Lippajärven lähellä. Pääosa kaupallisista palveluista sijaitsee Kauniaisten keskustassa noin 2 kilometrin etäisyydellä ja osa palveluista voidaan hakea Espoon Vihherlaaksoista.

Turuntietä ja Vanhaa Turuntietä pitkin kulkee useita bussilinjoja mm. Kauniaisten keskustaan, Helsinkiin ja Espoon eri suuntiin.

Tekninen huolto ja liikenne

Alue kuuluu viemäri- ja vesijohtoverkoston piiriin. Kaukolämpö kulkee Venevalkamantiellä ja Vanhalla Turuntantiellä.

Lähialueen merkittävimmät väylät ovat Turuntie ja Vanha Turuntie. Kaava-alue rajautuu Sailonkujaan joka on tonttikatu. Vanhan Turuntien nopeusrajoitus on 40 km/h. Suunnittelualueen kohdalla Vanhan Turuntien keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (kavl) vuonna 2008 oli 3 500 ajoneuvoa vuorokaudessa ja ennuste vuodelle 2030 4 550 ajoneuvoa vuorokaudessa. (Teollisuustien asemakaavan meluselvitys. Pöyry Infra Oy 2008.)

Suunnittelualueella ei sijaitse olemassa olevia katuja.

16.4.2013

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Suunnittelualue sijaitsee Turuntien ja Vanhan Turuntien melun vaikutusalueella.

Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot. Taulukossa 1 on esitetty kyseiset ohjearvot.

Taulukko 1. Yleiset melutasojen ohjearvot.

Ulkona (VNp 993/1992)	L _{Aeq} , klo 7-22	L _{Aeq} , klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ^{3) 4)}
Sisällä		
Asuin, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike ja toimistohuoneet	45 dB	-

1) Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.

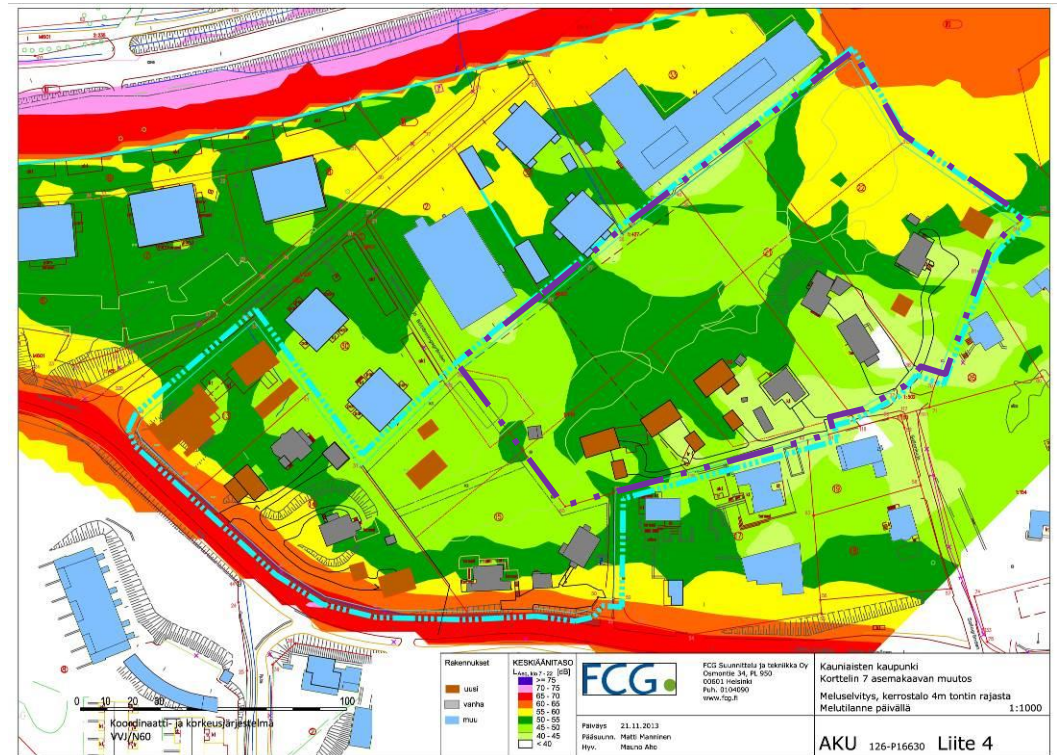
2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.

3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.

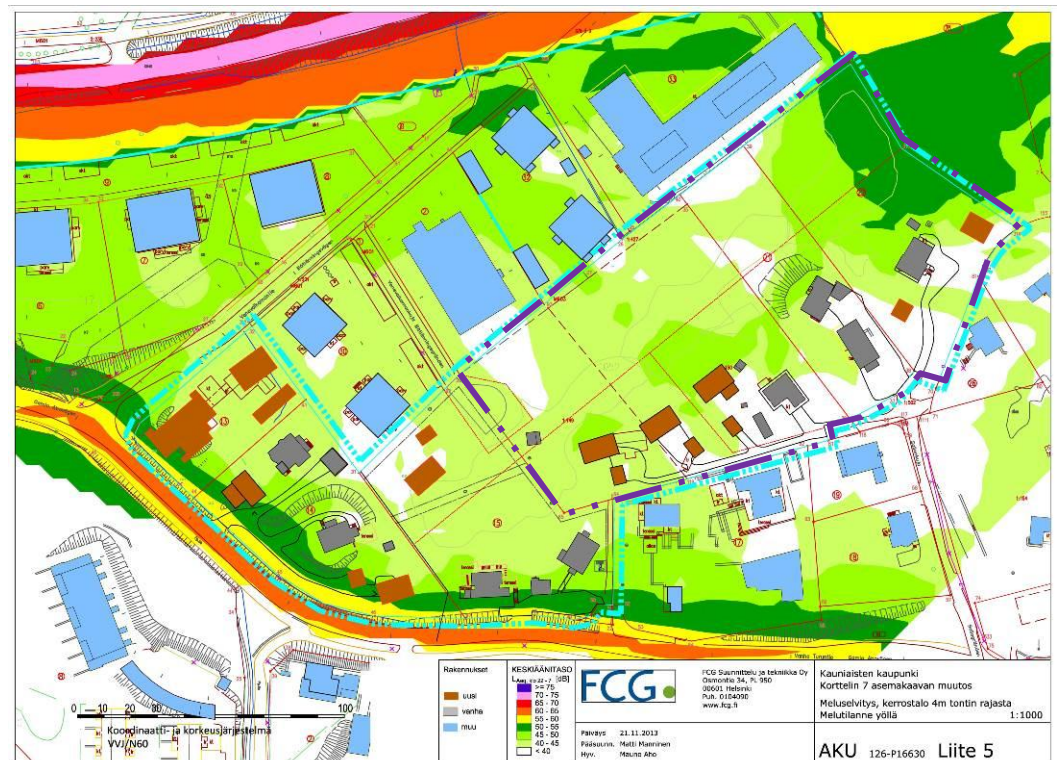
4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Korttelin 1052 asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu meluselvitys (FCG 2013). Selvityksen mukaan kaikille tonteille, joille ollaan rakentamassa uusia asuinrakennuksia, jää ulkoalueita, joilla päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB ei ylity. Kaava-alueen uusissa rakennuksissa seinärakenteen tavanomainen ääneneristävyys 25 dBA on riittävä. (Meluselvitys, asemakaavan muutos korttelin 1052. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy 2013.)

16.4.2013



Kuva 6. Melutilanne päivällä (FCG 2013). Kaavaprosessi on jaettu ehdotusvaiheen jälkeä keväällä 2015. Tumma pistekatkoviiva osoittaa käsiteltävän kaava-alueen rajoituksen.



Kuva 7. Melutilanne yöllä (FCG 2013). Kaavaprosessi on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen keväällä 2015. Tumma pistekatkoviiva osoittaa käsiteltävän kaava-alueen rajoituksen.

16.4.2013

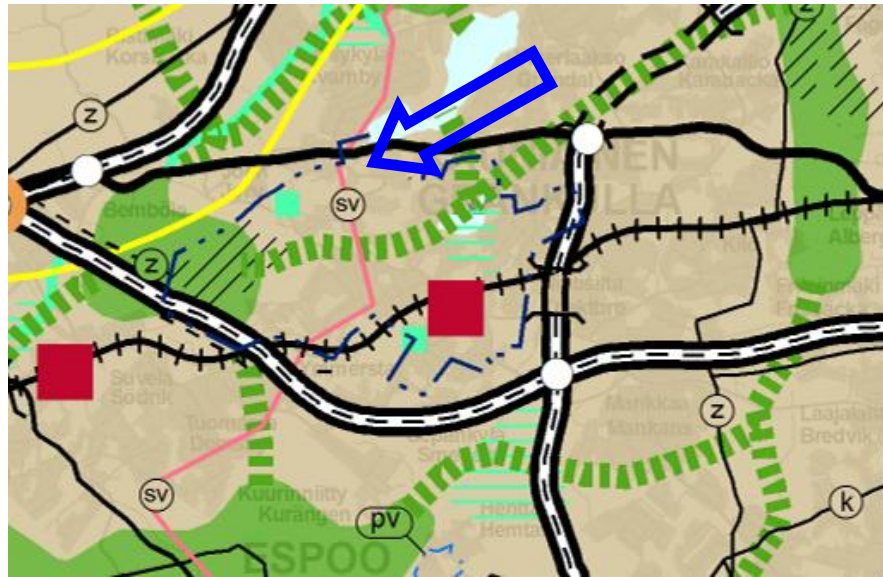
3.1.4 Maanomistus

Kaavamuutosalueen maat ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi (kuva 8).



Kuva 8. Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (lähde: Uudenmaan liitto). Suunnittelualueen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella.

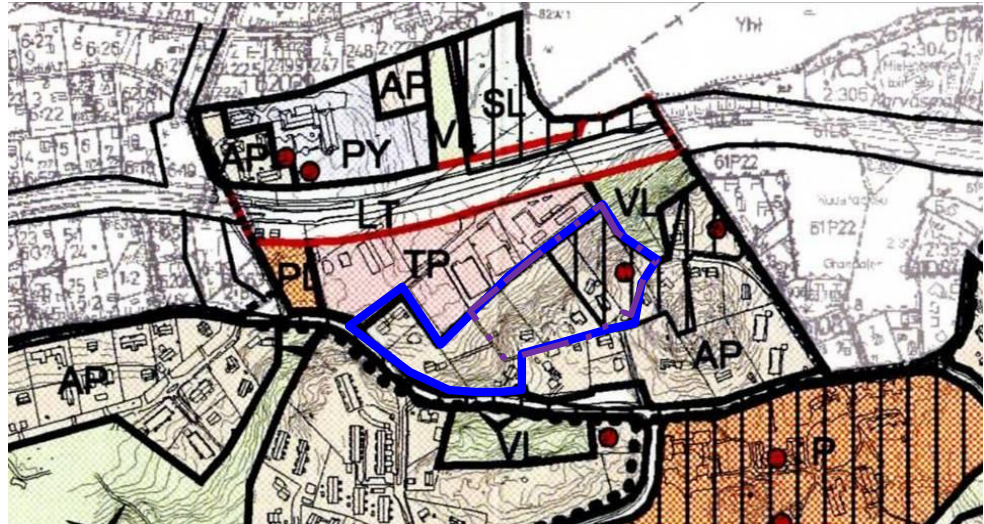
Uudenmaan maakuntakaavaa on täydennetty Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavalla. Vaihekaavan keskeisen sisältö muodostuu jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeista, kiviaineshuollon aluevarauksista, laajoista yhtenäisistä metsätalousalueista, moottoriurheilu- ja ampumaradoista sekä liikenteen varikoista ja terminaaleista. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 17.12.2008 ja Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 22.6.2010. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu merkintöjä 1. vaihemaakuntakaavassa.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 20.3.2013 ja ympäristöministeriö vahvisti kaavan 30.10.2014. 2. vaihemaakuntakaavatyön pääpaino on yhdyskuntarakenteeseen ja liikenteeseen liittyvissä aluerakenteellisissa kysymyksissä. 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta.

16.4.2013

3.2.2 Yleiskaava

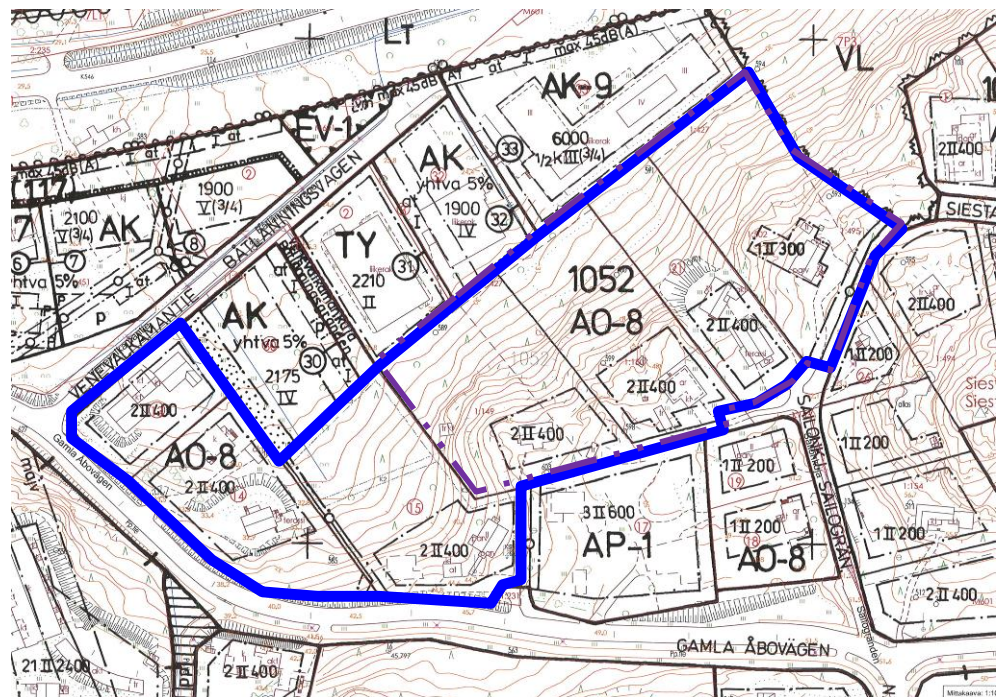
Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi AP (kuva 9).



Kuva 9. Ote Kauniaisten kaupungin maankäytön yleissuunnitelmasta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella. Kaavaprosessi on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen keväällä 2015. Tumma pistekatkoviiva osoittaa käsiteltävän kaava-alueen rajauksen.

3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 19.1.1990 Ak 108. Asemakaavassa korttelin 1052 tontit on osoitettu merkinnällä AO-8 erillispienalojen korttelialue (kuva 10).



Kuva 10. Ote Kauniaisten kaupungin asemakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue on osoitettu sinisellä rajauksella. Kaavaprosessi on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen keväällä 2015. Tumma pistekatkoviiva osoittaa käsiteltävän kaava-alueen rajauksen.

16.4.2013

3.2.4 Rakennusjärjestys

Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2013 (§ 57). Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.8.2013.

3.2.5 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

3.2.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskielloja.

3.2.7 Muut aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja sopimukset

Kaavatyössä on hyödynnetty olemassa olevia selvityksiä ja aineistoja, kuten Teollisuustien asemakaavaan liittyvä selvitysaineisto ja koko kaupunkia koskevat selvitykset. Aineistot on lueteltu tarkemmin kohdassa 1.6.

Kaavatyön yhteydessä on laadittu seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitystarpeen arviointi, asemakaavamuutos kortteli 1052, FCG Finnish Consulting Group Oy 2011.
- Kahden kaavamuutuskorttelin lehtonata- ja liito-oravaselvitys Kauniaisissa 2012. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.
- Meluselvitys, asemakaavamuutos kortteli 1052, FCG Suunnittelu ja tekniikka 2013.
- Kauniaisen Venevalkamantien liito-orava selvitys 2013. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy.

16.4.2013

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt osana laajempaa asemakaavan muutosta korttelissa 1052. Kaavamuutos käynnistyi osin alueen maanomistajien hakemusten perusteella ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on ollut arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä selvitetään myös tontilla 22 sijaitsevan rakennuksen (Helkavuori) suojelutarve.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tämän asemakaavamuutoksen laadintaan osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat
- Rakennuslautakunta
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- HSY vesihuolto

4.2.2 Tiedottaminen, osallistuminen ja viranomaisyhteistyö

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä valmisteluaineiston, asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan virallisesti kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi näistä kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin internet-sivuilla (www.kauniainen.fi). Nähtäville asetettavat asiakirjat ovat esillä Kauniaisten kaupungintalolla.

Edellä mainituista kaavoitustyön vaiheista tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille. Muilta osallisilta pyydetään tarvittaessa lausuntoa kaava-asiasta.

Kaavoitushankkeen yhteydessä järjestetään tarvittaessa neuvotteluja kaupungin eri hallintokuntien kesken. Myös muita viranomaisneuvotteluja voidaan järjestää suunnittelutyön kuluessa tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä osallisilla on ollut mahdollisuus tuoda esille mielipiteitään ja tehdä huomau-

16.4.2013

tuksia ja muistutuksia. Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

4.3 Asemakaavan tavoitteet

4.3.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaupungin asettamat tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden rakentamisedellytysten perusteella.

Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota erityisesti maaston olosuhteisiin, pohja- ja valumavesiin, meluun ja maanomistajien tasapuoliseen kohteluun.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (VAT) linjataan maamme alueidenkäyttöä pitkälle tulevaisuuteen. Tavoitteilla vastataan niihin haasteisiin, joita mm. muuttoliikkeen vaikutukset aluerakenteeseen, yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tarve, elinympäristön laatuvaatimukset, luonnon- ja rakennusperinnön säilyminen ja yhteysverkostojen toimivuus alueidenkäytölle asettavat. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa.

Suunnittelun lähtökohtana ovat erityisesti seuraavat valtioneuvoston 30.11.2000 hyväksymät valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet ja niiden 1.3.2009 voimaan tulleet tarkistukset: *yhdyskuntarakenteen eheyttäminen ja kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyttäminen.*

Tarkistetun kohdan 4.3 Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu mukaisina yleistavoitteina ovat:

"Alueidenkäytöllä edistetään yhdyskuntien ja elinympäristöjen ekologista, taloudellista, sosiaalista ja kulttuurista kestävyyttä. Olemassa olevia yhdyskuntarakenteita hyödynnetään sekä eheytetään kaupunkiseutuja ja taajamia."

"Alueidenkäytössä kiinnitetään erityistä huomiota ihmisten terveydelle aiheutuvien haittojen ja riskien ennalta ehkäisemiseen ja olemassa olevien haittojen poistamiseen."

Eheytyvää yhdyskuntarakennetta ja elinympäristön laatua koskevinä erityistavoitteina ovat:

"Alueidenkäytössä on ehkäistävä melusta, tärinästä ja ilman epäpuhtauksista aiheutuvaa haittaa ja pyrittävä vähentämään jo olemassa olevia haittoja. Uusia asuinalueita tai muita melulle herkkiä toimintoja ei tule sijoittaa melualueille varmistamatta riittävää meluntorjuntaa."

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualaue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja uuden rakenta-

16.4.2013

misen sopeuttamiseen ympäristönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman oma-
leimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja perinnearvot.

Maankäytön yleissuunnitelman (Masu2) päätavoitteena on nykyisen
maankäyttörakenteen säilyttäminen ja eheyttäminen. Kaupungin asumisym-
päristöä kehitetään huvilakaupunkiperinnettä noudattaen sekä väljyyttä, vih-
reyttä ja hyvää arkkitehtuuria vaalien. Suunnittelualue on Maankäytön yleis-
suunnitelmassa osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Maankäytön yleis-
suunnitelman mukaan pientaloalueilla on tavoitteena väljyyden, vehreyden
sekä huvilakaupunkimaisen luonteen säilyttäminen. Isoilla tonteilla voidaan
tapauskohtaisesti harkita rakennusoikeuden määrää, mikäli alueen maankäy-
tölliset tavoitteet ja kaavoitushistoria tukevat tontin kehittämistä. Kauniaisissa
on ollut johtavana periaatteena se, että asemakaavassa määritellään asunto-
jen lukumäärä.

Asemakaavassa (19.1.1990) korttelin 1052 tontit on osoitettu merkinnällä
AO-8 erillispienalojen korttelialue. Tonteille 16 ja 20-21 on osoitettu raken-
nusoikeutta 400 k-m² enintään kahdelle asunnolle kahteen kerrokseen. Ton-
tille 22 on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m² yhdelle asunnolle enintään
kahteen kerrokseen. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asun-
toa kohti. Tontin 22 alueelle on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa.
Kaavamääräysten mukaan alueelle ennen tämän asemakaavan (19.1.1990)
vahvistumista rakennetussa rakennuksessa saadaan suorittaa uudisrakenta-
miseen verrattavia korjauksia sen estämättä, mitä tässä asemakaavassa on
määrätty tontin enimmäiskerrosalasta.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Suunnittelualueella sijaitsevan Helkavuori -nimisen rakennuksen suojelutarve
selvitetään kaavoituksen yhteydessä.

Turuntien ja Vanhan Turuntien liikenteen melu on huomioitava alueen suun-
nittelussa.

4.3.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet ja tavoitteiden tarkentuminen

Kaupungin tavoitteet

Olemassa olevien tonttien välisiä rajoja on mahdollista tarkistaa tarpeen mu-
kaan perustellusti.

Uusien rakennusten korkeuden tulee olla sellainen, että alarinteestä katsottu-
na ne eivät näytä kolmekerroksisilta.

Viranomaisten tavoitteet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävillä olon aikana Keski-
Uudenmaan maakuntamuseo on esittänyt, että osoitteessa Sailonkuja 12 si-
jaitseva arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti mer-
kittävä Villa Helkavuori suojellaan asemakaavassa.

16.4.2013

4.4 Alustavat vaihtoehdot asemakaavoitukselle

4.4.1 Korttelia 1052 koskeva esiselvitys

Ennen kaavamuutoksen käynnistymistä alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista on laadittu esiselvitys (Pöyry Finland Oy 2011). Esiselvityksessä tutkitut vaihtoehdot on esitetty kuvissa 13 ja 14.

Esiselvityksessä tontille 13 on tutkittu kerrostalon ja kaksikerroksisen rivitalon vaihtoehtoja. Tontin koilliskulmaa halkoo savikon raja ja lounaispuolella Vanha Turuntie aiheuttaa jonkin verran meluhaittoja. Turuntieltä tulevaa melua suojaa Venevalkamantielle suunnitellut kerrostalot ja meluaita. Melunsuojauksen ja maaperän kannalta rakennukset on edullisinta sijoittaa Vanhan Turuntien läheisyyteen. Tällöin syntyy yhtenäinen, melulta suojattu piha-alue, mutta edullisin ilmansuunta jää tien puolelle. Kerrostalolla toteutettavassa vaihtoehdossa tontin 14 pohjoisosan pientalo saattaa jäädä ikään kuin kerrostaloalueen keskelle.

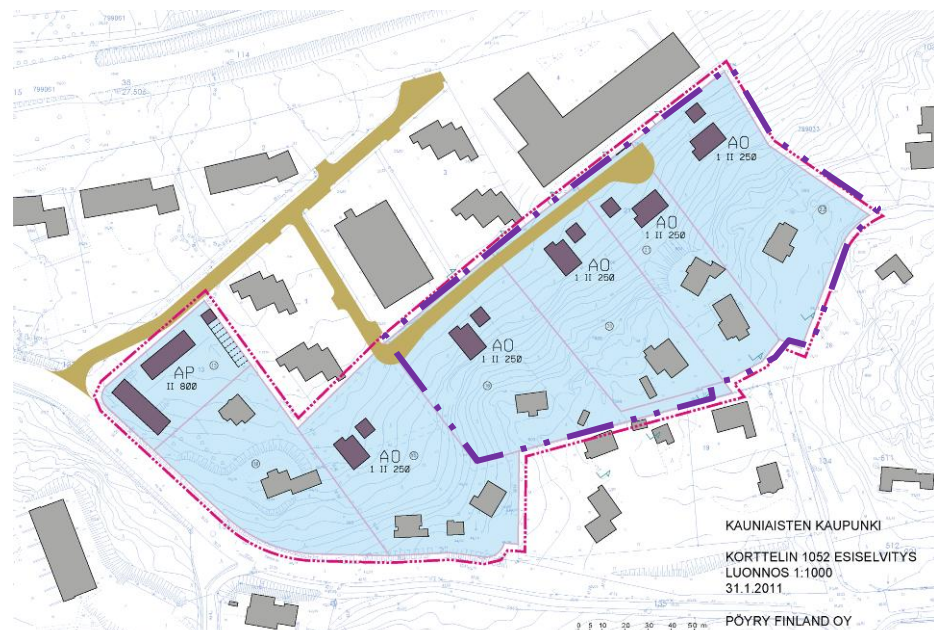
Esiselvityksen mukaan tontin 14 lisärakentaminen tontin eteläreunassa tulisi kokonaisuudessaan melualueelle (yli 55 dB), mikä saattaa edellyttää rakenteellisia erikoisratkaisuja esimerkiksi tontin sisäänajon järjestämisessä. Toisaalta naapuritontilta löytyy vastaava tapaus jo rakennettuna. Tontin jyrkkyys asettaa haasteita rakennuksen sijoittumisen ja tonttiliittymän kannalta. Uusi tonttiliittymä Vanhalta Turuntieltä mahdollistaisi kohtuullisen pituuskaltevuuden, mutta sijainti ei ole näkemien kannalta paras mahdollinen ja uusi liittymä rasittaisi väylää. Nykyisen liittymän hyödyntäminen edellyttää maastoleikkauksia tontilla ja aiheuttaa mahdollisesti häiriötä olemassa oleville asukkaille.

Tontit 15, 16, 20, 21 ja 22 ovat jyrkkiä ja haasteellisia, mutta ne antavat myös mahdollisuuden hyödyntää korkeuseroja monimuotoisessa pientalo- ja pihasuunnittelussa. Rakennukset on edullisinta sijoittaa rinteen suuntaisesti, jotta vältetään suurilta maastoleikkauksilta. Rakennukset eivät aivan pääse aukeamaan parhaisiin ilmansuuntiin ja puusto kaakkois-eteläpuolella varjostaa tontteja. Tonttiliittymiin tulee jonkin verran pituuskaltevuutta, jolloin talokohtainen pysäköinti on tarkoituksenmukaisinta sijoittaa lähelle Venevalkamankujaa. Savikko koskettaa osittain tontteja 15 ja 16, mutta rakennukset voidaan tarvittaessa rakentaa sen ulkopuolelle. Tonteilla on tilaa sekä pientalo että paritaloratkaisuilla, lukuun ottamatta tonttia 21, jonka kapeus saattaa jonkun verran rajoittaa rakennuksen kokoa. Tontilla 21 on myös olemassa olevan rakennuskannan luiskattua piha-aluetta. Myös tontilla 15 on luiskauksia ja lammikko. Venevalkamankujan käänköpaikka rajoittaa tonttien 21 ja 22 pinta-alaa.

16.4.2013



Kuva 11. Esiselvityksessä tarkasteltu vaihtoehto (Pöyry 2011). Kaavaprosessi on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen keväällä 2015. Tumma pistekatkoviiva osoittaa käsiteltävän kaava-alueen rajauksen.



Kuva 12. Esiselvityksessä tarkasteltu vaihtoehto (Pöyry 2011). Kaavaprosessi on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen keväällä 2015. Tumma pistekatkoviiva osoittaa käsiteltävän kaava-alueen rajauksen.

4.4.2 Maanomistajien esitykset

Kaavoituksen alkuvaiheessa (kesällä 2011) maanomistajilta pyydettiin ehdotuksia tonttien maankäytöstä.

Tontti 22 (16, 20, ja 21)

Tontin 22 omistaja on tehnyt esityksen, joka koskee myös tontteja 16, 20 ja 21. Tonttien osalta on esitetty vaihtoehtoisia ratkaisuja (kuvat 16-18). Tontille esitetään yhtä lisärakennusta mahdollisimman lähelle uutta tietä. Tontin

16.4.2013

21 osalta esitetään tontin leventämistä. Myös tonttien rakennettuihin osiin esitetään muutoksia. Uuden kadun tulisi esityksen mukaan olla mahdollisimman kapea ja loppupäästä se voitaisiin toteuttaa rasitteena.



Kuva 13, Kuva 14 ja Kuva 15. Maanomistajan esittämiä vaihtoehtoisia ratkaisuja tonteille 16, 20, 21 ja 22.

16.4.2013

4.5 Asemakaavan vaihtoehtotarkastelut kaavan valmisteluvaiheessa

Kaavan valmisteluvaiheessa koostettiin suunnitelmaratkaisu lähtötietojen, esiselvityksen (Pöyry 2011), maanomistajien esitysten sekä kaupungin ja viranomaisten tavoitteiden pohjalta (kuva 19). Suunnittelun yhteydessä tarkasteltiin alustavasti katuyhteyden muodostamista alueelle jatkamalla nykyistä Venevalkamankujaa. Maaston voimakkaista korkeuseroista johtuen kääntöpaikan toteuttaminen kadun päähän edellyttäisi huomattavia luiskarakenteita ja mahdollisesti kallioleikkausta. Vaadittavat maaston muokkaukset hankaloittaisivat kääntöpaikan viereisten tonttien rakennusalan hyödyntämistä. Katrakenteiden arvioitu tilantarve on esitetty kuvassa 19 mustalla katkoviivalla.



Kuva 16. Kaavan valmisteluvaiheen alustava vaihtoehto. Kaavaprosessi on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen keväällä 2015. Tumma pistekatkoviiva osoittaa käsiteltävän kaava-alueen rajauksen.

Kaavataloudellisin perustein suunnitelmaratkaisua kehitettiin osalla aluetta (tontit 16, 20, ja 21 ja katualue) eteenpäin siten, että ajoyhteydet voidaan järjestää kevyemmällä ratkaisulla tontin sisäisenä yhteytenä (kuva 20). Neljän erillisen tontin sijasta muodostuu yksi tontti, jolle voi sijoittaa neljä asuntoa. Rakentaminen voidaan toteuttaa erillis-, pari- tai rivitalona tai muina kytettyinä ratkaisuin. Katualueena osoitetaan kaava-alueelle sijoittuva kääntöpaikka Venevalkamankujan päätteeksi. Rakentamisen määrässä ja sijoittelussa on huomioitu ympäröivä kaupunkirakenne ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

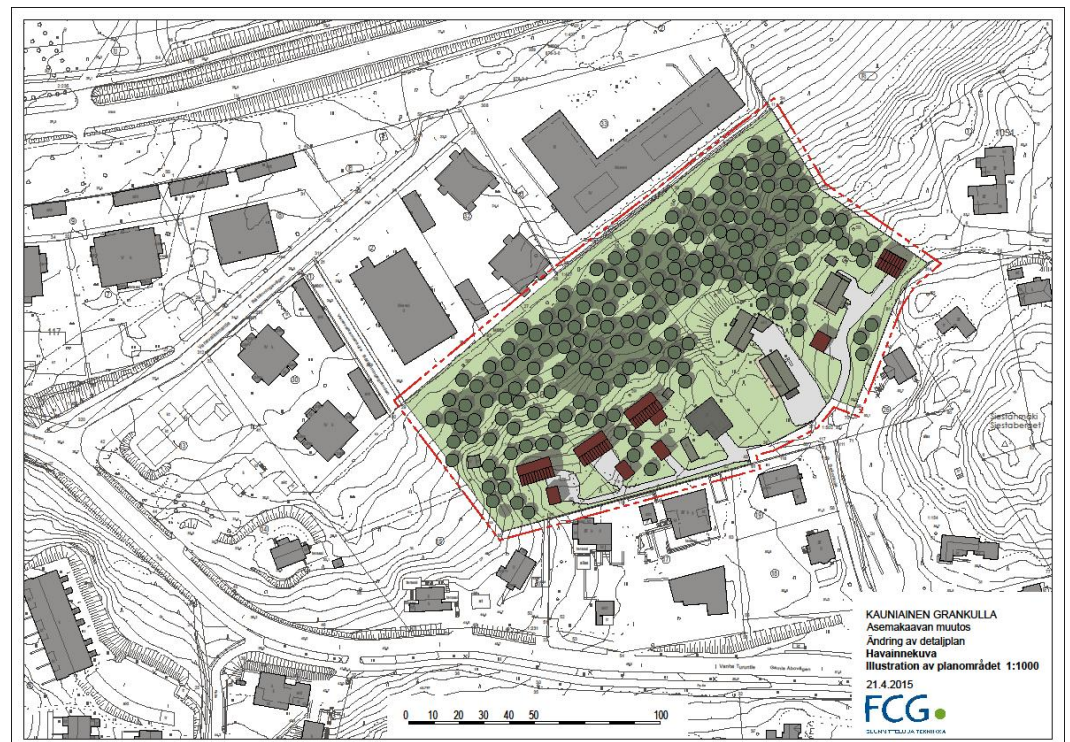


16.4.2013

Kuva 17. Havainnekuva kaavaluonnoksen suunnitteluratkaisusta. Kaavaprosessi on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen keväällä 2015. Tumma pistekatkoviiva osoittaa käsiteltävän kaava-alueen rajauksen.

4.6 Asemakaavan suunnitteluratkaisun tarkentuminen kaavaehdotusvaiheessa

Luonnosvaiheen kuulemisen jälkeen tonttien 16, 20 ja 21 omistajat tarkensivat tavoitteitaan siten, että alarinteeseen ei osoitettaisi uutta rakentamista. Tontin 22 omistajan tavoitteena olisi edelleen uudisrakentaminen. Muuttuneessa suunnittelutilanteessa kulkuyhteys tontin 22 alaosaan ei ole järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla. Tontin 22 lisärakennusmahdollisuuksista on esitetty vaihtoehtoja maanomistajan toimesta. Tontille 22 mahdollistetaan lisärakentamismahdollisuus tontin itäosaan (soveltuvuus rakentamiseen todettu maastokäynnillä Kauniaisten kaupungin ja maanomistajan toimesta). Tontilla 22 sijaitseva arvokas rakennus Villa Helkavuori asettaa reunaehtoja tontin maankäytölle. Tonteille 16, 20, 21 ja 22 mahdollistetaan varsinaisen rakennusoikeuden lisäksi rakennusoikeus työ-, varasto- ym. tiloille.



Kuva 18. Havainnekuva kaavaprosessina jaetun kaavaehdotuksen suunnitteluratkaisusta käsiteltävän kaava-alueen osalta.

16.4.2013

4.7 Suunnitteluvaiheiden käsittelyt ja päätökset

4.7.1 Vireilletulo

Asemakaavamuutos on tullut vireille 3.5.2011 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävänä 3.5.-1.6.2011.

Kaavamuutoksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin yleisötilaisuus 24.5.2011.

Kaavoituksen alkuvaiheessa (kesällä 2011) maanomistajilta pyydettiin ehdotuksia tonttien maankäytöstä.

4.7.2 Asemakaavaluonnos

Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaluonnosta 28.2.2012 § 29 ja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville muutoksin. Lautakunnan esittämät muutokset koskivat kerroslukumerkintää ja rakentamisen sopeuttamista jyrkkään maastoon. Kaavaluonnos oli nähtävillä 3.4.-3.5.2012. Valmisteluvaiheen aineistoa esiteltiin yleisötilaisuudessa 18.4.2012. Nähtävillä olon jälkeen alueelle todettiin tarpeelliseksi laatia täydentävä liito-oravaselvitys (2013).

Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymältä (HSY), Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta sekä Kauniaisten rakennuslautakunnalta. ELY-keskuksen lausunnossa todettiin, ettei meluvaikutuksia ole huomioitu riittävästi. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo esitti täydennystä kaavamääräyksiin. Kaavaluonnoksesta jätettiin 6 mielipidettä, joissa otettiin kantaa tontteja koskeviin ratkaisuihin

4.7.3 Asemakaavaehdotus

Kaavaehdotus on laadittu luonnoksesta saadun palautteen sekä tarkentuneiden tavoitteiden ja tietojen perusteella. Kaavaehdotuksessa on huomioitu luonnosvaiheen jälkeen laaditun liito-oravaselvityksen ja meluselvityksen tulokset. Suunnitteluratkaisun kehittyminen luonnosvaiheen nähtävilläolon jälkeen on kuvattu tarkemmin kaavaselostuksen kohdassa 4.6. Asemakaavan hyväksyminen.

Kaavaehdotus asetettiin nähtäville 21.1.-20.2.2014, jolloin osallisilla oli mahdollisuus antaa palautetta kaavasta muistutuksena. Viranomaisilta pyydettiin tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymältä (HSY), Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta sekä Kauniaisten rakennuslautakunnalta. Kaavaehdotuksesta jätettiin 7 muistutusta, joissa otettiin kantaa tontteja koskeviin ratkaisuihin. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella asemakaavaa on tarkennettu.

Kaavaprosessi jaettiin ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen. Hyväksymiskäsittelyyn viedään voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 16 ja 20-22, joita tämä selostus koskee. Kaavaprosessi muiden tonttien osalta jatkuu erillisinä.

4.7.4 Asemakaavan hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy Kauniaisten kaupunginvaltuusto.

16.4.2013

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Asemakaavan muutos koskee Kauniaisten kaupungin 7. kaupunginosan korttelin 1052 osaa.

Asemakaavan osittainen tonttijaon muutos laaditaan sitovana. Tonttijaolla muodostuu tontit 35 (ent. 20), 36 (ent. 21) ja 37 (ent. 22). Tontin 16 osalta tonttijako ei muutu.

Asemakaavan muutoksella erillispientalojen korttelialueesta (AO-8) muodostuu erillispientalojen (AO) korttelialuetta.

Rakennusten sijoittuminen tontilla on suunniteltava siten, että maastoleikkaukset ja massansiirrot tontilla jäävät mahdollisimman pieniksi. Rakennuksen runko tulee tarvittaessa porrastaa ja rakennus sovitaa maaston mukaan.

5.1.1 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Erillispientalojen korttelialue muodostuu tonteista 16, 35, 36 ja 37. Tonttijaon muutos perustuu alueen maanomistajien esitykseen.

Tonteilla 16, 35 ja 36 asuntojen enimmäismäärä on 2, suurin sallittu kerrosluku on 2 ja suurin sallittu kerrosala on 400 k-m², jonka lisäksi on osoitettu taloustiloiille rakennusoikeutta 40 k-m².

Tontilla 37 sijaitsee suojeltavaksi (sr-1) merkitty asuinrakennus Villa Helkavuori, jolle kaavassa merkitty rakennusoikeus (160 k-m²) perustuu Kauniaisten rakennus- ja huoneistorekisterin tietoihin. Kaavamääräyksen (sr-1) mukaan rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydyttävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto.

Tontille 37 on osoitettu uusi pientalon rakennusala, jonka suurin sallittu kerrosluku on II(½) ja suurin sallittu kerrosala on 125 k-m². Uudisrakennuksen osalta rakennuksen ylin (toinen) kerros tulee olla ensimmäistä kerrosta pienempi. Alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että ei vähennetä tontilla sijaitsevan suojellun rakennuksen (Villa Helkavuori) arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön. Uusien rakennusten koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen on sopeuduttava suojeltuun rakennukseen. Tontille 37 on lisäksi osoitettu rakennusala erilliselle talousrakennukselle, jonka rakennusoikeus on 40 k-m².

AO-korttelialueella autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti.

Rakennusalojen ulkopuolelle on kaavaan merkitty alue (s-1): Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien

16.4.2013

lisääntymis- tai levähdyspaikkoja ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja/tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään. Aluerajaus perustuu luontoselvitystarpeen arviointiin (FCG 2011) sekä liito-oravaselvityksiin (2012, 2013, 2014).

Tonttien 16, 35 ja 36 luoteisreunaan on varattu johtoalue. Alueen toteutuksessa tulee ottaa huomioon, etteivät viereisen s-1 -osa-alueen suojelevarvot oleellisesti heikkene. Johtoaluevarauksen merkitseminen perustuu Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän ehdotusvaiheen lausuntoon: varaus mahdollistaa hulevesien johtamisen naapuritonttien kautta esimerkiksi avo-ojaa pitkin Venevalkamankujan hulevesiviemäriin.

5.1.2 Muut alueet

Ei muita alueita.

5.1.3 Yleiset määräykset

1. Rakennukset tulee sovittaa ympäristön mukaan.
2. Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelu-alueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7 - 22) 55dB(A) ja öisin (klo 22 - 7) 45 dB(A).
3. Autopaikkoja on varattava seuraavasti: AO-korttelialueella 2 ap / asunto.
4. Korttelissa 1052 tontilla 37 uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että ei vähennetä suojellun rakennuksen arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön. Uusien rakennusten koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen on sopeuduttava suojeltuun rakennukseen.
5. Asemakaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi olemassa olevat talusrakennukset saa kunnostaa ja säilyttää.

5.1.4 Meluntorjunta

Meluselvityksen mukaan kaikille tonteille, joille ollaan rakentamassa uusia asuinrakennuksia, jää ulkoalueita, joilla päiväajan ohjearvo 55 dB ja yöajan ohjearvo 50 dB ei ylity. Kaava-alueen uusissa rakennuksissa seinärakenteen tavanomainen ääneneristävyys 25 dBA on riittävä.

5.2 Kaavan mitoitus

Kaavassa on osoitettu aluevarauksia ja rakennusoikeutta seuraavasti:

AO	17855 m ²	1645 k-m ²
Yhteensä	17855 m ²	1645 k-m ²

16.4.2013

5.3 Kaavan vaikutukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisissa määrin selvittävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 §:n mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

5.3.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Alue muuttuu luonteeltaan rakennetummaksi. Uusien ja olemassa olevien rakennuspaikkojen väliin jätetään puustoa ja kasvillisuutta. Näin ollen näkymät olemassa olevilta rakennuspaikoilta eivät merkittävästi muutu.

Kaava mahdollistaa alueelle yhden asunnon enemmän nykytilanteeseen verrattuna.

5.3.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutoksella on paikallisia vaikutuksia maa- ja kallioperään. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaivu- ja täyttötöitä.

Alueen keskellä on lounais-koillisen suuntainen jyrkähkö rinne, jolta valuu pintavesiä luoteeseen. Rinnealueen rakentamisessa vesien johtaminen on otettava huomioon erityisesti rakennusvaiheessa.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmastoon. Alue täydentää yhdyskuntarakennetta ja tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin.

5.3.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Asemakaavan toteuttamisen myötä alueen luonne muuttuu rakennetummaksi. Luonnontilaisen metsikön määrä pienenee hieman uuden rakentamisen myötä, mutta muutosta voidaan pitää vähäisenä suuren osan alueesta säilyessä edelleen rakentamisen ulkopuolella. Kaavan mahdollistama rakentaminen on pientalorakentamista ja alueen kokonaisilme säilyy vehreänä. Jättämällä alueen luoteisosaan rakentamaton vyöhyke, on pyritty turvaamaan liito-oravan kulkuyhteyden säilyminen. Vyöhykkeen puusto tulee kaavan mukaan säilyttää.

16.4.2013

5.3.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alue tukeutuu pääasiassa olemassa olevaan infrastruktuuriin. Asemakaavan muutoksen mahdollistama rakentaminen parantaa olemassa olevien rakenteiden käyttöastetta. Asemakaavan muutos lisää asuntojen määrää yhdellä.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen.

5.3.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alueen kaupunkikuva muuttuu rakennetummaksi. Uusien rakennusten koko ja sijoittelu on pyritty sopeuttamaan ympäristön kaupunkikuvaan ja alueen vehreys on pyritty säilyttämään. Kulttuurihistoriallisesti arvokas Villa Helkavuori on kaavassa suojeltu.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueelle on laadittu kaavoituksen yhteydessä meluselvitys, jonka tulokset on huomioitu kaavoituksessa. Meluselvityksen mukaan kaikille tonteille jää alueita, joilla ulkoalueille asetetut ohjearvot 55 dB (päivä) ja 50 dB (yö) eivät ylity.

5.5 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 25 §) mukaan asemakaavan selostuksessa on esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Asemakaavamuutos eheyttää yhdyskuntarakennetta ja hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

5.6 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

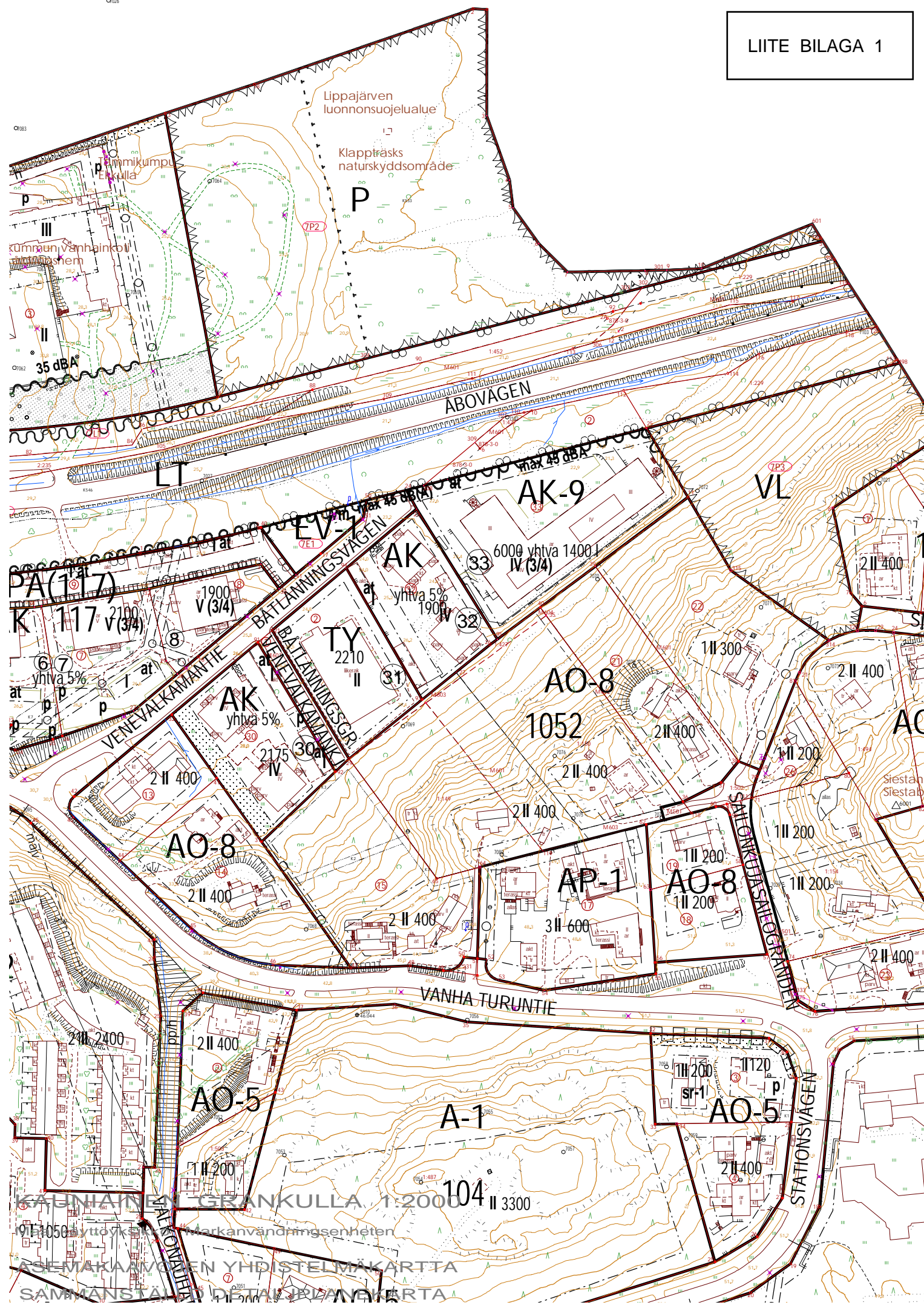
16.4.2013

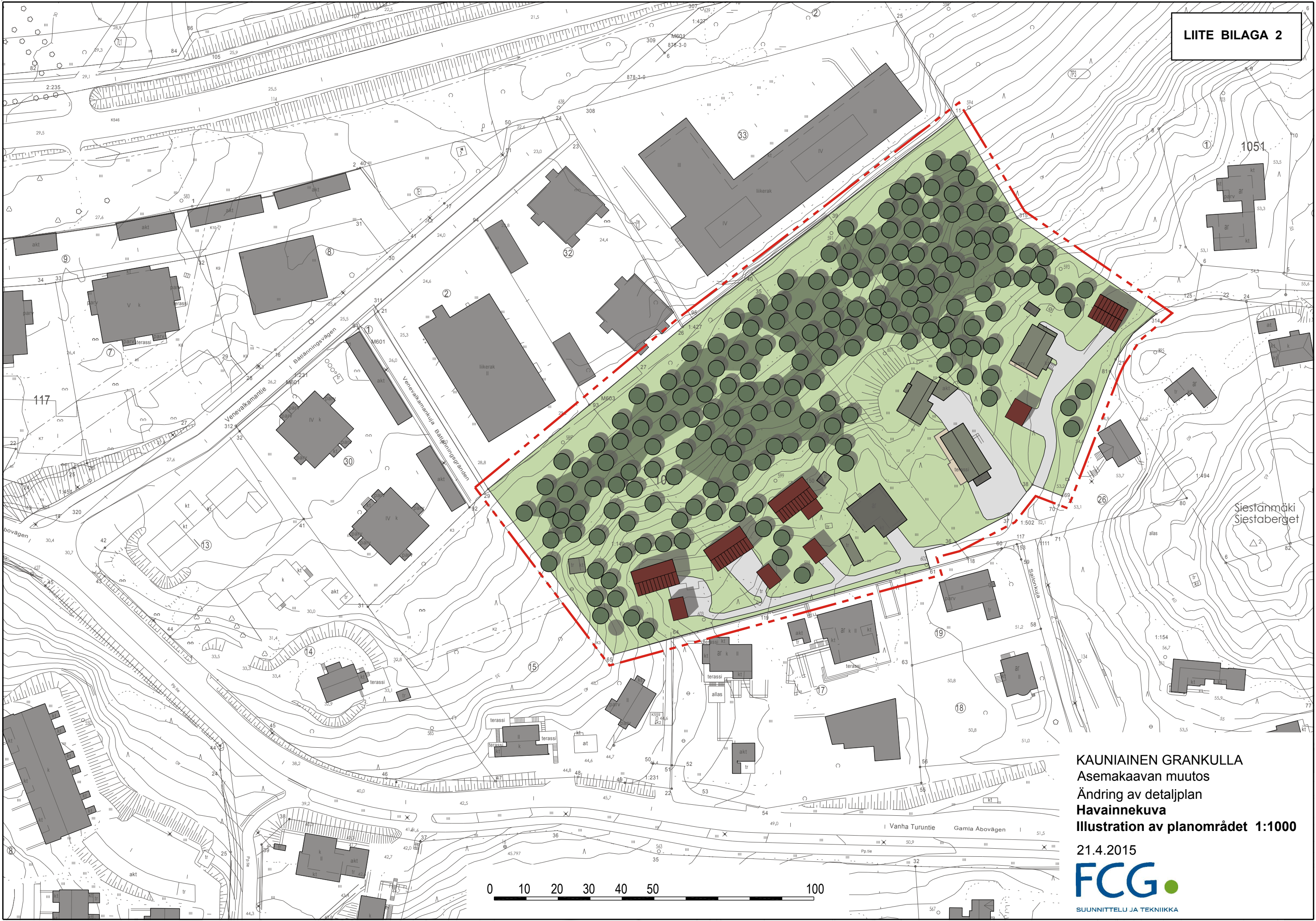
<p>Yleiskaavan sisältövaatimus (MRL 39 §)</p> <p><i>Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.</i></p> <p><i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i></p> <p>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</p> <p>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</p> <p>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</p> <p>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</p> <p>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</p> <p>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</p> <p>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</p> <p>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</p> <p>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</p> <p><i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i></p>	<p>Kaavamuutos</p> <p>- Kaavamuutos noudattaa maakuntakaavaa.</p> <p>- Tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.</p> <p>- Hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.</p> <p>- Kaava vastaa asumisen tarpeisiin ja alueelta on hyvät liikenneyhteydet palveluiden alueille.</p> <p>- Tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja yhdyskuntarakenteeseen ja tehostaa niiden käyttöä.</p> <p>- Kaava tukee turvallisen, terveellisen ja tasapainoisen elinympäristön muodostumista.</p> <p>- Ei merkittävää vaikutusta</p> <p>- Ympäristöhaitat (melu) huomioitu kaavoituksessa.</p> <p>- Rakennetun ympäristön ja luonnonarvot on huomioitu kaavoituksessa.</p> <p>- Ei vaikuta virkistysalueisiin.</p> <p>- Asemakaava ei aiheuta kohtuutonta haittaa.</p>
---	---

16.4.2013

6 Asemakaavan toteutus

Asemakaavan muutoksen toteutus on riippuvainen alueen maanomistajista.





KAUNIAINEN GRANKULLA
Asemakaavan muutos
Ändring av detaljplan
Havainnekuva
Illustration av planområdet 1:1000

21.4.2015



TONTINMUODOSTUS
TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
007 1052 0035	4020	3848	402 0001 0150
		172	402 0001 0427
007 1052 0036	3738	3213	007 1052 0021
		211	007 1052 0022 0601
		301	402 0001 0150 0602
		13	402 0001 0427 0604
007 1052 0037	5069	5069	007 1052 0022

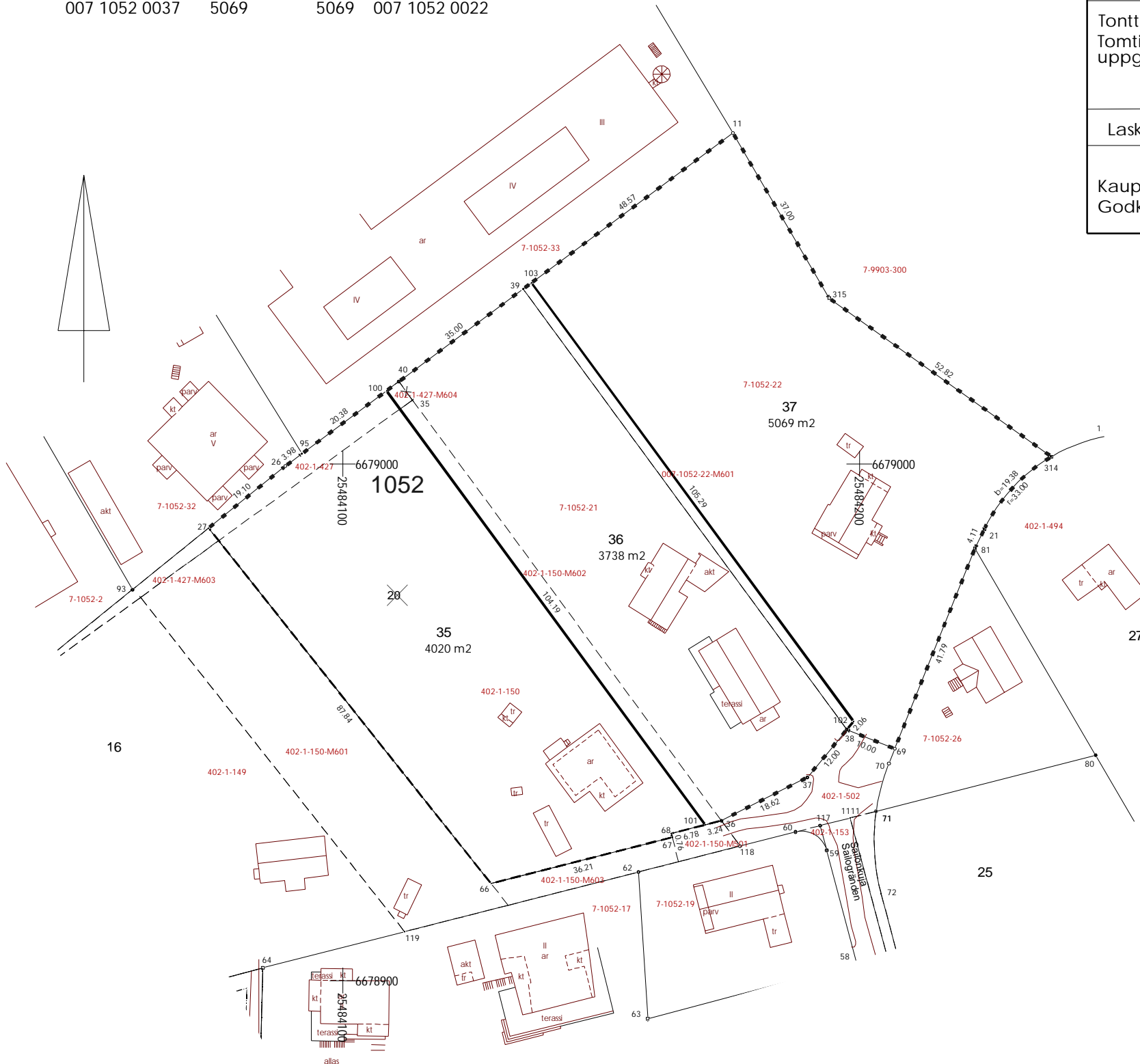
TONTIJAON MUUTOS
ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN

ETRS-GK25 / N2000

KAUNIAINEN
GRANKULLA

Asemakaava hyväksytty Detaljplanen godkändes	Ak 198	1:1000	
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning	19.1.1990		tj-nro ti-nr 235007105204
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes	20.3.2015		kaup.osa stadsdel 7
	Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	Johanna Määttä	
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningens kartan uppgjordes	20.3.2015		kortteli kvarter 1052
	Maanmittausteknikko Lantmäteritekniker	Hannu Pousi	tontit tomter 35-37
Lask. HP	Piirt. HP	Tark. HP	tj-kartta ti-karta 1052/4

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan yhteydessä
Godkänd av stadsfullmäktige i samband med detaljplanen



KOORDINAATTILUETTELO
KOORDINATFÖRTECKNING

N:O	N	E
11	6679064.013	25484175.490
21	6678987.356	25484224.146
26	6678999.577	25484088.913
27	6678987.569	25484074.060
36	6678930.944	25484173.269
37	6678939.316	25484189.905
38	6678948.570	25484197.545
39	6679033.821	25484134.924
40	6679015.909	25484110.858
66	6678918.777	25484128.675
67	6678927.732	25484163.757
68	6678928.467	25484163.569
69	6678944.857	25484206.829
81	6678983.657	25484222.346
95	6679001.952	25484092.106
100	6679014.118	25484108.451
101	6678930.143	25484170.134
102	6678950.161	25484198.858
103	6679035.015	25484136.528
314	6679001.377	25484237.125
315	6679032.051	25484194.128

FCG Finnish Consulting Group Oy

KAUNIAISTEN KAUPUNKI

**ASEMAKAAVAN MUUTOSALUEEN LUONTOSELVITYSTAR-
PEEN ARVIOINTI**

Raportti

P16630P002

24.10.2011



24.10.2011

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	1
2	SELVITYSALUE.....	1
3	TUTKIMUSMENETELMÄT JA KÄYTETYT TIEDONLÄHTEET	1
3.1	Lähtötiedot	1
3.2	Työn toteuttaminen	2
4	LUONNON JA MAISEMAN YLEISPIIRTEET	2
4.1	Kallio- ja maaperä	2
4.2	Maisema.....	2
4.3	Vesiluonto	2
4.4	Kasvillisuus.....	3
4.5	Eläimistö	5
4.6	Arvokkaat luontokohteet	6
5	JOHTOPÄÄTÖKSET	7
	LÄHTEET	8

KAUNIAISTEN KAUPUNKI ASEMAKAAVAMUUTOKSEN LUONTOSELVITYSTARPEEN ARVIOINTI

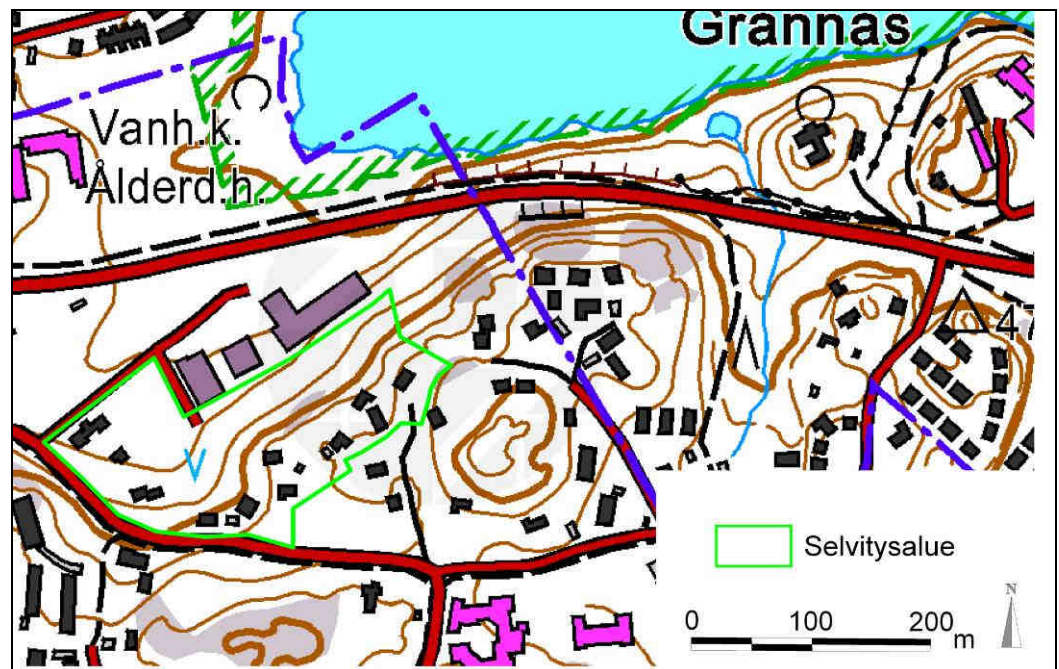
1 JOHDANTO

Tämän työn tarkoituksena on arvioida, onko Kauniaisten korttelin 1052 asemakaavan muutostyön yhteydessä tarpeellista laatia luontoselvitys. Asemakaavoituksessa luonnonympäristöä tulee vaalia eikä siihen liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää (MRL 54 § 1 mom.). Selvitystarve arvioitiin olemassa olevien lähtöaineistojen sekä maastokäynnin perusteella.

Arvioinnin teki FM Tiina Mäkelä FCG Finnish Consulting Group Oy:stä.

2 SELVITYSALUE

Selvitysalue sijaitsee Kauniaisten kaupungin pohjoisreunalla, Espoon kaupungin rajalla. Asemakaavamuutoksen kohteena oleva alue on Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien väliin sijoittuva aluekokonaisuus, joka käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 13–16 ja 20–22.



Kuva 1. Selvitysalueen rajaus. Pohjakartta © Maanmittauslaitos lupa nro 579/KP/06

3 TUTKIMUSMENETELMÄT JA KÄYTETYT TIEDONLÄHTEET

3.1 Lähtötiedot

Lähteenä selvitysalueen luontoselvitystarpeen arvioinnissa on käytetty Valtion ympäristöhallinnon Oiva -ympäristötietopalvelua (Hertta-ympäristötietojärjestelmä). Selvityksessä tarvittavat maastokartat sekä ilmakuvat on saatu maanmittauslaitoksen karttapalvelusta (Maanmittauslaitos 2011).

Lähteenä on käytetty myös Kauniaisten kaupungin alueelta aiemmin laadittuja luontoselvityksiä, joita ovat Kauniaisten liito-oravaselvitys (Yrjölä 2008), Kauniaisten kasvistokartoitus (Envibio Oy 2005), Kauniaisten linnust selvitys (So-

lonen 2005) sekä viereiselle asemakaavamuutosalueelle tehty Teollisuustien luontoselvitys (Pöyry 2007).

3.2 Työn toteuttaminen

Ennen maastokäyntiä suunnitellun asemakaavamuutos-alueen luonnonympäristön ominaispiirteisiin ja kasvillisuuskuvioihin tutustuttiin kartta- ja ilmakuvatarkastelun sekä Kauniaisten alueelta aiemmin tehtyjen luontoselvitysten avulla. Yleispiirteinen katsaus luotiin myös kaavamuutosalueen lähiympäristöön.

Suunnittelun alueen maastokäynti tehtiin 14.10.2011. Alue kuljettiin systemaattisesti läpi ja samalla kerättiin tietoa mm. puustosta, kasvillisuudesta sekä mahdollisesta uhanalaisesta lajistosta. Lisäksi arvioitiin kohteiden luonnontilaisuutta. Alueen maisemasta ja kasvillisuudesta pyrittiin muodostamaan yleiskuva sekä havaitsemaan mahdollisesti luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat kohteet sekä alueet, jotka saattaisivat sisältää mm. luonnonsuojelulain (LSL 29 §), metsälain (Metsäl 10 §) ja vesilain (VL 1 luku 15§ ja 17a §) suojeltuja luontotyyppisiä. Linnusto- ja muut eläimistöhavainnot kirjattiin muistiin.

Erityistä huomiota kiinnitettiin siihen, onko alueella luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeille, liito-oravalle (VU) ja lepakoille soveliasta elinympäristöä. Liito-orava suosii varttuneita kuusikoita, joissa esiintyy sekapuuna haapaa ja leppää. Lepakoiden osalta huomiota kiinnitettiin rakenteisiin, jotka voisivat toimia lepakoiden lisääntymis- ja levähdysalueina (mm. kolopuut, vanhat kivijalat, rakennukset tms.).

Myöhäisestä ajankohdasta johtuen, arviot alueella havaituista luontoarvoista ovat viitteellisiä. Liito-oravan kannalta paras inventointiaika on keväällä. Maastokäynnin aikana suuri osa kasvillisuudesta oli jo lakastunut.

4 LUONNON JA MAISEMAN YLEISPIIRTEET

4.1 Kallio- ja maaperä

Selvitysalue sijoittuu Hämeen migmatiittivyöhykkeen amfiboliitti ja sarvivälkegneissijuonteelle, jota ympäröi laajempi Kvartsimaasälpagneissialue.

Maaperä on selvitysalueen länsiosissa karkeaa hietaa ja etelämpänä myös hiekkaa. Alueen keski- ja itäosissa esiintyy myös kalliomaata. Luoteisosassa on savialue.

4.2 Maisema

Alue kuuluu valtakunnallisessa maisemamaakuntajaossa eteläisen rantamaan eteläiseen viljelyseutuun. Selvitysalue muodostuu luoteeseen viettävästä metsäisestä ja osin kallioisesta rinteestä, rakennetusta ympäristöstä sekä pienestä joutomaa-alueesta. Pohjoisessa aluetta rajaa teollisuusalue. Etelässä ja lännessä aluetta rajaa pientalovaltainen asutus ja Vanha Turuntie. Idässä levittäytyy kuusivaltainen, rakentamaton metsäalue.

4.3 Vesiluonto

Selvitysalue kuuluu Suomenlahden rannikkoalueen päävesistöalueeseen ja Espoonjoen valuma-alueeseen. Alueella tai sen lähialueilla ei sijaitse pohja-

vesialueita. Alueella ei ole myöskään merkittäviä pintavesimuodostumia tai lähteitä. Selvitysalueen eteläosassa on vesikuoppa.



Kuva 2. Selvitysalueella sijaitseva vesikuoppa.

4.4 Kasvillisuus

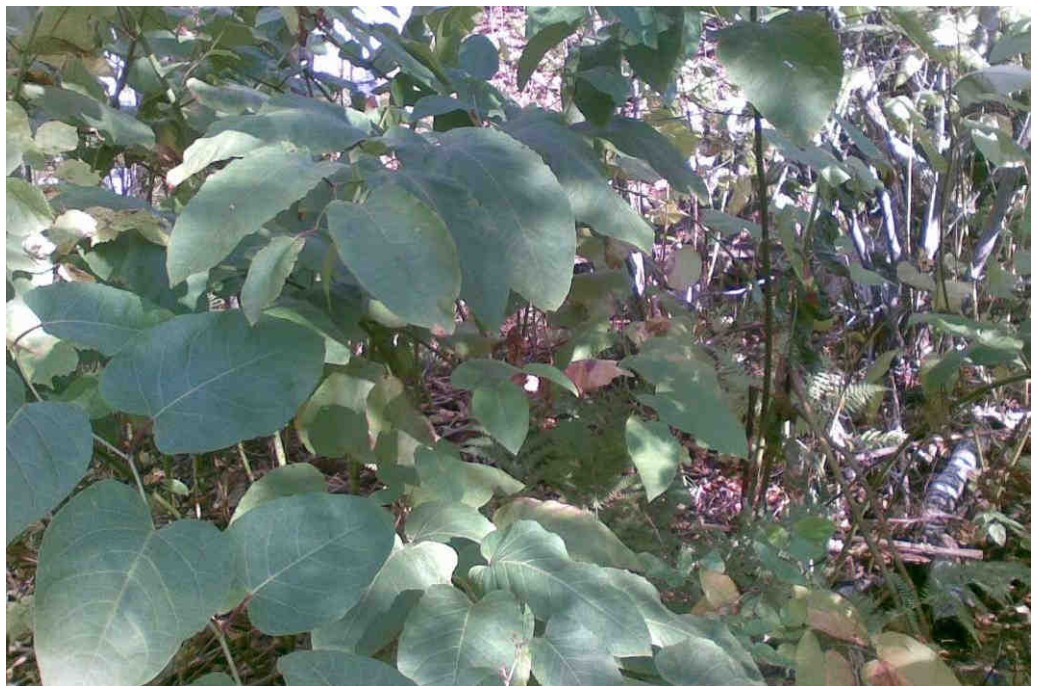
Selvitysalue kuuluu hemiboreaaliseen kasvillisuusvyöhykkeeseen ja Uudenmaan eliömaakuntaan. Aluetta luonnehtii kallioisen mäen luoteisrinteellä kasvava varttunut, lehtipuuvaltainen sekametsä sekä pientalojen väleihin jäävät kulttuurivaikuttuneet puuryhmät. Vuonna 2005 tehdyssä Kauniaisten kasvistikartoituksessa alueelta ei havaittu uhanalaisia, silmälläpidettäviä tai harvinaisia kasvilajeja (Envibio Oy 2005).

Selvitysalueen pohjoisosan rinne on metsätyypiltään lehtomaista käenkaali-mustikkatyyppin (OMT, *oxalis-myrtillus*-tyyppi) kangasta. Kenttäkerroksen tyyppilajeja alueella ovat mustikka, käenkaali, kultapiisku, metsäkastikka sekä lillukka. Pääpuulaji alueella on varttunut rauduskoivu. Sekapuuna esiintyy varttunutta haapaa, harmaaleppää, vaahteraa sekä hieman kuusta. Rinteen alaosassa kasvaa keski-ikäisten haapojen muodostama tiheä puureunus. Pensaskerroksessa esiintyy runsaasti pihlajaa, vadelmaa ja tuomea sekä hieman korpipaatsamaa. Siellä täällä havaittiin pieniä tammen taimia. Alueella esiintyy paikoin runsaastikin lahoppuustoa sekä maa- että pystypuuna. Rinteen itäosissa havaittiin tuoreen runsaravinteisen (HeOT, *hepatica-oxalis*-tyyppi) lehdon piirteitä ja alueella kasvaa yleisenä sinivuokkoa.



Kuva 3. Selvitysalueen pohjoisosan sinivuokkoesiintymää

Keskiosan kalliorinteellä kasvaa runsaasti kivikkoalvejuurta sekä paikoin myös kallioimarretta. Selvitysalueen länsiosissa, vesikuopan lähiympäristössä esiintyy runsaasti vieraslajeja ja laajalle alueelle on levinnyt mm. japanintatarta. Vesikuopan ympäristössä esiintyy myös tavanomaista vesikasvillisuutta mm. osmankäämiä ja järvikaislaa.



Kuva 4. Alueelle on levinnyt runsaasti vieraslajeja mm. japanintatar.

4.5 Eläimistö

Kauniaisten pesimäaikaiseen linnustoon kuuluu ainakin 80 lintulajia. Selvitysalueen pohjoispuolelle sijoittuva Lippajärven lounaisranta kosteikkoineen ja metsäalueineen on arvioitu linnustoltaan paikallisesti arvokkaaksi kohteeksi (Solonen 2005). Kohteen ja selvitysalueen väliin jää Turuntie sekä teollisuusrakennuksia. Selvitysalueen sisäpuolella ei Kauniaisten linnustoselvityksessä havaittu uhanalaisia tai harvinaisia pesimälintulajeja.

Kauniaisten lepakkoselvityksen (Hagner-Wahlsten 2006) mukaan lepakoiden kannalta tärkeimpiä alueita Kauniaisissa ovat Gallträskin alue, Lippajärvi, Kasavuori, Vesitorninmäki sekä Kiikarivuori. Selvitysalueen itäreunalla, Sailonkujan pohjoispäässä on tavattu kolmena eri kertana pohjansiippa ja kerran vesisiippa (Hagner-Wahlsten 2006). Alueen eteläosan tuntumassa Valkonauhantien ja Vanhan Turuntien risteyksessä on havaittu pohjansiippa (Hagner-Wahlsten 2006). Lepakoiden tärkeä ruokailualue ja siirtymisreitti kulkevat lepakkoselvityksen mukaan asemakaavamuutosalueen itäpuolitse Gallträskin länsipäästä pohjoiseen Pohjoisen Heikelintien, Työväenakatiemian ja Sailonkujan tuntumassa Lippajärven länsipäähän (Hagner-Wahlsten 2006).

Kauniaisten liito-oravaselvityksessä 2008 (Yrjölä 2008) selvitysalueella ei havaittu liito-oravia. Aluetta ei myöskään luokiteltu lajin mahdolliseksi elinalueeksi. Luontoselvitystarpeen arvioinnin maastokäynnillä selvitysalueen pohjoisrinteeltä kuitenkin löydettiin liito-oravan papanoita kahden kuusen alla. Puut olivat kooltaan noin 50- 55 cm rinnankorkeudelta. Molempien puiden alla papanamäärä oli alle 10 kappaletta ja puut luokiteltiin ns. papanapuiksi. Reviiripuiden alla papanoita on yleensä yli 50 kappaletta. Alueelta löydettiin lisäksi kaksi vanhaa kolopuuta ja yksi kuusi, jossa oli risupesä. Papano-, kolo- ja risupesäpuiden sijainti on esitetty kuvassa 5.



Kuva 5. Maastossa havaitut liito-oravan papanapuut sekä kolo- ja risupesäpuut. Pohjakartta© Maanmittauslaitos lupa nro. 579/KP/06

4.6 Arvokkaat luontokohteet

Selvitysalueella tai sen läheisyydessä ei ole Natura 2000 – suojelualueverkoston kuuluvia alueita eikä valtakunnallisiin suojeluohjelmiin kuuluvia kohteita. Alueella ei ole myöskään luonnonsuojelualueita. Alueelta ei ole tiedossa eikä alueella havaittu luonnonsuojelulain (LSL 29 §15) suojeltuja luontotyyppkejä. Alueelta ei löydetty vesilain (VL 1 luku 15§ ja 17a §) arvokkaita elinympäristöjä. Alueella havaittiin metsälain (Metsäl 10 §) arvokkaaksi elinympäristöksi luokiteltava lehtolaikku sekä liito-oravan elinympäristö.

1. Sinivuokkolehto

Pinta-ala: 0,3 ha

Uhanalaiset ja silmälläpidettävät luontotyypit: tuoreet runsasravinteiset lehdot (CR)

Alueen koillisreunalla sijaitsee todennäköinen metsälain (Metsäl 10 §) tarkoittama rehevä lehtolaikku (kuva 7). Alueella on tuoreen runsasravinteisen sinivuokko-käenkaalityypin (HeOT) lehdon (CR) piirteitä. Tuoreet runsasravinteiset lehdot sijaitsevat yleensä kalliojyrkänteiden tai harjurinteiden juurilla sekä hikevien, saven- tai hiekansekaisten moreenimäkien rinteillä. Tuoreita runsasravinteisiä lehtoja esiintyy koko maassa, mutta niiden esiintyminen painottuu lehtokeskuksiin (Raunio ym. 2010). Tyyppi on luokiteltu Etelä-Suomessa erittäin uhanalaiseksi (CR) (Raunio ym. 2010).



Kuva 7. Lehtoalue selvitysalueen koillisreunalla. Pohjakartta© Maanmittauslaitos lupa nro. 579/KP/06

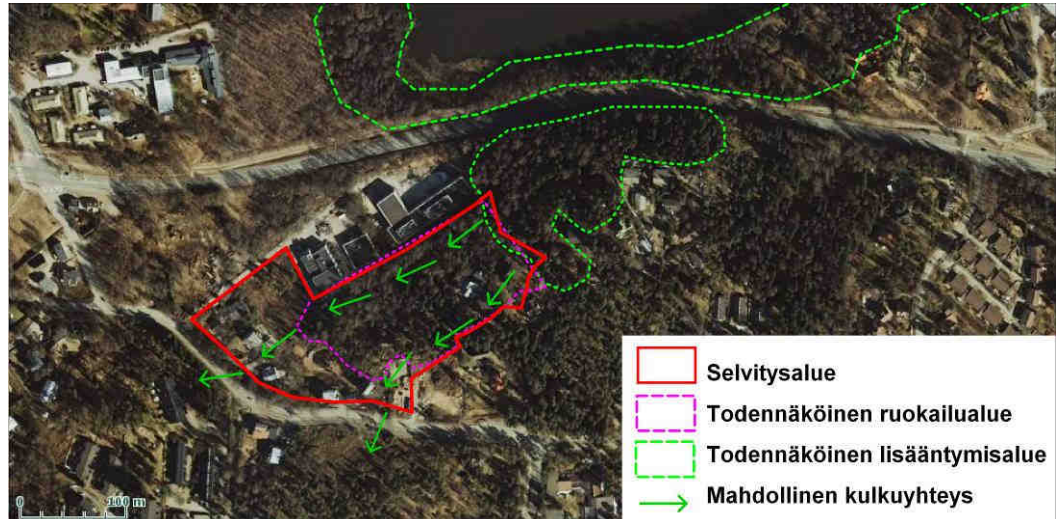
2. Liito-oravametsä

Pinta-ala: 2-4 ha (ruokailu- ja elinalue)

Uhanalaiset ja harvinaiset lajit: liito-oravan (VU)

Selvitysalueen pohjoisreunan lehtipuuvaltainen sekametsä on ominaisuuksiltaan liito-oravan ruokailualueeksi sopivaa. Alueella esiintyy runsaasti lajin ravintopuita eli haapaa, koivua sekä harmaaleppää. Kuusta on vähän. Alueella havaittiin liito-oravan papanoita kahden puun alla. Liito-oravan varsinaista elinaluetta on todennäköisesti selvitysalueen itäpuolella levittäytyvä kuusivaltainen, varttunut mustikkatyyppin (MT, *myrtillus*-tyyppi) kangasmetsäalue se-

kä Turuntien pohjoispuolinen Lippajärven rantametsä. Näitä alueita ei maastokäynnin yhteydessä inventoitu, vaan elinalueen rajaukset ovat tulkintaa. Lisääntymisalueen ja ruokailualueen tulkitut rajaukset sekä mahdolliset kulkuyhteydet länteen on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6. Tulkitut Liito-oravan elin- ja ruokailualueet (pohjakartta © maanmittauslaitos). Pohjakartta © Maanmittauslaitos lupa nro. 579/KP/06

3. Lippajärven luonnonsuojelualue (YSA010036)

Pinta-ala: 63,5 ha

Selvitysalueen pohjoispuolella, lähimmillään noin 90 m etäisyydellä sijaitsee Lippajärven luonnonsuojelualue (YSA010036). Luonnonsuojelualueen tärkeimmät arvot keskittyvät järven molemmissa päissä sijaitseviin ruovikkoalueisiin, jotka ovat mm. linnustollisesti arvokkaita (Lippajärven rauhoitus päätös, Uudenmaan ymp. keskus LUO 617/9.11.1999).

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Selvitysalue on luonnonympäristöltään melko tavanomaista, kulttuurivaikutteista kaupunkiluontoa. Alueen suurimmat luontoarvot keskittyvät pohjoisreunan luoteeseen viettävälle, metsäiselle mäkirinteelle. Selvitysalueen pohjoisosan sinivuokkoa kasvava lehtoalue voidaan mahdollisuuksien mukaan jättää rakentamisen ulkopuolelle.

Selvitysalueella ei ole havaittu aiemmissa selvityksissä vaateliasta kasvi- tai eläinlajistoa. Kauniaisten lepakkoselvityksessä alueen etelä- ja itäosien lähialueilta on tehty pohjansiippa- ja vesisiippahavainnot. Molemmat lajit ovat luontodirektiivin liitteen IV(a) lajeja, joiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittäminen ja heikentäminen on kielletty. Maastoinventoinnissa alueelta löydettiin kaksi kolopuuta, jotka voivat toimia lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoina (kuva 5). Nämä sekä kaikki muut alueella mahdollisesti sijaitsevat kolopuut tulisi rakentamisen yhteydessä pyrkiä säilyttämään. Mikäli kolopuita kaadetaan, tulisi ne tarkistaa lepakoiden varalta ennen toimenpiteisiin ryhtymistä.

Selvitysalueen pohjoisreunan metsäalueelta löydettiin liito-oravan papanoita kahden kuusen alta sekä vanha risupesä kuusesta. Lehtipuuvaltainen metsikkö on liito-oravan ruokailualueeksi soveltuvaa aluetta. Elinalueeksi soveliaista metsätyyppiä esiintyy myös selvitysalueen itä- ja pohjoispuolella (kuva 6). Selvitysalueella havaittu risupesä saattaa olla lajin käytössä, vaikkei papanoita puun alta maastokäynnin yhteydessä löydetty. Liito-oravan eri vuodenaikaiset pesät sijaitsevat useimmiten saman metsäalueen eri osissa eli sillä on ns. vaihtopesiä käytössään (Hanski ym. 2001).

Suunnittelualueella havaitun risupesän ympärille tulisi jättää riittävä suoja- vyöhyke (halkaisijaltaan vähintään puun pituuden levyinen alue). Selvitysalueen itäpuolen varttuneen kuusikangasmetsän ja rakennettavan alueen väliin tulisi jättää vähintään 10–15 metrin suuruinen käsittelemätön vyöhyke. Lisäksi tonttien rakentamiseen sekä kulkuväyliin käytettävän alueen ulkopuolisella alueella on säilytettävä liito-oravan kannalta riittävästi puustoa. On myös huolehdittava siitä, että latvusyhteys idästä länteen säilyy (kuva 6). Kulkuyhteyspuiksi voidaan jättää ylimpiin latvuskerroksiin kuuluvia, liito-oravalle suo- jaa antavia puita ja niiden myrskynkestävyyteen on kiinnitettävä erityistä huomiota. Liito-orava kykenee liitämään 20–30 metriä leveiden aukeiden alo- jen yli. Liidon pituuteen vaikuttavat luonnollisesti puuston korkeus ja maaston korkeuserot. Kulkuyhteys voidaan vähimmillään muodostaa puista myös siten, että puut ovat korkeintaan puun pituuden etäisyydellä toisistaan (Ympäristö- ministeriö 2005).

Asemakaavamuutoksella ei todennäköisesti ole vaikutusta Lippajärven luon- nonsuojelualueeseen, sillä selvitysalueen ja luonnonsuojelualueen väliin jää Turuntie sekä teollisuusrakennuksia.

Mikäli edellä mainitut luontoarvot voidaan huomioida rakentamisessa, erillistä luontoselvitystä suunnittelualueella ei tarvita. Lisäselvityksillä voidaan tarvit- taessa tarkentaa liito-oravan ruokailu- ja elinalueen rajausta.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Laatinut: Tiina Mäkelä
Biologi, FM

LÄHTEET

Envibio Oy 2005: Kauniaisten kasvistikartoitus. Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, raportti. 29 s.

Hanski, I. K. 2006: Liito-oravan *Pteromys volans* Suomen kannan koon arvi- ointi. Loppuraportti. – Luonnontieteellinen keskusmuseo.

Hanski, I. K., Henttonen, H., Liukko, U-M., Meriluoto, M. & Mäkelä, A. 2001: Liito-oravan (*Pteromys volans*) biologia ja suojelu Suomessa. – 130 s. Suo- men ympäristö 459. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Huttunen, A. & Pahtamaa, T. 2002: Luonto- ja maisemaselvitykset yleis- ja asemakaavoissa. – Pohjois-Pohjanmaan ympäristökeskuksen moniste 24.

Hämet-Ahti, L., Suominen, J., Ulvinen, T. & Uotila, P. (toim.) 1998: Retkeilykasvio. – Luonnontieteellinen keskusmuseo, Kasvimuseo. Helsinki.

Jokinen, A., Nygren, N., Haila, Y. & Schrader, M. 2007: Yhteiselo liito-oravan kanssa. Liito-oravan suojelun ja kasvavan kaupunkiseudun maankäytön tarpeiden yhteensovittaminen. – Suomen ympäristö 20. Pirkanmaan ympäristökeskus.

Kuusipalo, J. 1996: Suomen metsätyypit. – 144 s. Kirjayhtymä Oy, Rauma.

Pöyry 2007: Teollisuustien asemakaavamuutos, Luontoselvitys. Pöyry Environment Oy, raportti. 7s.

Rassi, P., Hyvärinen, E., Juslén, A. & Mannerkoski, I. (toim.) 2010: Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2010. – Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 685 s.

Raunio, A., Schulman, A. & Kontula, T. (toim.) 2008a: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus – Osa 1: Tulokset ja arvioinnin perusteet. – Suomen ympäristö 8/2008. Suomen ympäristökeskus.

Raunio, A., Schulman, A. & Kontula, T. (toim.) 2008b: Suomen luontotyyppien uhanalaisuus – Osa 2: Luontotyyppien kuvaukset. – Suomen ympäristö 8/2008. Suomen ympäristökeskus.

Sierla, L., Lammi, E., Mannila, J. & Nironen, M. 2004: Direktiivilajien huomiioon ottaminen suunnittelussa. – Suomen ympäristö 742. Ympäristöministeriö, Helsinki.

Solonen, T. 2005: Kauniasten linnustaselvitys. Luontotutkimus Solonen Oy, raportti. 15 s.

Söderman, T. 2003: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi – kaavoituksessa, YVA -menettelyssä ja Natura –arvioinnissa. – Ympäristöopas 109. Suomen ympäristökeskus.

Toivonen, H. & Leivo, A. 1997: Kasvillisuuskartoituksessa käytettävä kasvillisuus- ja kasvupaikkaluokitus. Kokeiluviersio. – Metsähallituksen luonnonsuojelujulkaisuja. Sarja A; 14.

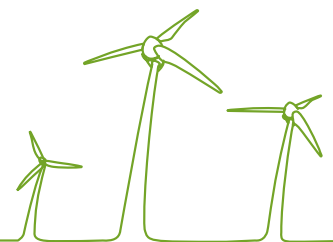
Ympäristöministeriö 2005: Liito-oravan huomiioon ottaminen kaavoituksessa. YM/1/501/2005.

Yrjölä 2008: Liito-oravaselvitys Kauniainen 2008. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, raportti. 10s.

KAUNIAISTEN KAUPUNKI

7. kaupunginosan korttelin 1052 asemakaavan muutoksen meluselvitys

Raportti



Mauno Aho

21.11.2013

Sisällysluettelo

1	Taustaa	1
2	Ympäristömelun ohjeavot	2
3	Lähtötiedot.....	2
3.1	Maastoaineisto	2
3.2	Liikennemäärät	3
4	Melumallinnusmenetelmä.....	3
5	Tulokset.....	3
5.1	Havainnekuvan mukainen massoittelu.....	3
5.1.1	Ääneneristävyysvaatimukset kaavamerkinnöissä.....	3
5.2	Kerrostalo 4m etäisyydellä tontin rajasta	4
5.2.1	Ääneneristävyysvaatimukset kaavamerkinnöissä.....	4
5.3	Kerrostalo 6m etäisyydellä tontin rajasta	4
5.3.1	Ääneneristävyysvaatimukset kaavamerkinnöissä.....	4
6	Johtopäätökset	5

Liitteet

1	Melutilanne päivällä
2	Melutilanne yöllä
3	Ääneneristävyysvaatimukset
4	Melutilanne päivällä, kerrostalo 4m tontin rajasta
5	Melutilanne yöllä, kerrostalo 4m tontin rajasta
6	Ääneneristävyysvaatimukset, kerrostalo 4m tontin rajasta
7	Melutilanne päivällä, kerrostalo 6m tontin rajasta
8	Melutilanne yöllä, kerrostalo 6m tontin rajasta
9	Ääneneristävyysvaatimukset, kerrostalo 6m tontin rajasta

21.11.2013

7. kaupunginosan korttelin 1052 asemakaavan muutoksen meluselvitys

1 Taustaa

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy laatii asemakaavan muutosta Kauniaisten kaupungin 7. kaupunginosan korttelin 1052 osaan. Asemakaavamuutoksen kohteena on Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien väliin sijoittuva aluekokonaisuus, joka käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 13-16 ja 20-22.

Tässä meluselvityksessä on selvitetty edellä mainitun asemakaava-alueen melutilanne ennustetilanteessa. Kuvissa 1 on esitetty havainnekuva laadittavasta asemakaavan muutoksesta.



KUVA 1. Havainnekuva korttelin 7 asemakaavan muutoksesta (suunnitelma 18.11.2013).

2 Ympäristömelun ohjearvot

Meluntorjuntaa ohjaavat Suomessa Valtioneuvoston päätöksen VNp 993/1992 mukaiset melutason ohjearvot. Taulukossa 1 on esitetty kyseiset ohjearvot ulkona.

Taulukko 1: Yleiset melutasojen ohjearvot

Ulkona (VNp 993/1992)	L _{Aeq} , klo 7-22	L _{Aeq} , klo 22-7
Asumiseen käytettävät alueet, virkistysalueet taajamissa ja niiden välittömässä läheisyydessä sekä hoito- tai oppilaitoksia palvelevat alueet	55 dB	50 dB ^{1) 2)}
Loma-asumiseen käytettävät alueet, leirintäalueet, taajamien ulkopuoliset virkistysalueet ja luonnonsuojelualueet	45 dB	40 dB ^{3) 4)}
<i>Sisällä</i>		
Asuin, potilas ja majoitushuoneet	35 dB	30 dB
Opetus ja kokoontumistilat	35 dB	-
Liike ja toimistohuoneet	45 dB	-

- 1) Uusilla alueilla on melutason yöohjearvo kuitenkin 45 dB.
- 2) Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei sovelleta yöohjearvoa.
- 3) Yöohjearvoa ei sovelleta sellaisilla luonnonsuojelualueilla, joita ei yleisesti käytetä oleskeluun tai luonnon havainnointiin yöllä.
- 4) Loma-asumiseen käytettävillä alueilla taajamassa voidaan kuitenkin soveltaa asumiseen käytettävien alueiden ohjearvoja.

Uudella alueella tarkoitetaan pääsääntöisesti vähintään korttelin kokoista, kaavaa laadittaessa rakentamatonta aluetta, joille luodaan uutta infrastruktuuria ja jolla laajennetaan kaavoitettua aluetta tai luodaan uutta. Tulkintaan vaikuttaa lisäksi alueen sijainti muihin alueisiin nähden.

Tässä meluselvityksessä Vanhan Turuntien varressa sijaitsevat kiinteistöt on tulkittu täydennysrakentamiseksi eli vanhoiksi alueiksi, joiden yöajan ohjearvo on 50 dB.

3 Lähtötiedot

3.1 Maastoaineisto

Alueen maastomalli laadittiin käyttäen Kauniaisten kaupungin maastoaineistoa. Malliin lisättiin Turuntien varteen ja Venevalkamantien eteläpuolelle rakenteilla olevat tai jo valmistuneet uudet rakennukset. Näiden rakennusten korkeus arvioitiin kertomalla kerrosluku 3 m:llä ja lisäämällä tuloon 1 m. Turuntien varteen mallinnettiin koko matkalle meluaita, korkeus 3m. Asemakaava-alueen ja Turuntien välissä olevat meluesteet mallinnettiin 2,4 m korkeina.

Lisäksi asemakaava-alueelle sijoitettiin uudet rakennusmassat. Rakennusmassoittelusta tutkittiin kolmea vaihtoehtoa, joissa kerrostalon sijainti muuttui lähemmäksi tietä; havainnekuvan mukainen tilanne, 4m päässä tontin lounaisreunan rajasta ja 6m päässä tontin lounaisreunan rajasta. Kaikissa tutkituissa tilanteissa muut rakennusmassat olivat samat.

Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä on VVJ/N60.

21.11.2013

3.2 Liikennemäärät

Liikennemäärinä käytettiin samoja liikennemääriä kuin Pöyry Oy:n laatimassa Kauniaisten Teollisuustien asemakaavan meluselvityksessä. Liikennemäärät on esitetty taulukossa 2.

Taulukko 2: Keskimääräiset vuorokausiliikennemäärät (KVL)

tie	tieosa	nopeus	KVL	KVL raskaat	yön osuus
Turuntie länteen	Koko osuus	60	13020	1302	10 %
Turuntie Itään	Koko osuus	60	15960	1117	10 %
Vanha Turuntie länteen	Koko osuus	40	500	15	10 %
Vanha Turuntie itään	Koko osuus	40	3500	105	10 %
Lippjärventie	Koko osuus	50	9620	481	10 %

4 Melumallinnusmenetelmä

Melulaskennat tehtiin CadnaA 4.2-melulaskentaohjelmalla. Ohjelma käyttää melun leviämisen mallintamiseen digitaalista maastomallia ja pohjoismaista tieliikennemelun laskentamallia. Melulaskennoissa on otettu huomioon 1 heijastus. Kasvillisuuden vaimennusta ei ole huomioitu. Koko tuotantolaitoksen alue käsiteltiin ääntä heijastavana, eli maakerroin $G=0$. Tuuliolosuhteista johtuvaa sääkorjausta ei tehty.

Laskennoissa melutasot laskettiin pisteisiin, jotka sijaitsevat 5 metrin välein tarkasteltavalle alueelle sijoitetussa ruudukossa. Melukäyrät muodostetaan laskentaruudukkoon laskettujen arvojen avulla interpoloimalla.

Melulle laskettiin keskiäänitasot. Laskentapisteiden korkeus oli pohjoismaisen mallin mukaisesti kaksi metriä maan pinnasta. Ohjelmalla laadittiin laskennan tulosten perusteella päiväajan, eli klo 7-22, keskiäänitasovyöhykkeet 5 dB välein välille 40 – 70 dB.

5 Tulokset

5.1 Havainnekuvan mukainen massoittelu

Melualuekartassa 1 on esitetty liikennemelun päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq, klo 7-22}$.

Kaikille kiinteistöille, joille ollaan rakentamassa uusia asuinrakennuksia jää oleskelualueita, joilla ohjearvo 55 dB ei ylity.

Melualuekartassa 2 on esitetty liikennemelun yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq, klo 22-7}$.

Kaikille kiinteistöille, joille ollaan rakentamassa uusia asuinrakennuksia jää oleskelualueita, joilla ohjearvo 50 dB ei ylity.

5.1.1 Ääneneristävyysvaatimukset kaavamerkinnoissä

Jotta ohjearvot uusissa kiinteistöissä sisätiloissa eivät ylity, on liitteessä 3 esitetty tarvittavat ääneneristävyysvaatimukset kaavaan merkittäviksi. Kahden asuinrakennuksen (tontti nro 14) Vanhan Turuntien puoleisen seinän rakenteen tulee olla ääneneristävydeltään 30 dBA. Muissa kaava-alueen uusissa rakennuksissa seinärakenteen tavanomainen ääneneristävyys 25 dBA on riittävä.

21.11.2013

5.2 Kerrostalo 4m etäisyydellä tontin rajasta

Melualuekartassa 4 on esitetty liikennemelun päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq\ klo\ 7-22}$.

Kaikille kiinteistöille, joille ollaan rakentamassa uusia asuinrakennuksia jää oleskelualueita, joilla ohjearvo 55 dB ei ylity.

Melualuekartassa 5 on esitetty liikennemelun yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq\ klo\ 22-7}$.

Kaikille kiinteistöille, joille ollaan rakentamassa uusia asuinrakennuksia jää oleskelualueita, joilla ohjearvo 50 dB ei ylity.

5.2.1 Ääneneristävyysvaatimukset kaavamerkinnöissä

Jotta ohjearvot uusissa kiinteistöissä sisätiloissa eivät ylity, on liitteessä 6 esitetty tarvittavat ääneneristävyysvaatimukset kaavaan merkittäviksi. Kolmen asuinrakennuksen (tontit nro 13 & 14) Vanhan Turuntien puoleisen seinän rakenteen tulee olla ääneneristävyydeltään 30 dBA. Muissa kaava-alueen uusissa rakennuksissa seinärakenteen tavanomainen ääneneristävyys 25 dBA on riittävä.

5.3 Kerrostalo 6m etäisyydellä tontin rajasta

Melualuekartassa 7 on esitetty liikennemelun päiväajan keskiäänitasot $L_{Aeq\ klo\ 7-22}$.

Kaikille kiinteistöille, joille ollaan rakentamassa uusia asuinrakennuksia jää oleskelualueita, joilla ohjearvo 55 dB ei ylity.

Melualuekartassa 8 on esitetty liikennemelun yöajan keskiäänitasot $L_{Aeq\ klo\ 22-7}$.

Kaikille kiinteistöille, joille ollaan rakentamassa uusia asuinrakennuksia jää oleskelualueita, joilla ohjearvo 50 dB ei ylity.

5.3.1 Ääneneristävyysvaatimukset kaavamerkinnöissä

Jotta ohjearvot uusissa kiinteistöissä sisätiloissa eivät ylity, on liitteessä 9 esitetty tarvittavat ääneneristävyysvaatimukset kaavaan merkittäviksi. Kolmen asuinrakennuksen (tontit nro 13 & 14) Vanhan Turuntien puoleisen seinän rakenteen tulee olla ääneneristävyydeltään 30 dBA. Muissa kaava-alueen uusissa rakennuksissa seinärakenteen tavanomainen ääneneristävyys 25 dBA on riittävä.

21.11.2013

6 Johtopäätökset

Ennustetilanteessa tieliikenteen melu ei ylitä asemakaava-alueella uusien rakennusten oleskelualueilla päiväajan ohjearvoa 55 dB ja yöajan ohjearvoa 50 dB missään tutkituista tilanteista.

Jos kerrostalo sijaitsee havainnekuvan mukaisessa kohdassa, eivät kerrostalon julkisivut tarvitse ääneneristävyyksvaatimuksia. Tällöin kahden muun rakennuksen (tontti nro 14) Vanhan Turuntien puoleisen seinän ääneneristävyydeksi suositellaan 30 dBA.

Jos kerrostalo sijoitetaan 4 tai 6 m etäisyydelle tontin lounaisreunan rajasta, tulee myös kerrostalon (tontti nro13) lounaispuolen julkisivulle suositella 30 dBA:n ääneneristävyyttä.

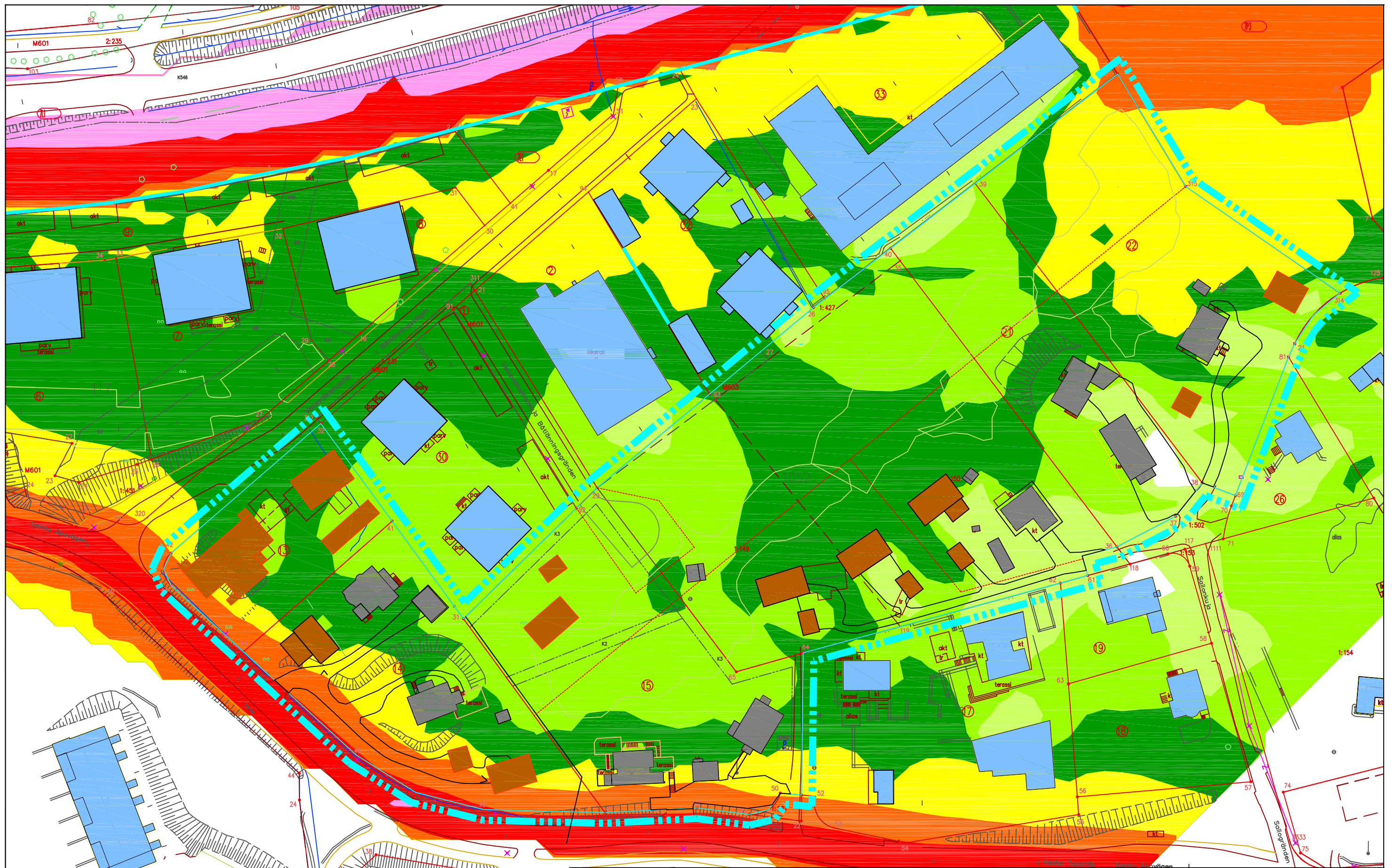
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Hyväksynyt:

Mauno Aho
projektipäällikkö, insinööri

Laatinut:

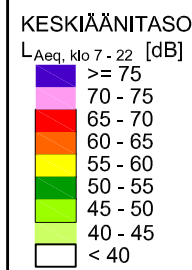
Matti Manninen
ympäristöasiantuntija, DI



0 10 20 30 100

Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä
VVJ/N60

- Rakennukset
- uusi
 - vanha
 - muu



FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osmontie 34, PL 950
00601 Helsinki
Puh. 0104090
www.fcg.fi

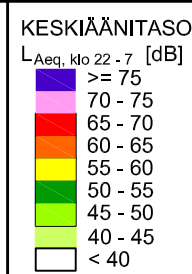
Kauniaisten kaupunki
Korttelin 7 asemakaavan muutos
Meluselvitys, kerrostalo 4m tontin rajasta
Melutilanne päivällä 1:1000

Päiväys 21.11.2013
Pääsuunn. Matti Manninen
Hyv. Mauno Aho

AKU 126-P16630 **Liite 4**



- Rakennukset
- uusi
 - vanha
 - muu



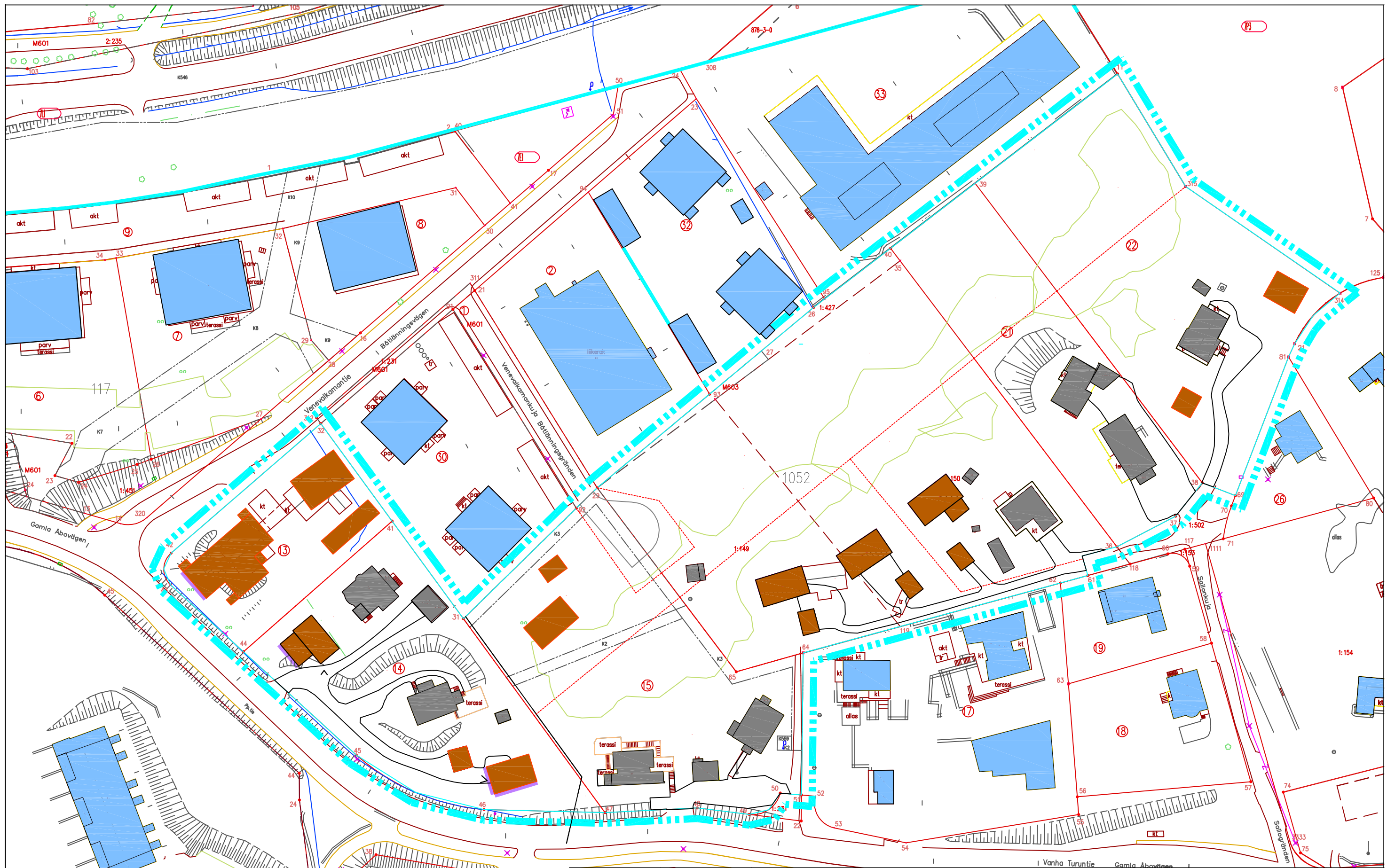
FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osmontie 34, PL 950
00601 Helsinki
Puh. 0104090
www.fcg.fi

Kauniaisten kaupunki
Korttelin 7 asemakaavan muutos
Meluselvitys, kerrostalo 4m tontin rajasta
Melutilanne yöllä 1:1000

Päiväys 21.11.2013
Pääsuunn. Matti Manninen
Hyv. Mauno Aho

AKU 126-P16630 **Liite 5**

0 10 20 30 100
Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä
VVI/N60



Ääneneristävyyttä
vaatimukset

30 dBA

Rakennukset

- uusi
- vanha
- muu



FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osmontie 34, PL 950
00601 Helsinki
Puh. 0104090
www.fcg.fi

Kauniaisten kaupunki
Korttelin 7 asemakaavan muutos
Meluselvitys, kerrostalo 4m tontin reunasta
Ääneneristävyyttävaatimukset 1:1000

Päiväys 21.11.2013
Pääsuunn. Matti Manninen
Hyv. Mauno Aho

AKU 126-P16630 **Liite 6**

0 10 20 30 100
Koordinaatti- ja korkeusjärjestelmä
VVJ/N60



KAUNIAISEN VENEVALKAMANTIEN LIITO-ORAVASELVITYS 2013

Tekijä:

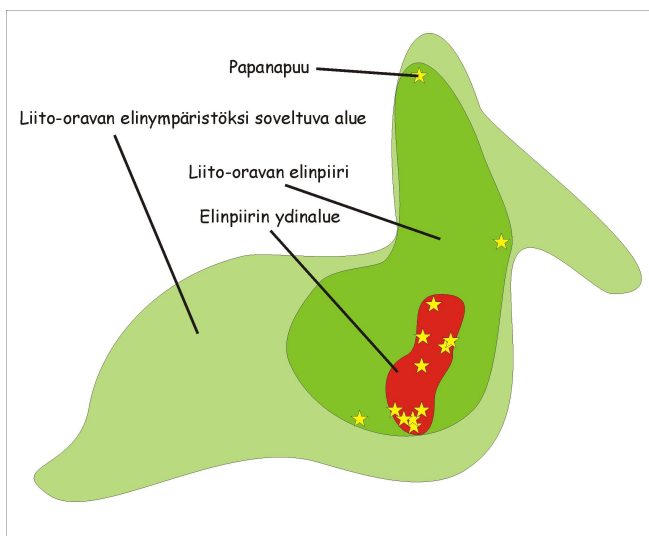
Teemu Virtanen

1 Johdanto.....	4
3 Menetelmät.....	4
4 Tulokset.....	5
5 Yhteenveto.....	5
Lähteet	6

1 JOHDANTO

Kauniaisten kaupunki tilasi keväällä 2013 Ympäristötutkimus Yrjölä Oy:ltä liito-oravaselvityksen Venevalkamantien ja Vanhan Turuntien väliin sijoittuvalle asemakaavamuutosalueelle. Selvitys koski myös em. alueen eteläpuolella sijaitsevaa kaupungin omistamaa maa-aluetta (235-402-1-487). Selvitettävän alueen kokonaispinta-ala oli noin 10 hehtaaria. Tässä raportissa esitellään selvitystyön tulokset ja suositukset alueen maankäyttöä varten.

Liito-oravametsään liittyy termejä, joilla kuvataan alueen merkitystä liito-oravalle. Elinpiiriksi soveltuva alue tarkoittaa ulkoisten merkkien perusteella määriteltyä aluetta, jolla liito-oravan voidaan olettaa elävän. Elinpiiri on se soveltuvan elinympäristön osa, jota kyseinen liito-orava yksilö käyttää elinaikanaan. Ydinalue on liito-oravan elinpiirin usein pienehkö osa, jolla se viettää suurimman osan ajastaan. Elinpiiriä ei käytännössä voida määrittää kuin pitkäkestoisessa telemetriatutkimuksessa, jossa yksittäistä liito-oravaa seurataan radiolähettimen avulla. Myös ydinalueen tarkkarajainen määrittäminen voi olla vaikeaa, mutta metsikön soveltuvuuden, papanalöydösten ja pesäpuiden avulla voidaan useimmiten perusteltu rajaus tehdä. Oleellista on, että säilytettäväksi tarkoitettulla alueella naaras selviää talven yli ja kykenee lisääntymään.



Kuva 1, Liito-oravametsää karakterisoivia termejä

3 MENETELMÄT

Liito-oravalle soveltuvien elinympäristöjen arviointi tehtiin nk. asiantuntija-arviona, jossa metsikön soveltuvuuden arviointi perustui kartoittajan kokemukseen liito-oravametsistä, sekä radiopantaseurannoista saatuihin tutkimustuloksiin. Käytössä oli myös viimeaikaista tutkimustietoa liito-oravan elinympäristöistä ja käyttäytymisestä kaupunkiympäristössä.

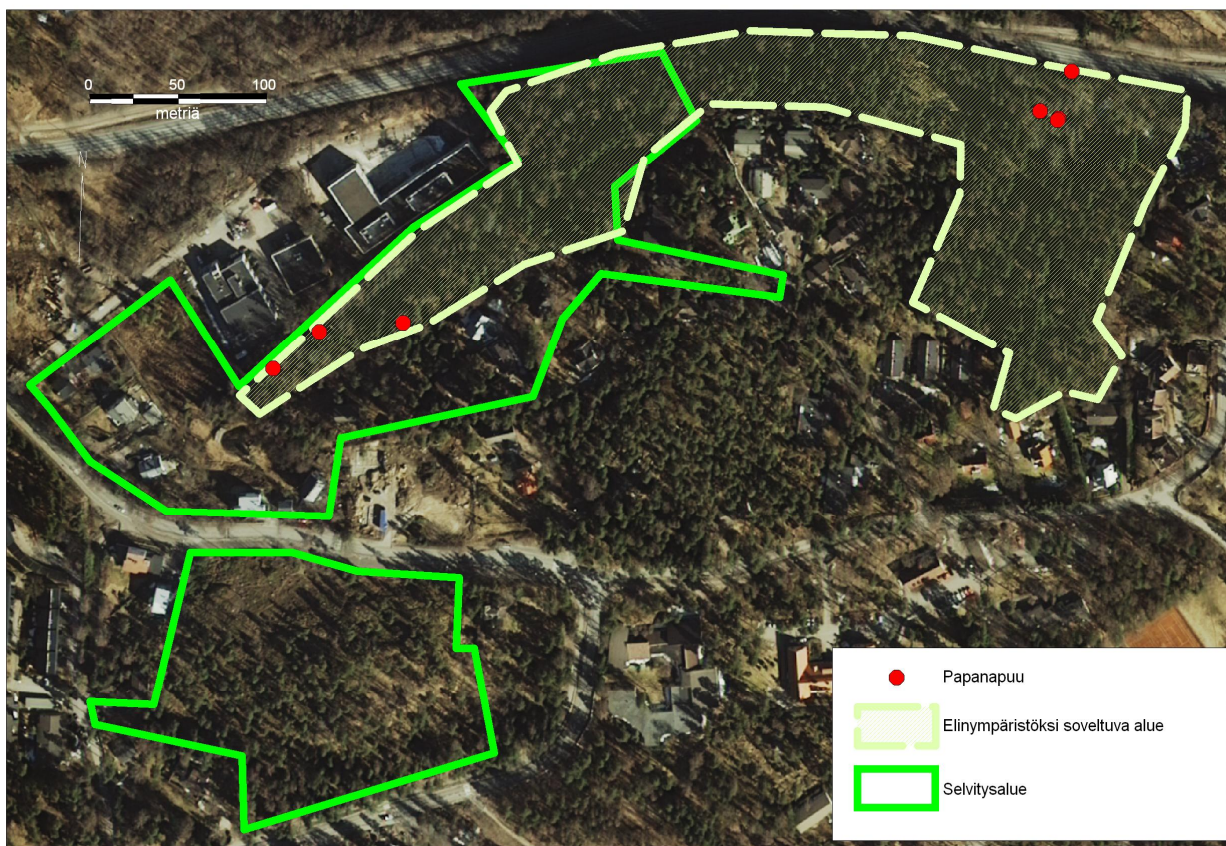
Kartoitus tehtiin kahdella kartoituskäynnillä huhtikuussa ja toukokuussa 2013. Alueen suurten kuusten (halkaisija yli 30 senttiä) alta etsittiin liito-oravan ulostepapanoita, jotka ovat varmin merkki

alueella elävästä liito-oravasta. Papanoita etsittiin myös haapojen (halkaisija yli 15 senttiä) alta. Samassa yhteydessä etsittiin mahdollisia koloja haavoista sekä tavallisen oravan risupesiä kuusista.

4 TULOKSET

Kartoitusalueella havaittiin papanoita kahden kuusen ja yhden haavan juurella. Kolopuita tai risupesiä ei havaittu. Elinympäristöksi soveltuvaa aluetta oli Venevalkamantien eteläpuolella rinteessä ja se jatkui koilliseen yhtyen Espoon puolella suurempaan elinympäristöksi soveltuvaan alueeseen. Papanahavainnot ja soveltuvan alueen raja-alue on esitetty kuvassa 1.

Kartoitusalueen eteläisempi osa (235-402-1-487) osoittautui liito-oraville soveltumattomaksi elinympäristöksi ja on pääosin männikköä.



Kuva 1, Kartoitusalue ja tehdyt havainnot, . (Maanmittauslaitoksen Maastotietokannan 5/2013 aineistoa)

5 YHTEENVETO

Tehdyt liito-oravaan viittaavat havainnot liittyvät todennäköisesti koillisessa ja pohjoisessa Lippajärven rannalla sijaitsevaan esiintymään. Selvitysalueen ulkopuolella koillisessa sijaitsevan puron varressa havaittiin useita kolopuita ja alue vaikutti muutenkin liito-oravalle hyvin soveltuvalta ympäristöltä. Aluetta ei kartoitettu tarkasti, mutta ilmeisesti esiintymän ydinalue sijaitsee juuri tässä puronvarsikuusikossa. Nyt selvitetyllä alueella ei pesäpuita havaittu eikä niitä välttämättä alueella sijaitse. Liito-oravat näyttävät käyttävän aluetta kuitenkin ruokailuun ja liikkumiseen. Liito-orava

pystyy käyttämään myös rakennettua ympäristöä osana elinpiiriään, mikäli säästyvä puusto on tarpeeksi tiheää ja järeää. Yhtenäisen kulkuyhteyden turvaamiseksi alueen läpi koillisesta lounaaseen suositellaan säästettäväksi vähintään kymmenen metriä korkeita puita enintään korkeutensa päässä toisistaan. Säästettäväksi puiksi suositellaan järeimpiä haapoja ja kuusia, mutta liito-orava voi käyttää kulkuyhteytenään myös muita puita esimerkiksi mäntyjä.

Kartoitetun alueen eteläosan (235-402-1-487) maankäyttöä ei ole tarvetta ohjata liito-oravien huomioimiseksi.

LÄHTEET

http://www.maanmittauslaitos.fi/avoindata_lisenssi_versio1_20120501

Kauniaisten kaupunki 2012: Asemakaavan muutos kortteli 1052 osa

Luonnonsuojelulaki 20.12.1996/1096

Ympäristötutkimus Yrjölä Oy, 2008: Liito-oravaselvitys Kauniainen 2008

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	01.04.2015
Kaavan nimi	7. kaupunginosan osaa korttelia 1052		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	20.02.2014
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	03.05.2011
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,7855	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,7855

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	1,7855	100,0	1645	0,09		145
A yhteensä	1,7855	100,0	1645	0,09		145
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					

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	1,7855	100,0	1645	0,09		145
A yhteensä	1,7855	100,0	1645	0,09		145
AO	1,7855	100,0	1645	0,09		145
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						