



Kauniaisten kaupunki
Helsingintie 10, Ak 220, asemakaavan muutos

KAAVASELOSTUS

Luonnos 22.11.2016



Selostus liittyy 22.11.2016 päivättyyn asemakaavakarttaan.

Asemakaavan muutos koskee osaa korttelista 400 sekä katu- ja viheralueita

Vireille	16.8.2016
Kaupunginhallitus	xx.xx.xxxx, yy §
Kaupunginvaltuusto	xx.xx.xxxx, yy §

Yhteyshenkilöt

Suomen Raamattuopiston Säätiö:

Lauri Vartiainen
Reijo Päärni (Reijo.paarni@kolumbus.fi)

(etunimi.sukunimi@sro.fi)

Kaavaa laativa konsultti:

Jari Mäkynen, Iris Broman (projektinjohto, neuvottelut)
Hannu Granberg, Anna af Hällström (kaavanpiirto, raportointi)
Jukka Räsänen, Mika Tuominen (liikenne)
Silja Laine (ilmanlaatu)

(etunimi.sukunimi@ramboll.fi)

Kauniaisten kaupunki:

Marko Lassila
Marianna Harju
Matti Salminen

(etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)

SISÄLTÖ

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1	TUNNISTETIEDOT	4
1.2	KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	4
1.3	KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	SUUNNITTELU- JA KAAVAPROSESSIN VAIHEET	6
3	LÄHTÖKOHDAT	7
3.1	ALUEEN NYKYTILAN YLEISKUVAUS	7
3.2	LUONTO JA MAISEMA	8
3.2.1	Kallio- ja maaperä, maastonmuodot	8
3.2.2	Vesistöt ja pohjavesialueet	9
3.2.3	Kasvillisuus ja eläimistö	9
3.2.4	Arvokkaat luontokohteet	9
3.3	RAKENNETTU YMPÄRISTÖ	10
3.3.1	Yhdyskuntarakenne	10
3.3.2	Liikenne	10
3.3.3	Tekninen huolto	10
3.3.4	Palvelut	10
3.3.5	Virkistys	10
3.3.6	Rakennuskanta	10
3.3.7	Suojelukohteet	11
3.3.8	Tie- ja raideliikenteen melu ja tärinä	12
3.4	MAANOMISTUS	12
3.5	SUUNNITTELUALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET	12
3.5.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	12
3.5.2	Maakuntakaava	12
3.5.3	Yleiskaava	13
3.5.4	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)	14
3.5.5	Asemakaava	14
3.5.6	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015	15
3.5.7	Rakennusjärjestys	15
3.5.8	Tonttijako	15
3.5.9	Pohjakartat	15
3.5.10	Rakennuskielto	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	16
4.1	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN, JA KAAVAA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET	16
4.2	OSALLISET	16
4.3	SUUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOVAIHEET SEKÄ OSALLISTUMISENENETTELUT	16
4.3.1	Kaavoituksen aloittaminen	16
4.4	SUUNNITTELUN TAVOITTEET	17
4.5	VAIHTOEHTOTARKASTELUT	17
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET	19
5.1	ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS	19
6	ASEMAKAAVAN KUVAUS	21
6.1	KAAVAN RAKENNE JA ALUEVARAUKSET	21
6.2	KAAVAN MITOITUS	21
6.2.1	Rakennusoikeus	21
6.3	KAAVAN VAIKUTUKSET	22
6.3.1	Lähtökohdat	22
6.3.2	Vaikutukset ihmisten asuinoloihin ja asuinympäristöön	22
6.3.3	Vaikutukset maa- ja kallioperään, ilmaan ja ilmastoon	22

6.3.4	<i>Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin..</i>	22
6.3.5	<i>Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen.....</i>	23
6.3.6	<i>Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.....</i>	23
6.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	23
6.4.1	<i>Tie- ja raideliikenteen aiheuttama melu</i>	23
6.4.2	<i>Ilmanlaatu.....</i>	24
6.5	KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN	25
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	26
7.1	TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS	26
8	ASEMAKAAVAN NIMISTÖ	26
9	LUETTELO ASEMAKAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA.....	26

LIITTEET

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (16.8.2016)
Liite 2	Raamattuopiston tontin asemakaavamuutoksen liikennevaikutukset (9.11.2016)
Liite 3	Ilmanlaatulausunto (10.11.2016)

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 TUNNISTETIEDOT

Kunta: Kauniaisten kaupunki

Kaupunginosa: 3. kaupunginosa

Korttelit: osa korttelia 400 sekä katu- ja virkistysalueita

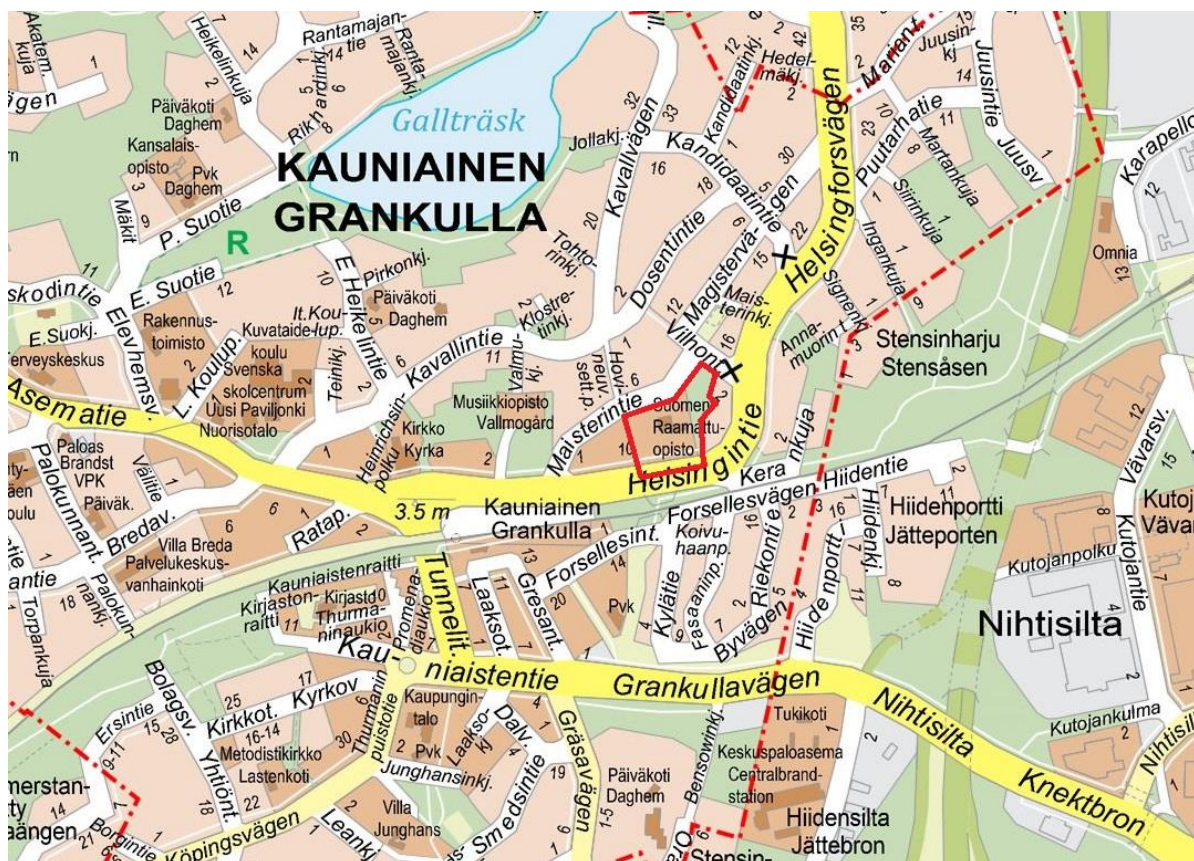
Kaavan nimi: Helsingintie 10, Ak 220, asemakaavan muutos

Kaavan laatija: Ramboll Finland Oy

Jari Mäkynen, arkkitehti, YKS 126

1.2 KAAVA-ALUEEN SIJAINTI

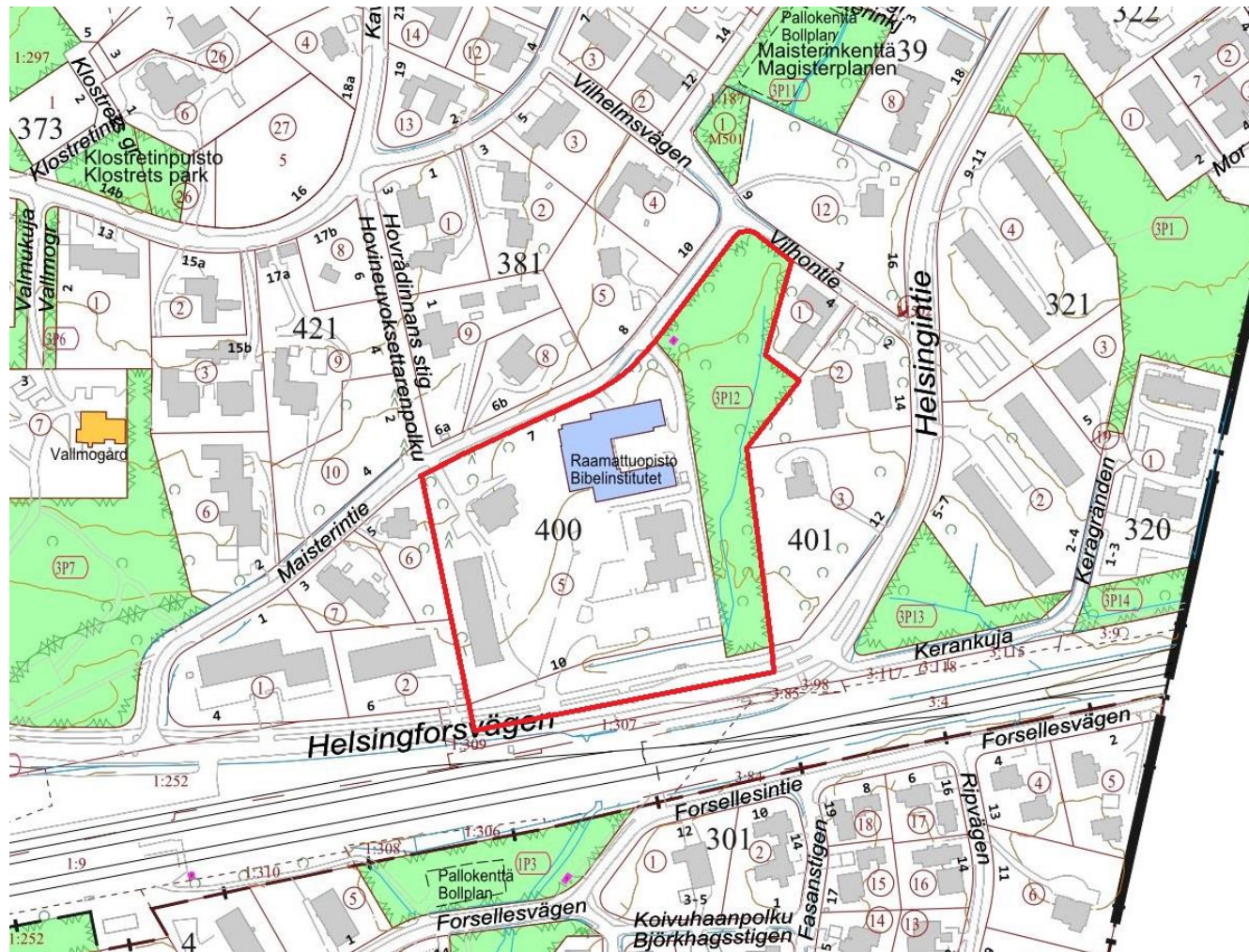
Asemakaavan muutoksen kohteena on Helsingintien ja Maisterintien välissä sijaitseva Suomen Raamattuopiston säätöön tontti sekä katu- virkistysalueita. Alue sijaitsee noin 500 metriä Kauniaisten rautatieasemasta koilliseen. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 2,5 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. (Karttalähde: Pääkaupunkiseudun opaskartta)

1.3 KAAVAN NIMI JA TARKOITUS

Kaavan nimi on Helsingintie 10, Ak 220, asemakaavan muutos. Kaavan tarkoituksena on mahdollistaa alueella sijaitsevan Suomen Raamattuopiston toiminnan kehittäminen sekä erottaa osa nykyisestä tontista asuinrakentamiseen.



Kuva 2. Suunnittelualueen rajaus. (Karttalähde: Kauniaisten karttapalvelu)

2 TIIVISTELMÄ

2.1 SUUNNITTELU- JA KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Alue käsittää osan korttelia 400 sekä katu- ja virkistysalueita. Asemakaavan muutos laaditaan mahdollistamaan Suomen Raamattuopiston toiminnan kehittäminen ja tiivistämään Kauniaisten keskustan rakennetta.

- **Asemakaavan muutoksen vireilletulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston Säätiön aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt asemakaavan muutoksen aloittamisesta 18.5.2016 (95 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016 ja ollut nähtävillä. Kuulutus on ollut nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla 16.8-16.9.2016. Lisäksi kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan kaupungin internet-sivuilla. Nähtävillä asetettavat asiakirjat ovat nähtävillä Kauniaisten kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

- **Asemakaavan muutosluonnos**

Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtävillä kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuilla.

- **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutosehdotus laaditaan valmisteluvaiheessa saatu palaute huomioon. Asemakaavan muutosehdotus asetetaan nähtävillä kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuilla.

- **Asemakaavan toteuttaminen**

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista kun kaava on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 ALUEEN NYKYTILAN YLEISKUVAUS

Suunnittelualueella sijaitsee neljä rakennusta, jotka ovat Raamattuopisto, opiskelija-asuntola (Ystävien talo), vanha asuntolarakennus ja Villa Tusculum. Raamattuopisto ja Villa Tusculum sijaitsevat Maisterintien varressa. Ystävien talo ja vanha asuntolarakennus sijaitsevat Helsingintien puolella tonttia.



Kuva 3. Vanha asuntolarakennus



Kuva 4. Opiskelija asuntola (Ystävien talo)



Kuva 5. Suomen Raamattuopisto



Kuva 6. Tusculum (Kuvälähde: Kauniaisten kaupunki)

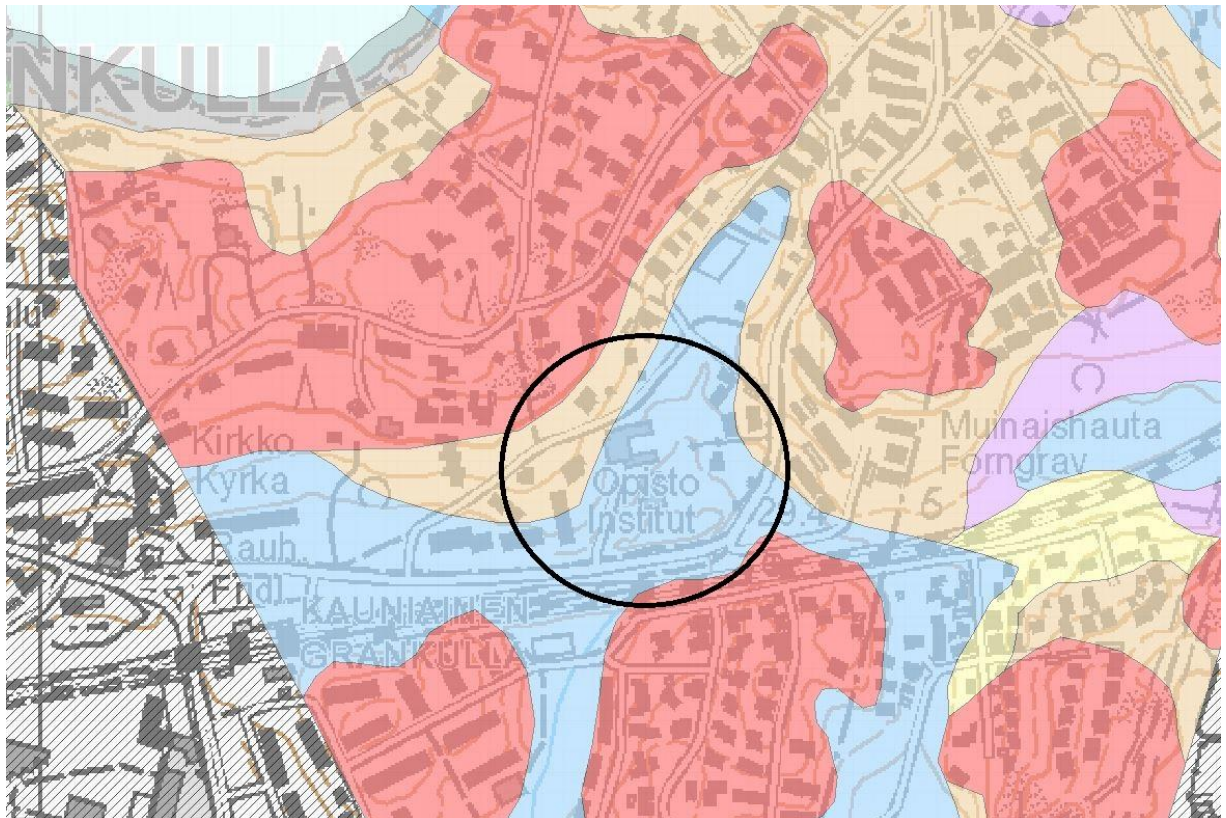
3.2 LUONTO JA MAISEMA

Suomen Raamattuopiston tontti on pääosin rakennettua ympäristöä. Aikanaan Villa Tusculumilla on ollut suuri puutarha, joka on kuitenkin hävinnyt aiempien vuosikymmenien uudisrakentamisen myötä. Nykyisin tontti on ilmeeltään puistomainen ja puusto on runsasta etenkin Villa Tusculumin ympäristössä.

Raamattuopiston tontin itäpuolinen virkistysalue on luonnontilainen ja puusto alueella on runsasta. Lähin laajempi luonnonalue on Kasavuoren luonnonsuojelualue kahden kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta.

3.2.1 Kallio- ja maaperä, maastonmuodot

Suunnittelualueen maastonkorkeudet vaihtelevat välillä 24–32 metriä korkeusjärjestelmässä N2000. Matalimmat kohdat sijoittuvat tontin eteläosaan Helsingintien varteen ja korkeimmat tontin pohjoisosaan Maisterintien varteen. Saatavilla olevien tietojen perusteella maaperä suunnittelualueella on suurimmaksi osaksi savea. Villa Tusculumin ympäristössä maaperä on hiekkamoreenia.



Kuva 7. Suunnittelualueen maaperä. Sinisellä savi, keltaisella hiekkamoreeni ja punaisella kallioma. (Lähde: Geologian tutkimuslaitos)

3.2.2 Vesistöt ja pohjavesialueet

Suunnittelualue ei sijaitse vedenhankinnan kannalta tärkeällä, luokitellulla pohjavesialueella. Lähin pohjavesialue (Puolarmetsä 0104902, I luokka) sijaitsee noin kolme kilometriä alueesta lounaaseen. (Ympäristöhallinnon Hertta-tietokanta).

3.2.3 Kasvillisuus ja eläimistö

Kauniaisissa on laadittu koko kaupungin kattava linnustoselvitys vuonna 2005 (Salonen 2005). Linnustoselvityksen tulosten perusteella suunnittelualue ei kuulu Kauniaisten linnustollisesti paikallisesti arvokkaisiin kohteisiin. Kauniaisten lepakkokartoitus on tehty vuonna 2006 /Hagner-Walsten 2006) ja kartoituksen mukaan suunnittelualue ei kuulu Kauniaisten keskeisimpiin lepakkoalueisiin.

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

3.2.4 Arvokkaat luontokohteet

Luonnonympäristö ei aseta erityisiä vaatimuksia alueen maankäytön suunnittelulle. Suunnittelualue on Kauniaisten kaupungin keskustan tuntumassa sijaitsevaa rakennettua ympäristöä. Alueella ei esiinny suojelu- tai suojeluohjelma alueita, Natura-alueita, suojeltuja vesistöjä tai muita luonnonsuojelun kannalta arvokkaita alueita. (Ympäristöhallinnon Hertta tietokanta).

3.3 RAKENNETTU YMPÄRISTÖ

3.3.1 Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualue rajoittuu pohjoisessa Maisterintiehen, idässä olemassa olevaan pientalo-asutukseen sekä Vilhontiehen, etelässä Helsingintiehen ja lännessä pientalo- sekä kerrostaloasutukseen.

Suunnittelualue rajoittuu Kauniaisten ydinkeskustaan rautatieaseman koillispuolella. Suunnittelualan ympäröivä rakennuskanta koostuu kerrostaloista, pientaloista ja huvioloista.

3.3.2 Liikenne

Tieliikenne

Suunnittelualan eteläpuolella kulkeva Helsingintie on suunnittelualan vilkkain ajoneuvoliikenteen väylä. Suunnittelualan pohjoispuolella oleva Maisterintie on asuntokatu, jonka liikennemäärä on vähäinen ja tulee säilymään tulevaisuudessa ennallaan.

Kevyt liikenne

Alueen eteläpuolella Helsingintien varressa kulkee jalankulku- ja pyörätieyhteys, joka liittyy ympäröivään jalankulku- ja pyörätieverkostoon lännessä ja koillisessa sekä aseman itäpuolisen alikulkukäytävän kautta radan eteläpuolelle.

Joukkoliikenne

Alue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kauniaisten asemalta, josta on hyvät lähijunaliikenteen yhteydet Espoon ja Helsingin suuntiin. Linja-autopysäkkipari sijaitsee Suomen Raamattuopiston tontin edessä Helsingintien varressa.

3.3.3 Tekninen huolto

Suunnittelualue kuuluu viemäri- ja vesijohtoverkoston piiriin. Suunnittelualan pohjoisreunassa sijaitsee muuntamo.

3.3.4 Palvelut

Kauniaisten keskustan palvelut päivittäistavarakauppoineen sijaitsevat alle kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta lounaaseen. Lisäksi noin kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta sijaitsee puistoja, päiväkotia, koulu, liikuntapaikkoja ja kirjasto.

3.3.5 Virkistys

Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmassa (MASU 2) alueen eteläpuolitse on merkitty kulkeväksi seudullinen kevyeen liikenteen reitti. Suunnittelualan lähiympäristössä on useampia virkistykseen sopivia puistoja, ja Kauniaisten ainoa järvi, Gallträsk, sijaitsee puolen kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Kasavuoren luonnonsuojelualue sijaitsee noin kahden kilometrin päässä suunnittelualueesta länteen. Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmassa Kasavuoren alueelle on osoitettu seudullinen ulkoilureitti.

3.3.6 Rakennuskanta

Suunnittelualueella sijaitseva Villa Tusculum on asemakaavalla suojeltu vuonna 1908 valmistunut huvilarakennus. Se kuuluu valtakunnallisesti merkittävään kulttuurihistorialliseen ympäristöön. Huvila on pääasiallisesti asunto- ja vierashuonekäytössä. Villa Tusculumin rakennus- ja huoneistorekisterin kerrosala on 527 k-m².

Vanha asuntolarakennus on valmistunut vuonna 1965. Se toimii Suomen Raamattuopiston asuntolarakennuksena ja sen majoituskapasiteetti on 65 henkilöä. Vanhan asuntolarakennuksen kerrosala on 1 323 k-m².

Raamattuopisto valmistui vuonna 1966. Opisto sisältää opetustiloja ja ruokalan. Sen kerrosala on 2 938 k-m².

Ystävien talo on vuonna 1994 valmistunut Raamattuopiston asuntolana toimiva rakennus. Sen majoituskapasiteetti on 84 henkeä ja kerrosala 2 070 k-m².

3.3.7 Suojelukohteet

Suunnittelualueella sijaitsee Kauniaisten rakennusinventoinnissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltu huvila, Villa Tusculum. Rakennus on valmistunut vuonna 1908. Huvilaa on kunnostettu ja se on hyväkuntoinen. Rakennus on pääasiallisesti Raamattuopiston asunto- ja vierashuonekäytössä. Kohde kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön, Gallträskin huvila-alueeseen. (*Ympäristöhallinnon Hertta tietokanta*). Kauniainen on maan varhaisimpia huvilakaupunkeja. Vehreillä ja väljillä esi- ja puutarhakaupungeilla on 1900-luvun alussa pyritty luomaan hyvää asuinympäristöä luonnon lähelle vastapainona kaupungistumiselle.

Kauniaisten rakennusinventoinnin mukaan huvilalla on aikanaan ollut suuri puutarha, joka on kuitenkin hävinnyt täydellisesti 1960- ja 1990-lukujen uudisrakentamisen myötä.



Kuva 8: Kauniaisten huvilakaupungin rajausta (Ympäristöhallinnon Hertta tietokanta).

3.3.8 Tie- ja raideliikenteen melu ja tärinä

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevia liikennemelun lähteitä ovat Helsingintie sekä juna-rata. Melu ja tärinä selvitetään ehdotusvaiheessa.

3.4 MAANOMISTUS

Suomen Raamattuopiston tontti (3-400-5) osoitteessa Helsingintie 10 on Suomen Raamattuopiston säätiön omistuksessa. Virkistysalue ja katualue ovat Kauniaisten kaupungin omistuksessa.

3.5 SUUNNITTELUALUETTA KOSKEVAT SUUNNITELMAT, PÄÄTÖKSET JA SELVITYKSET

3.5.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto on 30.11.2000 antanut päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ja päättänyt 13.11.2008 niiden tarkistamisesta. Tarkistetut valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.3.2009. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää valtion viranomaisten toiminnassa, maakunnan suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa. Tavoitteiden ohjausvaikutus ulottuu siten asemakaavoitukseen asti.

Tämä asemakaavan muutos edistää eheytyvään yhdyskuntarakenteeseen ja elinympäristön laatuun liittyviä valtioneuvoston hyväksymiä valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

3.5.2 Maakuntakaava

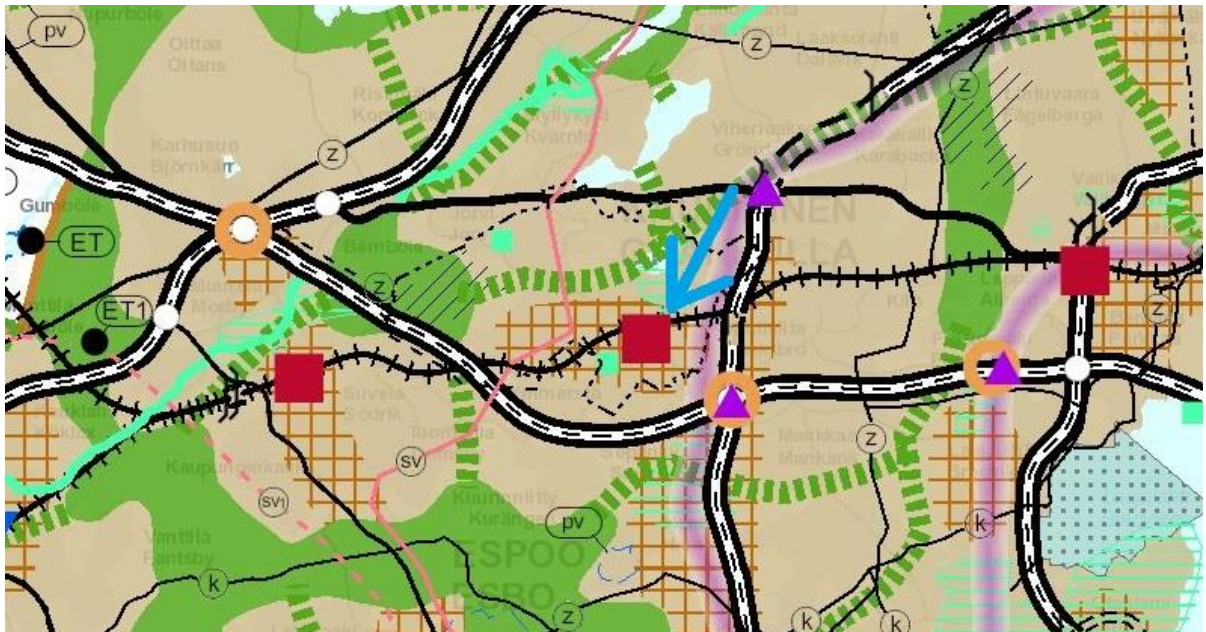
Maakuntakaava on yleispiirteinen suunnitelma alueiden käytöstä maakunnassa tai sen osa-alueella. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet ja osoitetaan maakunnan kehittämisen kannalta tarpeellisia alueita. Kauniaisten kaupungin alueella on voimassa kolme vahvistettua maakuntakaavaa:

- Uudenmaan maakuntakaava (Uudenmaan liitto 2007)
- Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto 2012)
- Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava (Uudenmaan liitto 2014). Kaava on määrätty tulemaan voimaan valituksista huolimatta.
- (Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava ei koske Kauniaisten kaupungin aluetta).

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Alueen yksityiskohdaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja uuden rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöönsä tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristö- ja perinnearvot.

Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä. Lisäksi suunnittelualue sijoittuu tiivistettävälle taajamatoimintojen alueelle. (Uudenmaan liitto).

Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava on vahvistettu 14.12.2012. Kaavassa ei ole suunnittelualuetta koskevia merkintöjä eikä määräyksiä.



Kuva 9. Ote vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualue sijaitsee tiivistettävällä taajamatoimintojen alueella, sijainti on osoitettu sinisellä nuolella. (Lähde: Uudenmaan liitto)

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan laatiminen on käynnistynyt vuonna 2013. Kaavan teemoihin kuuluu mm. viherrakenne ja kulttuuriympäristöt.



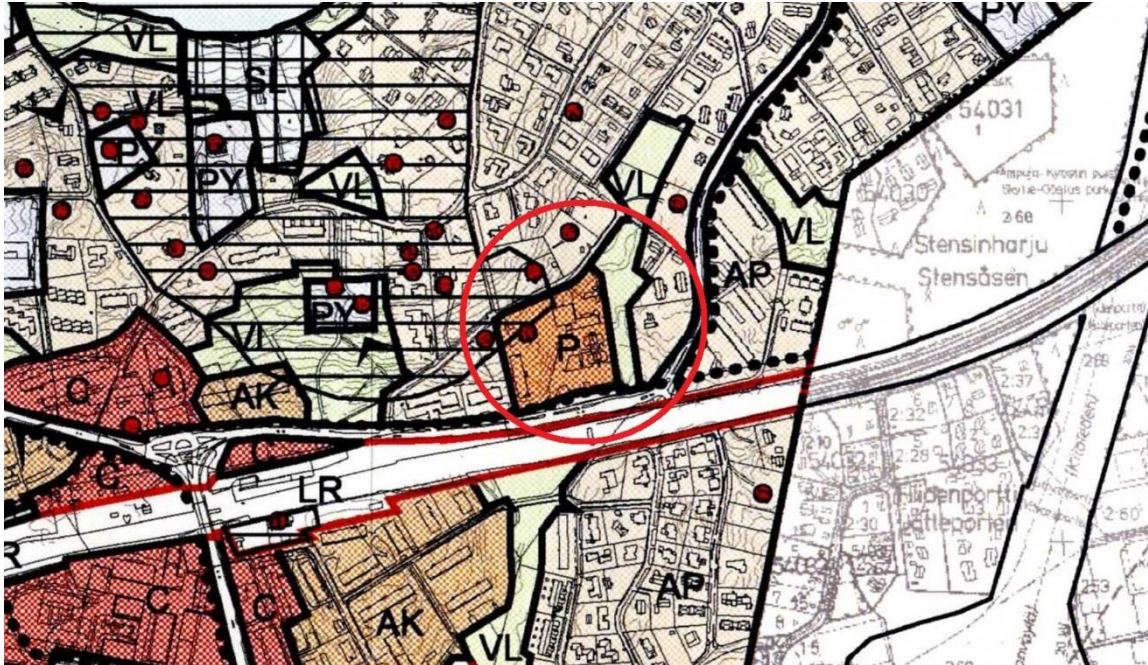
Kuva 10. Ote neljännen vaihemaakuntakaavan luonnoksesta. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä. Alueen sijainti on osoitettu sinisellä nuolella. (Lähde: Uudenmaan liitto)

3.5.3 Yleiskaava

Kauniaisissa ei ole voimassa olevaa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Kaavan suhdetta yleiskaavan sisältövaatimukseen on kuvattu luvussa 6.6.

3.5.4 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisiin on laadittu yleispiirteinen maankäytön yleissuunnitelma vuonna 2004 (MASU 2, KV 13.12.2004). Suunnitelmalla ei ole oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelmassa alue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P) sekä lähivirkistysalueeksi (VL). Osa suunnittelualueesta on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi. Alueella sijaitsee arvokas rakennus.



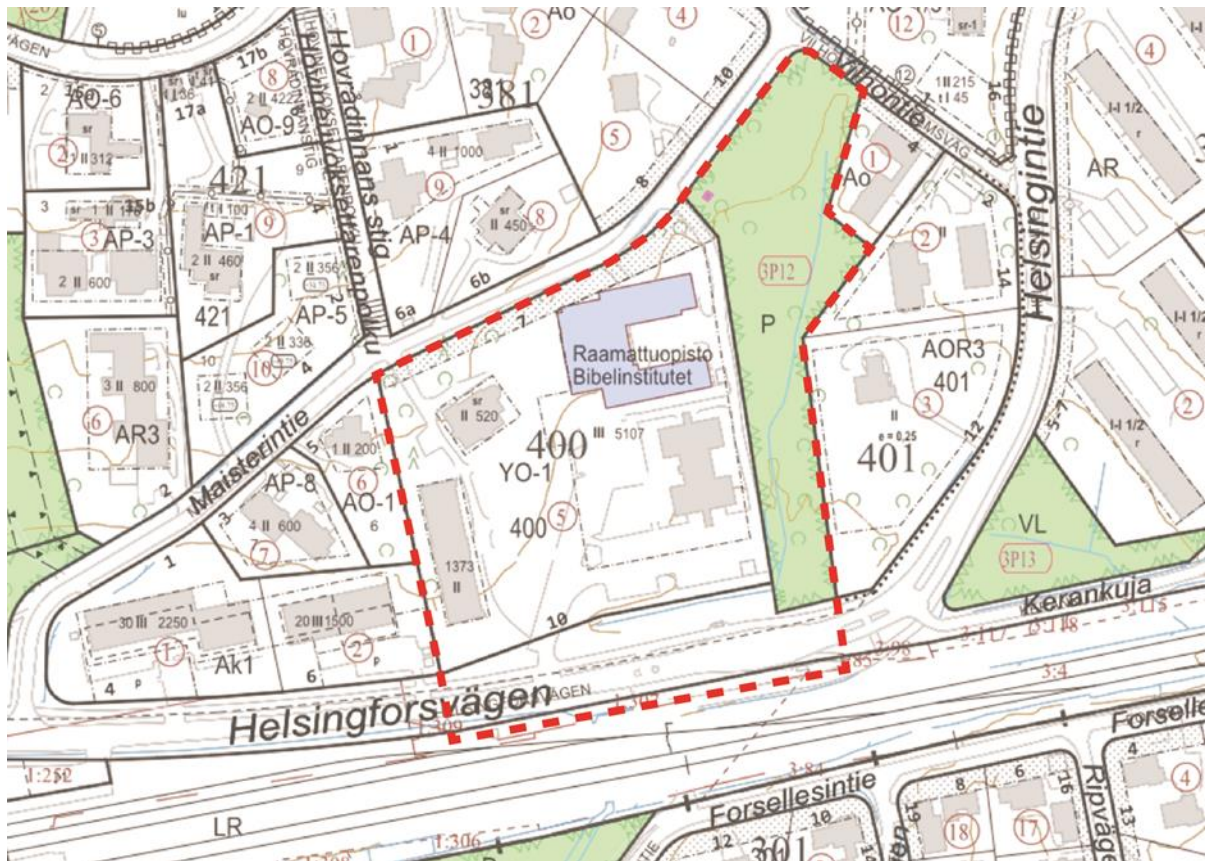
Ku-
va
11.

Maankäytön yleissuunnitelma MASU 2:n (ei oikeusvaikutteinen) mukainen maankäyttö suunnittelualueella ja sen lähiympäristössä. (Lähde: Kauniaisten kaupunki)

3.5.5 Asemakaava

Suunnittelualueen länsiosassa on voimassa ympäristöministeriön 14.2.1991 vahvistama asemakaava (Ak 114), jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/120 k-m². Tontin pinta-ala on 15 873 m², ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusalueelle rakennusoikeutta yhteensä 7 000 k-m² kahteen (II) ja kolmeen (III) kerrokseen.

Suunnittelualueen itäosassa on voimassa 12.11.1964 vahvistettu asemakaava (Ak 33), jossa alue on osoitettu puistoalueeksi (P).



Kuva 12. Ote karttapalvelusta (ajantasa-asemakaava ja virastokartta) ja kaava-alueen rajaus. (Lähde: Kauniaisten kaupunki)

3.5.6 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

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

3.5.7 Rakennusjärjestys

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

3.5.8 Tonttijako

Sitova tonttijako laaditaan ehdotusvaiheessa. Nykyinen tonttijako on hyväksytty 16.4.1991.

3.5.9 Pohjakartat

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

3.5.10 Rakennuskielto

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE, KÄYNNISTÄMINEN, JA KAAVAA KOSKEVAT PÄÄTÖKSET

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Hakemuksessa esitetään asemakaavan muuttamista mahdollistamaan Suomen Raamattuopiston toiminnan kehittäminen lisäämällä opiston rakennusoikeutta huomioiden opiston tulevat laajennustarpeet. Hakemuksessa esitetään asuntolarakennuksen osalle aluetta uudisrakentamista, vapaarahoitteista asuntotuotantoa pyrkimyksenä tiivistää keskustarakennetta.

4.2 OSALLISET

Kaavoituksen osallisia ovat suunnittelualueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuksa saattaa olennaisesti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

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

Tämän asemakaavan muutoksen laadintaan osallisia ovat:

- suunnittelualueen maanomistaja
- naapurikiinteistöjen maanomistajat, asukkaat ja vuokralaiset
- Rakennuslautakunta
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY)
- Liikennevirasto (LIV)
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- HSY
- Caruna Oy

Lisäksi osallisia ovat erilaiset oikeudenomistajat, asukkaat sekä kaikki, joille alueen suunnittelutyöllä voi olla merkitystä. MRA 30 § mukaan kunnan jäsenet voivat esittää mielipiteensä kaavan valmisteluvaiheessa. MRA 27 § mukaan kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta.

4.3 SUUNNITTELU- JA PÄÄTÖKSENTEKOVAIHEET SEKÄ OSALLISTUMISMENETTELYT

Työtä on valmistellut ryhmä, johon ovat osallistuneet maanomistajan ja konsultin edustajat. Kaupungilla työtä ovat valvoneet maankäyttöpäällikkö Marko Lassila, yhdyskuntatöiden johtaja Marianna Harju ja maankäyttöinsinööri Matti Salminen. Konsultin kaavanlaatijoina ovat olleet arkkitehti Jari Mäkynen (YKS-126), diplomi-insinööri Iris Broman (YKS-226), arkkitehti Anna af Hällström ja insinööri Hannu Granberg Ramboll Finland Oy:ssä.

Kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan paikallislehdessä (Kaunis Grani), kaupungin internet-sivuilla ja kaupungin ilmoitustaululla.

4.3.1 Kaavoituksen aloittaminen

Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston aloitteesta. Suunnittelutyö aloitettiin loppuvuodesta 2015 keräämällä lähtöaineistoja suunnittelualueesta. Suunnitteluryhmän aloituskokous pidettiin 2.11.2015.

Asemakaavan muuttamisen aloittamista on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa (YLK) 10.2.2015 (§ 16) ja kaupunginhallituksessa (KH) 25.2.2015 (§ 40) erisisältöisenä kuin päätökset kaavan aloittamisesta 2016 (YLK, KH). Käsitelty nykyisellä sisällöllä YLK 10.5.2016 (§ 52).

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2016 (§ 95) asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 16.8.2016. Kuulutus on ollut nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla 16.8.–16.9.2016. Lisäksi kaavoituksen vaiheista on ilmoitettu kaupungin internet-sivuilla. Nähtävillä asetettavat asiakirjat ovat nähtävillä Kauniaisten kaupungintalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

4.4 SUUNNITTELUN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Suomen Raamattuopiston aloitteesta. Opiston tontilla sijaitseva vanha asuntolarakennus on suurten korjausten tarpeessa ja rakennusta esitetään purettavaksi. Asuntolarakennuksen osalle aluetta osoitetaan uudisrakentamista, vapaarahoitteista asuntotuotantoa pyrkimyksenä tiivistää keskustarakennetta. Alueen rakentamisen määrää lisätään nykyisestä toteutuneesta noin 7000 k-m²:stä 13 000 k-m²:iin.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Suomen Raamattuopiston toiminnan kehittäminen lisäämällä opiston rakennusoikeutta huomioiden opiston tulevat laajennustarpeet. Lisäksi tutkitaan Raamattuopiston tontin itärajan siirtämistä noin viidellä metrillä lähivirkistysalueen puolelle ja tämän nykyisen puistonosan liittämistä opiston tonttiin. Alueen osalle osoitetaan autopaikoitusta.

Suunnittelulla turvataan rakennushistoriallisesti arvokas Villa Tusculum ja sen ympäristö.

4.5 VAIHTOEHTOTARKASTELUT

Aikaisemmassa suunnitteluvaiheessa Suomen Raamattuopisto sekä Diakonissalaitos tutkivat hoivakodin ja senioriasumisen sijoittamista alueelle. Asia eteni kaupunginhallitukseen 25.2.2015, mutta kariutui myöhemmin hoivakotiyksikön ja pysäköinnin järjestämisen suuriin rakentamiskustannuksiin.

Tämän jälkeen Suomen Raamattuopisto päätti lähteä edistämään tontin käytön tehostamista säätiön omana hankkeena. Suunnittelun yhteydessä alueen kehittämisestä laadittiin vaihtoehtotarkasteluja. Vaihtoehtotarkasteluiden tavoitteena on ollut tarkastella rakennusten sijoittelua alueelle huomioiden toteutuksen soveltuminen ilmeeltään ja mittakaavaltaan olemassa olevaan rakennuskantaan. Vaihtoehtotarkasteluissa on pyritty ratkaisuun, joka soveltuu kaupunkikuvaan ja kulttuurihistorian kannalta arvokkaaseen ympäristöön. Raamattuopiston toimintojen osalta suunnitteluratkaisu oli sama kaikissa vaihtoehtoissa.

Rakennusoikeutta oli tarkastelluissa eri vaihtoehtoissa yhteensä n. 12 500–14 000 k-m². Vaihtoehdoille yhteistä oli Villa Tusculumin näkyvyyden korostaminen Helsingintieltä uudisrakennusten sijoittelussa. Rakennusten kerrosluku muuttui rinteen mukaan, ja maanalaisia lisätiloja voitiin rakentaa vaihtelevasti. Seuraavassa on kuvattu tarkemmin eri vaihtoehtojen ominaisuuksia.

Ensimmäisessä maankäyttöluonnoksessa asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusoikeus jaettiin kahteen erilliseen rakennusmassaan. Toinen rakennuksista sijoitettiin L-muotoon ja pysäköinti järjestettiin maanpäällisenä. Rakennusoikeutta oli yhteensä noin 14 000 k-m², josta noin 6 000 k-m² oli uudella tontilla.

Toisessa maankäyttöluonnoksessa asuinkerrostalojen korttelialueen rakennusoikeus sijoitettiin yhteen L-muotoiseen rakennusmassaan. Pysäköinti järjestettiin maanpäällisenä asuinkerrostalorakennuksen Helsingintien puoleiselle sivulle. Rakennusoikeutta oli yhteensä noin 12 500 k-m², josta noin 4 500 k-m² oli uudella tontilla.



Kuva 13. Maankäyttövaihtoehdot 1 ja 2.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VALINTA JA PERUSTEET

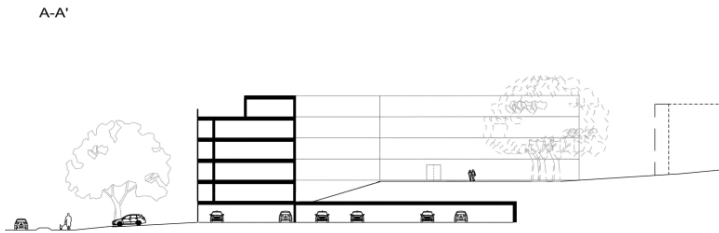
5.1 ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS

Vaihtoehtotarkasteluista valittiin jatkosuunnittelun pohjaksi ratkaisu, jossa yhdistettiin ensimmäisen maankäyttöluonnoksen rakennusten sijoittelu ja toisen maankäyttöluonnoksen tonttirajat. Rakennusoikeutta on asemakaavan muutoksen koko alueella yhteensä 12 930 k-m², josta 4 900 k-m² on uudella asuinkerrostalojen tontilla. Luonnos liitettiin asemakaavan muutoshakemukseen alustavana tontinkäyttösuunnitelmana. Kaavoituksen aloittamista käsiteltiin kaupunginhallituksessa 18.5.2016.

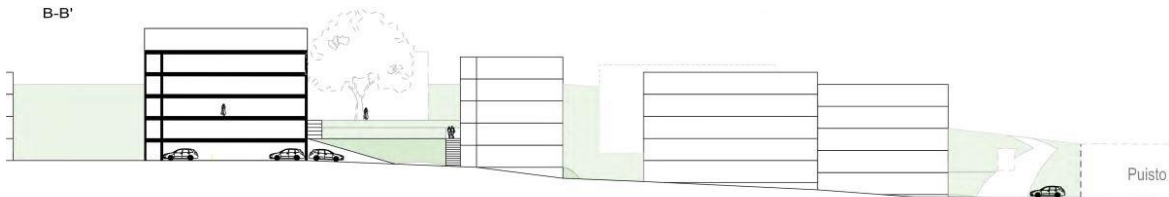


Kuva 14. Valittu maankäyttöratkaisu asemakaavamuutoksen laatimisen pohjaksi.

Rakennusten korkeuksia ja kerroslukuja tarkasteltiin alueesta laadituilla poikkileikkauksilla. Rakentamista sovitettiin tärkeisiin näkymiin ja alueen maastonmuotoihin. Raamattuopiston tontilla autopaikoitus on maantasopysäköintinä. Uudella asuinkerrostalojen tontilla merkittävä osa autopaikoista toteutetaan rakenteellisena.



Kuva 15. Leikkauskuva A



Kuva 16. Leikkauskuva B

Kaupunginhallitus päätti 18.5.2016, että 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 (Helsingintie 10) sekä katu- ja virkistysalueiden asemakaavaa muutetaan siten, että kaava mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi asuinkerrostalotontin erottamisen. Kyseessä on kulttuurihistoriallisesti tärkeä ympäristö, jolloin suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen ja autopaikoituksen järjestämiseen sekä tutkia yleisten alueiden osien liittäminen tonttiin. Yhdyskuntalautakunta on esittänyt, että autopaikoitus tulisi toteuttaa pääosin rakenteellisena. Pysäköinnin järjestäminen tulee tutkia ja ratkaista asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Suunnittelussa tulee myös kiinnittää huomiota mm.

- tontin korkeuserojen hyödyntämiseen autopaikoituksen toteutuksessa,
- rakennusten ja autopaikoituksen sijoitteluun ja
- tontilla sijaitsevan Villa Tusculumin avoimen näkymän säilyttämiseen.

Kaavoituksen lähtökohdaksi ei hyväksytty hakemuksen liitteenä ollutta alustavaa tontinkäyttösuunnitelmaa.

Maanomistajalta peritään asemakaavan muutostyön kustannukset voimassa olevan taksan mukaan. Lisäksi hakija vastaa kaavoituksen edellyttämien selvitysten teettämisestä ja muista suunnittelukuluista.

Kaupunginhallituksen palautteen jälkeen kaavaluonnoksen tehtiin muun muassa seuraavat tarkistukset ja täydennykset:

- AK-1 korttelialuemerkinään lisättiin seuraava teksti: Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteessä pysäköintialueen ja korttelialueen pohjoisreunan välillä, eikä tähän näkymään Helsingintieltä kohti Tusculumia saa tehdä tukimuurirakenteita.
- Asuinkerrostalojen korttelialueen läntinen rakennusala on osoitettu hieman talon runkoa isompana rakennusalanana, jotta rakennusmassaa voidaan rakennussuunnitteluvaiheessa hiukan porrastaa ja sovittaa rinteeseen muotoihin. Tusculumin pääjulkisivun näkymäsuunta suuntautuu kaakkoon, eikä rakennusalan väljyydellä ole vaikutusta näkymään.
- Läntisen rakennusalan kohdalle on osoitettu maanalainen tila pysäköintilaitokselle, johon pääosa korttelialueen autopaikoista sijoittuu. Pääosa paikoista on laitoksessa, jotta autot eivät olisi katunäkymässä liian hallitsevina. Muut rakennukset tällä Helsingintien jaksolla on vedetty selvästi irti kadun reunasta, ja yhtenäisen kaupunkikuvan vuoksi on perusteltua tässäkin kohdassa tehdä vastaavasti.

6 ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 KAAVAN RAKENNE JA ALUEVARAUKSET

Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan korttelin 400 tonttia 5 sekä katu- ja virkistysalueita.

Asemakaavan muutoksella muodostuu opetustoimintaa palvelevien rakennusten ja asuinkerrostalojen korttelialueet sekä virkistysaluetta ja katualuetta.

Raamattuopiston tontti säilyy asemakaavassa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-1). Alueelle on sallittua rakentaa kahdesta viiteen (II-V) kerroksisia rakennuksia. Virkistysalueesta on lisätty kapea kaistale YO-1 tonttiin. Asemakaavan muutoksessa Suomen Raamattuopiston nykyinen liittymä siirtyy n. 12 metriä nykyistä sijaintiaan idemmäksi. Pysäköinti sijoittuu tontin etelä- ja itäreunoille, katu- ja virkistysaluetta vasten. Pieni määrä asiakaspysäköintiä on osoitettu tontin keskelle, lähelle pääovea. Villa Tusculumin ajoväylän yhteyteen on myös osoitettu muutama pysäköintipaikka rakennusta palvelemaan.

Villa Tusculum on kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus, ja rakennus osoitetaan suojeltavaksi (sr-1). Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Korttelialueen pohjoisosa Villa Tusculumin kohdalla osoitetaan istutettavana alueen osana (is-1). Alueella ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee tyyllisesti sopia ympäröivään kulttuuriympäristöön. Suojellun rakennuksen pihapiirissä ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät rakennuksen suojeluarvoa.

Tontin lounaisosa osoitetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Alueelle on sallittua rakentaa neljästä kuuteen (IV-VI) kerroksisia rakennuksia ja Villa Tusculumin läheisyydessä rakennukset ovat nelikerroksisia. Pysäköinti toteutetaan pääasiassa rakenteellisenä pysäköintinä läntisen asuinkerrostalon alla sekä maantasopysäköintinä Helsingintiehen rajautuvalla reunalla.

Suunnittelualan itäosa säilyy lähivirkistysalueena (VL).

Alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa sitova tonttijaon muutos.

6.2 KAAVAN MITOITUS

6.2.1 Rakennusoikeus

Asemakaavan muutosluonnoksessa esitetään merkittävää rakennusoikeuden lisäämistä voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Rakennusoikeutta on osoitettu yhteensä 12 930 k-m². Korttelitehokkuus on noin e=0,75.

Raamattuopiston tontille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 8030 k-m², josta Tusculumin rakennusoikeus on 530 k-m².

Asuinkerrostalojen tontin rakennusoikeus on 4900 k-m². Rakennusoikeudesta enintään 600 k-m² saa toteuttaa liiketilana.

Auton säilytyspaikat saa rakentaa asemakaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Korttelialuetta palvelevien maanalaisten pysäköintitilojen rakentaminen on sallittua rakennusoikeuden sitä estämättä.

Pysäköintinormit ovat seuraavat:

- Asuinkerrosala 1 autopaikka / 100 k-m²

- liike- ja toimistokerrosala 1 autopaikka / 50 k-m²
- YO-1-korttelialue 1 autopaikka / 130 k-m²

YO-1-korttelialueen autopaikkatarve on todettu esitetyn normin mukaisesti määriteltynä hyvin riittäväksi nykyiselle toiminnalle. Pysäköintipaikkamäärä on 62 autopaikkaa.

Asuinkerrostalojen tontin autopaikoista pääosa osoitetaan maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Pysäköintipaikkojen määrä riippuu toteutettavan liiketilan määrästä (47-53 autopaikkaa). Pysäköinnin mitoitusmääräyksiä tarkennetaan tarvittaessa kaavan ehdotusvaiheessa.

6.3 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.3.1 Lähtökohdat

MRL 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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.

6.3.2 Vaikutukset ihmisten asuinoloihin ja asuinympäristöön

Asemakaavan muutoksen myötä alueen asukasmäärä kasvaa nykyiseen verrattuna. Suunnitelma tuo uusia asukkaita keskustan palveluiden läheisyyteen. Kasvu on alle sata uutta asukasta. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen tiivistää ja täydentää nykyistä rakennettua aluetta.

Virkistysalueen vähäinen pienentäminen ei vaikuta sen kehittämismahdollisuuksiin.

Radan melu- ja värinäköisyyksiä on käsitelty luvussa 6.5. Kaavamääräysten ja hyvän rakentamistavan mukaisella rakentamisella ehkäistään melun ja värinän haittoja asumiselle.

6.3.3 Vaikutukset maa- ja kallioperään, ilmaan ja ilmastoon

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen maa- ja kallioperään tai vesisuhteisiin, sillä kyseessä on jo rakennettu tontti. Asemakaavan toteuttaminen edellyttää jossain määrin kaivu- ja täyttötöitä alueella, mutta niiden vaikutukset maa- ja kallioperään jäävät vähäisiksi.

Hulevesien hallintaan on kiinnitettävä erityistä huomiota ja alueelle on laadittava hulevesien hallintasuunnitelma.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia ilmaan tai ilmastoon. Kyseessä on pienikokoinen täydennysrakentamisen alue jo rakentuneella tontilla.

6.3.4 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Koska asemakaavan muutoksen kohteena on jo rakentunut tontti, ei asemakaavan muutoksella ole merkittäviä vaikutuksia alueen eläin- tai kasvilajeihin. Mahdollinen liito-oravien kulkuyhteys virkistysalueen läpi säilyy.

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

Alue- ja yhdyskuntarakenne

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen tiivistää ja täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen rakennusoikeuden kasvattaminen edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakentamista. Asemakaavan muutos luo edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle.

Yhdyskunta- ja energiatalous

Uudet asukkaat tukevat keskustan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Alueen energia-, vesi- ja jätehuolto on järjestettävissä tarkoituksenmukaisella tavalla.

Liikenne

Uudisrakentaminen sijoittuu raideliikenteen palvelualueelle ja asukasmäärän kasvu tukeutuu joukkoliikenteeseen.

Raamattuopiston tontti sijoittuu Helsingintien ja Maisterintien väliin. Helsingintien liikennemäärä (KAVL) oli 4100 ajoneuvoa vuonna 2015. Vuoteen 2040 mennessä liikenteen kasvuksi arvioidaan noin 10 %, mikä tarkoittaa yhteensä n. 4500 ajoneuvoa. Maisterintien liikenne on hyvin vähäistä.

Ennustetilanteessa, kun kaavamuutoksessa esitetty maankäyttö on toteutunut, Helsingintien ja Raamattuopiston tonttiliittymän liikenteellinen toimivuus on erittäin hyvä. Liittymän siirtäminen ei heikennä Helsingintien suojatien turvallisuutta.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin.

Liittymän toimivuustarkastelu on selostuksen liitteenä 2.

6.3.6 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Uudisrakennusten kerrosluku on 4-6. Tontilla sijaitseva vanha asuntolarakennus on tarkoitus purkaa. Asuntolarakennus sijaitsee erillään varsinaisista Raamattuopiston päärakennuksista, joita kehitetään sisäpihamaiseksi kokonaisuudeksi.

Asemakaavan toteutuksessa on huomioitava alueen soveltuminen ilmeeltään ja mittakaavaltaan ympäröivään rakennuskantaan. Näin voidaan lieventää lähialueen asukkaiden kokemia mahdollisia haitallisia kaupunkikuvallisia vaikutuksia.

Suunnittelualueella sijaitsee Kauniaisten rakennusinventoinnissa kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi luokiteltu huvila, Villa Tusculum. Huvila kuuluu valtakunnallisesti arvokkaan kulttuurihistorialliseen ympäristöön, Gallträskin huvila-alueeseen. Villa Tusculum säilyy asemakaavan muutoksessa suojeltuna.

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

6.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT

6.4.1 Tie- ja raideliikenteen aiheuttama melu

Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsevia liikennemelun lähteitä ovat Helsingintie sekä junarata. Kaava-alueesta laaditaan ehdotusvaiheessa suunnittelun yhteydessä tärinä- ja meluselvitys, joissa tarkastellaan alueella esiintyvää tie- ja raideliikenteen tärinää ja melua.

Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista (993/1992) määritellään ulko- ja sisätiloja koskevat melun ohjearvot. Ohjearvojen mukaan asumiseen käytettävillä alueilla ja virkistysalueilla taajamissa melutaso ei saa ulkona ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason päiväohjearvoa (7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa 50 dB. Oppilaitoksia palvelevilla alueilla ei kuitenkaan sovelleta yöohjearvoja.

6.4.2 Ilmanlaatu

Helsingintien liikennemäärä on alhainen, joten liikenteen aiheuttamat päästöt eivät aiheuta merkittävää haittaa alueen ilmanlaadulle. Tontista itään sijaitseva vilkasliikenteinen Kehä II on niin etäällä, ettei tällä ole merkittävää vaikutusta tontin ympäristön ilmanlaatuun.

Uusien asuinalueiden ja täydennysrakentamisen ilmanlaadun suosituksetäisyydet täyttyvät jo tontin ja katualueen rajalla. Ilmanlaatuselostus on selostuksen liitteenä kolme.

6.5 KAAVAN SUHDE YLEISKAAVAN SISÄLTÖVAATIMUKSIIN

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään.

SISÄLTÖVAATIMUS (39 §):	ASEMAKAAVAN MUUTOS:
Yleiskaava laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä säädetään.	Noudattaa vahvistettua maakuntakaavaa.
Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon: 1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys	Tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja hyödyntää ja täydentää nykyisiä kunnallisteknisiä verkostoja sekä hyödyntää nykyisiä liikenneyhteyksiä.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö	Tukeutuu nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja hyödyntää nykyisiä kunnallisteknisiä verkostoja sekä liikenneyhteyksiä.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saataavuus	Tukeutuu palveluiden osalta Kauniaisten keskusta.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen sekä energia-, vesi-, ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla	Alue kytkeytyy olemassa olevaan katuverkkoon. Alueen energia- ja vesihuolto on järjestettävissä olemassa olevaa infrastruktuuria hyödyntäen. Alueella on hyvät joukkoliikenteen yhteydet.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen ympäristöön	Alue on osa Kauniaisten keskustaa ja tukee osaltaan näiden periaatteiden toteutumista.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset	Alueen kehittäminen mahdollistaa joidenkin uusien työpaikkojen synnyn alueelle. Uudet asukkaat tukevat keskustan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Asemakaava muutoksessa esitetty maankäyttö on hyväksytyn maakuntakaavan mukainen ja noudattaa tarkastettuja valtakunnallisia alueiden käyttötavoitteita. Asemakaava muutoksessa esitetty rakentamisen ei rajoita ympäröivien alueiden maanomistajia käyttämästä tai hyödyntämästä omistamiaan maa-alueita eikä siten aiheuta alueen maanomistajalle tai muille oikeuden haltijoille kohtuutonta haittaa.

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

7.1 TOTEUTTAMINEN JA AJOITUS

Kaavan toteuttaminen voidaan aloittaa kaavan tultua lainvoimaiseksi.

8 ASEMAKAAVAN NIMISTÖ

Asemakaava ei vaikuta olemassa olevaan nimistöön. Lähivirkistysalueen nimi päätetään ehdotusvaiheessa.

9 LUETTELO ASEMAKAAVAA KOSKEVISTA ASIAKIRJOISTA, TAUSTASELVITYKSISTÄ JA LÄHDEMATERIAALISTA

- Solonen, Tapio (2005). Kauniaisten linnustoselvitys. Luontotutkimus Solonen Oy.
- Hagner-Wahlsten, Nina (2006). Kauniaisten lepakkokartoitus. BatHouse.
- www.gtk.fi (maaperäkartta)
- www.kauniainen.fi (kartat, maankäytön yleissuunnitelma 2004, maankäytön ja asu-
misen kehityskuva 2015).
- www.uudenmaaliitto.fi (maakuntakaava)
- Ympäristöhallinnon Hertta-tietokanta (arvokkaat luontokohteet, vesistöt ja pohjave-
det).
- Tulevaisuuden alueidenkäytöstä päätetään nyt. Tarkistetut valtakunnalliset alueiden-
käyttötavoitteet. Ympäristöministeriö 2009.
- Kauniaisten rakennusinventointi 2005
- Kauniaisten liito-oravaselvitys 2014

YHTEYSTIEDOT

Ramboll Finland Oy

Jari Mäkynen
+358 (40) 764 9181
jari.makynen@ramboll.fi
Säterinkatu 6
02601 Espoo



HELSINGINTIE 10

Ak 220

ASEMAKAAVAN MUUTOS

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

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

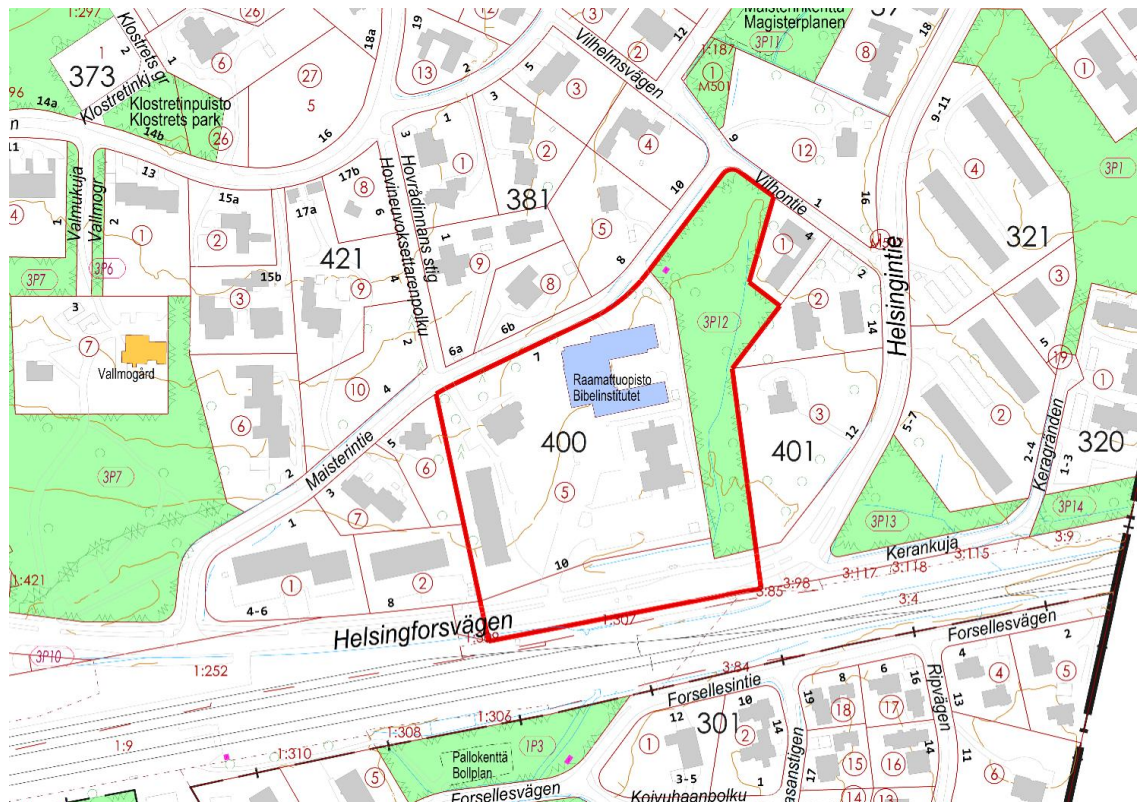
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoitustyön alkuvaiheessa laadittava suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavasta osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmästä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo

- mitä ollaan kaavoittamassa (suunnittelualue)
- mitkä ovat kaavan laadinnan tavoitteet
- ketkä ovat kaavoituksen osallisia
- miten kaavoitustyöhön voi osallistua ja vaikuttaa
- mitkä ovat kaavan tärkeimmät vaikutukset ja miten niitä selvitetään

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään tarpeen mukaan kaavoitustyön edetessä ja se on nähtävillä kaavan valmistelun ajan Kauniaisten kaupungintalossa sekä kaupungin Internet-sivuilla (<http://www.kauniainen.fi/Ak220>).

Suunnittelualueen nykytilanne



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 sekä katu- ja puistoalueet osoitteessa Helsingintie 10. Alueen pinta-ala on n. 1,69 ha. Tontti 5 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

Alue sijoittuu Helsingintien ja Maisterintien väliselle alueelle. Alueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut pientaloasutusta ja länsipuolelle kerrostaloja. Etelässä alue rajoittuu Helsingintiehen ja rantarataan.

Tontilla 5 sijaitsee Raamattuopiston päärakennus (valm.1967), asuntolarakennus (valm. 1966), opiskelija-asuinrakennus (Ystäväntalo, valm. 1994) sekä asemakaavalla suojeltu (sr) Villa Tusculum (valm. 1908). Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty lähes kokonaan.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235-3-400-5 (Helsingintie 10) omistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2016 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

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

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen luoteisosa on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueen luoteisosa on osoitettu kulttuuriympäristön vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi, joka on valtakunnallisesti merkittävä (RKY 2009).

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

Tontin 5 osalta on voimassa ympäristöministeriön 14.2.1991 vahvistama asemakaava (Ak 114), jossa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO-1). Kaavan mukaan alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Autopaikkoja on varattava vähintään 1 ap/120 k-m². Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15873 m² ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusalueelle rakennusoikeutta yhteensä 7000 k-m² kahteen (II) ja kolmeen (III) kerrokseen. Katu- ja puistoalueilla (P) on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava Ak 33.

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

Sopimukset

Asemakaavan muutos edellyttää maankäyttösopimuksen (MRL 91b §) laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen kesällä 2016. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.

- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen syksyllä 2016.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti loppuvuodesta 2016. Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja muilta eri viranomaisilta.
- Kaavaluonnosta työstetään sekä tehdään siihen tarvittavat muutokset ja korjaukset lausunnot ja osallisten esittämät mielipiteet huomioon ottaen.
- Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville keväällä 2017. Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmiltä.
- Ehdotukseen tehdään annettujen lausuntojen ja muistutusten johdosta tarvittavat korjaukset, minkä jälkeen asemakaava esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, 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 vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tämän asemakaavan muutoksen laadintaan osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat, asukkaat ja työntekijät
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- HSY vesihuolto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Rakennuslautakunta

Tiedottaminen ja osallistuminen

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

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

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaavan muutosluonnoksesta ja jättää kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta näiden nähtävilläolokautana.

Asemakaavan muutosluonnoksesta mielipiteen antaneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto (vastine). Asemakaavan muutos-

ehdotuksesta muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen kaupungin vastine esitettyyn muistutukseen. Mikäli allekirjoittaneita on useita, toimitetaan kannanotto ensimmäiselle allekirjoittaneelle.

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

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä -asetuksen (MRA) edellyttämällä tavalla. MRL 9 §:n mukaan: *”Kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä suunnitelman toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”*

Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi. Ympäristövaikutuksia käsitellään osana kaavoitusprosessia.

Asemakaavatyössä tarkastellaan erityisesti suunnitelman vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asukkaiden ja maiseman kannalta tärkeitä selvitettäviä vaikutuksia ovat vaikutukset kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön sekä liikenteeseen.

Kaavaprosessin yhteydessä tehdään tarvittavia ja tarkentavia lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Yhteystiedot ja palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta maankäyttöyksikköön. Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan Kauniaisten kaupungin edustajaan. Lisätietoja antaa:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh: (09) 5056 204

sähköposti: etunimi.sukunimi@kauniainen.fi, fax: 09 5056 535

Kauniaisissa 16.8.2016

Matti Salminen
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

Raamattuopiston tontin asemakaavamuutoksen liikennevaikutukset

Suomen Raamattuopiston tontille Kauniaisiin, osoitteeseen Helsingintie 10, on laadittu asemakaavan muutosehdotus. Kaavamuutoksella osa tontista osoitetaan asuinrakentamiseen. Raamattuopiston tontilla on liittymä Helsingintielle. Tarkastelualue sijaitsee noin 500 metrin päässä Kauniaisten keskustasta sekä rautatieasemasta.

Kaavamuutoksen yhteydessä Raamattuopiston tonttiliittymää siirretään 12 metriä Helsingintietä idän suuntaan. Uuden liittymän läheisyydessä on keskisaarekkeella varustettu suojatie. Liittymän ja suojatien väliin jää 15 metrin katuosuus. Etelästä suojatielle saapuva radan alittanut jalankulkija on huonosti havaittavissa Helsingintietä kulkevasta ajoneuvosta. Liittymän siirtäminen ei kuitenkaan heikennä suojatien turvallisuutta.

Helsingintien arkivuorokauden keskimääräinen liikennemäärä (KAVL) oli 4100 ajoneuvoa vuonna 2015. Liikenteen kasvun arvioidaan olevan vähäistä. Vuoteen 2040 mennessä liikenteen kasvuksi arvioidaan noin 10 %. Tämä tarkoittaa 4500 ajoneuvoa arkivuorokaudessa ennustetilanteessa vuonna 2040. Pääväylien liikennemäärät perustuvat Espoon kaupungin julkaisuun Liikenne Espoossa 2015.

Raamattuopistolle ja oppilaitoksen asuntolalle on varattu noin 62 autopaikkaa. Liikennetuotosarviossa on oletettu, että jokainen autopaikka on käytössä, jossain vaiheessa päivää. Toimivuusselvityksessä on käytetty 1,5 käyttökerrointa autopaikkaa kohden. Tämä tarkoittaa noin yhteensä noin 100 ajoneuvon liikennetuotosta arkivuorokaudessa. Kaavamuutoksessa osoitetulle rakennusoikeudelle 4900 kerrosneliötä on varattu 52 autopaikkaa. Asuntojen liikennetuotoksen arvioidaan olevan noin 60 ajoneuvoa vuorokaudessa. Tonttiliittymän kautta aamun huipputunnin aikana kaava-alueelta lähtee noin 20 ajoneuvoa ja saapuu noin 25 ajoneuvoa. Illan huipputuntina kaava-alueen liikennetuotoksen on arvioitu olevan käänteinen aamun liikenteeseen nähden. Liikennetuotokset on arvioitu Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa” perusteella.

Ennustetilanteessa, kun kaavamuutoksessa esitetty maankäyttö on toteutunut, Helsingintien ja Raamattuopiston tonttiliittymän liikenteellinen toimivuus on erittäin hyvä. Häiriötä aiheuttavaa jonoutumista tai ajoneuvokohtaista viivytystä ei liittymässä esiinny. Raamattuopiston pihasta pääsee liittymään Helsingintielle aamun sekä illan ruuhkatunteina erittäin hyvin. Helsingintien liikennemäärän ei arvioida kasvavan niin merkittävästi, että liittymään pitäisi toteuttaa kanavoitijärjestelyitä tai valo-ohjaus liikenteellisen toimivuuden takia. Liikenteelliset toimivuustarkastelut tehtiin Synchro/Sim Traffic – liikennesimulointiohjelmistolla.

Helsingintieltä vasemmalle Raamattuopistolle kääntyvä liikenne kasvaa hieman kaavamuutoksen takia. Vaikka liikenne on toimivaa, aiheuttaa vasemmalle kääntyvä auto ilman omaa kääntyvien kaistaa lievän liikenneturvallisuusriskin. Liikenneturvallisuuden heikentymisvaikutus on vähäinen, koska liikennemäärien kasvu on kohtalaisen vähäistä.

Nykyisin Helsingintien varressa on välikaistalla erotettu jalankulun ja pyöräilyn väylä. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia jalankulun ja pyöräilyn olosuhteisiin. Kaavamuutosalueen läheisyydessä sijaitsee bussipysäkit, jotka palvelevat uutta asuinrakentamista. Kaavamuutos ei tuota laajempia liikenteellisiä vaikutuksia.

Selvitys alueen ilmanlaadusta

Suomen Raamattuopiston tontille Kauniaisiin, osoitteeseen Helsingintie 10 on laadittu asemakaavan muutosehdotus. Kaavamuutoksella osa tontista erotetaan asuinrakentamiseen

Raamattuopiston tontti sijoittuu Maisterintien ja Helsingintien väliin. Maisterintien liikenne on hyvin vähäistä. Helsingintien liikennemäärä arkivuorokautena oli 4100 ajoneuvoa vuonna 2015. Vuoteen 2030 mennessä liikennemäärä kasvaa noin 10 %, mikä tarkoittaa 4500 ajoneuvoa. Liikennemäärät ovat alhaisia, joten liikenteen aiheuttamat päästöt eivät aiheuta merkittävää haittaa alueen ilmanlaadulle. Tontista itään sijaitseva vilkasliikenteinen Kehä II on niin etäällä, ettei tällä ole merkittävää vaikutusta tontin ympäristön ilmanlaatuun.

HSY ja Terveystieteiden ja hyvinvoinnin laitos ovat määritelleet minimi- ja suositusetaisyydet (taulukko 1) liikenneväyliin, ns. *ilmanlaatuviyöhykkeet*, joita lähemmäs asutusta ei tulisi sijoittaa. Erikseen on määritetty etäisyydet herkille kohteille, joita ovat mm. päiväkodit, sairaalat ja vanhainkodit. Etäisyydet perustuvat ennusteliikennemääriin arkivuorokaudessa. Suositusetaisyyttä suositellaan käytettäväksi, kun suunnitellaan uusia asuinalueita ja minimietaisyyttä täydennysrakentamiseen.

Taulukko 1. Ilmanlaatuviyöhykkeet (HSY 2014).

Ajoneuvoa arki-vrk	Asuinrakennukset/metriä		Herkkä kohde/metriä	
	minimietäisyys	suositusetaisyys	minimietäisyys	suositusetaisyys
5 000		10	10	20
10 000	7	20	20	40
20 000	14	40	40	80
30 000	21	60	60	120
40 000	28	80	80	160
50 000	35	100	100	200
60 000	42	120	120	200
70 000	49	140	140	200
80 000	56	150	150	200
90 000	63	150	150	200
100 000	70	150	150	200

Helsingintien mukaisella liikennemäärällä minimietaisyys on taulukon perusteella tulkittuna noin 3 metriä, joka täyttyy, sillä autotien ja tontin välissä sijaitsee kävely- ja pyöräilyväylä. Lisäksi tontin Helsingintien puoleiseen reunaan on sijoitettu pysäköintipaikkoja, jolloin asuinrakennukset eivät sijaitse aivan tontin laidalla.