

Ak 217

OSA KORTTELIA 49, BREDANTIE 15–17

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosa, osa korttelia 49

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 15.8.2017 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 19.1.2016.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Matti Salminen
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 411 1851

15.8.2017



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT.....	2
1.1	Suunnittelualue.....	2
1.2	Suunnittelutilanne.....	2
1.2.1	Maakuntakaava.....	2
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	2
1.2.3	Asemakaava.....	3
1.2.4	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015.....	3
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	3
1.2.6	Rakennuskiellot.....	3
1.2.7	Pohjakartta.....	3
1.3	Selvitys alueesta.....	3
1.3.1	Maanomistus.....	3
1.3.2	Rakennettu ympäristö.....	4
1.3.3	Suojelukohteet.....	4
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	4
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET.....	5
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	6
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	6
3.2	Mitoitus.....	8
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	8
3.3.1	Maankäyttö.....	8
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	9
3.5	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	10
3.6	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	10
3.7	Nimistö.....	11
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	11
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet.....	12
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen.....	12
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön.....	12
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	13
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	14
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	14
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	14
6.3	Suunnittelu.....	14
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	14

LIITTEET

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 19.1.2016
Liite 2	Maankäyttöluonnos ja kellariluonnos
Liite 3	Havainnekuvat ja leikkaukset
Liite 4	Seurantalomake

Luettelo asemakaavaan muutosta varten laadituista selvityksistä

Tontin esisuunnitelma	L Arkkitehdit Oy, 2.8.2017
Pihasuunnitelma ja hulevedet	Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 21.6.2017

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttijaon mukaisen tontin nro 28 (kiinteistö 235-402-2-283), tontin 31 ja tontin 32 osoitteissa Bredantie 15–17 ja Palokunnantie 1–3. Alueen pinta-ala on 7856 m². Tonttijaon mukainen tontti 28 ja tontti 32 ovat yksityisessä omistuksessa ja tontti 31 on kaupungin omistuksessa.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

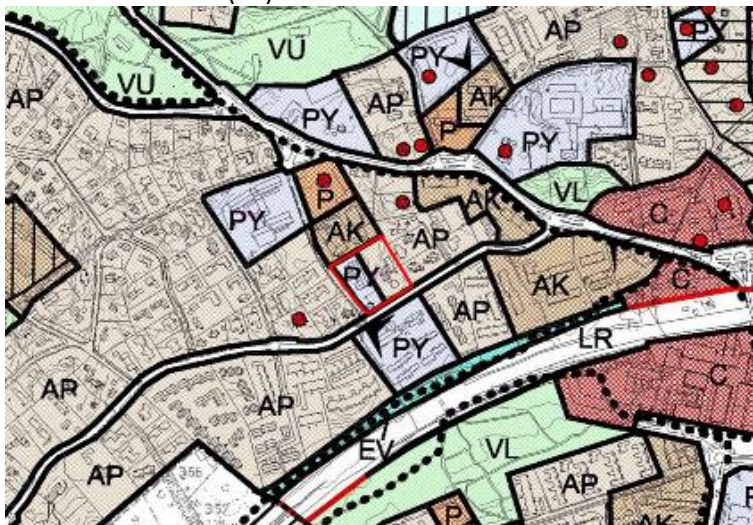
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.



Kuva 1. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).



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

1.2.3 Asemakaava

Tonttien 31 ja 32 osalta on voimassa valtuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava (Ak 176). Tontti 31 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 790 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Tontti 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yhden asunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Tontille on osoitettu 220 k-m² rakennusoikeutta kahteen (II) kerrokseen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisesti huvilaympäristöön (AO-14). Kiinteistön 235-402-2-283 osalta on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (Ak 96), jossa alue on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle on osoitettu 700 k-m² rakennusoikeutta kolmelle (3) asunnolle. Kerrosluku on kaksi (II).



Kuva 3. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.4 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

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

1.2.5 Rakennusjärjestys

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

1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Tonttijaon mukainen tontti 28 ja tontti 32 ovat yksityisessä omistuksessa, tontti 31 on kaupungin omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Bredantien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle, vastapäätä Bredantien eteläpuolella sijaitsevaa palvelukeskus Villa Bredaa. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut kerrostaloja, itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta. Tonttijaon mukaisella tontilla 28 on 1950-luvulla valmistunut suurehko asuinrakennus ja kaupungin omistamalla tontilla 31 on moduulirakenteinen, ja alun perin väliaikaiseksi rakennettu, päiväkotirakennus joka valmistunut vuonna 1987. Tontti 32 on rakentamaton.



Kuva 4. Julkiset liikenneyhteydet, ortokuva 2015.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Bredantie on paikallinen kokoojkatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan Asematien pääkadun kautta. Palokunnantie on tonttikatu.

Kevytliikenne

Bredantien ja Palokunnantien toisella puolella katu kulkee yhdistetty kevyen liikenteen väylä.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,8 kilometrin etäisyydellä, jossa pysähtyy lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Bredantiellä ja Asematiellä (109, 109N, 109T, 212, 232 ja 533).

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Bredantiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2009 meluselvityksen päivitystä varten. Tuolloin liikennemäärä Bredantiellä välillä Palokunnantie–Asematie oli 3300 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4 %. Mäntymäen koulun asemakaavan muutosta varten tehdyssä liikenteellisessä selvityksessä (Traficon Oy) on tutkittu Palokunnantien liikennemääriä. Selvityksen mukaan merkittävä osa Palokunnantien liikennemäärästä on päiväkodin ja koulun liikennettä. Päiväkodin laskennallinen liikennetuotos on 129 ajon./vrk.

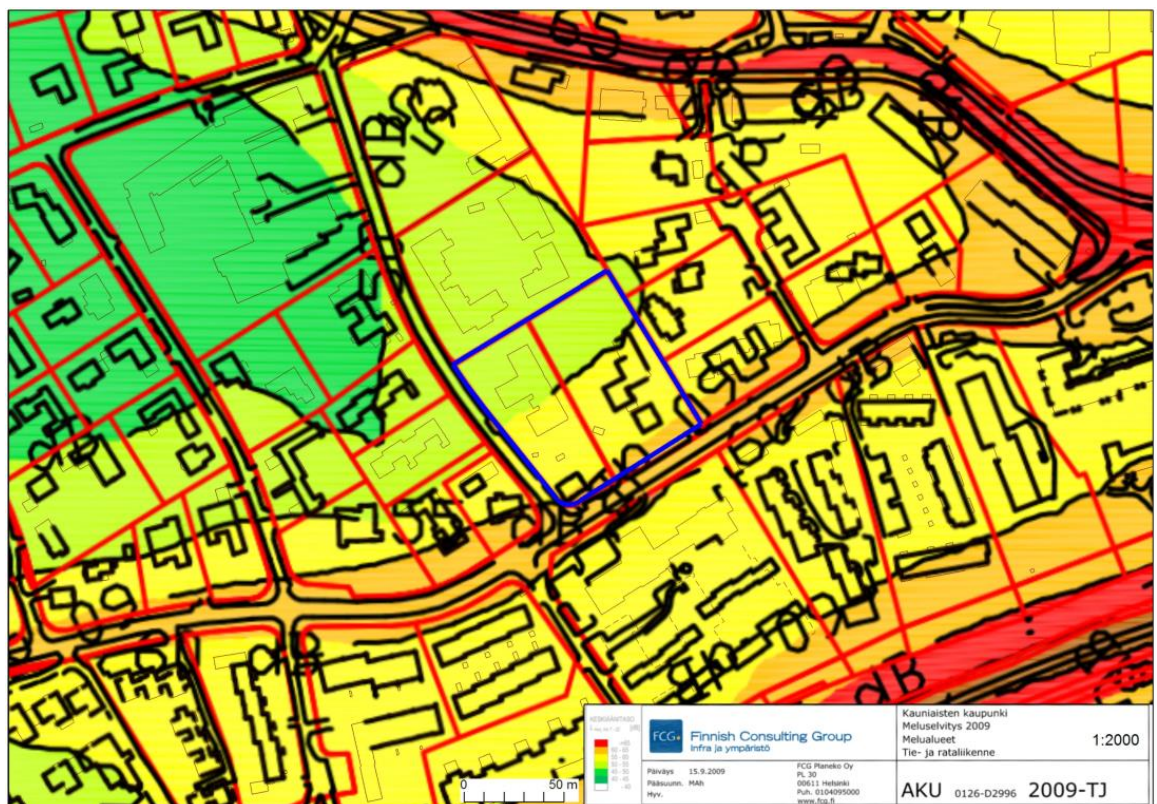
Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa”.

Kaava-alueen kannalta merkittävien päästölähde on Bredantie, jonka vuorokausiliikennemäärä on n. 3300 ajoneuvoa. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu jonkin verran tie-, raide-, ja lentoliikenteen melua. Tieliikenteen melua alueelle muodostuu Bredantien ajoneuvoliikenteestä ja raideliikenteen melua eteläpuoliselta junaradalta. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualuetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue ($L_{DEN} 50 < 55 \text{ dB(A)}$). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselivityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualuetta ($L_{DEN} (50) \text{ dB}$) eikä verhoikäyrä ($L_{DEN} 55 \text{ dB}$) ylety Kauniaisiin ennustetilanteessa vuonna 2025. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB ja yöajan 50 dB ohjearvoa. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselivityksen päivityksen mukaan noin puolet suunnittelualueesta sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä.



Kuva 5. Ote Kauniaisten meluselivityksen päivityksestä (2009).

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

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235-402-2-283 (Bredantie 15) omistajan hakemuksesta, jolla on haettu asemakaavan mukaisen erillispientalojen korttelialueen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Yhdyskuntatoimi on tutkinut Maankäytön ja asumisen kehityskuvatyön yhteydessä myös kaupungin omistaman päiväkotitontin (Palokunnantie 3) käyttötarkoituksen muuttamista asuinkerrostalojen korttelialueeksi.

Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 §:ssä 233 asemakaavan muutoksen laatimisesta siten, asemakaavaa muutetaan alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovitamiseen.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on eheyttää kaupunkikuvaa ja määrittää alueelle soveltuvaa maankäyttöä.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

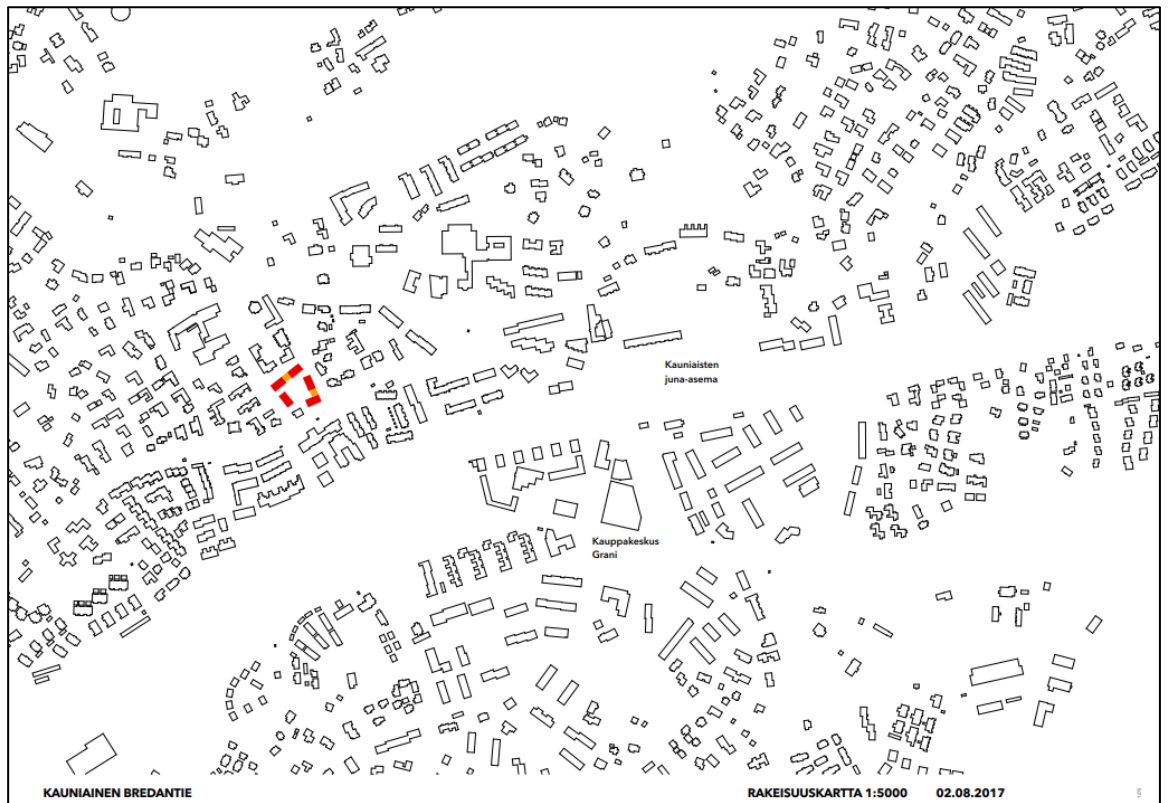
3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella korttelin osa muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Alue soveltuu hyvin kerrostaloasumiseen: Se sijaitsee keskeisesti kokoojakadun, Bredantien, varrella sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalla akselilla, jolle on toteutunut tai toteutumassa asuinkerrostaloja. Alue on rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Bredantien kulmassa olevan tontin 32 käyttötarkoitus säilytetään erillispientalojen korttelialueena.

Kauniaisten päivähoidon kehittämislinjausten mukaan kaupunki pyrkii tulevaisuudessa keskittämään päivähoidon ensisijaisesti suuriin yksiköihin. Lisäksi kaupungin tilankäyttösuunnitelman mukaan tavoitteena on luopua tarpeettomista rakennuksista ylläpito- ja yksikkökustannusten alentamiseksi. Yhdyskuntatoimen ja sivistystoimen välillä käydyissä keskusteluissa on ilmennyt, että syksyllä 2015 ennustettu ruotsinkielisten lasten määrän väheneminen ja sitä kautta ruotsinkielisten varhaiskasvatuspaikkojen kysynnän väheneminen on katkennut ja kysyntä on kääntynyt uuteen nousuun. Sivistystoimen varovainen arvio tällä hetkellä on, että Grankottenin kiinteistöä voidaan tarvita vielä jopa 10 vuotta. Tarkempi selvitys koko päiväkotij- ja esiopetusverkostosta voidaan käsitellä vuoden 2017 tai viimeistään vuoden 2018 aikana.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämiskiinteistön uudelleenarviointikohteena ja priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan. Kaupungin tavoitteena on mahdollistaa uusien kerrostaloasuntojen sijoittaminen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamistavoitteisiin. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten tavoitteiden mukaisesti rakenteellisena, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksella kaupunkirakenne eheytyy, kun moduulirakenteinen päiväkotirakennus ja muusta ympäristöstä poikkeava laajarakoinen asuinrakennus korvautuvat mittasuhteiltaan sekä hahmoltaan ympäristöönsä paremmin sopeutuvilla asuintaloilla. Rakentaminen täydentää terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamaa akselia massoittelultaan ja katukovaltaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi (kuva 5). Alueen pohjoisosassa rakennusten räystäskorkeus on sovitettu samaan linjaan Palokunnantie 5:ssä sijaitsevien rakennusten kanssa, jolloin rakentaminen porrastuu maaston noustessa pohjoiseen. Bredantien varrella rakentamisen korkeus sopeutuu ympäröivään rakentamiseen ensimmäisen kerroksen painautuessa osin rinteeseen. Rakentamisen korkeudessa on varauduttu asuntosuunnittelun tarpeisiin ja ensimmäisen kerroksen laajempaan käyttötarkoitukseen. Bredantien varren pienempi massoittelu tukee alueelle ominaisen katutilan muodostumista. Niin ikään Palokunnantien katutila eheytyy itäpuolen yhtenäisen rakentamisen myötä.



Kuva 6. Rakeisuuskartta, L-Arkkitehdit, 2017.

Autopaikat sijoitetaan maan/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti leikki- ja oleskelualueille. Tonttien vehreys turvataan istutettavilla tontinosilla, jotka toisaalta korostavat tonttien välistä eroa ja toisaalta toimivat välittäjinä siirryttäessä pientalorakenteeseen. Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Bredantien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. porraskanteella sekä viherrakentamisen turvin.

Alueen toteuttaminen on mahdollista vaiheistaa siten, että korttelialueen itäosa toteutuu ensin ja länsiosa päiväkotitoiminnan päättymisen jälkeen. Toteutuksen ajoitus suunnitellaan yhdessä sivistystoimen kanssa.

Bredantien ja Palokunnantien kulmassa olevan tontin 32 omistaja aikoo rakentaa tontille pientalon, eikä halua muutosta nykytilanteeseen. Tämän vuoksi tontin maankäyttö poikkeaa ympäröivästä rakenteesta. Korkeampi rakentaminen sijoittuu pientalotonttiin nähden siten, ettei se varjosta tonttia. Tonttia nykyisellään koskeva peittoalamääräys voidaan poistaa osoittamalla asuinrakennuksen ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi kaksi kerrosta. Ehdoton kerrosluku on perusteltua, sillä näin voidaan taata rakennuksen sopivuus massoittelun ja kaupunkikuvan kannalta ympäröivään maankäyttöön. Peittoalamääräys ei takaa kahteen kerrokseen rakentamista. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus.

Asemakaavan muutos perustuu L Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Bredantien varrella ja rakennusten sopeutuminen niin puistoympäristöön kuin ympäröivään arkkitehtuuriin. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

Asemakaavan selvityksiä on täydennetty mm. hulevesien ja varjostustutkielman osalta.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 7856 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta 5120 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. e_a=0.65. Tonttijaon mukaisen tontin 28 pinta-ala on 4489 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2725 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.61. Tontin 31 pinta-ala on 2719 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2175 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.80. Kerrostalotonttien osalta rakentamistehokkuus on e=0.68. Tontin 32 pinta-ala on 650 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 220 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.34.

3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1 Maankäyttö

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella asuinpienalojen korttelialue (AP-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue lasten päiväkotia varten (YL-1) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tonttijaon mukaisen tontin 28 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 700 k-m²:stä 2725 k-m²:iin. Tontin 31 rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 790 k-m²:stä 2175 k-m²:iin. Korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 3410 k-m²:ä.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusalat yksi-neljäkerroksisille (I–IV) asuinrakennuksille. Rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu neljäkerroksisilla rakennuksilla +50.7 ja +50.5 m ja kolmekerroksisilla +47.5 ja +45.0 m. Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Bredantieltä (ma-ajo). Korttelialueen länsi-, pohjois- ja itäreunoille osoitetaan puilla ja pensailla istutettavat alueen osat.

Palokunnantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h), joka toimii myös pelastustienä (kuva 7).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 85 k-m².

Autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.



Kuva 7. Pelastuskaavio, Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 2017.

Erillispientalojen korttelialue (AO-5)

Erillispientalojen korttelialueen (AO-14) kaavamerkinnän indeksinumero yhdenmukaistetaan Kauniaisten muissa kaavoissa käytettyyn muotoon AO-5. Autopaikkoja on varattava kaksi kutakin asuntoa kohti. Korttelialueelle osoitetaan rakennusala yhdelle yksiasuntoiselle, enintään 220 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 220). Rakennuksen kerrosluku osoitetaan ehdottomana. Korttelialueen rakennusoikeudesta enintään 25 % saa käyttää asumista häiritsemättömien työtilojen rakentamiseen. Istutettava alueen osa säilyy Bredantien varrella. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa säilyy korttelialueen itäosassa. Ajoneuvoliittymä tontille osoitetaan Palokunnantieltä.

Yleiset määräykset

AK-korttelialueella Bredantien varren katutason kerrokseen saa sijoittaa liike-, toimisto-, ja työtilaa enintään 200 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Autopaikkoja on rakennettava liike-, toimisto-, ja työtilojen osalta vähintään 1 ap / 45 k-m².

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melutaso piha- ja oleskelualueilla ei saa ylittää päivisin (klo 7–22) 55 dB(A) ja öisin (klo 22–7) 50 dB(A).

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 15 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata autopaikkoja.

Julkisivut

Rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja.

Julkisivusommitelma tulee olla monimuotoinen. Rakennusten julkisivujen ilmettä tulee keventää materiaalivalinnoin, aukotuksin ja parvekeratkaisuin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.

Pihat

Kortteleiden kansipihat tulee suunnitella yhtenäisinä kokonaisuuksina siten, että pihojen korkotasot, kasvillisuus ja pintamateriaalit jatkuvat luontevasti tontilta toiselle ilman näkyviä rajoja.

Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin.

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset.

Hulevedet

Tontille on laadittu alustava pihasuunnitelma ja hulevesikaavio (Maisema-arkkitehtuuri Gaiana Oy), jossa hulevesien hallinta ja käsittely on esitetty. Hulevesien käsittelystä on annettu seuraavia määräyksiä: Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna. Vettä lämpäisemmiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitus tilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista 100 vettä lämpäisemmältä pintaneliometriä kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä.

3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)” mukaisia tunnuslukuja (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Uuden maankäytön liikennetuotos on 72 [(49,00*5,08*0,45)/1,56] henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen liikennemäärä on suurimmillaan ensimmäisen vaiheen toteutuessa ja päiväkodin ollessa vielä toiminnassa. Tällöin liikennemäärä on 40 ajon./vrk suurempi nykytilanteeseen verrattuna. Päiväkodin poistuessa ja toisen vaiheen rakennuttua liikennemäärä on nykytilanteeseen

(129 ajon./vrk) verrattuna 57 ajon./vrk pienempi. Koska kaava-alueella on nykyisin liikennettä tuottava päiväkotijärjestelmä, voidaan arvioida, että kaavamuutoksella on positiivinen vaikutus lähialueen katujen liikennemääriin. Alueen tuottama liikennemäärä pienenee eikä siten aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle.

Kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 5 m etäisyydelle Bredantiestä. Suositusetaisyys asuinrakennuksille on 10 m kadun reunasta liikennemäärän ollessa 5000 ajon./vrk. Pienimmille liikennemääriin ei ole määritetty suositusetaisyyksiä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä.

Bredantie tuottaa ympäristöönsä liikennemelua. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan noin puolet suunnittelualueesta sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä. Alueelle kohdistuva tieliikenteen aiheuttama melu voidaan torjua rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla niin, että kaava-alueelle muodostuu päivä- ja yöajan ohjearvot 55 dB ja 50 dB alittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita.

Nykyisin suunnittelualueella on Bredantieltä kaksi ajoneuvoliittymää, joista toinen poistuu asemakaavan muutoksella. Bredantien liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ko. paikassa ei voisi olla ajoneuvoliittymää missään tapauksessa. Suunnittelualue koostuu kolmesta tontista, joista ainoastaan yksi rajoittuu Bredantiehen. Lisäksi kaavaehdotus perustuu vaiheittaisen rakentamisen mahdollistamiseen, jolloin liittymä tulee sijoittaa Bredantiehen liittyvän ensimmäisen vaiheen puolelle. Liittymän sijoittamiselle eteläosaan aluetta tukevat myös kaupunkikuvalliset sekä toiminnalliset ja viihtyisyyteen vaikuttavat seikat; alueen maastonmuotojen vuoksi Bredantieltä on mahdollista toteuttaa ajo maanalaiseen pysäköintihalliin ilman massiivisia ramppirakenteita, jolloin piha-alueet voidaan maksimoida. Tällöin on mahdollista synnyttää viihtyisää ja kaupunkikuvallisesti eheää ympäristöä.

3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä on hiekka- ja sora-moreenia sekä kalliomaata.

3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

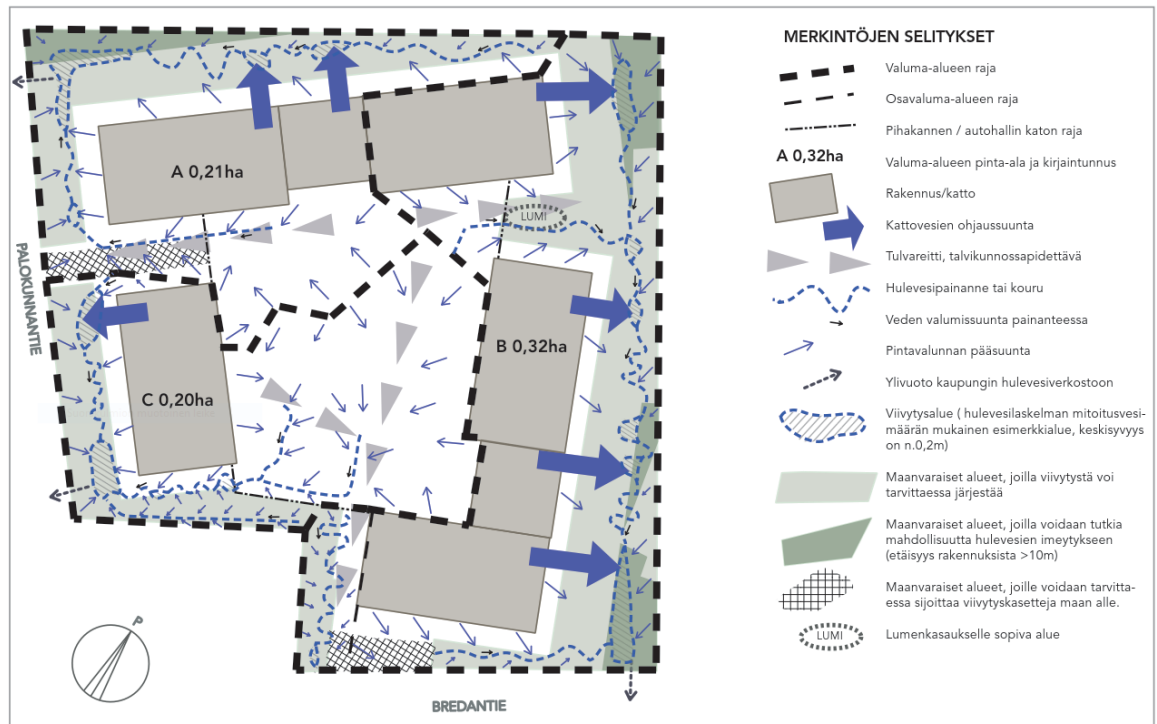
AK-korttelialueen reunoille osoitetut puin ja pensain istutettavat alueen osat säilyttävät Kauniaisille ominaista vehreyttä tonteilla. Alueet toimivat rakentamattomina suojavyöhykkeinä suunnittelualueen rakennusten ja naapurikiinteistöjen rakennusten välissä (kuva 8).



Kuva 8. Alustava pihasuunnitelma, Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 2017.

AO-5 korttelialueen istutettava alueen osa on säilytetty voimassa olevan asemakaavan mukaisesti Bredantien varrella.

Alueelle laaditussa piha- ja hulevesisuunnitelmassa on todettu, että alueen vettäläpäisemättömistä pinnoista muodostuva hulevesien mitoitusvesimäärä on 37,6 m³. Viivytyksen koko 0,2 m syvyisenä olisi tällöin 188 m². Suunnitelmassa osoitetut hulevesien viivytyks- ja imeytysalueet ovat riittävät alueen hulevesien käsittelyyn.



Kuva 9. Hulevesikaavio, Maisema-arkkitehtuuri Gaiana, 2017.

Hulevesikaavio havainnollistaa, että hulevedet on mahdollista käsitellä kaavan puitteissa (kuva 9). Toteutussuunnitteluvaiheessa tehdään ratkaisut siitä miten hulevedet käsitellään ja vaikutetaan siihen paljonko käsiteltävää vettä muodostuu.

3.7 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

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

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat merkittävät. Kaupunkikuvallisesti muutoksen voidaan katsoa parantavan aluetta. Rakennusten mittakaava ja korkeus sopivat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asuinrakennukset elävöittävät

kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta selkeämpää katutilaa. AK-korttelialueen pysäköinti on järjestetty maanalaisena pysäköintinä.

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

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

Kaava-alueella on nykyisin liikennettä tuottava päiväkotirakennus eikä alueen tuottama liikennemäärä kasva asemakaavan muutoksen seurauksena. Suurta liikennemäärien kasvua ei ole odotettavissa alueen kaduilla lähitulevaisuudessa.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämis-/kiinteistön uudelleenarviointikohteena ja priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan. Alue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman vaikutuspiirissä ja julkisten palvelujen läheisyydessä, johon volyymiltaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Tällä vastataan Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamistavoitteisiin. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten ympäristöön soveltuen maanalaisena, joka nostaa merkittävästi toteutettavien asuntojen laatutasoa. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Alue on asumisen kannalta sijoittunut keskeisesti ja sieltä on erinomaiset julkiset yhteydet. Lähiympäristöön on toteutunut tai toteutumassa kerrostaloja, jolloin alue täydentää Asematien ja Villa Bredan muodostaman akselin kaupunkikuvaa.

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

Asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyritty korkeatasoiseen kerrostaloasumISRatkaisuun, jossa toiminnalliset, muuntojoustavat, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti.

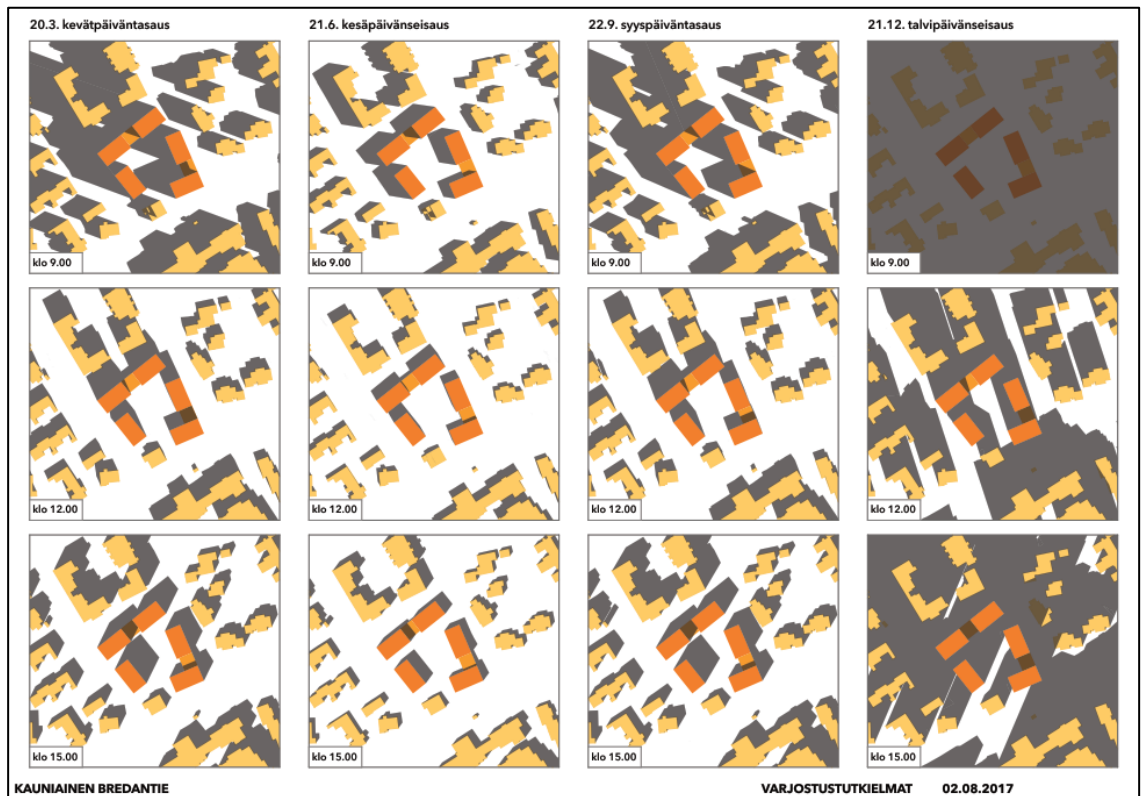
Rakennukset voidaan sijoittaa tonteille siten, että asuntojen ulkotilat avautuvat kaikki valoisiin ilmansuuntiin. Samalla pihatiloista saadaan miellyttävä ja selkeä kokonaisuus jäsentelyillä ja yksityiskohdilla. Maanalaisella pysäköinnillä säästetään pihatilaa leikki- ja oleskelukäyttöön.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti. Palokunnantien katutila eheytyy yhtenäisen rakentamisen myötä. Samalla alue liittyy rakentamisen volyymiltään Villa Bredan alueeseen. Esitettyyn muutokseen verrattuna nykyinen tilanne poikkeaa huomattavasti ympäristönsä rakeisuudesta. Kaavassa osoitetut uudet rakennukset ovat alueen nykyisiä rakennuksia korkeampia, mikä muuttaa alueen kaupunkikuvaa. Näkymät muuttuvat etenkin Bredantieltä ja Palokunnantieltä katsottuna. Alueen kaupunkikuva muuttuu eheämmäksi, kun moduulirakenteinen päiväkotirakennus ja suurehko asuinrakennus korvataan korkeatasoisella asuinrakentamisella. Uudisrakentamisen myötä piha-alueista on mahdollista toteuttaa puistomaisia, jolloin alueen yleisilme säilyy vehreänä. Lisäksi istutettavat tontinosat soveltuvat aluetta ympäristöön.

Kaavassa osoitetun itäisimmän kerrostalon korkeus on noin 10 m. Kerrostalon ja lähimmän itäisimmän naapuriasuinrakennuksen välinen etäisyys on lyhimmillään 15,3 m. Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 asutosuunnittelun vaatimuksen mukaan, etäisyyden huoneen pääikkunan edessä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus on huoneen lattiatasolta mitattuna. Määräys tarkoittaa, että nykyisen rakennuksen lattiatasolta katsottuna vastapäisen rakennuksen räystääs voi olla enintään 45 asteen katselukulmassa. Kaavan mukaisessa ratkaisussa asteluku on noin 33. Suunnittelualueen pohjoispuolen lähimmältä kerrostalolta katselukulma on juuri määräyksen mukainen 45 astetta.

Uudisrakennusten varjostusvaikutuksia varten on laadittu varjostustutkielma. Aamu- ja päiväauringon aikaan (klo 9 ja 12) kerrostalojen varjo ei ulotu suunnittelualueen itäpuolen asuinrakennusten pihoille. Pohjoispuolen tontille varjot ylettyvät aamuisin (kuva 10).



Kuva 10. Varjostustutkielmat, L-Arkkitehdit, 2017.

Varjoanalyysi osoittaa, että rakennukset eivät varjosta kohtuuttomasti olemassa olevien asuntojen oleskelupihoja. Laaditun selvityksen perusteella uusien kerrostalojen varjostus ei aiheuta asukkaiden elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, eikä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Alueen itäosalle osoitettu istutettava tontinosa suojaa naapurien asutopihojen yksityisyyttä.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Muutos tuo alueelle laskennallisesti noin 100 uutta asukasta. Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista.

Kerrostalojen korttelialueella Bredantien varren katutasoon on mahdollistettu enintään 200 k-m²:n suuruinen liike-, toimisto- ja työtilojen sijoittaminen. Kerrokseen ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tilat voivat palvella mm. Villa Bredassa asioivia sekä alueen asukkaita.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235-402-2-283 omistajan hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 §:ssä 233 asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 19.1.2016.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 19.1.2016.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Matti Salminen. Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut L Arkkitehdit Oy.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä 19.1.2016. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 7.6.2016 (§ 57) ja palautti asian uudelleen valmisteluun erityisesti rakennusten korkeuksien ja sijainnin sovittamiseksi paremmin ympäristöön. Asemakaavan muutosluonnosta tarkistettiin lautakunnan päätöksen mukaisesti asuinkerrostalojen korttelialueen (AK) osalta.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 13.9.2016 (§ 80) ja päätti asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Lisäksi lautakunta päätti yksimielisesti asiasta käydyn keskustelun johdosta, että nähtäville asetettavaan versioon lisätään merkintä räystäskorkeuksista, joiden tulee noudattaa naapuritonttien jo rakennettua ympäristöä.

Asemakaavan muutosluonnoksen kaavakarttaan lisättiin merkinnät rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmästä korkeusasemasta. Kaavaselostusta täydennettiin.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 27.9.2016–27.10.2016, jolloin siitä jätettiin kolme lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide. Lausuntoihin ja mielipiteeseen laadittiin vastineet.

Rakennuslautakunta puolsi asemakaavan muutosluonnosta esitetyn mukaisesti.

Tilakeskus toteaa lausunnossaan, että Grankottenin päiväkotitoimitus on 1980-luvulla rakennettu tilaelementtirakennus, jonka elinkaarta ei suunniteltu pitkäksi vaan kyseiset rakennukset olivat yleensä tilapäisratkaisuja. Päiväkotitoimitus on välttävissä kunnossa ja tulossa teknisen elinkaarensa päähän. Kohteen purkaminen ja tontin tehokkaampi hyödyntäminen on järkevämpi vaihtoehto kuin laaja peruskorjaus. Tilakeskus toteaa myös, että tilakeskuksen tulee löytää kaupungin kiinteistökannasta kustannussäästöjä ja luopua huonokuntoisista sekä tehottomista kiinteistöistä. Kokonaisuus huomioiden tilakeskusta puoltaa kaavoitusta.

Sivistystoimi toteaa lausunnossaan muun muassa, että syksyllä 2015 ennustettu ruotsinkielisten lasten määrän väheneminen ja sitä kautta ruotsinkielisten varhaiskasvatuspaikkojen kysynnän väheneminen on katkennut ja kysyntä on kääntynyt uuteen nousuun. Varovainen arvio tällä

hetkellä on, että Grankottenin kiinteistöä voidaan tarvita vielä jopa 10 vuotta. Tarkempi selvitys koko päiväkotij- ja esiopetusverkostosta voidaan käsitellä vuoden 2017 tai viimeistään vuoden 2018 aikana.

Esitetyssä mielipiteessä neljä taloyhtiötä ottavat kantaa muun muassa rakentamisen tehokkuuteen ja rakennusten ympäristöön sovitukseen, rakennusten korkeuteen, varjostustutkimien puuttumiseen ja liikenteen toimivuuteen. Mielipiteen mukaan muutosluonnos tulee palauttaa uudelleen valmisteluun lähtökohtana muutosalueen käyttötarkoituksen pitäminen ennallaan/samana alueen muun maankäytön kanssa pientalovaltaisena asuntoalueena. Valmistelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennusten korkeuksiin ja sijainnin sovitukseen paremmin ympäristöön.

Asemakaavan muutosehdotus

Luonnosvaiheen jälkeen asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu siten, että suunnittelualueen itäisintä rakennusmassaa on madallettu yhdellä kerroksella. Tällöin ko. rakennuksen korkeus vastaa likimain mielipiteen jättäjien tonteilla olevan asemakaavan mahdollistamaa rakennusten korkeutta. Kerrostalojen väliin jäävät yksikerrosten talousrakennusten rakennusalat on muutettu asumisen mahdollistavaksi ja niitä on levitetty muusta rakennusrungosta elävämmän julkisivu- ja pihasuunnittelun mahdollistamiseksi. Lisäksi alueen sisäiselle huoltoajolle tarkoitettu liittymä Palokunnantielle on siirretty pientalotontin rajalta pohjoisemmaksi kahden kerrostalon väliin. Tällöin kerrostalojen ja pientalon väliin jää laajempi vihervyöhyke, jolla myös hulevesiä voidaan käsitellä paremmin.

Rakennusten räystäskorkeuksia on tarkistettu pihasuunnitelman johdosta. Suunnittelualueen pohjoisimpien rakennusten korkeus on noussut 20 cm. Ero Palokunnantie 5:n kerrostalojen räystäskorkeuteen on + 30 cm. Ero ei ole oleellinen eikä se ole havaittavissa katutasolta katsottuna. Korkeuksissa on huomioitu pihan kallistukset sekä varmistettu mahdollisimman luonteva ajo Bredantieltä pysäköintikellariin.

Kerrostalojen korttelialueella Bredantien varren katutasoon on mahdollistettu enintään 200 k-m²:n suuruinen liike-, toimisto- ja työtilojen sijoittaminen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Tilat voivat palvella mm. Villa Bredassa asioivia sekä alueen asukkaita tai toimia työtilana uusille asukkaille. Kaavamääräys on esitetty tilojen rakentamisen mahdollistavana, ei toteuttamista edellyttävänä määräyksenä.

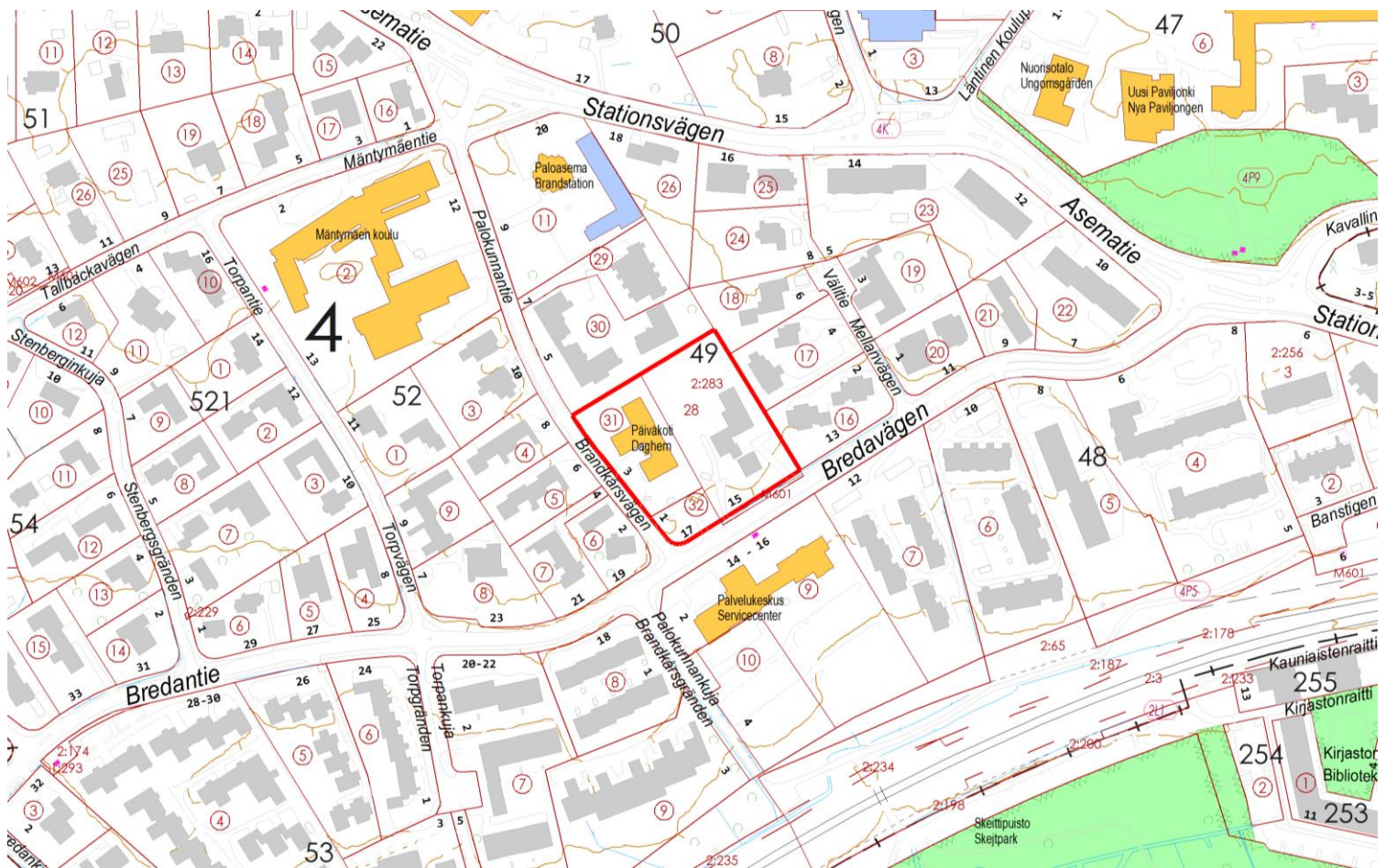
Alueesta on laadittu piha- ja hulevesisuunnitelmat sekä varjostustutkielma. Kaavamääräyksiä on tarkennettu muun muassa rakennustavan, pihojen käsittelyn ja hulevesien hallinnan osalta.

Kaavaselostusta on täydennetty.

Kauniaisissa 15.8.2017

Matti Salminen
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö



OSA KORTTELIA 49, BREDANTIE

15–17

Ak 217

4. kaupunginosa, osa korttelia 49
Asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

19.1.2016, päivitetty 28.10.2016

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Matti Salminen
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
(09) 5056 204



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

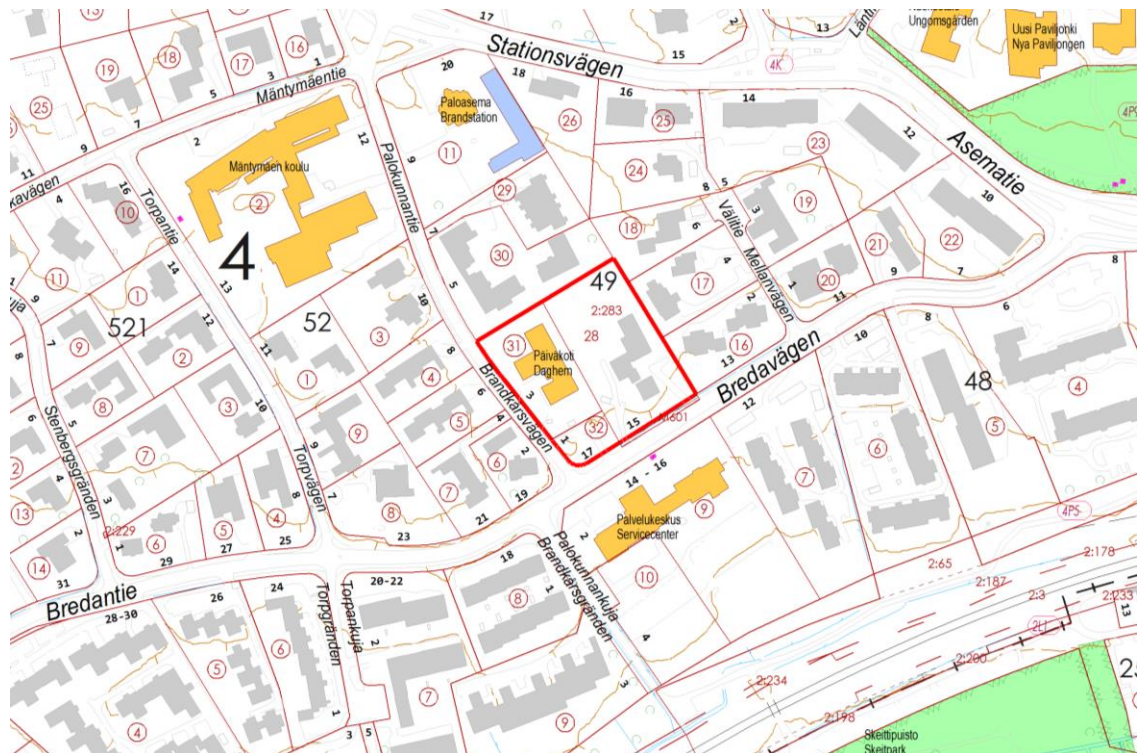
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoitustyön alkuvaiheessa laadittava suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavasta osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

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 (www.kauniainen.fi/Ak217).

Suunnittelualueen nykytilanne



Suunnittelualueen sijainti virastokartalla.

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttijaon mukaisen tontin nro 28 (kiinteistö 235-402-2-283), tontin 31 ja tontin 32 osoitteissa Bredantie 15–17 ja Palokunnantie 1–3. Alueen pinta-ala on n. 0,79 ha. Tonttijaon mukainen tontti 28 ja tontti 32 ovat yksityisessä omistuksessa, tontti 31 on kaupungin omistuksessa.

Alue sijoittuu Bredantien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle, vastapäätä Bredantien eteläpuolella sijaitsevaa palvelukeskus Villa Bredaa. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut kerrostaloja, itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta. Tonttijaon mukaisella tontilla 28 on 1950-luvulla valmistunut suurehko asuinrakennus ja kaupungin omistamalla tontilla 31 on moduulirakenteinen, ja alun perin väliaikaiseksi rakennettu, päiväkotirakennus joka valmistunut vuonna 1987. Tontti 32 on rakentamaton.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235-402-2-283 (Bredantie 15) omistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Tontin 32 omistajat eivät ole hakijoina, mutta ovat tietoisia hankkeesta.

Tavoitteena on, että asemakaavaa muutetaan alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

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

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Kiinteistön 235-402-2-283 osalta on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (Ak 96), jossa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle on osoitettu 700 k-m² rakennusoikeutta kolmelle (3) asunnolle. Kerrosluku on kaksi (II).

Tonttien 31 ja 32 osalta on voimassa valtuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava (Ak 176). Tontti 31 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 790 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Tontti 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yhden asunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Tontille on osoitettu 220 k-m² rakennusoikeutta kahteen (II) kerrokseen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisesti huvilaympäristöön (AO-14)

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. Alue on esitetty kerrostaloasuinkohteena.

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 alkuvuodesta 2016. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen keväällä 2016.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti syksyllä 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 kaavamuuos 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
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- ELY-keskus
- HSY vesihuolto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Kauniaisten kaupungin varhaiskasvatuspalvelut
- 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 nähtävilläoloaikana.

Asemakaavan muutosluonnoksesta mielipiteen antaneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto (vastine). Asemakaavan muutosehdotuksesta 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 28.10.2015

Matti Salminen
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö



Vaihe 1

Tontin pinta-ala 4489,0 m²
 Kerrosala 2730 m²
 Tonttitehokkuus 0,61

Vaihe 2

Tontin pinta-aa 2718,7 m²
 Kerrosala 2170 m²
 Tonttitehokkuus 0,80

Yhteensä

Tontin pinta-ala 7207,7 m²
 Kerrosala 4900 m²
 Tonttitehokkuus 0,68

Yhteensä 58 ap (2ap pihalla)

Liite 2 / Bilaga 2 (1/2)
 Maankäyttöluonnos - Markanvändningsutkast
 Ak 217
 Osa korttelia 49, Bredantie15-17
 En del av kvarter 49, Bredavägen 15-17
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring



Liite 2 / Bilaga 2 (2/2)
 Kellariluonnos - Källarplan utkast
 Ak 217
 Osa korttelia 49, Bredantie15–17
 En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring

Liite 3 / Bilaga 3 (1/4)
Havainnekuva ja leikkaukset
Illustration och skärningar
Ak 217
Osa korttelia 49, Bredantie15-17
En del av kvarter 49, Bredavägen 15-17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring





Liite 3 / Bilaga 3 (1/3)
Havainnekuva ja leikkaukset
Illustration och skärningar
Ak 217
Osa korttelia 49, Bredantie15–17
En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

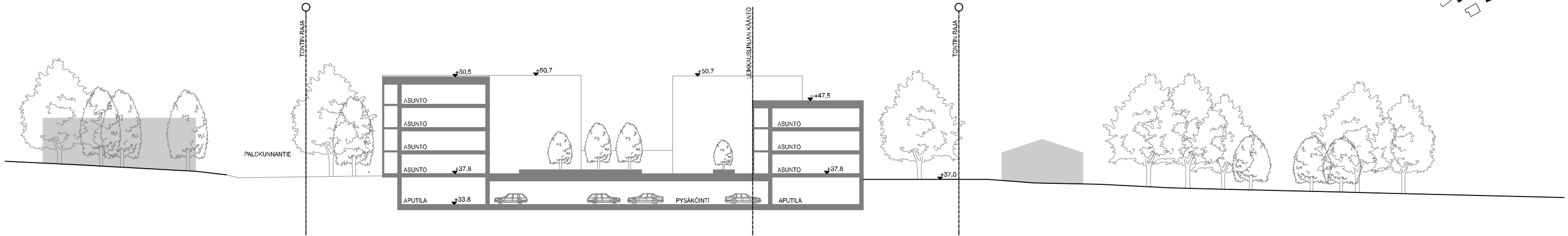
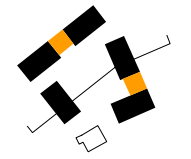
NÄKYMÄ BREDANTIETÄ POHJOISEEN

02.08.2017

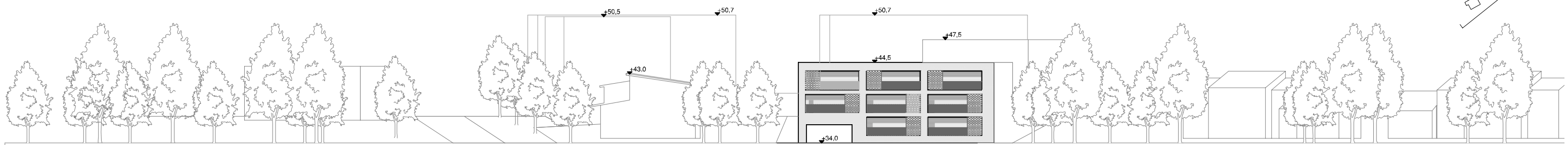


Liite 3 / Bilaga 3 (3/4)
Havainnekuva ja leikkaukset
Illustration och skärningar
Ak 217
Osa korttelia 49, Bredantie15–17
En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

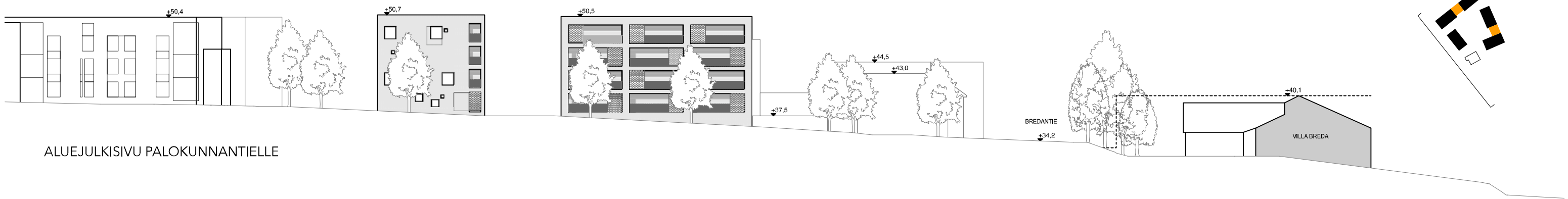
Liite 3 / Bilaga 3 (4/4)
 Havainnekuva ja leikkaukset
 Illustration och skärningar
 Ak 217
 Osa korttelia 49, Bredantie15–17
 En del av kvarter 49, Bredavägen 15–17
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring



POIKKILEIKKAUS BREDANTIEN SUUNTAISESTI



ALUEJULKISIVU BREDANTIELLE



ALUEJULKISIVU PALOKUNNANTIELLE

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	02.08.2017
Kaavan nimi	Osa korttelia 49, Bredantie 15–17		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	19.01.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 217
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,7856	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,4574	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,7856

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	0,7857	100,0	5120	0,65	0,0000	3410
A yhteensä	0,7857	100,0	5120	0,65	0,2719	4200
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2719	-790
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4149	52,8	0	0,4149	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,7857	100,0	5120	0,65	0,0000	3410
A yhteensä	0,7857	100,0	5120	0,65	0,2719	4200
AK	0,7207	91,7	4900	0,68	0,7207	4900
AO-5	0,0650	8,3	220	0,34	0,0650	220
AP-1					-0,4488	-700
AP-11					-0,0650	-220
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,2719	-790
YL					-0,2719	-790
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4149	52,8	0	0,4149	0
ma/p	0,4149	100,0	0	0,4149	0