

Ak 216

PALOKUNNANTIE 9

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosa, kortteli 49, tontti 11

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.2.2018 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan ja kaupungin välisten neuvottelujen pohjalta vuonna 2005. Kaupunginhallitus on päättänyt 5.9.2005 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 27.9.2005.

Valmistelija / lisätiedot:

*Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen*

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

6.3.2018



**Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad**

Sisällys

Sisällys	1
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 2
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 3
1.3.3	Suojelukohteet 4
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät..... 4
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET 6
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS..... 6
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus 6
3.2	Mitoitus..... 7
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö 8
3.3.1	Maankäyttö 8
3.4	Ympäristön häiriötekijät 9
3.5	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus 9
3.6	Kaavan mukainen luonnonympäristö 9
3.7	Nimistö..... 9
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET 9
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet..... 10
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyy huomioon ottaen 10
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön..... 10
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin 11
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 11
6	SUUNNITTELUN VAIHEET 11
6.1	Suunnittelun vireilletulo 11
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 11
6.3	Suunnittelu 11
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet..... 11

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus (5.3.2018)
Liite 2	Pohjapiirustus kellari (pysäköinti) (5.3.2018)
Liite 3	Havainnekuva (7.12.2017)
Liite 4	Seurantalomake

Luettelo asemakaavaan muutosta varten laadituista selvityksistä

Tontin esisuunnitelma

Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy, 5.3.2018

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tontin 11 osoitteessa Asematie 20/Palokunnantie 9. Tontin pinta-ala kiinteistörekisterin mukaan on 5833 m². Tontti on Grankulla Frivilliga Brandkår r.f:n (FBK/VPK) omistuksessa.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

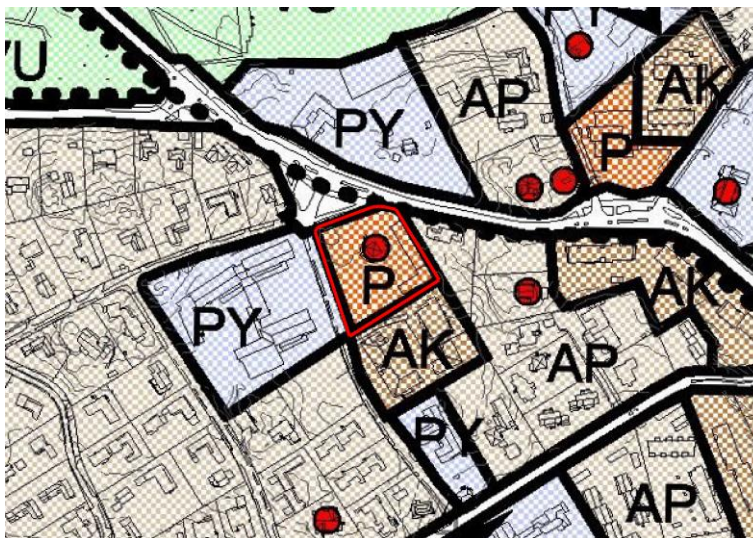
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.



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 palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Palokunnantalo on osoitettu arvokkaaksi rakennukseksi.

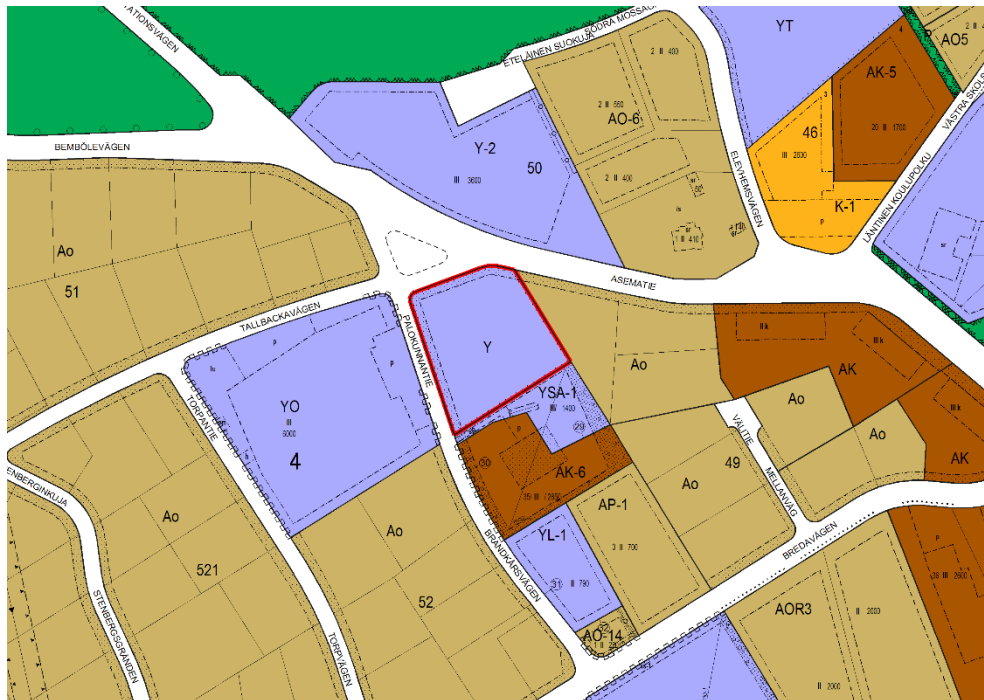


Kuva 2. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on sisäasiainministeriön 22.2.1966 vahvistama asemakaava (Ak 42), jossa tontti on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y). Tontin pinta-ala on 5833 m² ja sille

on osoitettu rakennusoikeutta 2167 k-m². Rakennukset saa olla enintään kolme kerroksisia. Kerrosmäärän lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa enintään 2,1 m korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten talousteriloja ja autotalleja. Alueelle saa myös rakentaa asuntoja laitoksen henkilökunnalle.



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 tehostettavana/tiivistettävänä ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kohteena. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty asuinkerrostalokohteena.

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

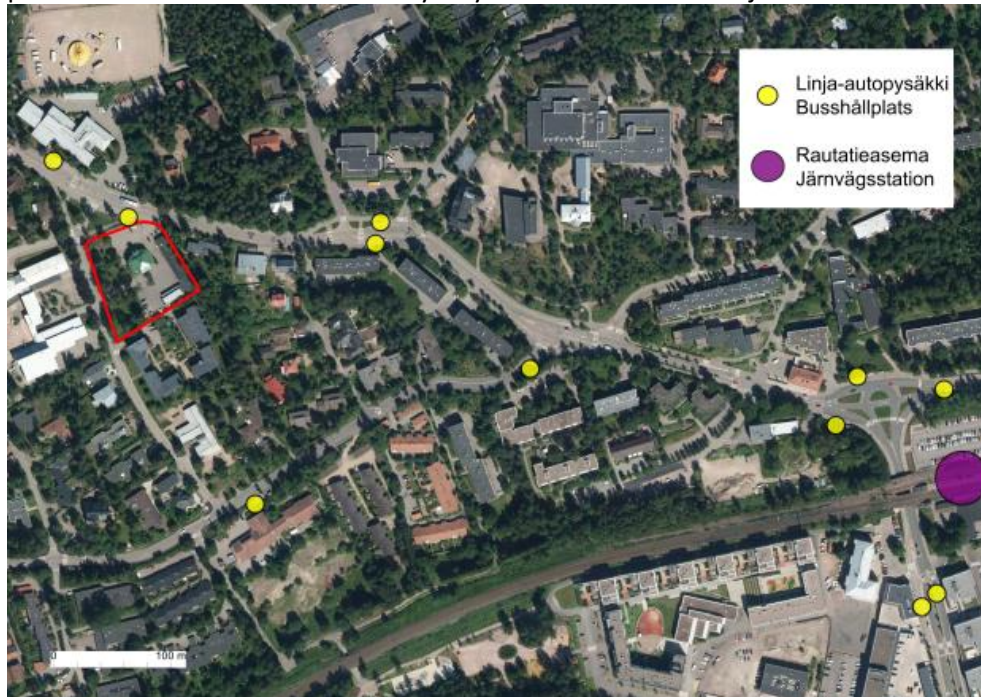
Alueen omistaa Grankulla Frivilliga Brandkår r.f. (FBK/VPK – Kauniaisten Vapaaehtoinen Palokunta)

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Asematien, Palokunnantien ja Mäntymäentien kulmaukseen. Alueen eteläpuolelle on toteutunut kerrostaloja. Lännessä suunnittelualue rajautuu Palokunnantiehen ja Mäntymäen koulun tonttiin ja idässä pientalotonttiin. Pohjoisessa alue rajoittuu Asematiehen vastapäätä terveyskeskusta.

Tontilla on 1910-luvulla, alkuperäisesti asuinrakennukseksi valmistunut kivihuvila, joka on toiminut Grankulla FBK:n toimitilana vuodesta 1921 lähtien. Kauniaisten rakennusinventoinnin 2005 mukaan rakennuksen historiallinen merkitys on erittäin suuri ja sillä on myös arvoa rakennusteknisesti kokeilevan rakennustavan vuoksi. Myös ympäristöllinen arvo paikallisena maamerkinä on merkittävä. Nykyisin rakennuksessa on päiväkotitoimintaa ja sitä vuokrataan myös juhlatilana. Lisäksi tontilla on vuonna 1962 valmistunut palokunnan käytössä oleva paloasemarakennus sekä samassa yhteydessä toimiva autokorjaamo.



Kuva 4. Julkiset liikenneyhteydet, ortokuva 2015.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Asematie on pääkokoojakatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan. Palokunnantie on tonttikatu.

Kevytliikenne

Asematien molemmin puolin kulkee yhdistetty kevyen liikenteen väylä. Palokunnantiellä väylä on vain toisella puolella katua.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,7 kilometrin etäisyydellä, jossa pysähtyy lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliiikenteen bussilinjat liikkenevät Asematiellä (118N, 212, 232, 533 ja 549).

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita. Tontilla on 1910-luvulla valmistunut kivihuvila, jonka historiallinen merkitys Kauniaisten rakennusinventoinnin 2005 mukaan on erittäin suuri ja sillä on myös arvoa rakennusteknisesti kokeilevan rakennustavan vuoksi. Myös ympäristöllinen arvo paikallisena maamerkinä on merkittävä. Rakennuksen rakennushistoriallisista, arkkitehtonisista ja kulttuurihistoriallisista arvoista johtuen on perusteltua suojella rakennus asemakaavalla.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Asematiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2009 meluselvityksen päivitystä varten. Tuolloin liikennemäärä Asematiellä välillä Bembölenie–Bredantie oli 9620 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4 %. Asematie 13 (Ak 212) asemakaavan muutosta varten laaditussa liikenneselvityksessä (Sito Oy, 2015) on arvioitu Asematien liikennemääräksi nykytilanteessa

10 000–11 000 ajon./vrk. ja vuoden 2030 ennustetilanteessa n. 12 000 ajon./vrk. Mäntymäen koulun (Ak 213) asemakaavan muutosta varten tehdyssä liikenteellisessä selvityksessä (Traficon Oy, 2015) on tutkittu Palokunnantien liikennemääriä. Selvityksen mukaan merkittävä osa Palokunnantien liikennemäärästä on Grankottenin päiväkodin ja Mäntymäen koulun liikennettä. Grankottenin päiväkodin laskennallinen liikennetuotos on 129 ajon./vrk. Liikenteellisessä selvityksessä on todettu, että paloaseman tontin maankäytön muutos ei vaikuta olennaisesti ruuhka-aikojen liikennemääriin.

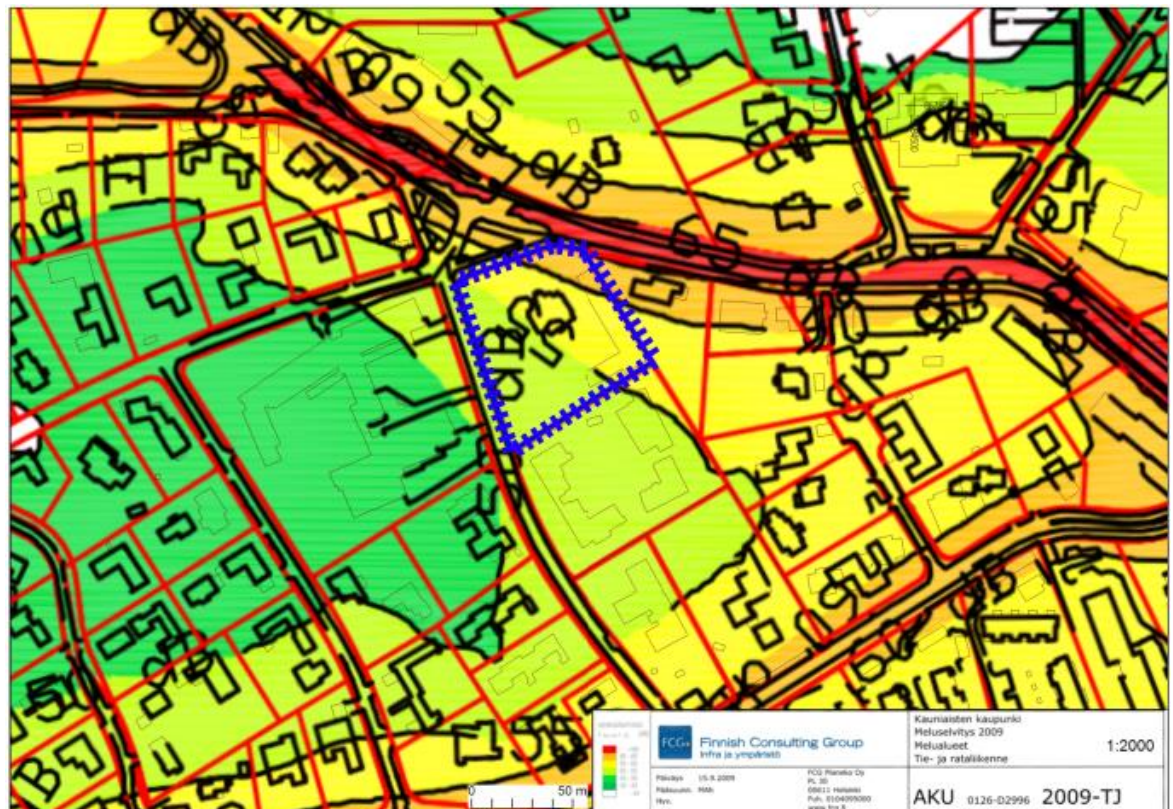
Nykyisin paloasemarakennuksessa toimivan päiväkodin aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)” mukaisia tunnuslukuja (s. 67). Päiväkodin paikkamäärä on 12 ja liikennetuotos 33 $[(12 \cdot 10 \cdot 0,53) / 1,9]$ henkilöautoa vuorokaudessa. Kaava-alueella päiväkodin lisäksi liikennettä tuottavat paloasema ja autokorjaamo eikä tontin tuottaman liikennemäärän oleteta kasvavan asemakaavan muutoksen seurauksena.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa”. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Asematie, jonka vuorokausiliikennemäärä on ennustetilanteessa (2030) n. 12 000 ajoneuvoa. Muun katuverkon vaikutus ilmanlaatuun on käytännössä merkityksetön Asematien rinnalla. Suositusetäisyys Asematien puolella asuinrakennuksiin 22 metriä. Kaava-alueelle suunnitellut lähimmät asuinhuoneet ovat noin 28 m etäisyydellä, joten ilmanlaadun ohjearvot alittuvat. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Melu

Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan noin puolet suunnittelualueesta sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä (kuva 5). Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB:n raja-arvoa.



Kuva 5. Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä (2009).

Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 50<55 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualueetta (LDEN (50) dB) eikä verhoikäyrä (LDEN 55 dB) ylety Kauniaisiin ennustetilanteessa vuonna 2025. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

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

Melu- ja liikenneselvityksiä tarkennetaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan ja kaupungin välisten neuvottelujen pohjalta vuonna 2005. Kaupunginhallitus on päättänyt 5.9.2005 §:ssä 191 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Hanke ei tuolloin edennyt odotetusti ja se jäi lepäämään. Vuonna 2015 neuvottelut on aloitettu uudelleen ja hanke on aktivoitunut pitkän tauon jälkeen.

Tavoitteena on muuttaa tontti kerrostaloasumiseen, suojella vanha paloasemarakennus sekä tutkia mahdollisuuksia sen käyttötarkoituksen muuttamiseksi niin ikään asumiseen. Uudisrakentaminen sovitetaan sekä suojeltuun rakennukseen että ympäröivään rakennuskantaan.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

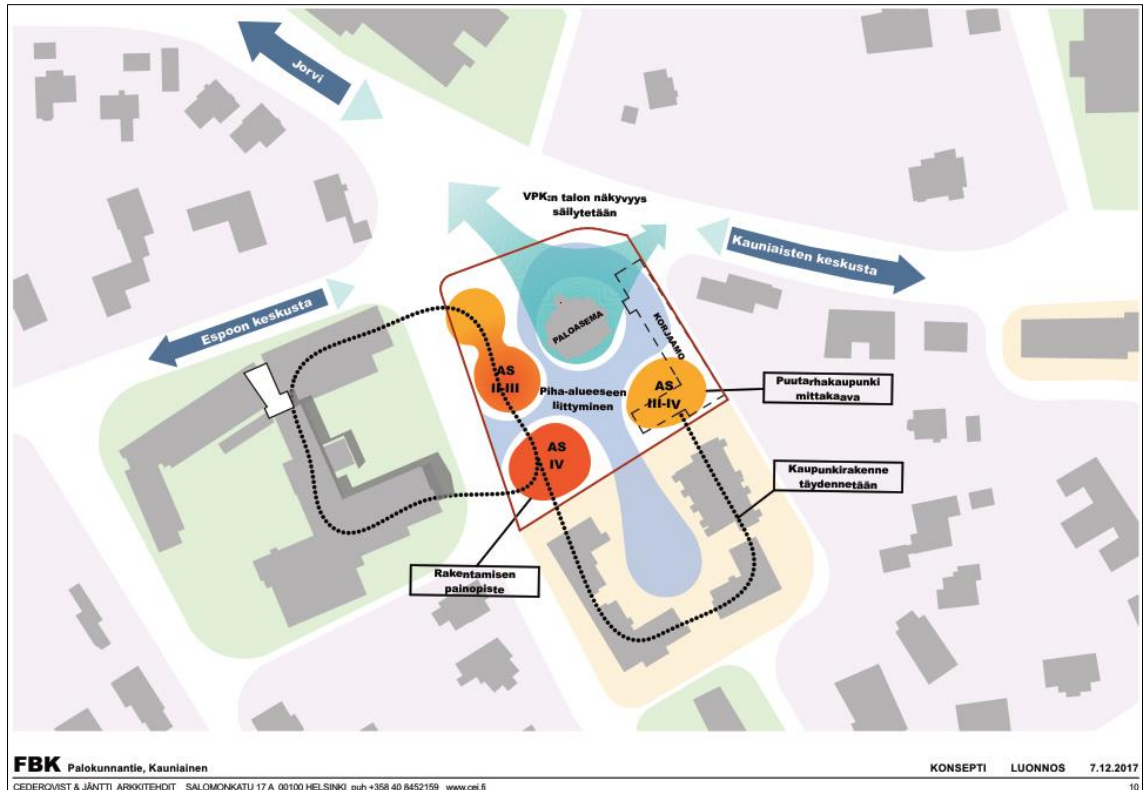
3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutosluonnos perustuu Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti Asematien varrella ja rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltavaan rakennukseen. Täydennysrakentaminen on Kauniaisten huvilakaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset alueet kaikenikäisten asukkaiden toiminnoille.

Suunnittelualueen on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun, Asematien, varrella sekä terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamalla akselilla, jolle on toteutunut tai toteutumassa asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa hanke on esitetty tehostamis-/tiivistämisen-/kiinteistön uudelleenarviointikohteena. Alueella on kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan, mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä strategiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten ympäristöön soveltuen maanalaisena, joka nostaa merkittävästi toteutettavien asuntojen laatutasoa. Esitetty rakentamisen määrä on mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksella täydennetään kaupunkirakennetta pääkadun varrella ja korvataan kaupunkikuvallisesti vaatimattomat paloasema- autokorjaamorakennus laadukkailla uudisrakennuksilla (kuva 6). Myös Palokunnantien itäpuolen katutila eheytyy yhtenäisen rakentamisen myötä. Asemakaavan muutoksella on mahdollista suojella kulttuurihistoriallisesti arvokas kivihuvila, jonka historiallinen ja paikallinen merkitys paikallisena maamerkinä ovat suuria. Rakennuksesta laaditaan rakennushistoriallinen inventointi suunnittelun myöhemmässä vaiheessa.



Kuva 6. Kaupunkirakennetarkastelu, Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit, 2017.

Uudisrakentaminen koostuu noppamaisista massoista, joiden mittakaava vastaa suojeltavaa rakennusta. Suojeltavan palokunnantalon ympärille on jätetty tilaa, jotta alueen ilme säily hengittävänä, ja suojeltava rakennus säilyttää katukuvassa dominoivan asemansa. Talousrakennusten yhteyteen on mahdollista rakentaa näyttelyvitriini VPK:n historiallisen kulkuneuvon ”Teodorin” pitämiseksi näytteillä. Tällä korostetaan alueen historiaa ja luodaan alueelle erityisleimaa.

Autopaikat sijoitetaan maan alle keskitettyyn pysäköintihalliin, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Hallista on mahdollisuus järjestää suora hissillinen yhteys kaikkiin uudisrakennuksiin. Suojeltavan rakennuksen osalta em. sisäyhteys varmistuu jatkosuunnittelun yhteydessä.

Asemakaavan muutosluonnoksessa osoitetaan rakenteellinen perusratkaisu kaavan rungoksi. Yksityiskohtaisemmalle suunnittelulle on jätetty suunnitteluvarama ehdotusvaiheeseen. Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä sekä selvityksiä tarkennetaan ja täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa mm. rakentamistavan, hulevesien käsittelyn sekä muilta tarvittavilta osin.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 5833 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta 5000 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta $e_a=0.86$. Asumisen kerrosalaa on osoitettu 4900 k-m² ja talousrakennusten kerrosalaa 100 k-m². Autopaikkojen mitoitus 1 ap/85 k-m² vastaa 58 autopaikkaa.

3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1 Maankäyttö

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksella yleisten rakennusten korttelialue (Y) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja tontin kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 2167 k-m²:stä 5000 k-m²:iin. Rakennusoikeus kasvaa 2833 k-m²:ä. Tontin länsi- ja kaakkoisosaan osoitetaan rakennusalat kaksi-neljäkerroksisille (II-IV) asuinrakennuksille. Tontin koillisosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle talousrakennukselle (t I 100).

Tontin keskellä sijaitseva vanha kivihuvila osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta kahteen (II 700) kerrokseen.

Tontin eteläosaan osoitetaan maanalainen tila (ma/p) pysäköintiä varten. Ajo maanalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Palokunnantieltä (ma-ajo), joka on jatkossa myös ainoa mahdollinen liittymäpaikka tontille. Ajoluiskan aluevaraukseen on jätetty suunnitteluvaraa. Palokunnantieltä osoitetaan myös liittymä ja ohjeellinen aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h), joka toimii pelastustienä. Merkittävä osa tontin luoteiskulmassa olevasta luonnonkalliosta on osoitettu luonnontilaisena hoidattavaksi alueen osaksi (lu).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/85 k-m². Autopaikkojen mitoitukseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

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

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

Julkisivut

Kaavaluonnokseen on annettu yleismääräys, jonka mukaan rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Kaavassa annettavia määräyksiä julkisivumateriaaleista ja -väreistä sekä julkisivujen toteutuksesta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

Pihat

Kansirakenteen korkeatasoisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden turvaamiseksi pihoista on annettu seuraavia määräyksiä: Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Kansirakenteiden reunat on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Mahdollisten tukimuurien muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava.

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 $72 [(49,00 \cdot 5,08 \cdot 0,45) / 1,56]$ henkilöautoa vuorokaudessa. Koska kaava-alueella on nykyisin liikennettä tuottava päiväkotit (33 ajon./vrk), paloasema ja autokorjaamo, voidaan arvioida, että kaavamuutoksella ei ole vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin. Alueen tuottaman liikennemäärän ei arvioida kasvavan eikä muutos siten aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Aiempien liikenneselvitysten mukaan alueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

Ilmanlaadun osalta kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 28 m etäisyydelle Asematiestä, jolloin suositusetäisyys 22 m täyttyy ja ilmanlaadun ohjearvot alittuvat. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä. Vaikka suositusetäisyydet ylittyvät ja ilmanlaadun ohjearvot alittuvat, oleskelualueet on suositeltavaa sijoittaa rakennusten suojaisille puolille.

Asematie 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 päiväajan raja-arvon 55 dB alittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita. Yli 55 dB päiväajan keskiäänitasoalueelle sijoittuvat terassit ja parvekkeet tulee lasittaa raja-arvotason pääsemiseksi.

Kaavamääräyksiä tarkennetaan kaavan ehdotusvaiheessa.

3.5 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Kiinteistöllä on harjoitettu polttoaineen jakelutoimintaa vuosina 1955–1999. Tämän jälkeen kiinteistöllä on toiminut autokorjaamo ja paloasema. Alueella on vuonna 2002 suoritettu maaperän puhdistusta silloisen Öljyalan palvelukeskuksen (nyk. Öljy- ja biopolttoaineala ry) maaperän kunnostusohjelma Soilin kautta.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarvittaessa historiaselvitys kaavan ehdotusvaiheessa.

3.6 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Alueelle laaditaan piha- ja hulevesisuunnitelma kaavan ehdotusvaiheessa.

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 soveltuvin 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, kun paloasema- ja autokorjaamorakennukset korvataan laadukkaalla arkkitehtuurilla. Lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokas vanha kivihuvila suojellaan. Asuinrakennukset elävöittävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta selkeämpää katutilaa. Tontin 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.

Aiempien liikenneselvitysten ja liikennetuotosarvioiden mukaan kaavamuutoksella ei oleteta olevan vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin. Kaava-alueella on nykyisin liikennettä tuottavat päiväkotit, paloasema ja autokorjaamo, eikä tontin tuottama liikennemäärä kasva asemakaavan muutoksen seurauksena. Aiempien selvitysten mukaan suurta liikennemäärien kasvua ei ole odotettavissa alueen kaduilla lähitulevaisuudessa.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Alue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman vaikutuspiirissä ja pääkadun varrella, johon volyymitaan voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Alue on asumisen kannalta sijoittunut keskeisesti ja sieltä on erinomaiset julkiset yhteydet. Ympäristöön on toteutunut kerros- ja pientaloja, jolloin ko. alue poikkeaa nykyisenä yleisten rakennusten tonttina oleellisesti ympäristöstään niin mittakaavallisesti kuin kaupunkikuvallisestikin. Ottaen huomioon alueen ominaispiirteet, asuminen soveltuu alueelle parhaiten.

Asemakaavan muutoksella on mahdollista suojella kulttuurihistoriallisesti arvokas kivihuvila, jonka historiallinen merkitys on erittäin suuri ja myös ympäristöllinen arvo paikallisena maamerkinä on merkittävä. Rakennuksesta laaditaan rakennushistoriallinen inventointi suunnittelun myöhemmässä vaiheessa.

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuva.

Asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyritty korkeatasoiseen kerrostaloasumISRatkaisuun, jossa toiminnalliset, muuntojoustavat, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti. Samalla on huomioitu kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilan säilyminen alueen maamerkinä.

Rakennukset voidaan sijoittaa tontille siten, että asuntojen ulkotilat avautuvat valoisin ilmansuuntiin. Palokunnantalon ympärille jätetään riittävästi väljää, vapaata aluetta ja alue istutetaan rehevästi. Alueen kaupunkikuvallinen ilme pidetään hengittävänä. 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. Esitetty suunnitelma kiinnittyy ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja suunnitelma huomioi ympäröivän rakennuskannan. Esitettyyn muutokseen verrattuna nykyinen tilanne poikkeaa ympäristönsä

rakeisuudesta. Lisäksi naapuritonttien asukkaiden kannalta maisematila siistiytyy, kun autokorjaamon ja paloaseman hallirakennukset korvataan korkeatasoisella asuinrakentamisella.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Tontin muuttaminen asuinkäyttöön tuo alueelle laskennallisesti noin 100 uutta asukasta. Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista. Grankulla FBK:n toiminnalle on kaavoitettu tontti Bensowinkujalle, johon sopimuspalokuntatoiminnan on mahdollista siirtyä. Työpaikkavarannosta tällä tontilla menetetään arviolta noin 1–5 työpaikkaa.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 5.9.2005 §:ssä 191 asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 27.9.2005.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 26.9.2005 ja päivitetty 27.4.2017. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak216> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Matti Salminen. Esisuunnitelman tontin käytöstä on laatinut Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä 27.9.2005. Suunnittelualan ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta. Naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet kaavoitustyön jatkamisesta sekä tieto päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 28.4.2017.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 16.5.2016 (§ 58) ja palautti asian uudelleen valmisteluun suunnittelun uutta tarkastelua varten.

Asemakaavan muutosluonnosta tarkistettiin siten, että Asematien puoleista rakennusala siirrettiin etelään. Olemassa olevaa luonnonkalliota ja puustoa pystytään näin säilyttämään paremmin Asematien kulmauksessa. Samalla Palokunnantien varren rakentamisen määrää vähennettiin ja rakennusten kerrosluku jatkui kolmikerroksisena pidemmälle etelään. Rakennusmassojen muotoilussa ja sijoittelussa huomioitiin suurempi väljyys liityttäessä Asematiehen. Vastaavasti itäisempien uudisrakennusten kerroslukuja nostettiin yhdellä kerroksella. Rakennusoikeuden määrä säilyi lähes vastaavana kuin ensimmäisessä luonnoksessa.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 29.8.2017 (§ 88) ja jätti asian pöydälle. Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 20.9.2017 (§ 100) ja palautti asian uudelleen valmisteluun. Valiokunnan päätöksen mukaan tontin

rakennusoikeus voidaan säilyttää. Tontin luoteiskulmassa oleva kalliokukkula on säilytettävä nykyisessä luonnonmukaisessa tilassa kokonaisuudessaan. Palokunnantiehen rajoittuva rakennusmassa on oltava tien suuntainen. Rakennusmassan ja Palokunnantien väliin on jätettävä viherkaista samalla tavoin kuin eteläpuoleisella kerrostalotontilla. Tontin eteläpuoleisen rajan suuntaisesti voi sijoittaa kerrostalomassa, joka on erillään Palokunnantielle rajoittuvan rakennuksen eteläpäädyistä. Tontin itärajalta esitetty omakotitalo ei sovi tontille vaan sen tilalle voidaan sijoittaa kaksikerroksinen kerrostalomassa. Ajouramppi maanalaiseen autopaikoitukseen sijoitetaan esim. kohdissa 3 ja 4 olevien rakennusmassojen väliin. Palokunnantien ja rakennusten välinen viherkaista parantaa liikenneturvallisuutta, kun autopaikoituksesta tulevilla ajoneuvoilla on esteetön näkymä. Liikenneturvallisuuteen on kiinnitettävä erityistä huomioita.

Grankulla FBK järjesti 28.11.2017 yhdyskuntavaliokunnalle tilaisuuden, jossa tutustuttiin VPK:n tonttiin ympäristöineen ja arkkitehti Tom Cederqvist esitteli tontin päivitettyjä suunnitelmia uuden asemakaavan pohjaksi.

Yhdyskuntavaliokunnan käsittelyn jälkeen asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu siten, että rakennusmassoja on siirretty etelään, jolloin tontin luoteiskulmassa olevalle luonnonkalliolle jää entistä enemmän tilaa sen säilyttämistä varten. Lisäksi alue osoitettu luonnontilaisena hoidattavaksi alueen osaksi (lu). Ajouramppi tontin pysäköintilaitokseen (ma-ajo) on sijoitettu rakennuksen runkoon siten, että kaupunkikuvassa ei ole näkyvää rampia (ainoastaan aukko rakennuksen seinässä). Palokunnantieltä osoitetaan myös liittymä ja sijainniltaan ohjeellinen aluevaraus alueen sisäistä huoltoliikennettä varten (h), joka toimii pelastustienä. Melumääräykset on päivitetty 1.1.2018 voimaan tulleen uuden asetuksen mukaisiksi (Ympäristöministeriön asetus rakennuksen ääniympäristöstä 796/2017). Kaavaselostusta on täydennetty.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 13.2.2018 (§ 17). Esittelijä jakoi kokouksessa pöydälle päivitetyn päätösesityksen, jonka valiokunta hyväksyi yksimielisesti. Tontin luoteiskulmaan osoitettua luonnontilaisena hoidettavaa alueen osaa (lu) laajennettiin edelleen etelään. Vastaavasti tontin lounaiskulman rakennusala levennettiin itään ja Palokunnantien varteen jätettiin etelästä pohjoiseen kiilautuva viherkaista. Selostuksen liitteenä olevat asemapiirustus (liite 1) ja pohjapiirustus (liite 2) on päivitetty valiokunnan päätöksen mukaisesti. Havainnekuvia ei ole päivitetty. Havainnekuvilla esitetyt rakennusten korkeudet ja mittasuhteet säilyvät ennallaan. Kuvat päivitetään kaavan ehdotusvaiheessa. Kaavaselostusta on täydennetty.

Kauniaisissa 6.3.2018

Matti Salminen
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

KERROSALA (A+B+C+D+E):	4830m²
TONTTITEHOKKUUS e_t:	0,82
ASUINHUONEISTOALA:	3458 hum²
ASUNTOJA:	79 kpl *)
KESKIKOKO:	43,8m²*)
P-PAIKAT 1/85kem²:	57 ap

Kerrosalaan on laskettu ainoastaan maanpäälliset asuinkerrokset ja se on laskettu 250mm etäisyydeltä ulkoseinän sisäreunasta. Kerrosalasta on jätetty porrashuoneiden kohdalla 20m² ylittävä osuus pois.

Laskennallinen asuntojen minimimäärä on 71 ja maksimimäärä 79kpl. Keskikoot vastaavasti 48,7m² ja 43,8m².

*) Asuntojen määrä on viitesuunnitelmassa esitetyn mukainen. Asuntohahmot on mahdollisuus jakaa ja yhdistellä eri tavoin, jolloin samalla kokonaishuoneistoalalla toteutuu erilainen huoneistojakauma ja huoneistojen keskiala.

Liite 1 / Bilaga 1
Asemapiirros / Situationsplan
Ak 216 Palokunnantie 9 / Brandkårsvägen 9
asemakaavan muutos / detaljplaneändring

Kuvassa on huomioitu YLKV:n (13.2.2018 § 17) mukaiset muutokset.

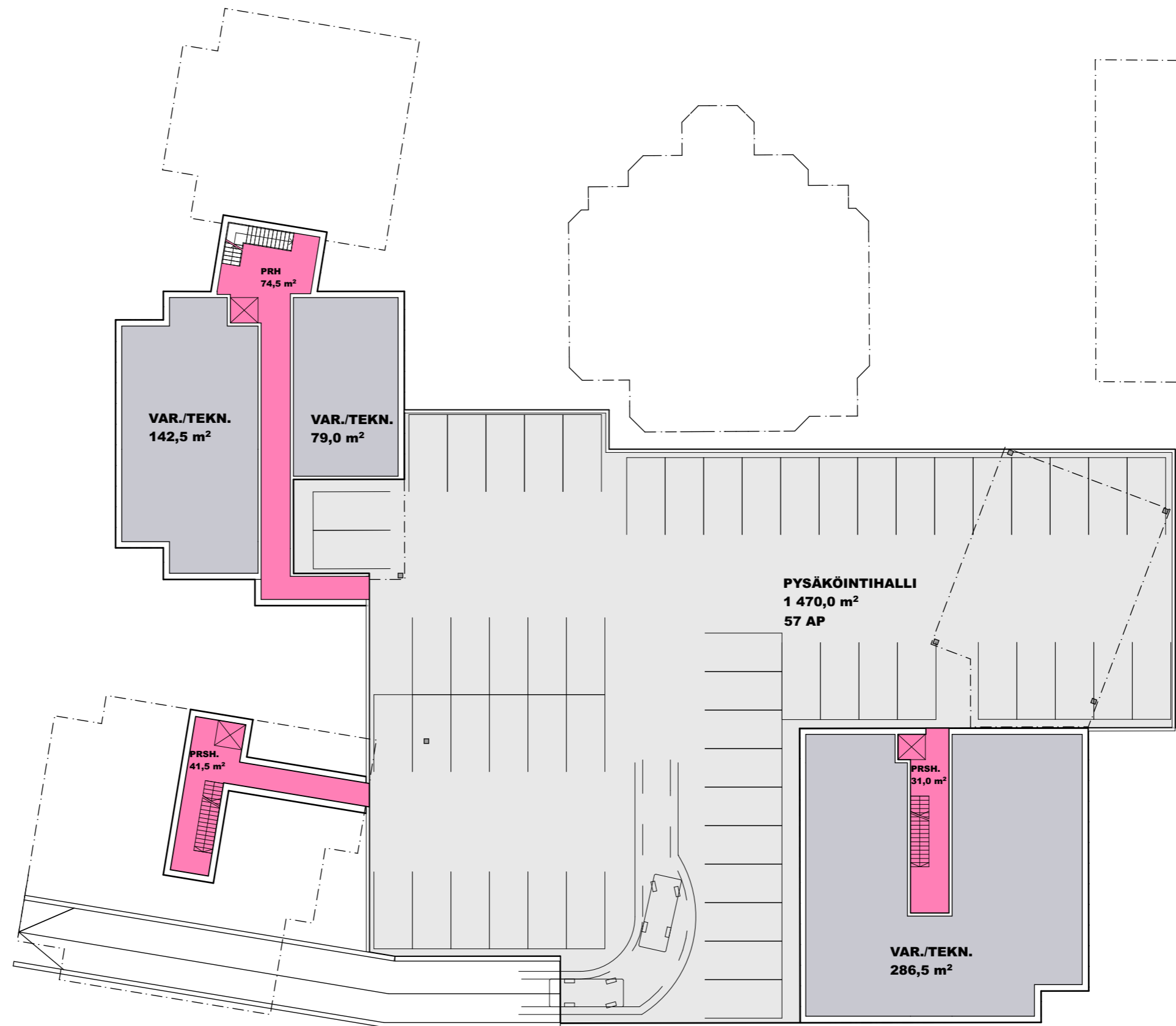
De ändringar som gjordes av samhällstekniska utskottet (13.2.2018 § 17) har beaktats i bilden.



Liite 2 / Bilaga 2
 Pohjapiirustus kellari (pysäköinti) /
 Planritning källare (parkering)
 Ak 216 Palokunnantie 9 / Brandkårsvägen 9
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

Kuvassa on huomioitu YLKV:n (13.2.2018
 § 17) mukaiset muutokset.

De ändringar som gjordes av
 samhällstekniska utskottet (13.2.2018
 § 17) har beaktats i bilden.



Kuvassa **ei ole** huomioitu YLKV:n
(13.2.2018 § 17) mukaisia muutoksia.

De ändringar som gjordes av
samhällstekniska utskottet (13.2.2018 §
17) **har inte** beaktats i bilden.



Liite 3 / Bilaga 3
Havainnekuva / Illustration
Ak 216 Palokunnantie 9 /
Brandkårsvägen 9
asemakaavan muutos /
detaljplaneändring

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	27.06.2017
Kaavan nimi	Palokunnantie 9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	27.09.2005
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 216
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5833	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,3043	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5833

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	0,5833	100,0	5000	0,86	0,0000	2833
A yhteensä	0,5833	100,0	5000	0,86	0,5833	5000
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5833	-2167
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	0,3043	52,2	0	0,3043	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	700		

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,5833	100,0	5000	0,86	0,0000	2833
A yhteensä	0,5833	100,0	5000	0,86	0,5833	5000
A	0,5833	100,0	5000	0,86	0,5833	5000
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,5833	-2167
Y					-0,5833	-2167
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	0,3043	52,2	0	0,3043	0
ma/p	0,3043	100,0	0	0,3043	0

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	700		
Asemakaava	1	700		