

Ak 218

OSA KORTTELIA 92 sekä virkistys- ja katualueet

Asemakaavan muutos

7. kaupunginosa, osa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueet

(Pohjoinen Suotie 1–3, Pohjoinen Heikelintie 10–12). Muodostuu osa korttelia 93 ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 13.2.2018 päivättyä asemakaavakarttaa. Asema-kaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.4.2016 § 79 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 7.6.2016.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

13.3.2018



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT | 3 |
| 1.1 | Suunnittelualue..... | 3 |
| 1.2 | Suunnittelutilanne | 3 |
| 1.2.1 | Maakuntakaava | 3 |
| 1.2.2 | Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)..... | 3 |
| 1.2.3 | Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015 | 4 |
| 1.2.4 | Asemakaava | 4 |
| 1.2.5 | Rakennusjärjestys..... | 4 |
| 1.2.6 | Rakennuskiellot | 4 |
| 1.2.7 | Pohjakartta..... | 4 |
| 1.3 | Selvitys alueesta..... | 5 |
| 1.3.1 | Maanomistus..... | 5 |
| 1.3.2 | Rakennettu ympäristö | 5 |
| 1.3.3 | Suojelukohteet | 6 |
| 1.3.4 | Ympäristön häiriötekijät | 7 |
| 2 | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET | 8 |
| 3 | ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS | 8 |
| 3.1 | Yleisperustelu ja -kuvaus..... | 8 |
| 3.2 | Mitoitus | 11 |
| 3.3 | Kiinteistöjaotus | 11 |
| 3.4 | Kaavan mukainen rakennettu ympäristö..... | 11 |
| 3.4.1 | Maankäyttö | 11 |
| 3.4.2 | Maaperän rakennettavuus ja puhtaus..... | 13 |
| 3.4.3 | Kaavan mukainen luonnonympäristö | 13 |
| 3.5 | Ympäristön häiriötekijät..... | 14 |
| 3.6 | Nimistö | 16 |
| 4 | ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET..... | 16 |
| 4.1 | Asemakaavan muuttamisen perusteet | 16 |
| 4.2 | Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen | 16 |
| 4.3 | Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön | 17 |
| 4.4 | Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin | 18 |
| 5 | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS | 18 |
| 6 | SUUNNITTELUN VAIHEET | 18 |
| 6.1 | Suunnittelun vireilletulo..... | 18 |
| 6.2 | Osallistumis- ja arviointisuunnitelma..... | 18 |
| 6.3 | Suunnittelu | 18 |
| 6.4 | Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet..... | 19 |

LIITTEET

| | |
|---------|----------------|
| Liite 1 | Havainnekuva |
| Liite 2 | Leikkaukset |
| Liite 3 | Seurantalomake |

Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä

| | |
|--|---|
| Viitesuunnitelma | Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 15.9.2017 |
| Lausunto Pohjoisen Suotien asemakaavan muutosalueen luontoarvoista | Enviro Oy, 24.3.2017 |
| Rakennushistorian selvitys (Villa Hagelstam Heikelintien päiväkot) | Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 9.2.2018 |

Liikenteellinen selvitys

Ramboll Oy, 2017

Rikhardinkujan yleissuunnitelma

Ramboll Oy, 2017

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

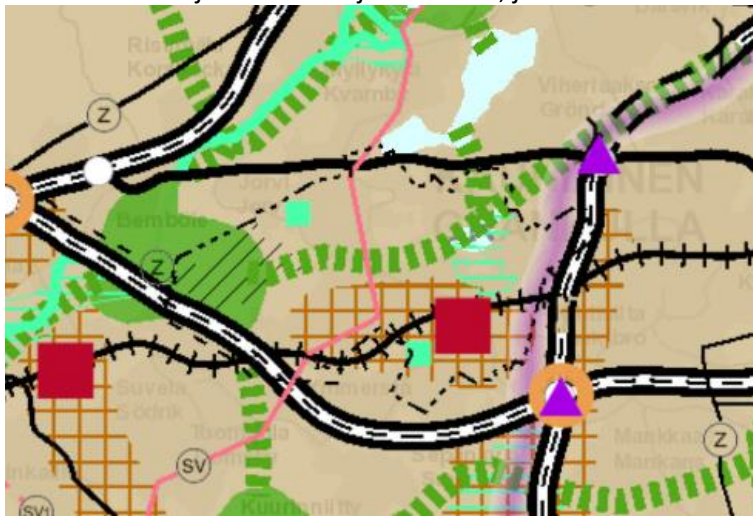
1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 7. kaupunginosan korttelin 92 mukaisen tontit 6 ja 7 sekä kiinteistöt 235-402-1-365, 235-402-1-472 (määräala 235-402-1-472-M10), 235-402-1-473, 235-402-1-474, 235-402-1-500 sekä osia 4. kaupunginosan ja 6. kaupunginosan katualueista ja 7. kaupunginosan puistoalueesta. Suunnittelualue sijaitsee osoitteissa Pohjoinen Suotie 1–3 ja Pohjoinen Heikelintie 10–12. Alueen pinta-ala on 21017 m². Kiinteistö 235-402-1-500 ja tontti 7 ovat yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

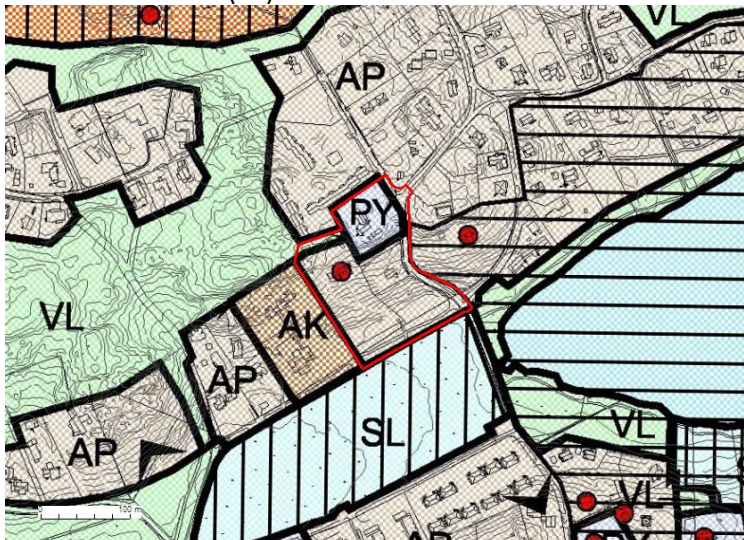
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolle on osoitettu viheryhteystarve.



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 osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus (Villa Reire).



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

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamis- ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kohteena. Alueella on luonto- ja 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 pientaloasuninkohteena.

1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 28.9.1977 vahvistama asemakaava (Ak 76), ympäristöministeriön 9.10.1985 vahvistama asemakaava (Ak 91) ja Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 139). Tontti 6 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolle on osoitettu rakennusoikeutta kolmeen kerrokseen tehokkuusluvulla $e=0,4$ mikä vastaa 1635 k-m^2 . Tontti 7 on osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO5), jolle on osoitettu 300 k-m^2 rakennusoikeutta yhdelle kaksikerroksiselle (1 II 300) asunnolle. Tontin 7 länsipuolella sijaitseva Villa Reiren korttelinosa on myös osoitettu omakotirakennusten korttelialueeksi (AO5), jolle on osoitettu 600 k-m^2 rakennusoikeutta kahdelle kaksikerroksiselle (2 II 600) asunnolle. Pohjoisen Suotien varrella olevien kiinteistöjen alue on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 1250 k-m^2 kahteen kerrokseen. Pohjoisella Heikelintiellä sijaitseva jyrkkä mäki osa on osoitettu yleiselle jalankululle varattuna katualueena.



Kuva 3. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.5 Rakennusjärjestys

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

1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

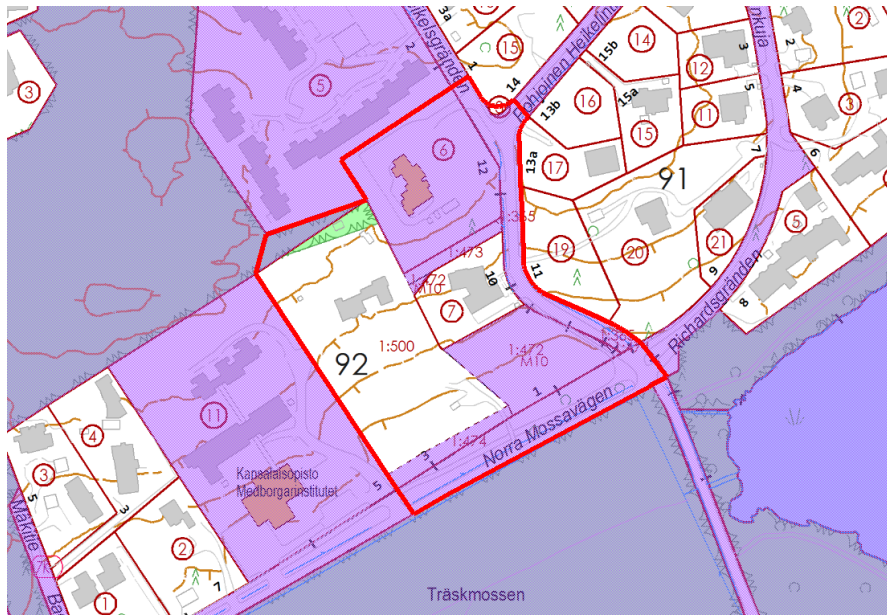
1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Kiinteistö 235-402-1-500 ja tontti 7 ovat yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen maanomistus on esitetty alla olevassa kuvassa 4.

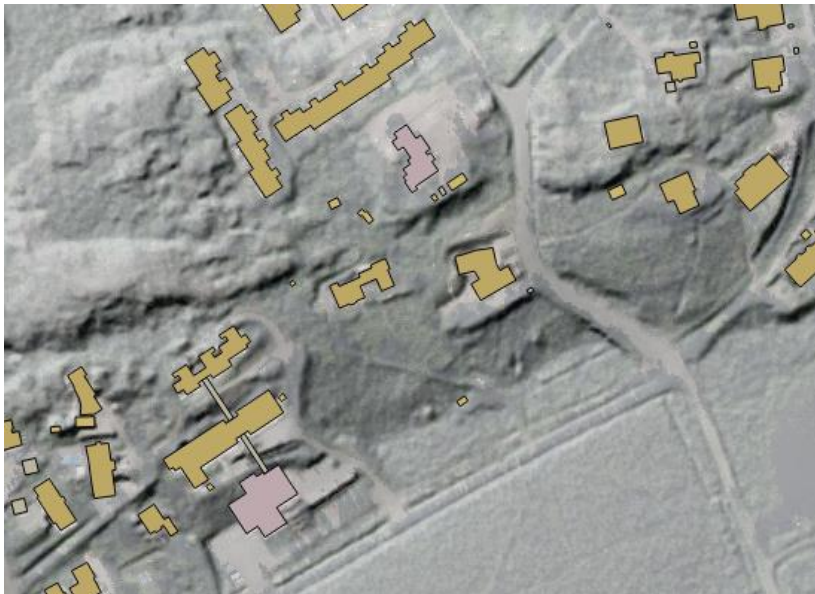


Kuva 4. Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin omistamat kiinteistöt on korostettu violetilla värillä.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualueen maasto on jyrkähköä rinnettä, joka nousee etelästä pohjoiseen. Alue sijoittuu Pohjoisen Suotien ja Pohjoisen Heikelintien rajaamalle alueelle. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut rivitaloja ja itäpuolelle pientaloasutusta, eteläpuolella on Träskmossenin luonnonsuojelualue ja länsipuolella Kauniaisten kansalaisopisto sekä kerrostaloja. Kaupungin omistamalla tontilla 6 on 1910-luvulla rakennettu ja 1940-luvulla laajennettu Heikelintien päiväkotirakennus Villa Solhalla, jonka toiminta loppunut vuoden 2015 alussa. Päiväkotitontin vieressä sijaitsevalla yksityisen omistamalla korttelinosalla on vuonna 1910 valmistunut asuinrakennus Villa Reire. Molemmat rakennukset on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa. Yksityisen omistamalla tontilla 7 on vuonna 2011 valmistunut asuinrakennus.



Kuva 5. Suunnittelualueen topografia.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan suunnittelualueen eteläosa Pohjoisen Suotien varrella on liito-oravien ydinaluetta. Suunnittelualueelta tehdyn luontoselvityksen (24.3.2017) mukaan alueen eteläosa on edelleen liito-oravien asuttama ja alueelta tehtiin jätöshavainnot maastokatselmuksessa 16.3.2017.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Pohjoinen Suotie ja Pohjoinen Heikelintie ovat paikallisia kokoojakatuja, jotka yhdistävät asuinalueet ja Kauniaisten keskustan Asematien pääkadun kautta. Suunnittelualueelta itään on Rikhardinkujan katualuevaraus, jota ei kuitenkaan ole toteutettu asemakaavan mukaisesti läpiajattavaksi. Alueelta on nykyisin ajo vain Rikhardinkuja 8 tontille. Pohjoisella Heikelintiellä sijaitseva jyrkkä mäki on osoitettu voimassa olevassa asemakaavassa yleiselle jalankululle varattuna katualueena. Nykyiset liikennejärjestelyt eivät kuitenkaan ole asemakaavan mukaiset, vaan Pohjoiselta Heikelintieltä Pohjoiselle Suotielle on läpikulkuliikenne käytössä.

Kevytliikenne

Pohjoisen Suotien toisella puolella katua kulkee yhdistetty kevyen liikenteen väylä. Pohjoisen Heikelintien varrella ei kulje kevyen liikenteen väylää.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,8 kilometrin kävelyetäisyydellä, jossa pysähtyy lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliiikenteen bussilinjat liikennöivät Asematiellä (118N, 212, 232, 533 ja 549). Lähibussi 232 liikennöi myös Pohjoisella Heikelintiellä.

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita. Suunnittelualueella sijaitsevat Villa Reire ja alkuperäinen osa Villa Solhällasta tullaan suojelemaan asemakaavan muutoksella.

Villa Solhällasta (ent. nimi Villa Hagelstam) on laadittu rakennushistorian selvitys 2018 (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson). Selvityksen mukaan rakennushistoriallisesta näkökulmasta ei laajennuksen purkamiselle nähdä olevan estettä. Tavanomaista pragmaattista aikakautensa rakentamista edustavalla massiivisella ja vanhan huvilan piirteitä rikkovalla laajennuksella ei itsessään ole rakennushistoriallista arvoa. Muutoksen seurauksena olisi samalla mahdollista palauttaa huvilan alkuperäisiä piirteitä. Suotavaa olisi lisäksi palauttaa piha-alueelle Kauniaisten puutarhakaupungille tunnusomainen vehreys.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan suunnittelualueen eteläosa Pohjoisen Suotien varrella on liito-oravien ydinaluetta. Suunnittelualueelta tehdyn luontoselvityksen (24.3.2017)

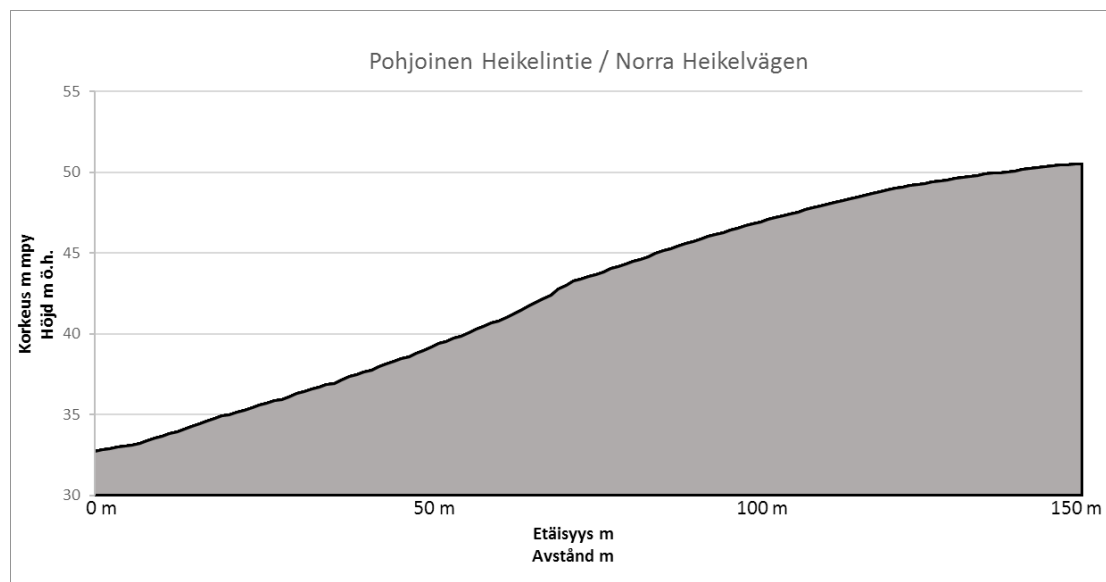
mukaan alueen eteläosa on edelleen liito-oravien asuttama ja alueelta tehtiin jätöshavaintoja maastokatselmuksessa 16.3.2017.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Pohjoisella Heikelintiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2009 meluselvityksen päivitystä varten välillä Vanha Turuntie–Lindstetintie (Turuntienportti). Tuolloin liikennemäärä Pohjoisella Heikelintiellä oli 500 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4 %.

Alueelta on laadittu liikenteellinen selvitys, jossa on tutkittu Pohjoisen Heikelintien ja Rikhardinkujan liikenne- ja katuteknisiä järjestelyjä (Ramboll Oy, 2017). Rikhardinkujasta on laadittu alustava yleissuunnitelma (Ramboll Oy, 2017). Pohjoisen Suotien, Pohjoisen Heikelintien ja Rikhardinkujan liittymässä on nykyisin liikenteen pääsuunnalla (Pohjoinen Suotie–Pohjoinen Heikelintie) noin 120 asteen suunnanmuutos. Neljäntenä haarana liittymässä on eteläpuolisen puistoalueen laidalla oleville pysäköintipaikoille ajo. Tässä nelihaaraliittymässä liikenteellisen pääsuunnan ajolinjoilla vaakakaarresäde (ajosuuntien välissä) on todella pieni, arviolta noin 15 metriä. Pohjoisella Heikelintiellä on pohjoiseen jatkettaessa pitkä mäkiösuus, joka on osalla matkaa hyvin jyrkkä, pituuskaltevuus on enimmillään noin 12–14 %.



Kuva 6. Pituusleikkaus, Pohjoinen Heikelintie.

Pohjoisella Heikelintien tarkasteluosuudella on yhtäaikaista tiukka vaakageometria ja suuri pituuskaltevuus yhdistettynä siihen, että katujaksolta puuttuu jalkakäytävä. Jalankululle ei ole lähistöllä korvaavaa reittiä. Jokainen em. tekijöistä heikentää katujakson liikenneturvallisuutta ja käytettävyyttä. Katugeometrian ja katupoikkileikkauksen puutteet korostuvat vielä entisestään liikkaina aikoina. Kohteen pitäminen liikennöitävässä kunnossa edellyttäne katukunnossapidolta erityisiä toimenpiteitä.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa”. Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Pohjoinen Suotie ja Pohjoinen Heikelintie, jonka vuorokausiliikennemäärä on n. 500 ajoneuvoa. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Melu

Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualueelle ei kohdistu tie-, tai raideliikenteen melua. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan

maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (L_{DEN} 50<55 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselivityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualueetta (L_{DEN} (50) dB) eikä verhokäyrä (L_{DEN} 55 dB) ylety Kauniaisien ennustetilanteessa vuonna 2025. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB raja-arvoa.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 27.4.2016 § 79 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on saattaa asemakaava toteuttamiskelpoiseksi huomioimalla alueen kulttuurihistorialliset ja luontoarvot. Yleisten rakennusten korttelialue muutetaan asumiseen.

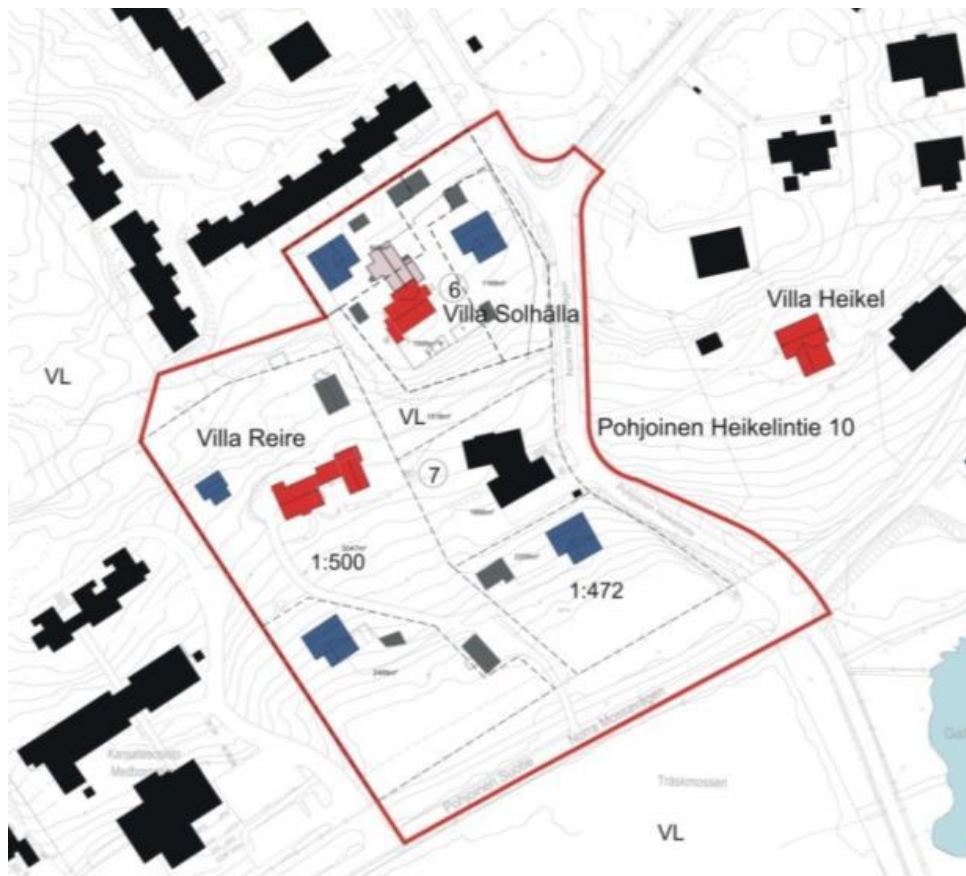
Asemakaavan vireille tulon jälkeen suunnittelualueella sijaitsevan tontin 235-7-92-7 omistajat ovat esittäneet, että nykyisin alueen yhtä suurilla tonteilla on eri rakennusoikeuksia ja tämä epäkohta tulisi muuttaa. Esityksen mukaan heidän tontin rakennusoikeus tulisi olla yhtä suuri kuin kaupungin omistamilla naapuritonteilla.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella muutetaan entinen päiväkodin tontti asuinkäyttöön ja osoitetaan alueelle kulttuuriympäristön arvot ja luontoarvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Suunnittelualueen eteläosa on liito-oravien ydinaluetta, minkä vuoksi alueella on säilytettävä puustoinen metsäalue. Lisäksi voimassa olevan asemakaavan edellyttämää tonttijakoa ei ole mahdollista toteuttaa. Näin ollen rakennuspaikkojen ja rakennusoikeuden määrän uudelleenjärjestelyt alueella ovat välttämättömiä asemakaavan toteuttamiskelpoiseksi saattamiseksi.

Suunnittelualueen täydennysrakentamista on havainnollistettu kuvassa 7. Täydennysrakentaminen esitetään toteutettavaksi suunnittelualueen ja ympäristön 1900-luvun alun huviloiden mittakaavaa noudattavina erillispientaloina (kuvassa 7 sinisellä). Talousrakennukset ja autokatokset on merkitty harmaalla.



Kuva 7. Täydennysrakentaminen, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson (2017).

Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Solhalla (Heikelintien entinen päiväkotinäköalasta) ja Villa Reire esitetään suojeltavaksi (kuvassa punaisella). Alueen itäpuolella sijaitsee tähän ympäristökokonaisuuteen liittyvä asemakaavassa suojeltu Villa Heikel (punainen). Villa Solhällan 1940-luvun laajennus esitetään purettavaksi (vaaleanpunainen).

Alueen eteläosaan esitetään kaksi uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Nämä korvaavat aiempaan asemakaavaan merkityt rivitalot. Rakentamista rajoittaa tällä alueella liito-oravan elinalueena säilytettävä metsäalue. Alueelle sijoittuvat kaksikerroksiset rakennukset ovat yksiasuntoisia. Ajoyhteys uusille rakennuspaikoille ja mäen päällä olevalle huvilalle on osoitettu Pohjoisen Suotien nykyisen liittymän kautta.

Kiinteistön 235-402-1-500 (Pohjoinen Suotie 1) kulttuurihistoriallisesti arvokas ja ilmeeltään lähes alkuperäisenä säilynyt huvila, Villa Reire, ja siihen liittyvät luonnonkivipengerrykset esitetään merkittäväksi suojelumerkinnällä (sr-1). Huvilan eteläpuolinen Paul Olssonin suunnitelmien mukaan toteutettu puutarha ja avokallioalueet säilytetään rakentamattomina. Huvilan pihapiiriin on osoitettu 1½-kerroksinen sivuasunto ja suurehko talusrakennus.

Pohjoinen Heikelintie 10 osoitteessa oleva rakennettu pientalotontti nro 7 esitetään voimassa olevan asemakaavan mukaisena.

Pohjoisen Heikelintien 12 tontille nro 6 esitetään kaksi uutta rakennuspaikkaa kaksikerroksisia ja enintään yksiasuntoisia asuinrakennuksia varten. Entisen päiväkodin, Villa Solhällan vanhempi osa esitetään asemakaavassa suojeltavaksi (sr-1) ja rakennuksen 1940-luvulla rakennettu ja myöhemmin ilmeeltään muuttunut laajennus esitetään purettavaksi. Purkamisen perusteena on, että laajennus on mittasuhteiltaan hallitseva ja ilmeeltään muuttunut. Tontin eteläosan rinne ja huvilan edusta esitetään säilytettäväksi rakentamattomana.

Asemakaavan valmistelun yhteydessä on Keski-Uudenmaan maakuntamuseon tutkija Maaret Louhelaisen kanssa käyty kohteessa ja keskusteltu suunnitelman ratkaisusta. Maakuntamuseo

on laatinut 30.5.2017 päivätyn kannanoton alueella olevan kahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen huomioon ottamisesta asemakaavan muutoksessa.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo pitää kannanotossaan hyvänä Villa Solhällan palauttamista alkuperäisasuun. Mittasuhteiltaan hallitsevan laajennuksen purkaminen on siten mahdollista. Rakennuksesta tulee teettää suppea rakennushistoriallinen selvitys, josta ilmenee rakennuksen eri vaiheet. Kannanoton mukaan myös Villa Reire tulee merkitä suojeltavaksi.

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja luontoarvot huomioon ottaen ja näiden mittakaavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Uudisrakennukset tuovat ympäristöön hallittua aikakauttaan kuvastavaa ja jugendarkkitehtuurin leikittelevää henkeä toistavaa kerroksellisuutta. Uudisrakennusten yhtenäisyyttä ympäristöön voidaan muodostaa esim. punaisella tiilikatteella ja hillityllä luonnonsävyisellä puuverhouksella. Julkisivujen epäsymmetrisellä jäsentelyllä ja poikkipäätyjen vaihtelevilla kattomuodoilla voidaan tuoda rakennuksiin yksilöllistä ja leikittelevää ilmettä.

Rakennukset ja pihat tulee sovittaa rinnemaastoon ilman maaston muotoa muokkaavia laajoja täyttöjä. Puutarhamainen runsas istutus luo yhtenäisyyttä ympäristöön.

Liikenneselvityksen mukaan Pohjoisen Heikelintien asemakaavan mukainen katulinjaus ja katutila välillä Pohjoinen Suotie–Rantamajantie eivät mahdollista kadun vaaka- ja pystygeometrian oleellista parantamista. Tästä johtuen asemakaavan muutoksessa ei ole mahdollista muuttaa Pohjoisen Heikelintien eteläpäättä ajoneuvoliikenteen mahdollistavaksi kaduksi, vaan se tulee säilyttää asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettuna katuna. Selvityksen mukaan merkittävä parannus nykytilanteeseen saataisiin toteuttamalla voimassa olevan asemakaavan mahdollistamat Pohjoisen Heikelintien ja Rikhardinkujan liikenne- ja katujärjestelyt. Tällöin Rikhardinkuja muutetaan liikenteen pääsuunnaksi ja moottoriajoneuvoliikenteen läpiajo katkaistaisiin Pohjoiselta Heikelintieltä muuttamalla katujakson eteläpää kevyen liikenteen väyläksi. Em. katujärjestelyjen toteuttamisesta ei kuitenkaan päätetä nyt kyseessä olevalla asemakaavan muutoksella.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Kristina Karlssonin laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen kulttuuriympäristön arvot ja luonnonarvot sekä rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltaviin rakennuksiin.

Suunnittelualueella sijaitsevan tontin 235-7-92-7 omistajat ovat esittäneet, että nykyisin alueen yhtä suurilla tonteilla on eri rakennusoikeuksia ja tämä epäkohta tulisi muuttaa. Esityksen mukaan heidän tontin rakennusoikeus tulisi olla yhtä suuri kuin kaupungin omistamilla naapuritonteilla.

Asemakaavan muutoksella ei muuteta suunnittelualueella sijaitsevan tontin 7 rakennusoikeutta. Tontin pinta-ala on 1630 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta nykytilanteen mukaisesti 300 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.18. Maanomistajien tasapuolinen kohtelu ei edellytä, että kaikille maanomistajille paikallisista olosuhteista riippumatta annetaan samansuuruinen rakennusoikeus. Maanomistajien eriarvoiseen kohteluun tulee kuitenkin olla kaavan sisältövaatimuksista johdettavissa olevat hyväksyttävät maankäytölliset perusteet. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on saattaa asemakaava toteuttamiskelpoiseksi huomioimalla alueen kulttuurihistorialliset ja luontoarvot. Suunnittelualueen kaupungin omistamilla tulevilla kahdella tontilla rakennustehokkuudet laskevat nykytilanteeseen verrattuna (e=0.4 -> e=0.24 ja e=0.26 -> 0.12). Asemakaavan muutoksella ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavan muutoksella ei myöskään aiheuteta maanomistajille sellaista kohtuutonta rajoitusta tai haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää. Asemakaavan muutoksessa

käytetyille mitoitusperusteille on maankäyttö- ja rakennuslaista johdetut hyväksyttävät maankäytölliset syyt eikä kaavalla syrjäytetä vaatimusta maanomistajien yhdenvertaisesta kohtelusta.

3.2 Mitoitus

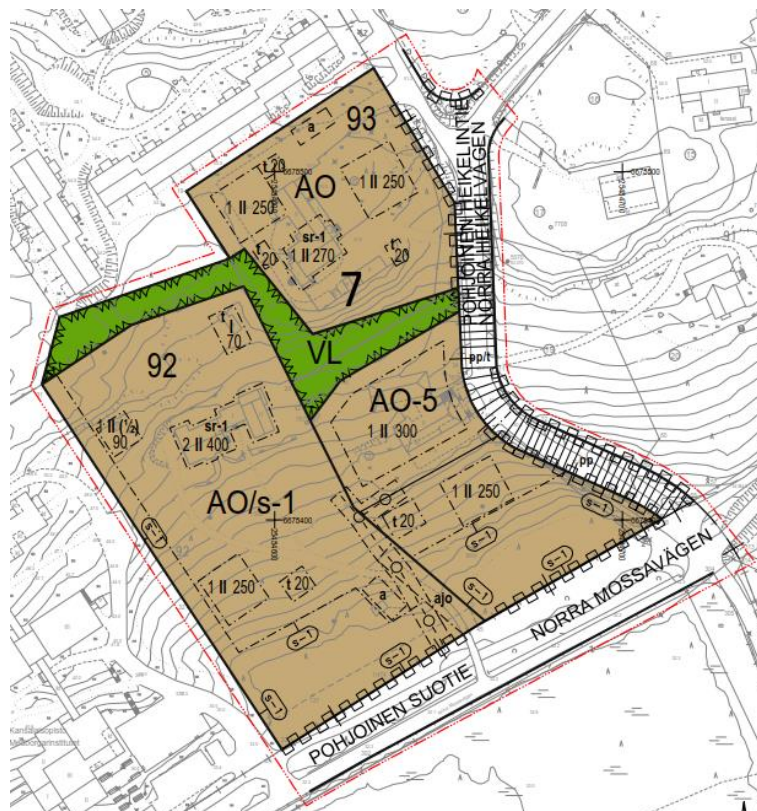
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 2,1 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2230 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. $e_a=0.11$. Kiinteistöjen 235-402-1-500, 235-402-1-474 ja 235-402-1-472 alueelle osoitetun korttelialueen pinta-ala on n. 7546 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 830 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.11$. Tontin 6 alueelle osoitetun korttelialueen pinta-ala on n. 3510 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 830 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.24$. Tontin 7 ja kiinteistön 235-402-1-472 alueelle osoitetun korttelialueen pinta-ala on n. 3949 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 570 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.14$. Ko. korttelialueeseen kuuluvan tontin 7 pinta-ala on 1630 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta nykytilanteen mukaisesti 300 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.18$. Koko suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee 1555 k-m² voimassa olevaan asemakaavan verrattuna.

3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutoksella 7. kaupunginosan kortteli 92 jaetaan, jolloin kaava-alueen pohjoisosaan muodostuu uusi kortteli nro 93. Kaava-alueen tonteille laaditaan sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 8. Kaavakartta, luonnos.

Erillispientalojen korttelialue (AO), jolla ympäristö säilytetään (/s-1)

Asemakaavan muutoksella osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), jolla ympäristö säilytetään (/s-1). Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäkseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää. Asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa säilytettäviin ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan 420 k-m²:ä nykyisestä 1250 k-m²:stä 830 k-m²:iin.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Villa Reire) 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 nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (2 II 400). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 70 k-m²:n talousrakennukselle (t I 70). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 90 k-m² asuinrakennukselle (1 II (½) 90). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaa luettavaksi tilaksi.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 250), rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle (t 20) ja auton säilytyspaikan rakennusala (a).

Korttelialueen länsi- ja eteläreunaan osoitetaan alueen osa (s-1), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja/tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

Pohjoiselle Suotielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto nykyistä tonttiliittymään lukuun ottamatta. Korttelialueelle osoitetaan ajoyhteys (ajo) viereiselle korttelialueelle (AO-5) ja maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan 805 k-m²:ä nykyisestä 1635 k-m²:stä 830 k-m²:iin. Alkuperäinen osa korttelialueella sijaitsevasta vanhasta huvilarakennuksesta (Villa Solhalla) osoitetaan vastaavalla 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 270 k-m² yhdelle asunnolle kahteen kerrokseen (1 II 270). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle.

Korttelialueen länsi- ja itäosiin osoitetaan rakennusalat kahdelle yksiasuntoisille, kaksikerroksisille enintään 250 k-m²:n asuinrakennuksille. Rakennuksen yhteyteen osoitetaan ohjeelliset rakennusalat enintään 20 k-m²:n talousrakennuksille (t 20). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala auton säilytyspaikalle (a). Pohjoiselle Heikelintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto, jolloin liittymä rakennuspaikoille sijaitsee nykyisellä paikallaan korttelialueen pohjoisosassa Heikelinkujalla.

Korttelialueesta muodostuu uusi kortteli 93.

AO-korttelialueita koskevat yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohti.

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua pihapiirin suojeltuun rakennukseen ja ympäristöön.

Rakennusten tulee olla harjakattoisia ja julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta.

Erillispientalojen korttelialue (AO-5)

Osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) ja rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-5). Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Korttelialueen pohjoisosaan tontille 7 osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 300 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 300). Tontin rakennusoikeus säilyy ennallaan. Korttelialueen keskiosaan osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle (1 II 250) ja rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle (t 20). Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan 330 k-m²:ä nykyisestä 900 k-m²:stä 570 k-m²:iin.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan alueen osa (s-1), jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja tai tärkeitä kulkuyhteyksiä ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että liito-oravan elinympäristö heikentyy tai häviää. Alueelta tulee olla latvusyhteys ja/tai metsäkäytävä laajempiin viheralueisiin. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään.

Ajoyhteys korttelialueen eteläiselle rakennuspaikalle osoitetaan viereisen korttelialueen (AO/s-1) kautta. Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa osoitetaan korttelialueen länsireunaan.

Lähivirkistysalue (VL)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) ja osa omakotirakennusten korttelialueesta (AO5) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Uusi lähivirkistysyhteys parantaa kulkuyhteyksiä alueen pohjoispuolisen kallioalueen ja Gallträskin järven virkistysalueiden välillä.

Katualueet

Kaava-alueen katualuevaraukset säilyvät ennallaan. Osa Pohjoisen Heikelintien katualueesta osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi (pp) sekä jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo sallittu (pp/t).

3.4.2 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 hiekkamoreenia ja kalliomaata.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueelta tehdyn luontoselvityksen (24.3.2017) mukaan alueen eteläosa on edelleen liito-oravien asuttama ja alueelta tehtiin jätöshavainnot maastokatselmuksessa 16.3.2017.

Pohjoisen Suotien varteen on osoitettu laaja rakentamaton alue, jolla puusto tulee säilyttää. Alue vastaa keväällä 2017 laaditun luontoselvityksen suosittelemaa liito-oravan elinympäristönä säilytettävää metsäaluetta. Osoitetut puustoisena säilytettävät alueen osat sekä Pohjoisen

Suotien eteläpuolella oleva luonnonsuojelualue turvaavat liito-oravan liikkumisen Gallträskin suuntaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella lähin liito-oravaesiintymä on Työväen Akatemian eteläpuolella, jonne on matkaa runsaat 300 m. Sinne liito-orava pääsee helpoiten suunnittelualueen länsireunan puustoa pitkin.

Alueella sijaitsevaa nykyistä pysäköintialuetta on laajennettu kahdella autopaikalla ja alueella kulkeva pihatie on säilytetty nykyisellä paikallaan. Nykyisessä asemakaavassa osoitettu ajoyhteys idästä Villa Reiren tontille on poistettu ja sen paikalle ja osittain entisen päiväkodin tontin puolelle on esitetty uusi lähivirkistysalueen yhteys. Yhteys parantaa kulkuyhteyksiä alueen pohjoispuolisen kallioalueen ja Gallträskin järven virkistysalueiden välillä. Pohjoisen Heikelintien jyrkkä katualue, suunnittelualueen itäreunassa on osoitettu aiemman asemakaavan mukaisesti kevyen liikenteen väyläksi.



Kuva 9. Luonto ja viherympäristö, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson (2017).

Suurin osa suunnittelualueesta on pihamaita eikä alueella ole uhanalaisia tai luonnonsuojelulain suojaamia luontotyyppisiä. Tiedossa ei ole liito-oravan lisäksi muiden uhanalaisten lajien esiintymispaikkoja. Liito-oravan huomioon ottaminen jatkosuunnittelussa turvaa alueen metsäisten osien säilymisen. Tarkentavien luontoselvitysten tekeminen ei ole tarpeellista.

Alueen vettäläpäisemättömien pintojen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on vähäinen, eikä hulevesien käsittelyn oleteta aiheuttavan ongelmia. Toteutussuunnitteluvaiheessa tehdään ratkaisut siitä miten hulevedet käsitellään ja vaikutetaan siihen paljonko käsiteltävää vettä muodostuu. Tarvittaessa alueesta laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa hulevesisuunnitelma.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristönsä.

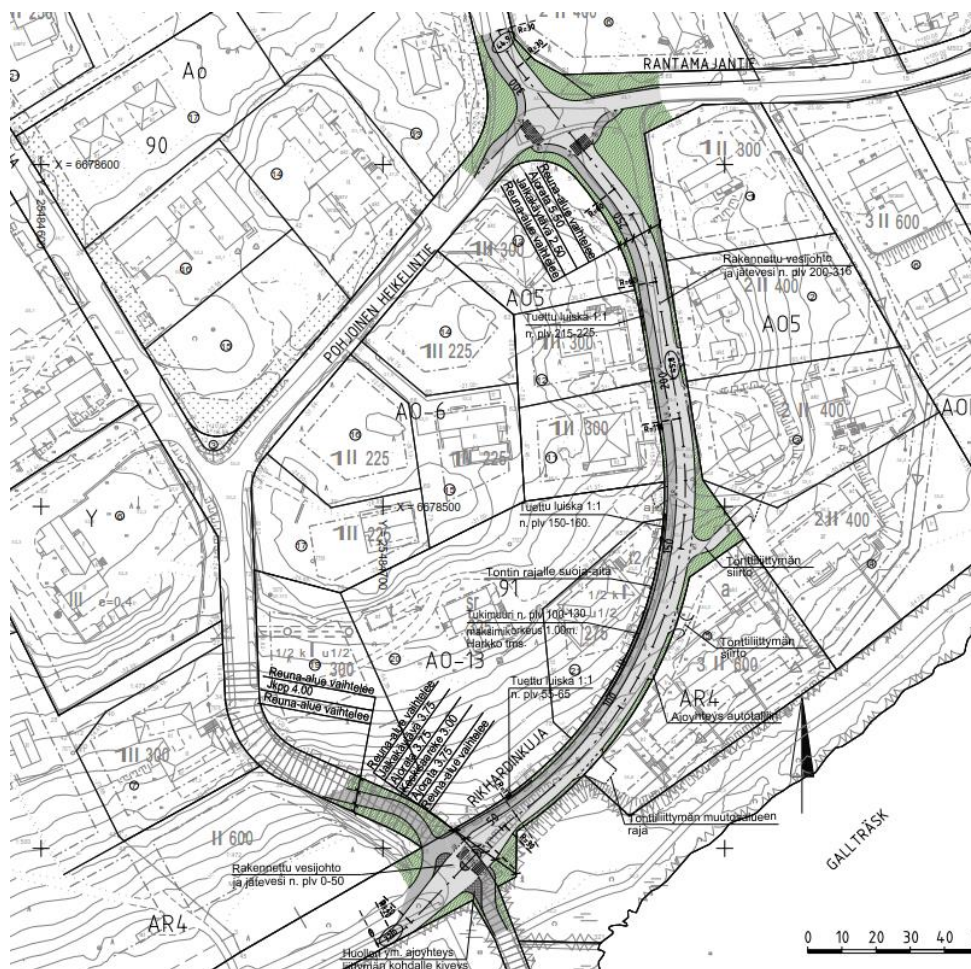
Liikenneselvityksen mukaan Pohjoisen Heikelintien asemakaavan mukainen katulinjaus ja katutila välillä Pohjoinen Suotie–Rantamajantie eivät mahdollista kadun vaaka- ja pystygeometrian oleellista parantamista. Jalkakäytävän rakentamisella ajoradan länsipuolelle välille Pohjoinen Suotie ja Heikelinkuja, voitaisiin parantaa jonkin verran jalankulkijoiden turvallisuutta. Jalkakäytävän toteutus vaatisi todennäköisesti tukimuurin ja/tai asemakaavan

muutoksen katualueen leventämiseksi. Lisäksi toimenpide edellyttäisi pengerrys- ja leikkaustöitä levennettäessä katua sen eteläosalla, joka on jyrkästi sivukaltevassa maastossa.

Merkittävä parannus nykytilanteeseen saataisiin toteuttamalla voimassa olevan asemakaavan mahdollistamat Pohjoisen Heikelintien ja Rikhardinkujan liikenne- ja katujärjestelyt. Tällöin Rikhardinkuja muutetaan liikenteen pääsuunnaksi ja moottoriajoneuvoliikenteen läpiajo katkaistaisiin Pohjoiselta Heikelintieltä muuttamalla katujakson eteläpää kevyen liikenteen väyläksi. Tästä johtuen asemakaavan muutoksessa ei ole mahdollista muuttaa Pohjoisen Heikelintien eteläpäästä ajoneuvoliikenteen mahdollistavaksi kaduksi, vaan se tulee säilyttää asemakaavassa jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettuna katuna.

Voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamalla katulinjauksilla Pohjoisen Suotien–Rikhardinkujan, Pohjoisen Heikelintien ja Rantamajantien liittymästä pohjoiseen muodostama katulinjaukokokonaisuus on toimiva, looginen ja turvallinen järjestely. Rikhardinkujan osuudella alustavan yleissuunnitelma mukaan pituuskaltevuuden enimmäisarvo jää Pohjoista Heikelintiellä olevia kaltevuuksia pienemmäksi ollen enintään noin 10 %–12 %.

Rikhardinkujan alustavan yleissuunnitelman mukaan katualueelle voitaisiin toteuttaa 5,5 metrin levyinen ajorata ja sen rinnalle liikenneturvallisuussyistä 2,5 metrin levyinen, reunatuella ajoradasta erotettu jalkakäytävä. Lähtökohtana voitaneen pitää, että pyöräilijät käyttävät Rikhardinkujan ajorataa tai pyöräily ohjataan Pohjoisen Heikelintien kautta.



Kuva 10. Rikhardinkujan alustava yleissuunnitelma, Ramboll Oy 2017.

Koska katualueella maanpinta on ainakin osalla matkaa erittäin sivukalteva ja katualue kapea, joudutaan kadun rakenteiden pitämiseksi katualueella toteuttaa osalle matkaa tukimuuri.

Rikhardinkujan rakennusosien alustava kustannusarvio on noin 660 000 €. Summa tarkentuu, mikäli kadusta tehdään rakennussuunnitelma. Em. katujärjestelyjen toteuttamisesta ei kuitenkaan päätetä nyt kyseessä olevalla asemakaavan muutoksella.

3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen olemassa olevaan nimistöön. Asemakaavan ehdotusvaiheessa tutkitaan nimeä kaavassa osoitetulle viheralueelle.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolle on osoitettu viheryhteystarve. 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 vähäisiä. Kaupunkikuvallisesti muutoksen voidaan katsoa parantavan aluetta. Rakennusten mittakaava ja korkeus sopivat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asuinrakennukset täydentävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta selkeämpää ympäristöä.

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 oli 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 alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamis- ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kohteena. Alueella on luonto- ja 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 pientaloasuinkohteena.

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

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

Asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyritty huomioimaan alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja luontoarvot.

Suunnitteluratkaisussa korostetaan suojeltavia rakennuksia ja luontoarvoja.

Rakennukset voidaan sijoittaa alueelle siten, että asuntojen ulkotilat avautuvat kaikki valoisiin ilmansuuntiin. Samalla pihatiloista saadaan miellyttävä ja selkeä kokonaisuus jäsentelyillä ja yksityiskohdilla.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja luontoarvot huomioon ottaen ja näiden mittakaavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Uudisrakennukset tuovat ympäristöön hallittua aikakauttaan kuvastavaa ja jugendarkitehtuurin leikittelevää henkeä toistavaa kerroksellisuutta (liite 2, leikkaukset). Uudisrakennusten yhtenäisyyttä ympäristöön voidaan muodostaa esim. punaisella tiilikatteella ja hillityllä luonnonsävyisellä puuverhouksella. Julkisivujen epäsymmetrisellä jäsentelyllä ja poikkipäätyjen vaihtelevilla kattomuodoilla voidaan tuoda rakennuksiin yksilöllistä ja leikittelevää ilmettä.

Rakennukset ja pihat tulee sovittaa rinnemaastoon ilman maaston muotoa muokkaavia laajoja täyttöjä. Puutarhamainen runsas istutus luo yhtenäisyyttä ympäristöön.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseo pitää kannanotossaan hyvänä Villa Solhällan palauttamista alkuperäisasuun. Mittasuhteiltaan hallitsevan laajennuksen purkaminen on siten mahdollista. Kannanoton mukaan myös Villa Reire tulee merkitä suojeltavaksi.

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti. Kaavassa osoitetut uudet rakennukset ovat vastaavan korkuisia kuin alueen nykyiset rakennukset. Näkymät muuttuvat lähinnä Pohjoiselta Heikelintieltä katsottuna.

Liikenne ja pysäköinti

Pohjoisen Heikelintien eteläosa säilytetään jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna. Tonteille ajo sallitaan rinteiden puoleenväliin saakka.

Alueelle ei esitetä uusia tonttiliittymiä (kuva 11). Ajo Villa Solhällan tontille säilyy ennallaan ja ajo kahden uudisrakennuksen tonteille osoitetaan saman liittymän kautta. Pysäköinti (oranssilla) on keskitetty sisäänajotien yhteyteen.



Kuva 11. Liikenneyhteydet, Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson (2017).

Ajoyhteys alueen eteläosaan osoitetuille uudisrakennuksille tapahtuu Villa Reiren nykyisen liittymän kautta. Villa Reiren pysäköinti säilyy nykyisellä paikalla.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Muutos tuo alueelle laskennallisesti noin 24 uutta asukasta (55 k-m²/asukas). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 27.4.2016 § 79 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 7.6.2016.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 7.6.2016. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak218> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Matti Salminen. Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä 7.6.2016. Suunnittelualan ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Kauniaisissa 13.3.2018

Matti Salminen
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1
 Havainnekuva / Illustration
 Ak 218
 asemakaavan muutos /
 detaljplaneändring



Pohjoinen Heikelintie- Pohjoinen Suotie- Viitesuunnitelma
 Havainnekuva 15.9.2017
 Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson



Liite 2 / Bilaga 2
 Leikkaukset / Skärningar
 Ak 218
 asemakaavan muutos /
 detaljplaneändring

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 235 Kauniainen | Täyttämispvm | 06.03.2018 |
| Kaavan nimi | Osa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueet | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 07.06.2016 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | Ak 218 |
| Generoitu kaavatunnus | | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 2,1017 | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 2,1017 |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | | |

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 | 2,1017 | 100,0 | | | 0,0159 | -1555 |
| A yhteensä | 1,5005 | 71,4 | | | 0,3321 | 80 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | -0,4087 | -1635 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,1524 | 7,3 | | | 0,0925 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,4488 | 21,4 | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 2 | 670 | 2 | 670 |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 2,1017 | 100,0 | | | 0,0159 | -1555 |
| A yhteensä | 1,5005 | 71,4 | | | 0,3321 | 80 |
| AO | 0,3510 | 23,4 | | | 0,3510 | 830 |
| AO-1/s | 0,7546 | 50,3 | | | 0,7546 | 830 |
| AO-5 | 0,3949 | 26,3 | | | 0,3949 | 570 |
| AO5 | | | | | -0,6418 | -900 |
| AR4 | | | | | -0,5266 | -1250 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | -0,4087 | -1635 |
| Y | | | | | -0,4087 | -1635 |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | | |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,1524 | 7,3 | | | 0,0925 | |
| VL | 0,1524 | 100,0 | | | 0,0925 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,4488 | 21,4 | | | | |
| Kadut | 0,4488 | 100,0 | | | | |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | 2 | 670 | 2 | 670 |
| Asemakaava | 2 | 670 | 2 | 670 |