

Ak 220

HELSINGINTIE 10

Asemakaavan muutos

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

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 21.8.2018 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2016 § 95 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 16.8.2016.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Marko Lassila
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 382 9313

21.8.2018



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 2

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	4
1.1	Suunnittelualue.....	4
1.2	Suunnittelutilanne	4
1.2.1	Maakuntakaava	4
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	4
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015	5
1.2.4	Asemakaava	5
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	5
1.2.6	Rakennuskiellot	5
1.2.7	Pohjakartta.....	5
1.3	Selvitys alueesta.....	6
1.3.1	Maanomistus.....	6
1.3.2	Rakennettu ympäristö	6
1.3.3	Suojelukohteet	6
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	6
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	8
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	8
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	8
3.2	Kiinteistöjaotus.....	10
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	10
3.3.1	Maankäyttö	10
3.3.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	12
3.3.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	12
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	13
3.5	Nimistö	13
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	13
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	14
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen	14
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	14
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin	15
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	16
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	16
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	16
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	16
6.3	Suunnittelu	16
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	16

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus
Liite 2	Ilmakuva etelästä
Liite 3	Tienäkymä lännestä ja idästä
Liite 4	Korttelijulkisivu Helsingintielle
Liite 5	Leikkaukset
Liite 6	Pelastuskaavio
Liite 7	Seurantalomake

Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Viitesuunnitelma

Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy 22.5.2018

Koneelliset Liikennelaskennat 2017
Koneelliset Liikennelaskennat 2016

Ramboll Oy, 2017
Ramboll Oy, 2016

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

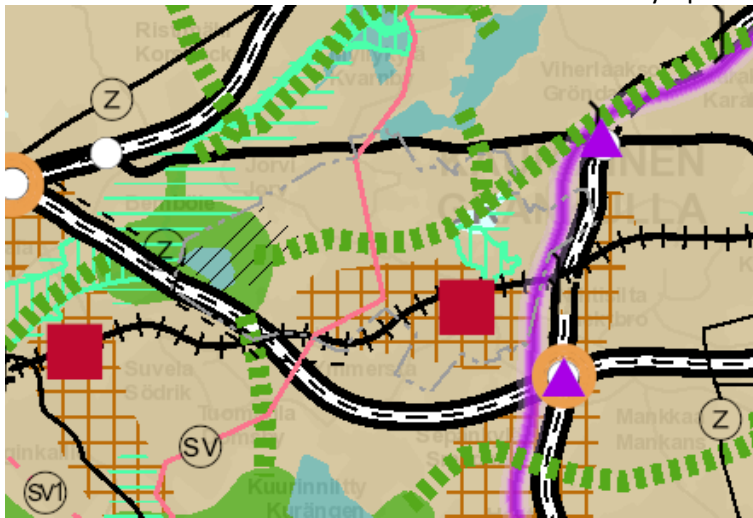
1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 400 tontin 5 ja sekä osan 3. kaupunginosan katualueesta 235-3-9901-0 ja 3. kaupunginosan puistoalueen 235-3-9903-1200 osoitteessa Helsingintie 10. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 2,7 ha. Tontti 5 on Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

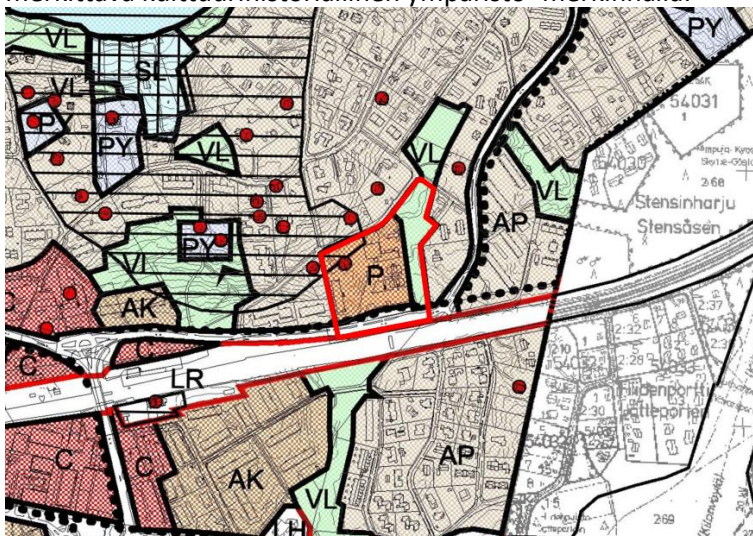
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan maakuntavaltuuston 24.5.2017 hyväksymässä Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa alueen luoteisosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009).



Kuva 1. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2017.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

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



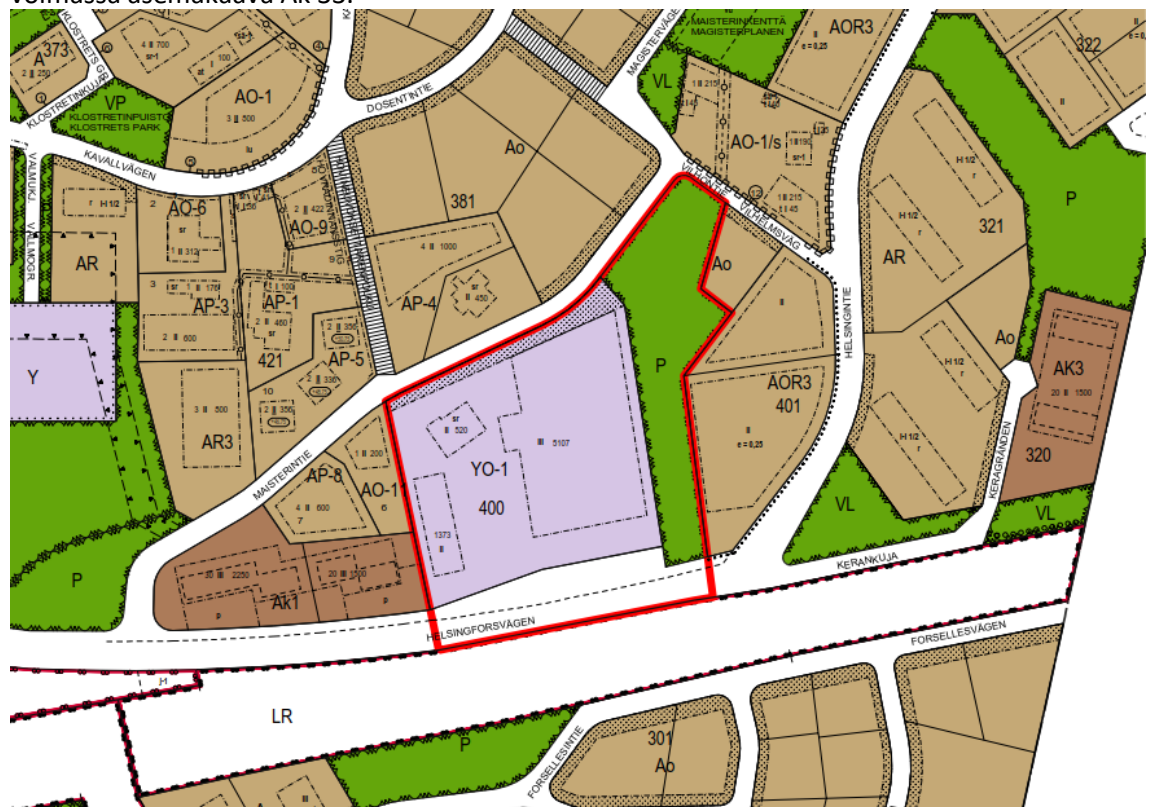
Kuva 2. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

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

1.2.4 Asemakaava

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



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

Tontti 5 on Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Alue sijoittuu Helsingintien ja Maisterintien väliselle alueelle. Alueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut pientaloasutusta ja länsipuolelle kerrostaloja. Etelässä alue rajoittuu Helsingintiehen ja rantarataan. Tontilla 5 sijaitsee Raamattuopiston päärakennus (valm. 1967), asuntolarakennus (valm. 1966), opiskelija-asuinrakennus (Ystäväntalo, valm. 1994) sekä asemakaavalla suojeltu (sr) Tusculum (valm. 1908). Kaavan mukainen rakennusoikeus tontilla on käytetty lähes kokonaan. Tusculum on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005).

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

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Helsingintie on pääkatu ja Maisterintie kokoojakatu, jotka yhdistävät Kauniaisten itäosan asuinalueet ja keskustan.

Kevytliikenne

Helsingintie pohjoispuolella kulkee yhdistetty kevyen liikenteen väylä. Maisterintien varrelle ei ole toteutettu kevyen liikenteen väylää suunnittelun alueen kohdalla.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,5 kilometrin kävelyetäisyydellä, jossa pysähtyy lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Helsingintiellä (224 ja 548) ja Asematiellä (118N, 212, 232, 533 ja 549).

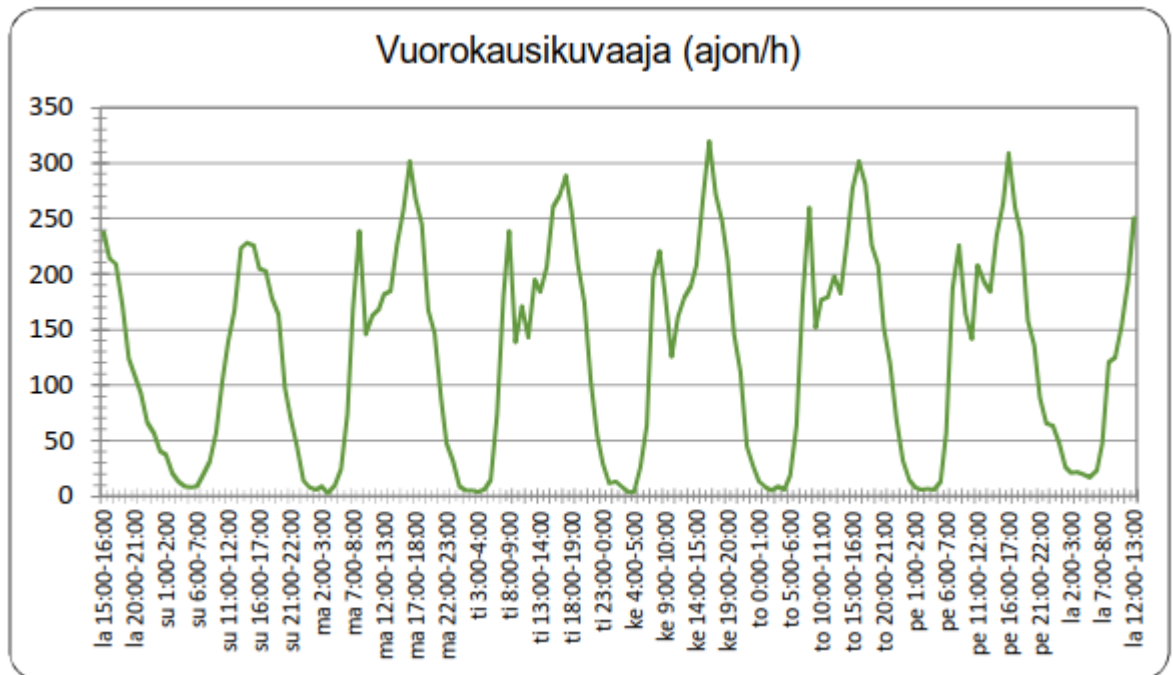
1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella sijaitseva huvilarakennus Tusculum on suojeltu asemakaavalla (sr). Rakennus kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakennuksen kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 527 k-m².

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Helsingintiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2017 ja 2016. Vuonna 2017 keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) oli laskentapisteessä 3260 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 8,6 %. Vuonna 2016 KAVL oli sama ja raskaan liikenteen osuus 6,9 %. Lisäksi Helsingintiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2009 meluselvityksen päivitystä varten. Tuolloin liikennemäärä suunnittelun alueen kohdalla oli 4300 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4 %.



Kuva 4. Vuorokausiliikenne Helsingintiellä 2017, Ramboll Oy.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suositusetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Helsingintie ja Maisterintie. 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 kohdistuu tie-, raide-, ja lentoliikenteen melua. 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 lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualuetta ($L_{DEN} (50) \text{ dB}$) eikä verhoikäyrä ($L_{DEN} 55 \text{ dB}$) ylety suunnittelualueelle ennustetilanteessa vuonna 2025. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväjän 55 dB raja-arvoa. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suurin osa suunnittelualueesta sijaitsee 55 dB:n meluvyöhykkeellä.

Liikennevirasto on antamassaan lausunnossa (16.8.2016) mm. edellyttänyt, että kaavoitettaessa alueita radan läheisyydessä on tapauskohtaisesti otettava huomioon mahdolliset junaliikenteen aiheuttamat melu-, runkomelu- ja tärinähaitat. Kaavatyön yhteydessä tulee laatia riittävät selvitykset melun ja tärinän leviämisestä ja osoittaa niiden pohjalta tarvittavat kaavamääräykset haittojen torjumiseksi.



Kuva 5. Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä (2009).

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

Alueelle laaditaan kaavan ehdotusvaiheessa tärinä- ja meluselvitys, joissa tarkastellaan alueella esiintyvää tie- ja raideliikenteen tärinää ja melua.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2016 § 95 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

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

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Raamattuopiston nykytoimintojen kehittäminen ja asuinkerrostalorakentaminen. Asemakaavan muutosluonnos perustuu Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan, jonka avulla on tutkittu alueelle soveltuvaa rakentamista. Suunnitelmassa on huomioitu alueen keskeinen sijainti, suojellun rakennuksen, Tusculumin, pihapiirin ja näkymien säilyminen vehreänä sekä rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan. Täydennysrakentaminen on rantaradan avoimeen maisematilaan soveltuvaa, asemanseudun kaupunkimaista ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista. Alue tarjoaa viihtyisät ja turvalliset olosuhteet alueen toiminnoille.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena ja on priorisoitu ns. ensimmäiseen luokkaan mahdollistaen uusien kerrostaloasuntojen sijoittamisen keskustan ja rautatieaseman vaikutuspiiriin sekä julkisten palvelujen läheisyyteen.

Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita. Tällä voidaan vastata Kauniaisten omiin sekä seudullisiin asuntotuotantotavoitteisiin sekä asuntopoliittiseen tavoitteeseen Kauniaisten asuntotuotannon monipuolistamisesta. Alueelle esitettävien asuinkerrostalojen pysäköinti toteutetaan kaupungin linjauksen mukaisesti rakenteellisena ratkaisuna, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Esitetty rakentamisen määrä on kuitenkin mitoitettu paikalle sopivaksi ottaen huomioon sekä ympäristön että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen asettamat reunaehdot. Rantaradan ja pääkadun varrelle avoimeen ympäristöön sijoitettava rakentaminen on mahdollista toteuttaa kaupunkimaisesti ja hieman ympäristöään korkeampana etenkin, kun alue sijoittuu itä-länsisuunnassa radan suuntaan reunimmaiseksi.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen tiivistää ja täydentää olemassa olevaa alue- ja yhdyskuntarakennetta. Alueen rakennusoikeuden kasvattaminen edistää joukkoliikenteeseen, erityisesti raideliikenteeseen tukeutuvaa ja eheytyvää yhdyskuntarakentamista. Lisäksi asemakaavan muutos luo edellytyksiä riittävälle ja monipuoliselle asuntorakentamiselle turvaten samalla Raamattuopiston toimintojen kehittämisen sekä riittävän määrän opiskelijoiden asuntolapaikkoja.

Suunnittelualueen eteläosan on arvioitu soveltuvan hyvin kerrostaloasumiseen maankäytön ja asumisen kehityskuvan periaatteiden mukaisesti. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun, Helsingintien, varrella, jonka lähiympäristöön on toteutunut asuinkerrostaloja. Lisäksi alue on rautatieaseman välittömässä läheisyydessä ja hyvien bussiyhteyksien varrella.

Uudisrakennusten sijoittelu jatkaa Helsingintien varrelle ominaista kaupunkikuvaa, missä rakennukset on vedetty irti kadun reunasta. Autopaikat sijoitetaan maan-/pihakannen alle, jolloin alueelle jää runsaasti tilaa leikki- ja oleskelualueille. Rakennusalojen välinen piha-alue toteutetaan yhtenäisenä istutettuna rinteinä jatkuen saumattomasti Tusculumille. Näkymä Helsingintieltä kohti Tusculumia on ollut yksi keskeisimmistä lähtökohdista suunnitteluun ja esitetyllä ratkaisulla näkyvyys saavutetaan. Korttelialueen läntiseen rakennusalaan on jätetty suunnitteluvaraa, jotta rakennussuunnitteluvaiheessa massaa voidaan porrastaa ja sovittaa rinteiden muotoihin. Tusculumin pääjulkisivun näkymäsuunta suuntautuu kaakkoon, eikä rakennusalan väljyydellä ole vaikutusta näkymään.

Pihakansien reunat on mahdollista sulauttaa maastoon korkeuserojen turvin ilman, että kannen reunat erottuvat. Helsingintien puolella korkeusero on mahdollista maastouttaa arkkitehtuuriin soveltuvasti esim. viherrakentamisen turvin sekä rakennusten arkkitehtuuriin soveltuvien muurirakentein.

Raamattuopiston tontin rakennusoikeutta on lisätty opiston tulevat laajennustarpeet huomioiden. Tonttiin on liitetty n. viisi metriä leveä kaistale puistoalueesta pysäköintiä varten. Puistoalueen vähäinen pienentäminen ei vaikuta virkistysalueen käyttö- tai kehittämismahdollisuuksiin. Kompensaationa puistoalueen pienenemisestä korttelialueen läpi tulee toteuttaa yleiseen käyttöön tarkoitettu kevyen liikenteen yhteys, joka mahdollistaa oikoreitin esim. Fasaanitunnelilta Maisterintielle. Yhteys on todettu tarpeelliseksi, koska kiertäminen Maisterin- tai Vilhontien risteysten kautta koetaan hankalaksi.

Tusculumin lähiympäristö on osoitettu kaavassa istutettavana alueen osana, jolla ei saa tehdä toimenpiteitä, jotka vähentävät kaupunkikuvan tai kulttuurihistorian kannalta arvokkaan kokonaisuuden arvoa. Alueen puuston ja muun kasvillisuuden tulee sopia tyyllisesti ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakentaminen sijoitetaan rinteeseen siten, että

alueelle voidaan toteuttaa puistomainen piha-alue, mikä säilyttää näkymiä Villa Tusculumia kohti Helsingintien suunnasta. Tonttien reuna-alueet voidaan maastouttaa viherrakentamisella toisiinsa niin, että alueesta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Rakentamisen sekä pihojen ja muun ympäristön laatuun tulee kiinnittää erityistä huomiota jatkosuunnittelun yhteydessä.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 2,7 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 13.030 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. $e_a=0.48$.

YO-1 -korttelialueen pinta-ala on 10.948 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6530 k-m² mikä vastaa tonttitehokkuutta n. $e=0.60$.

AK -korttelialueen pinta-ala on 4636 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4900 k-m² mikä vastaa tonttitehokkuutta n. $e=1.06$.

AK-1 -korttelialueen pinta-ala on 2258 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1600 k-m² mikä vastaa tonttitehokkuutta n. $e=0.71$.

Koko suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 6030 k-m² voimassa olevaan asemakaavan verrattuna.

3.2 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutoksella alueen kiinteistöjaotus tulee muuttumaan. Kaava-alueen tonteille laaditaan sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa.

3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1 Maankäyttö



Kuva 6. Kaavakartta, luonnos

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK, AK-1)

Asemakaavan muutoksella eteläosa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja osa Helsingintien katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK, AK-1). Länsipuolella sijaitsevalle AK-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennusala neljä-viisikerroksisille (IV-V) asuinrakennuksille yhteensä 4900 k-m². Pysäköinti on osoitettu rakennusten-/maan-/kannenalaisena. Itäpuolella sijaitsevaan AK-1-korttelialueeseen on liitetty myös n. 200 m²:ä viheraluetta. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala neljä-viisikerroksisille (IV-V) asuinrakennukselle ja rakennusoikeutta 1600 k-m²:ä. AK-1-korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 25 % tulee toteuttaa Raamattuopiston opiskelija-asuntoina.

AK-korttelialueen asuntopihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa pohjoispuolella sijaitsevan suojeltavan rakennuksen (Tusculum) pihapiirin säilytettäviin ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäkseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää.

Koko suunnittelualuetta palveleva liittymä Helsingintielle on osoitettu korttelin keskeltä. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / 50 k-m².

Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)

Jäljelle jäävä osa Raamattuopiston tontista säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-1) ja siihen liitetään n. 900 m²:n kaistale virkistysaluetta. Alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloineen. Korttelinosaan on osoitettu rakennusala kaksi-neljä-kerroksisille rakennuksille ja rakennusoikeutta 6000 k-m²:ä. Em. varaukset sisältävät olemassa olevan päärakennuksen toteutettuine laajennuksineen sekä ystäväntalon. Lisäksi kaavassa on varauduttu toimintojen laajentamiseen ja ystäväntalon korottamiseen. Korttelinosan itäreunaan on osoitettu ohjeellinen varaus yleiselle jalankululle, jonka on vastaa Helsingin- ja Maisterinteiden väliseen yhteystarpeeseen. Korttelialueeseen liitetty virkistysalueen osa toimii opiston pysäköintialueena. Se tulee jäsenellä istutuksin sopivan kokoiseksi pysäköintitaskuiksi ja maisemoida siten, että liittyminen virkistysalueeseen on mahdollisimman luonteva.

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Tusculum) 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 (II 530). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan pysäköimispaikka (p). Suojeltavan rakennuksen lähiympäristö on osoitettu istutettavana alueen osana, jotta vanha puusto ja kasvillisuus säilyvät.

Lähivirkistysalue (VL)

Suurin osa suunnittelualan itäosan puistoalueesta (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen varaus muuntamolle jo myönnetyn luvan mukaisesti, jolla olemassa oleva puistomuuntamo korvataan uudella.

Katualueet

Kaupungin ja liikenteen järjestämisen kannalta tarpeeton osa nykyisestä Helsingintien katualueesta liitetään AK- ja AK-1-korttelialueisiin. Helsingintie siihen liittyvine kevyen liikenteen väylälineen sopii jäljelle jäävälle katualueelle.

Yleiset määräykset**AUTOPAIKAT**

AK-korttelialueilla on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 100 k-m².

Opiskelija-/ Asuntola-asunnoille autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 130 k-m².
YO-korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 130 k-m².
Vieras pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 1000 k-m².
Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Myös rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. IV-konehuoneet on sijoitettava rakennusmassan ylimpään asuinkerrokseen siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta.

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.

PIHAT JA PELASTUSTIET

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

Piha-alueiden ja -kansien tulee olla yleisilmeeltään vehreitä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin.

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

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle tulee järjestää kulkuyhteys AK-1 ja YO-1 korttelialueilla rakennusalojen itäpuolella.

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.

HULE- JA POHJAVEDET

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

3.3.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä on savea ja hiekkamoreenia. Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus.

3.3.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja alueen vanhoja puita lukuun ottamatta. Vanhaa hyväkuntoista puustoa pyritään säilyttämään alueella. Ne ovat alueen identiteetin kannalta oleellisia.

Vuonna 2014 tehdyn Kauniaisten liito-oravaselvityksen perusteella suunnittelualue ei ole liito-oravan ydinaluetta eikä alueelta ole tehty havaintoja pesä- tai ruokailu-/levähdyspuista. Rantaradan eteläpuolella, Forsellesintien varrella on liito-oravan ydinaluetta, mutta Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemän analyysin perusteella eläimet siirtyvät radan yli idempää Riekontien kohdalta ja kiertävät Raamattuopiston tontin itäpuolelta ja Maisterintien

pohjoispuolta kulkien edelleen Vallmogårdin puiston kautta Gallträskin ranta-alueelle, joka on sen elinpiirin ydinaluetta.

Suurin osa suunnittelualueesta on pihamaita eikä alueella ole uhanalaisia tai luonnonsuojelulain suojaamia luontotyyppisiä. Ehdotusvaiheessa harkitaan luontolausunnon tekemisen tarpeellisuus.

Suunnittelualueeseen sisältyvä nimeämätön virkistysalue on maisemaniittyä, jota hoidetaan luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti avoimena. Alueen aluskasvillisuuden ja vesakoiden kasvamista torjutaan säännöllisellä niittämällä.

Alueen vettäläpäisemättömien pintojen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on oleellinen, jolloin hulevesien käsittely tulee tutkia ja suunnitella erikseen. Ehdotusvaiheessa tehdään hulevesiselvitys, jossa esitetään ratkaisut siitä, miten hulevedet käsitellään ja vaikutetaan siihen, paljonko käsiteltävää vettä muodostuu.

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 (asuminen) liikennetuotos on 95 [(65,00*5,08*0,45)/1,56] henkilöautoa vuorokaudessa. Opiston toimintojen kehittämisen vaikutus kokonaisliikennemäärään kasvuun on kategorinen, eikä sillä ole kokonaisuuden kannalta vaikutusta. Alueen tuottaman kokonaisliikennemäärän kasvu ei ole merkittävä, etenkin kun se suuntautuu suoraan pääkadulle. Näin ollen se ei aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle.

Kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 18 m etäisyydelle Helsingintiestä. Suositusetäisyys asuinrakennuksille on 10 m kadun reunasta liikennemäärän ollessa 5000 ajon./vrk. Pienimmille liikennemäärille ei ole määritetty suositusetäisyyksiä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä.

Helsingintie, Maisterintie ja rantarata tuottavat ympäristöönsä liikennemelua. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan valtaosa suunnittelualueesta sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä. Alueelle kohdistuva tieliikenteen aiheuttama melu voidaan torjua rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla niin, että kaava-alueelle muodostuu raja-arvon 55 dB alittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita.

Ehdotusvaiheessa laaditaan myös raideliikenteen melu- ja tärinäselvitys, jossa huomioidaan muun ohella rantaradalla olevan vaihteen aiheuttama iskumainen ääni.

3.5 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 ja alueen luoteisosa valtakunnallisesti merkittäväksi rakennetuksi kulttuuriympäristöksi (RKY 2009). 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 merkittäviä. Kaupunkikuvallisesti muutoksen voidaan katsoa parantavan Helsingintien maisemallista silhuettia. Rakennusten mittakaava ja korkeus sopivat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asuinrakennukset täydentävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta tukevaa ympäristöä. AK-korttelialueiden pysäköinti on järjestetty asumisen osalta rakenteellisin ratkaisuin.

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

Yhdyskuntataloudellisia -, taikka ekologisista vaikutuksista 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.

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 kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alueelle on esitetty kerrostaloasumista ja palveluita.

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 asumisviihtyvyyden 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 alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta, luontoarvot sekä muu kaupunkirakenne huomioiden.

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

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (Tusculum) pihapiireineen huomioon ottaen. Niin ikään Raamattuopiston paikallishistoriallinen arvo tulee huomioida siten, että sen näkyvyys ja saavutettavuus kaupunkirakenteessa varmistetaan. Uudisrakentamista voidaan sovittaa olemassa olevaan rakennuskantaan mm. materiaalivalinnoilla ja rakennusten yksityiskohtien huolellisella suunnittelulla.

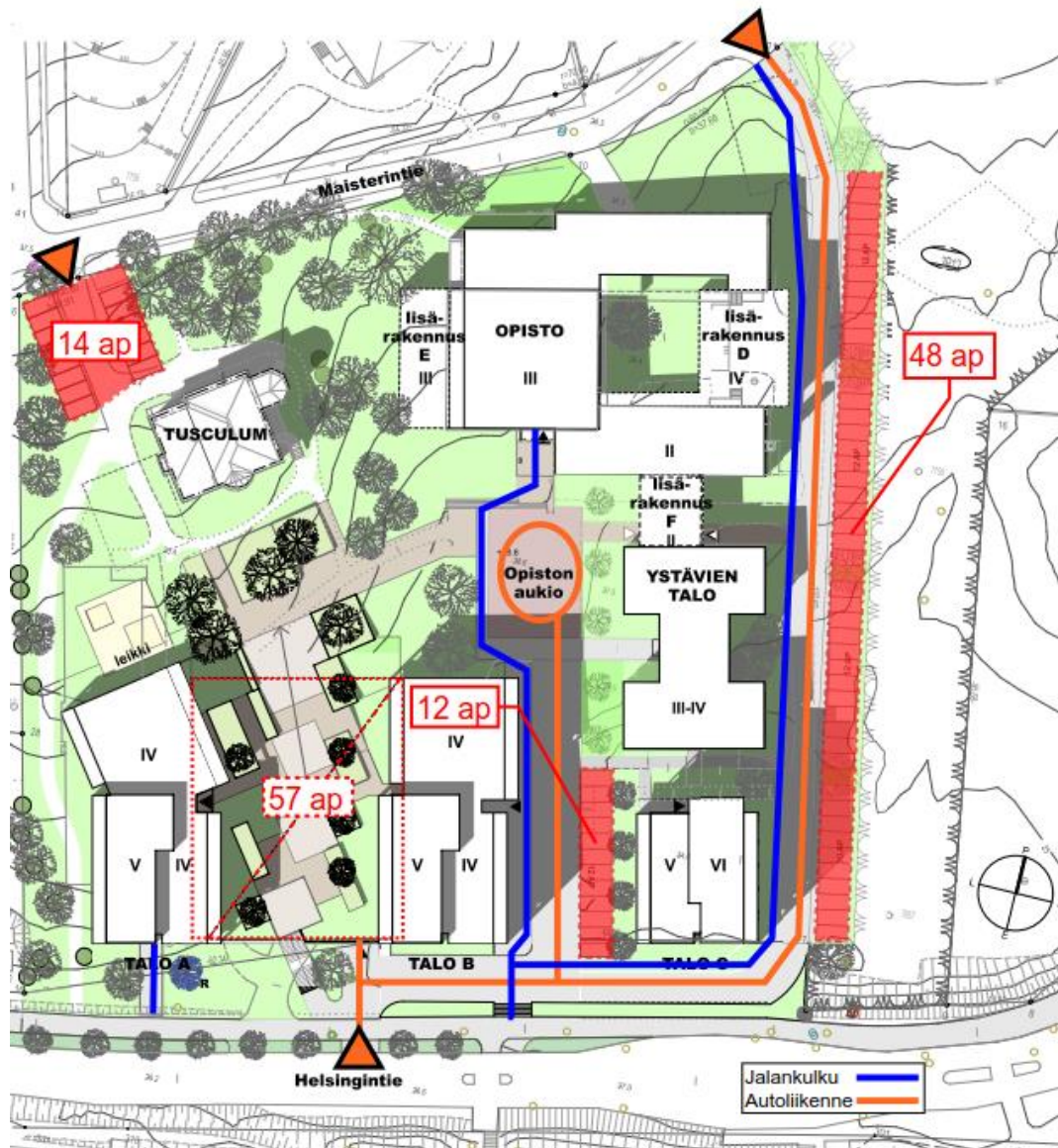
Rakennukset ja pihat tulee sovittaa rinnemaastoon ilman rakennusten arkkitehtuuriin soveltamattomia muurimaisia rakenteita. Puutarhamainen runsas istutus luo yhtenäisyyttä ympäristöön.

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue täydentää Helsingintien varren kerrostalomaisemaa jämäköittäen sen alkupäätä.

Liikenne ja pysäköinti

Helsingintien katualue kapenee, mutta sillä ei ole vaikutusta toiminnallisesti. Helsingintielle sallitaan ainoastaan yksi liittymä, joka siirtyy nykyisestä sijainnistaan keskemälle tonttia. Maisterintielle osoitetaan kaksi liittymää, itä- ja länsipäähän.

Alueen pysäköinti selkeytyy ja siistiytyy, kun se keskittyy pääosin rakenteelliseen ratkaisuun sekä maantasoon tontin itäosaan sekä Tusculumin pohjoispuolelle. Asumisen pysäköinti sijoitetaan rakenteelliseen pysäköintilaitokseen AK-tontille. Opistotoimintojen sekä siihen liittyvien asuntoloiden pysäköinti sijoitetaan maantasoon.



Kuva 7. Liikenneyhteydet ja pysäköinti.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Muutos tuo alueelle laskennallisesti noin 110 uutta asukasta (55 k-m²/asukas) sekä mahdollistaa Raamattuopistoon liittyvien opiskelija-/asuntola-asuntojen riittävyyden myös tulevaisuudessa. Terveys-, koulu- ja

päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Kauniaisiin on tulossa viimeistään v. 2020 kunnallisten ja jo toimivien ostopalvelu päiväkotien lisäksi uusi yksityinen toimija, joka tuottaa n. 75 päiväkotipaikkaa. Tämä helpottaa uusien asukkaiden varhaiskasvatukselle tuottamaa painetta.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 18.5.2016 § 95 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 16.8.2016.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.8.2016. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak220> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöpäällikkö Marko Lassila sekä 5/2018 asti maankäyttöinsinööri Matti Salminen. Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä 16.8.2016. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 29.11.2016 (§ 110) ja jätti asian pöydälle äänestyksen jälkeen. Yhdyskuntalautakunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 14.2.2017 (§ 17) ja palautti asian uudelleen valmisteluun siten, että jatkosuunnittelussa huomioidaan seuraavat lähtökohdat:

- Alueen kulttuurihistoriallinen eheys: Villa Tusculumin ympäristö ja avoin rinne, puusto sekä näkymät Helsingintielle tulee säilyttää.
- Rakennusten massoittelu ja sijainti tarkasteltava uudelleen.
- Autopaikkamitoitusta ja sijoittelua tarkasteltava uudelleen.
- Tontin ja katualueen rajausta tutkittava.

Kauniaisissa 21.8.2018

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

PINTA-ALAT

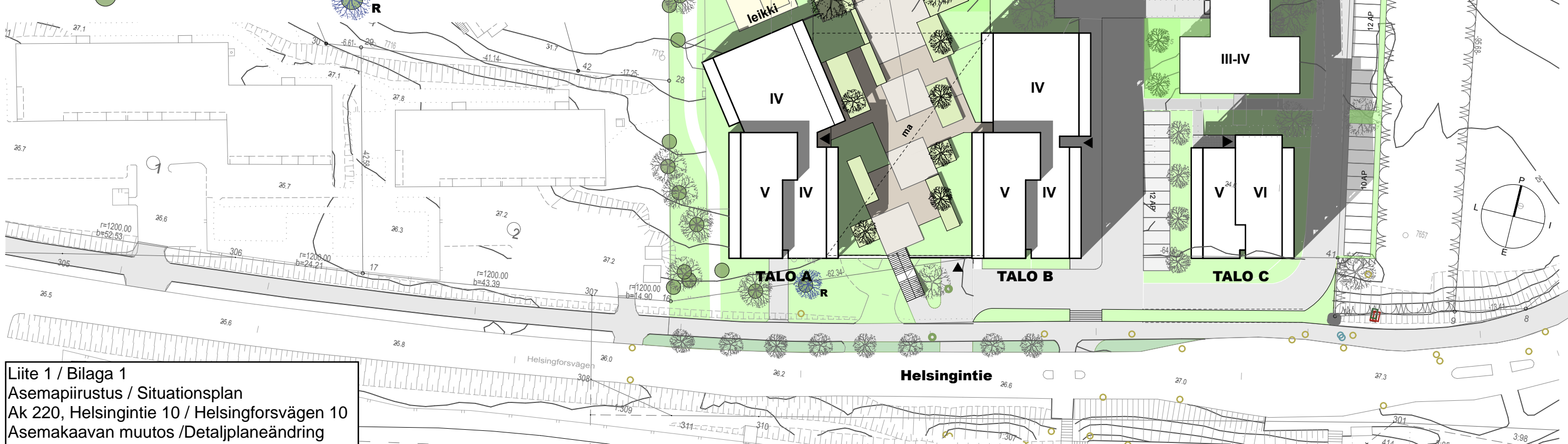
	TALO A	TALO B	AUTOHALLI	lisärak. C	yhteensä
Kerrosala	2400 k-m ²	2500 k-m ²	-	1565 k-m ²	6465 k-m ²
Bruttoala	3355 br-m ²	3480 br-m ²	1409 br-m ²	2203 br-m ²	10 447 br-m ²
Huoneistoala	2026 h-m ²	2137,5 h-m ²	-	1230 h-m ²	5383,5 h-m ²

OPISTON TILAT

	Kerrosala	yhteensä	ap (1/100)	ap(1/130)
Tusculum	530 k-m ²	530		4
Opistorakennus	2418 k-m ²			
Ystävien talo	2069 k-m ²			
		4487		36
Lisärakennukset:				
Talo C	1565 k-m ²	asunnot 1145 asuntola 420	11	3
D	800 k-m ²			
E	418 k-m ²			
F	230 k-m ²			
		1448		11
ASUINKERROSTALOT				
Talo A	2400 k-m ²		24	
Talo B	2500 k-m ²	asunnot 2140 asuntola 360	22	3
YHTEENSÄ			57 AP	57 AP

MERKINNÄT

 **Kartoitettu puu**  **Rauhoitettava puu**



Liite 1 / Bilaga 1
Asemapiirustus / Situationsplan
Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring





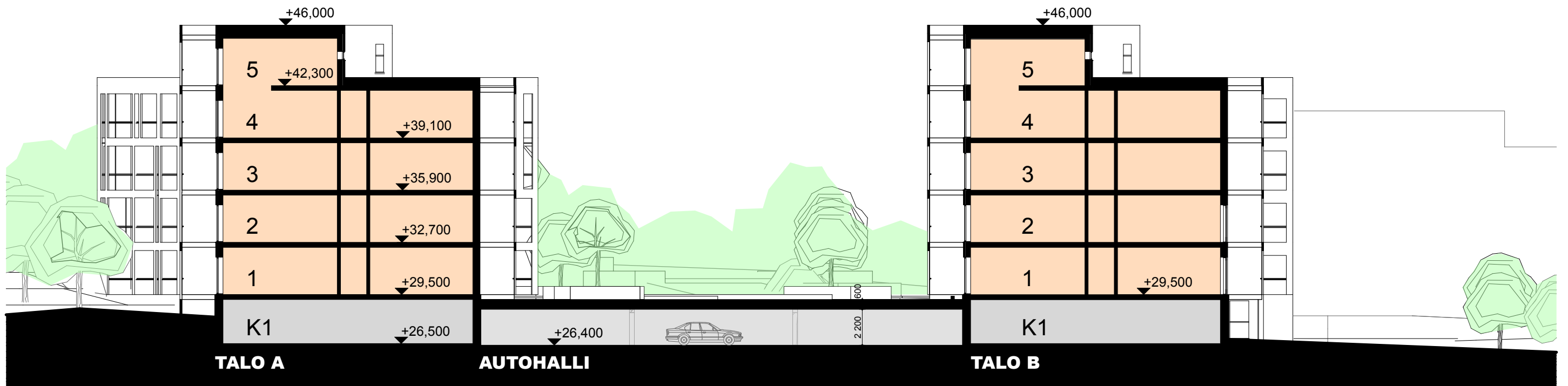


HELSINGINTIEN KESKILINJAN KOROKO

Liite 5 / Bilaga 5
 Leikkaukset / Skärningar
 Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
 Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring

LEIKKAUKSET

SUUNNITELMA



LEIKKAUS 1:250



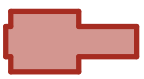


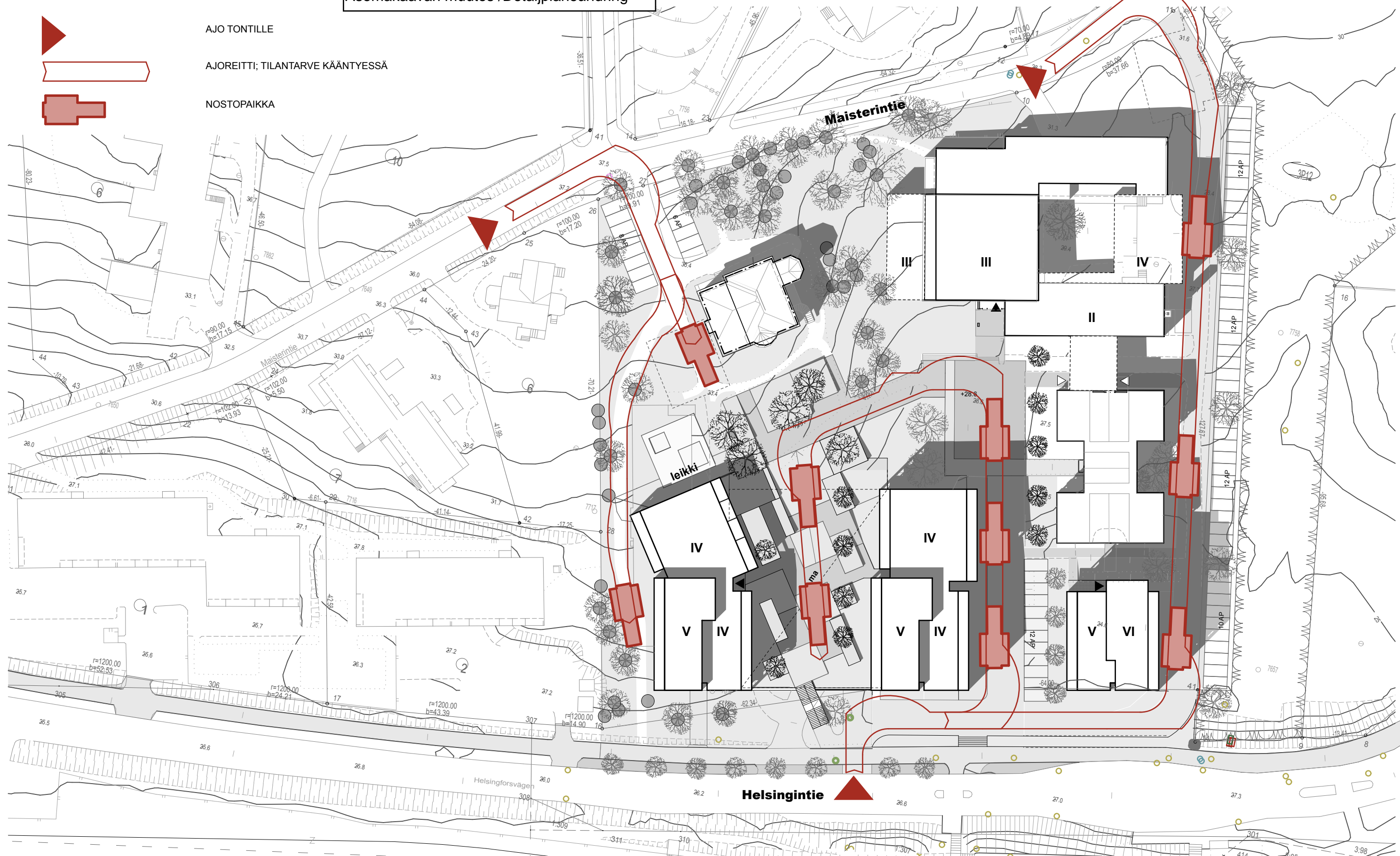
LEIKKAUS 1:500

Liite 6 / Bilaga 6
 Pelastuskaavio / Räddningsschema
 Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10
 Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring

PELASTUSKAAVIO SUUNNITELMA

PELASTUSREITIT

-  AJO TONTILLE
-  AJOREITTI; TILANTARVE KÄÄNTYESSÄ
-  NOSTOPIIKKA



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	14.08.2018
Kaavan nimi	Helsingintie 10		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.08.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 220
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6569	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaiden tilojen pinta-ala [ha]	0,3238	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6569

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	2,6569	100,0	13030	0,49	0,0000	6030
A yhteensä	0,6894	25,9	6500	0,94	0,6894	6500
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0948	41,2	6530	0,60	-0,4924	-470
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5684	21,4			-0,0974	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3043	11,5			-0,0996	
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	0,3238	12,2		0,3238	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	530		10

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,6569	100,0	13030	0,49	0,0000	6030
A yhteensä	0,6894	25,9	6500	0,94	0,6894	6500
AK	0,4636	67,2	4900	1,06	0,4636	4900
AK-1	0,2258	32,8	1600	0,71	0,2258	1600
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0948	41,2	6530	0,60	-0,4924	-470
YO-1	1,0948	100,0	6530	0,60	-0,4924	-470
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5684	21,4			-0,0974	
VP					-0,6658	
VL	0,5684	100,0			0,5684	
R yhteensä						
L yhteensä	0,3043	11,5			-0,0996	
Kadut	0,3043	100,0			-0,0996	
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	0,3238	12,2		0,3238	
ma/p	0,3238	100,0		0,3238	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	1	530		10
Asemakaava	1	530		10