

Ak 220

## HELSINGINTIE 10

Asemakaavan muutos

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

### Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.3.2019 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](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)  
050 382 9313

28.3.2019



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.....	6
1.2.6	Rakennuskiellot .....	6
1.2.7	Pohjakartta.....	6
1.3	Selvitys alueesta.....	6
1.3.1	Maanomistus.....	6
1.3.2	Rakennettu ympäristö .....	6
1.3.3	Suojelukohteet .....	7
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät .....	7
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....	8
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	9
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	9
3.2	Kiinteistöjaotus.....	10
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	11
3.3.1	Maankäyttö .....	11
3.3.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	13
3.3.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö .....	13
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	14
3.5	Nimistö .....	14
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	14
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet .....	15
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyttä huomioon ottaen .....	15
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön .....	15
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	16
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	16
6	SUUNNITTELUN VAIHEET .....	17
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	17
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	17
6.3	Suunnittelu .....	17
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	17

### LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus
Liite 2	Näkymä junasta
Liite 3	Näkymä Tusculumiin
Liite 4	Korttelijulkisivu Helsingintielle
Liite 5	Näkymä ajokadulta
Liite 6	Leikkaukset
Liite 7	Pelastuskaavio
Liite 8	Seurantalomake

**Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä**

Viitesuunnitelma  
Koneelliset Liikennelaskennat 2017  
Koneelliset Liikennelaskennat 2016

Cederqvist & Jäntti Arkkitehdit Oy 26.3.2019  
Ramboll Oy, 2017  
Ramboll Oy, 2016

# 1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

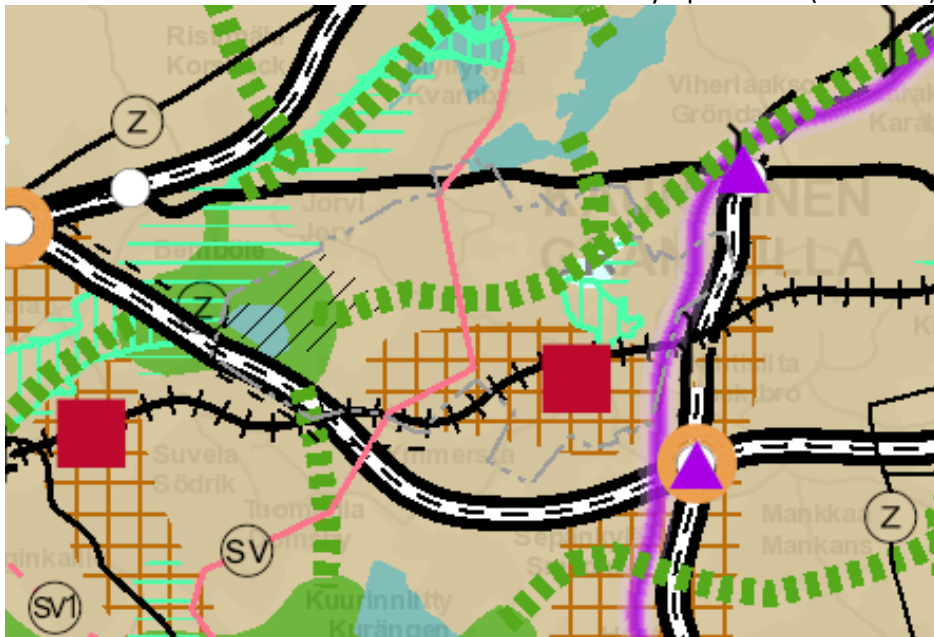
## 1.1 Suunnittelualue

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).

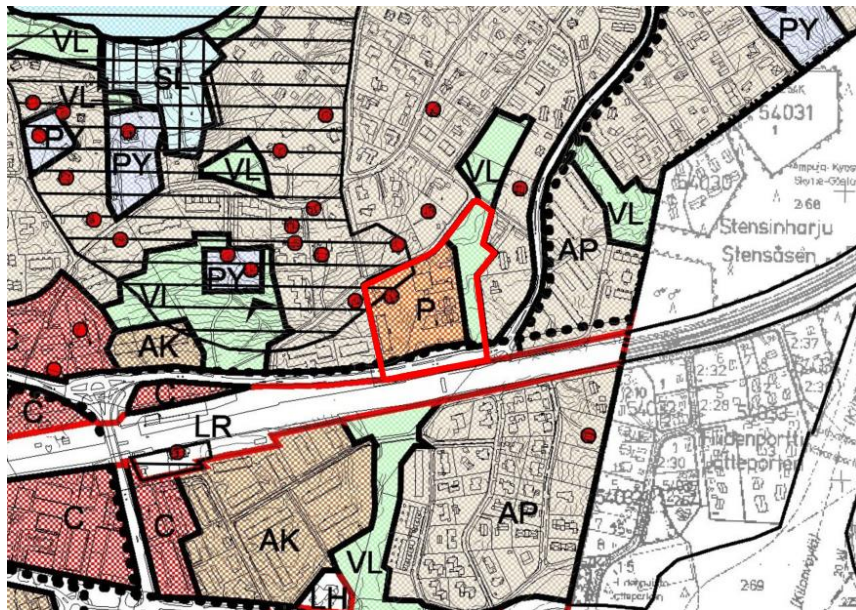


Kuva 1. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050, Helsingin seudun vaihemaakuntakaava -ehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Lisäksi lähes koko Kauniainen on osoitettu lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeeksi, jolla melutaso LDEN on keskimäärin alle 55 dBA ja melu on toistuvaa. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee ottaa lentomelu huomioon.

### 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.



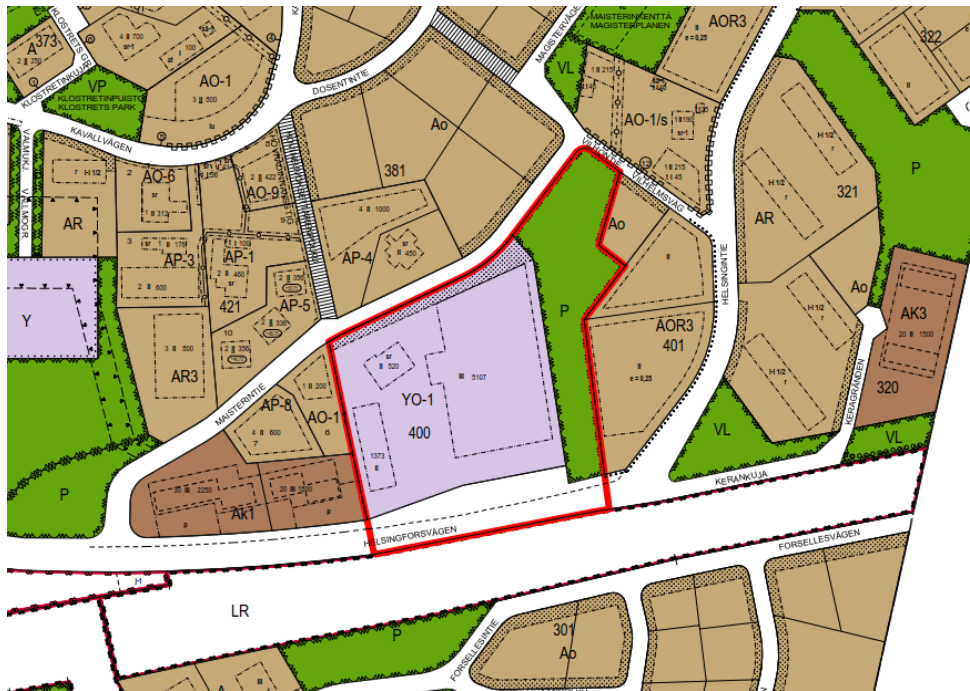
Kuva 2. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

### 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-m<sup>2</sup>. Tontin pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan 15873 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu kolmelle erilliselle rakennusosalalle rakennusoikeutta yhteensä 7000 k-m<sup>2</sup> 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 kokoojkatu, jotka yhdistävät Kauniaisten itäosan asuinalueet ja keskustan.

##### Kevytliikenne

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

#### Julkinen liikenne

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

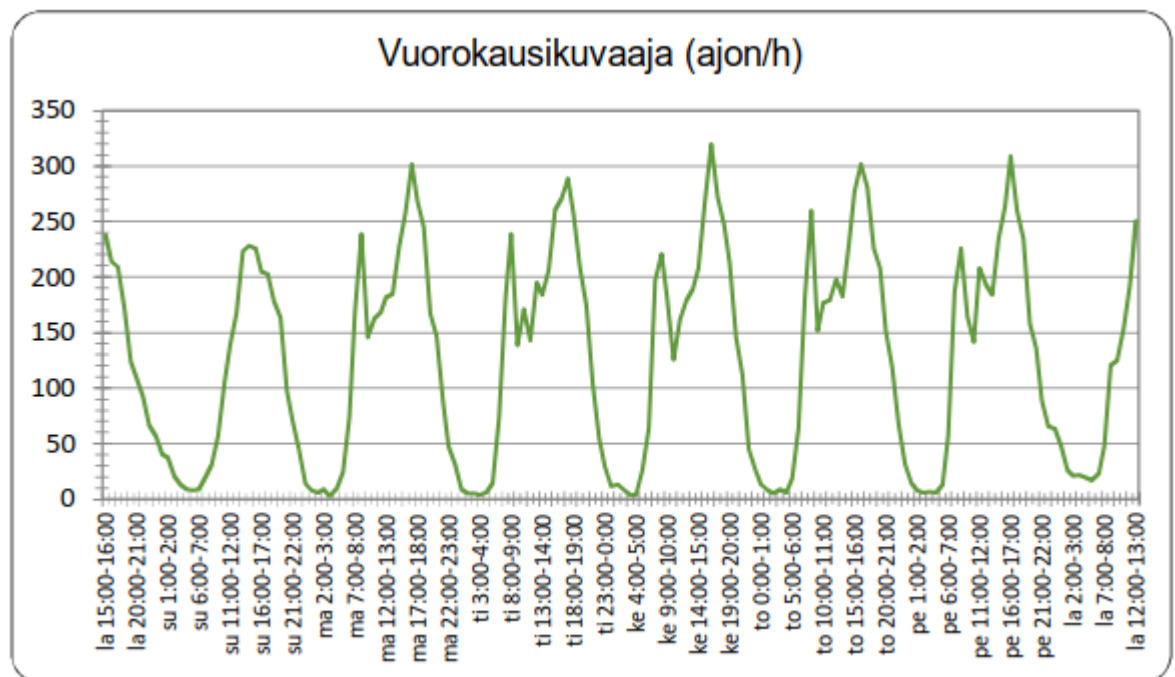
### 1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella sijaitseva huvilarakennus Tusculum on suojeltu asemakaavalla (sr). Rakennus kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Rakennuksen kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 527 k-m<sup>2</sup>.

### 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 suunnittelualueen kohdalla oli 4300 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4 %.



Kuva 4. Vuorokausiliikenne Helsingintiellä 2017, Ramboll Oy.

#### 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 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 ( $L_{DEN} 50 < 55$  dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualuetta ( $L_{DEN} (50)$  dB) eikä verhoikäryä ( $L_{DEN} 55$  dB) ylety suunnittelualueelle ennustetilanteessa vuonna 2025.

Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 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 toiminnolle.

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä 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 pääosin 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 pääosin maan-/pihakannen alle, jolloin alueelle jää 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, joka mahdollistaa rakennusmassojen välin kasvattamisen ja siten Tusculumin pääjulkisivusta kaakkoon suuntautuvan näkymäakselin avartamisen.

Pihakansien reunat on mahdollista sopeuttaa 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 12 680 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa aluetehokkuutta n.  $e_a=0.48$ .

YO-1 -korttelialueen pinta-ala on 10 406 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 6 530 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n.  $e=0.63$ .

AK-1 -korttelialueen pinta-ala on 5 173 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 850 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n.  $e=0.94$ .

AK-2 -korttelialueen pinta-ala on 2 264 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 1 300 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tonttitehokkuutta n.  $e=0.57$ .

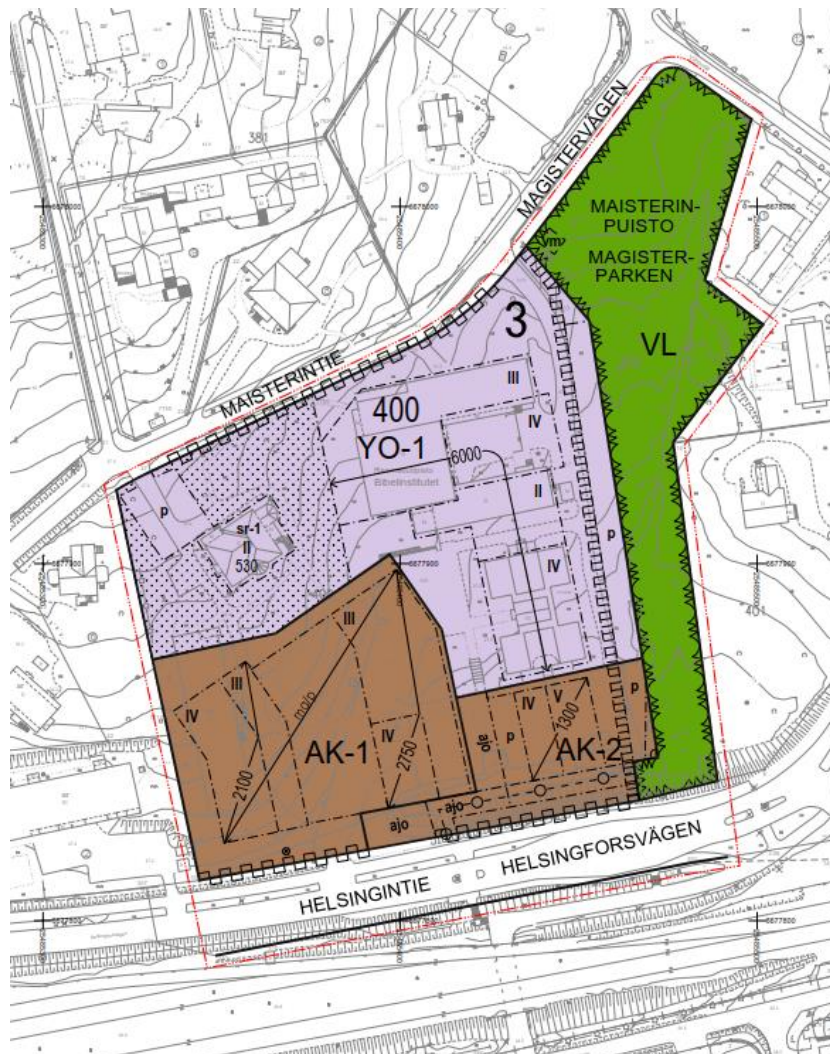
Koko suunnittelualan rakennusoikeus kasvaa 5 680 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan asemakaavan verrattuna.

## 3.2 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutoksella alueen kiinteistöjaotus tulee muuttumaan. Kaava-alueelle laaditaan ehdotusvaiheessa sitova tonttijaon muutos.

### 3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 3.3.1 Maankäyttö



Kuva 6. Kaavakartta, luonnos

#### **Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1, AK-2)**

Asemakaavan muutoksella eteläosa opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YO-1) ja osa Helsingintien katualueesta muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi (AK-1, AK-2). Länsipuolella sijaitsevalle AK-1-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennusala kolmenlajikerroksisille (III-IV) asuinrakennuksille yhteensä 4 850 k-m<sup>2</sup>. Vähintään 10 % rakennusoikeudesta tulee toteuttaa opiskelija-/asuntola-asuntolina. Itäpuolella sijaitsevaan AK-2-korttelialueeseen on liitetty myös n. 200 m<sup>2</sup>:ä viheraluetta. Korttelialueelle on osoitettu rakennusala neljä-viisikerroksiselle (IV-V) asuinrakennukselle ja rakennusoikeutta 1 300 k-m<sup>2</sup>:ä. Korttelialueen rakennusoikeudesta vähintään 25 % tulee toteuttaa Raamattuopiston opiskelija-asuntolina. Pysäköinti on osoitettu asuntojen osalta rakennusten-/maan-/kannenalaisena. Asuntola-asuntojen osalta pysäköinti voidaan sijoittaa myös maantasoon.

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-m<sup>2</sup>.

**Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO-1)**

Jäljelle jäävä osa Raamattuopiston tontista säilyy opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueena (YO-1) ja siihen liitetään n. 900 m<sup>2</sup>:n kaistale virkistysaluetta. Alueelle voidaan rakentaa opetus- ja majoitustiloja sekä henkilökunnan asuntoja aputiloihin. Korttelinosaan on osoitettu rakennusala kaksi-neljäkerroksisille rakennuksille ja rakennusoikeutta yhteensä 6000 k-m<sup>2</sup>:ä. Em. varaukset sisältävät olemassa olevan päärakennuksen toteutettuine laajennuksineen sekä asuntolana toimivan 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 kokoisiksi 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 museoviranomaisen 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 suunnittelun alueen itäosan puistoalueesta (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen varaus muuntamolle jo myönnetyn luvan mukaisesti, jolla olemassa oleva puistomuuntamo korvataan uudella. Olemassa oleva puusto tulee säilyttää siten, että sallitaan vain maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

**Katualueet**

Kaupungin ja liikenteen järjestämisen kannalta tarpeeton osa nykyisestä Helsingintien katualueesta liitetään AK-1- ja AK-2-korttelialueisiin. Helsingintie siihen liittyvine kevyen liikenteen väylineen sopii jäljelle jäävälle katualueelle.

Yleiset määräykset**AUTOPAIKAT**

AK-korttelialueilla on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 100 k-m<sup>2</sup>. Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Opiskelija-/ asuntola-asunnoille autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>. Opiskelija-/asuntola-asuntojen autopaikat voidaan sijoittaa maan tasoon. YO-korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap / 130 k-m<sup>2</sup>. Em. paikkojen lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup>. Autopaikkoja saa sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisiin sopimuksin. Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

**JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA**

Julkisivujen päämateriaaliksi on osoitettu punatiili Raamattuopiston päärakennuksen, ystäväntalon sekä Helsingintien 4-6:n mukaisesti. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeutua pihapiirin suojeltuun rakennukseen sekä muuhun ympäröivään rakennuskantaan. 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-m<sup>2</sup>, 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.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Mikään asuntotyyppi ei saa korostua. Tällä määräyksellä halutaan varmistaa, että asuntoja toteutetaan kaikenkokoisten talouksien tarpeisiin.

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

Yleiselle jalankululle ja pyöräilylle tulee järjestää kulkuyhteys AK-2 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.

Alueella sijaitseva maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee säilyttää. Ennen rakennuslupan hyväksymistä alueella tulee suorittaa puustokatselmus.

#### HULE- JA POHJAVEDET

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikivullisesti 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 aiemmin nimeämätön virkistysalue on maisemaniittyä, jota hoidetaan luonnonhoitosuunnitelman mukaisesti avoimena. Alueen aluskasvillisuuden ja vesakoiden kasvamista torjutaan säännöllisellä niittämällä.

Alueen vettäläpäisemättömien pintojen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on merkittävä, 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 90 [(61,50\*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 aiemmin nimeämättömälle viheralueelle annetaan nimi *Maisterinpuisto – Magisterparken*, joka liittyy luontevasti alueen muuhun nimistöön.

## 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 soveltuvien 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 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.

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 asumisviihtyvyyttä huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

Asumisen suunnittelussa ja rakentamisessa on pyritty korkeatasoiseen kerrostaloasumISRatkaisuun, jossa toiminnalliset, muuntojoustavat, esteettiset, tekniset ja taloudelliset vaatimukset on ratkaistu tasapainoisesti 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 vehreää 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-1-korttelialueelle. 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 100 uutta asukasta (55 k-m<sup>2</sup>/asukas) sekä mahdollistaa Raamattuopistoon liittyvien opiskelija-/asuntola-asuntojen riittävyyden myös tulevaisuudessa. Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Kauniaiisiin on tulossa 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. Suunnittelualan 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 katualan rajaus tutkittava.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 25.9.2018 (§ 90) ja palautti asian uudelleen valmisteluun siten, että rakennusmassoja madalletaan yhdellä kerroksella. Lisäksi autopaikoitusta pyydetään vielä tarkastelemaan siten, että autopaikkojen määräksi osoitetaan 1 ap/ asunto (1/100 k-m<sup>2</sup> sijaan).

Asemakaavan muutosluonnosta on tarkistettu siten, että asuinrakennuksia on madallettu yhdellä kerroksella ja kaavaan on tehty tarkistettujen suunnitelmien mukaisia tarkistuksia. Autopaikkamääräys on säilytetty ennallaan, jotta vastataan Kauniaisten kaupunkistrategian hiilineutraalius ja vihreä kävelykaupunki -tavoitteisiin. Määräykseen on lisätty asuntojakaamaa ohjaava määräys.

Kauniaisissa 28.3.2019

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö

## PINTA-ALAT

	TALO A	TALO B	AUTOHALLI	lisärak. C	yhteensä
Kerrosala	2062 k-m <sup>2</sup>	2731 k-m <sup>2</sup>	-	1287 k-m <sup>2</sup>	6080 k-m <sup>2</sup>
Bruttoala	3010 br-m <sup>2</sup>	3752 br-m <sup>2</sup>	1505 br-m <sup>2</sup>	1874 br-m <sup>2</sup>	10 141 br-m <sup>2</sup>
Huoneistoala	1784 h-m <sup>2</sup>	2288 h-m <sup>2</sup>	-	997 h-m <sup>2</sup>	5069 h-m <sup>2</sup>
Huoneistot (n.)	50	67	-	34	151

## OPISTON TILAT

	Kerrosala	yhteensä	ap (1/100) *	ap(1/130)
Tusculum	530 k-m <sup>2</sup>	530		4
Opistorakennus	2418 k-m <sup>2</sup>			
Ystävien talo	2069 k-m <sup>2</sup>	4487		35

## Lisärakennukset:

	Kerrosala	asunnot	ap	ap(1/130)
Talo C	1287 k-m <sup>2</sup>	870	9	3
		asuntola 417		
D	800 k-m <sup>2</sup>			
E	418 k-m <sup>2</sup>			
F	230 k-m <sup>2</sup>			
	1448			11

## ASUINKERROSTALOT

	Kerrosala	asunnot	ap	ap(1/130)
Talo A	2062 k-m <sup>2</sup>		21	
Talo B	2731 k-m <sup>2</sup>	2352	24	3
		asuntola 379		

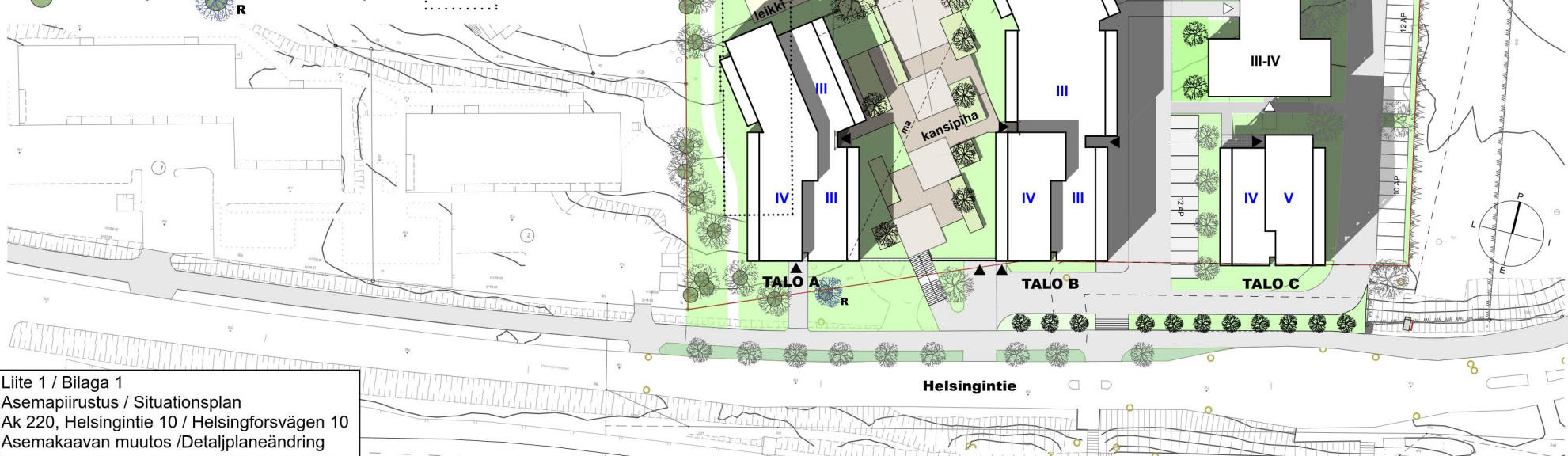
## YHTEENSÄ

54 AP \*) 56 AP

\*) Rakenteellinen pysäköinti

## MERKINNÄT

- Kartoitettu puu
  Rauhoitettava puu
  Purettava rakennus



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

# RAAMATTUOPISTO VE 2 HELSINGINTIE KAUNIAINEN

ASEMAPIIRUSTUS 1:750 LUONNOS 26.3.2019







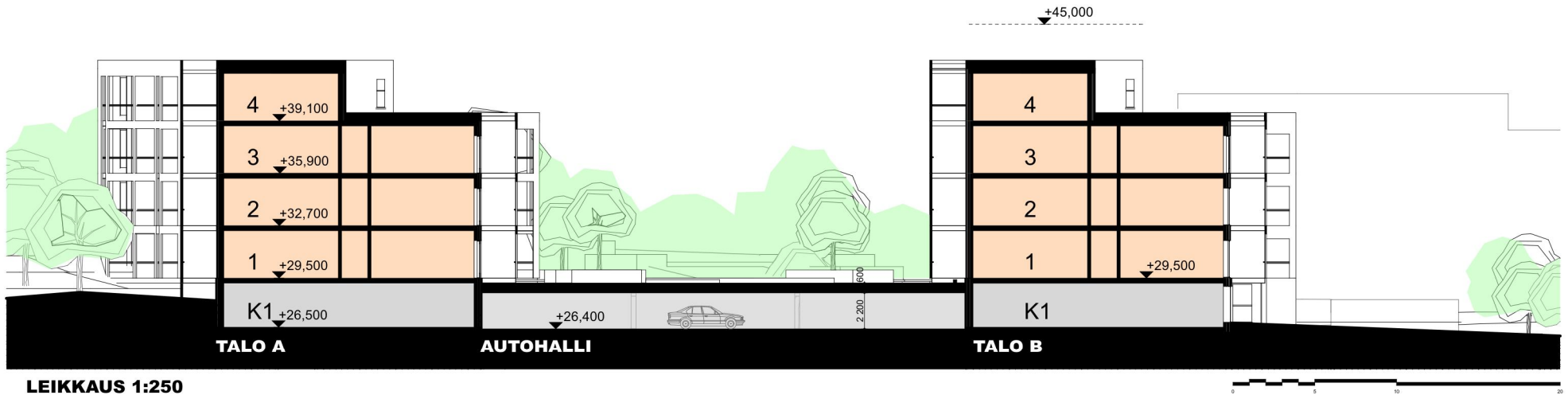
HELSINGINTIEN KESKILINJAN KORKO



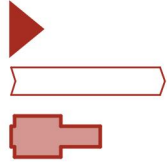
Liite 6 / Bilaga 6  
 Leikkaukset / Skärningar  
 Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10  
 Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring

# LEIKKAUKSET

# SUUNNITELMA



## PELASTUSREITIT



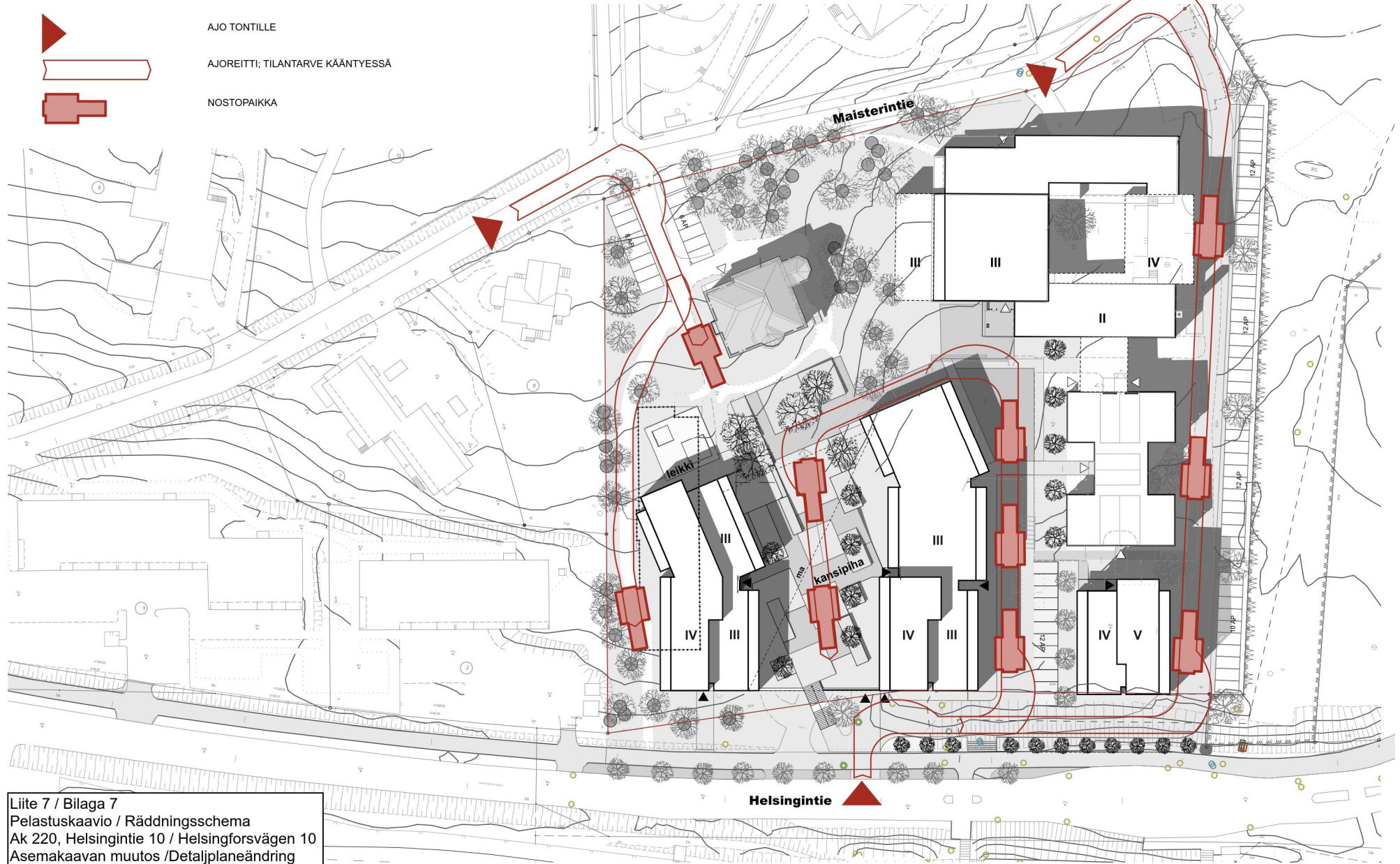
AJO TONTILLE

AJOREITTI; TILANTARVE KÄÄNTYESSÄ

NOSTOPIIKKA

## PELASTUSKAAVIO

## SUUNNITELMA



Liite 7 / Bilaga 7  
Pelastuskaavio / Räddningsschema  
Ak 220, Helsingintie 10 / Helsingforsvägen 10  
Asemakaavan muutos / Detaljplaneändring



# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	27.03.2019
Kaavan nimi	Helsingintie 10		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.08.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 220
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,6569	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,6569
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3238		

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6569</b>	<b>100,0</b>	<b>12680</b>	<b>0,48</b>	<b>-0,0002</b>	<b>5680</b>
A yhteensä	0,7436	28,0	6150	0,83	0,7436	6150
P yhteensä						
Y yhteensä	1,0406	39,2	6530	0,63	-0,5467	-470
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,5684	21,4			-0,0975	
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3790</b>	<b>14,3</b>		<b>0,3790</b>	

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>2,6569</b>	<b>100,0</b>	<b>12680</b>	<b>0,48</b>	<b>-0,0002</b>	<b>5680</b>
<b>A yhteensä</b>	0,7436	28,0	6150	0,83	0,7436	6150
AK-1	0,5172	69,6	4850	0,94	0,5172	4850
AK-2	0,2264	30,4	1300	0,57	0,2264	1300
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>	1,0406	39,2	6530	0,63	-0,5467	-470
YO-1	1,0406	100,0	6530	0,63	-0,5467	-470
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,5684	21,4			-0,0975	
VP					-0,6659	
VL	0,5684	100,0			0,5684	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,3043	11,5			-0,0996	
Kadut	0,3043	100,0			-0,0996	
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,3790</b>	<b>14,3</b>		<b>0,3790</b>	
ma/p	0,3790	100,0		0,3790	

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