

Ak 231

# TEINIKUJA 2

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosan korttelin 47 tontti 3 sekä puistoalueet (Teinikuja 2)

## Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30.10.2019 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 3 omistajan aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 § 144 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 25.4.2019.

*Valmistelija / lisätiedot:*

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52 02701 Kauniainen

Nina Forsberg  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)  
050 411 1851

30.10.2019



**Kauniaisten kaupunki**  
**Grankulla stad**

## Sisälllys

Sisälllys	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)	4
1.2.3	Asemakaava	4
1.2.4	Rakennusjärjestys	5
1.2.5	Rakennuskiellot	5
1.2.6	Pohjakartta	5
1.3	Selvitys alueesta	5
1.3.1	Maanomistus	5
1.3.2	Rakennettu ympäristö	5
1.3.3	Suojelukohdeet	6
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	6
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	7
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	7
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus	7
3.2	Mitoitus	8
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	8
3.3.1	Maankäyttö	8
3.3.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	10
3.3.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	10
3.4	Ympäristön häiriötekijät	10
3.5	Nimistö	11
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	11
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	11
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen	12
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	12
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin	12
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	12
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	12
6.1	Suunnittelun vireilletulo	12
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12
6.3	Suunnittelu	12
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet	12

### LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus
Liite 2	Havainnekuva Teinikujalta
Liite 3	Kuvaupotus juna-asemalta
Liite 4	Kuvaupotus Asematien ja Kavallintien risteyksestä
Liite 5	Leikkaus A-A
Liite 6	Aluejulkisivu etelään
Liite 7	Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä  
Alueen viitesuunnitelma  
Kauniaisten liikennelaskenta 2018  
Kauniaisten liito-oravaselvitys  
Kauniaisten meluselvityksen päivitys (Raportti 0126-D2996)

Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 23.10.2019  
Ramboll Oy, 2019  
Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014  
FCG Planeko Oy, 29.1.2010

# 1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Suunnittelualue

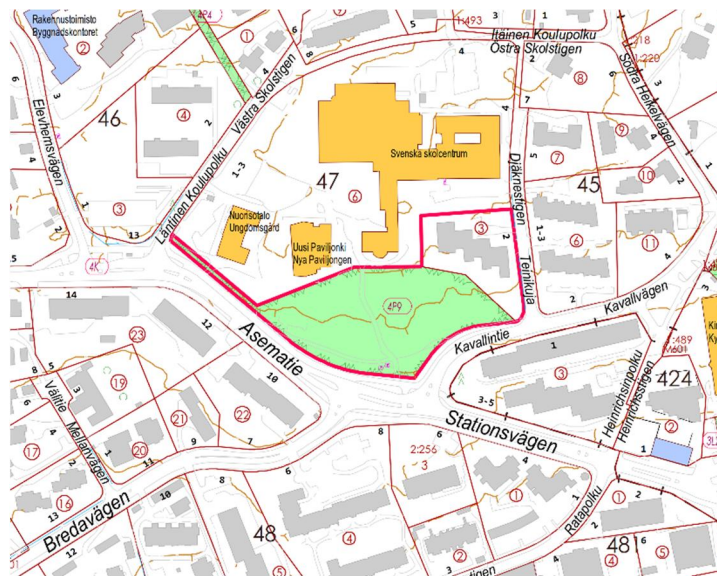
Kaavan tunnistetiedot:

Tunnus: Ak 231

Nimi: Teinikuja 2

Suunnittelualueen rajaus:

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 47 tontin 3 sekä 4. kaupunginosan puistoalueen (4-9903-900). Alueen pinta-ala on n. 1,2 ha. Tontti 3 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

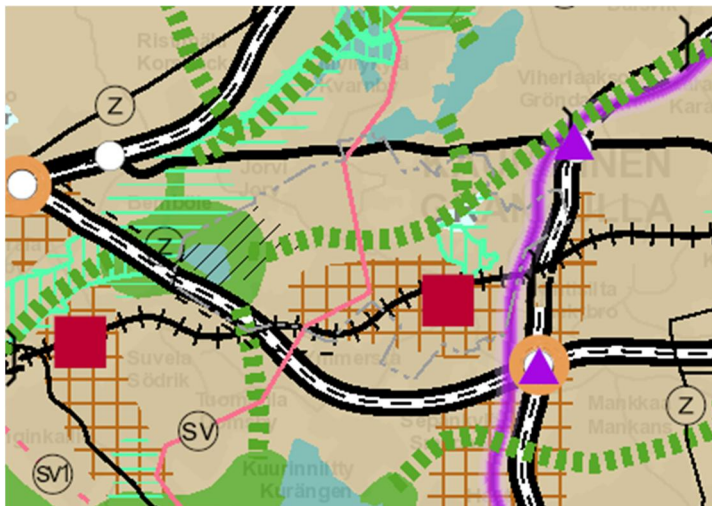


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Maakuntakaava

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



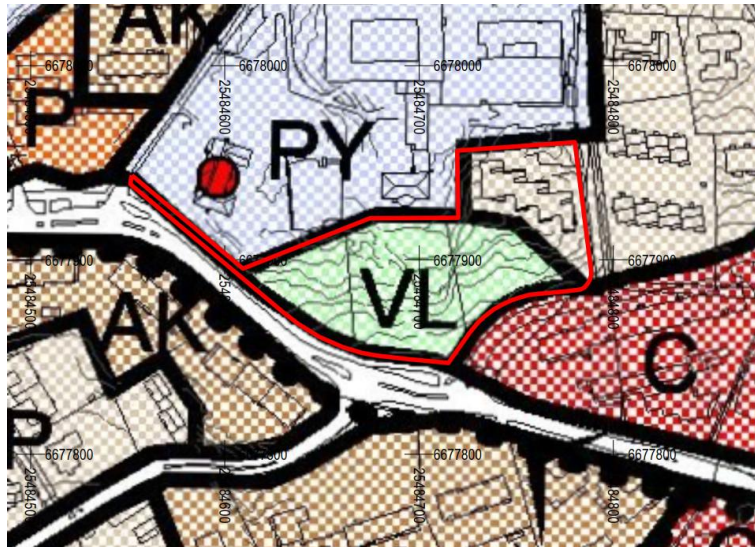
Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).



Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050 -ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

## 1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

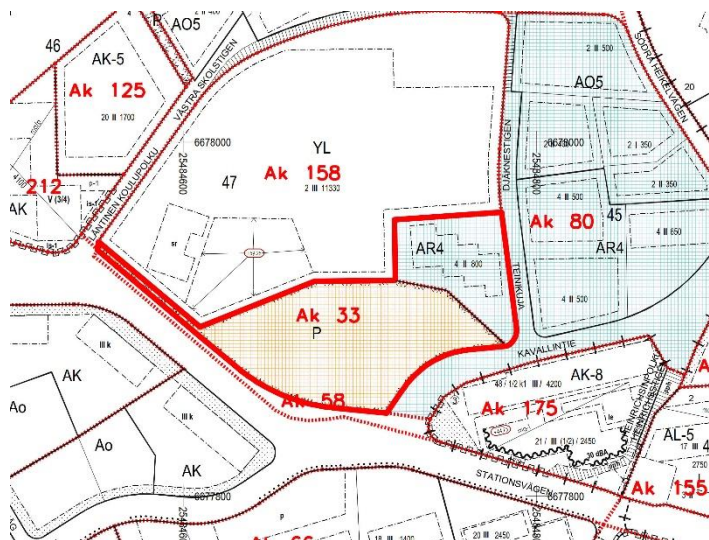
Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).



Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2).

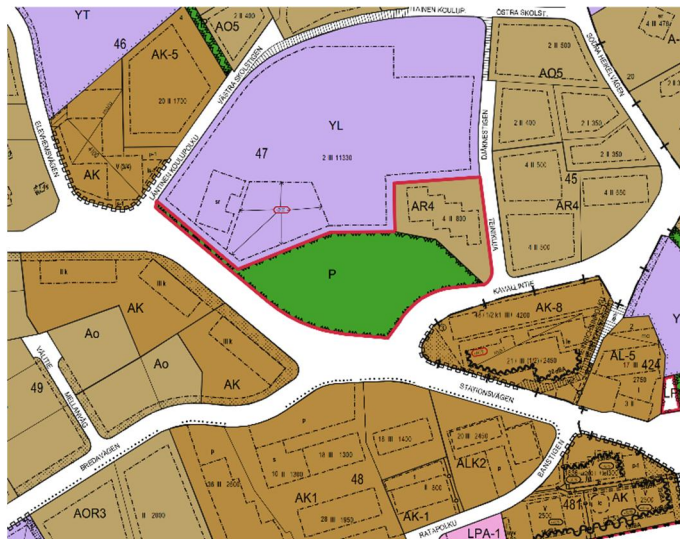
## 1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33) ja sisäasiainministeriön 9.1.1980 vahvistama asemakaava (Ak 80).



Kuva 4. Suunnittelualueella voimassa olevat kaava-alueet.

Tontti 3 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueeksi (AR4). Tontin pinta-ala on 3 241 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup> neljälle asunnolle kahteen kerrokseen (4 II 800). Suunnittelualueen lounaisreunassa sijaitseva viheralue (4-9903-900) on osoitettu puistoalueeksi (P).



Kuva 5. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

### 1.2.4 Rakennusjärjestys

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

### 1.2.5 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

### 1.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 1.3 Selvitys alueesta

### 1.3.1 Maanomistus

Osoitteessa Teinikuja 2 sijaitseva tontti 235-4-47-3 on yksityisessä omistuksessa, puistoalue on kaupungin omistuksessa.

### 1.3.2 Rakennettu ympäristö

#### Maankäyttö

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien, Asematien ja Svenska skolcentrumin tontin rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitalovaltaista ja etelässä kerrostalovaltaista asutusta. Suunnittelualueella sijaitsee rivitalo, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1965. Suunnittelualueen lounaisosassa sijaitsee puisto, jonka länsiosa on kunnostettu kesän 2018 aikana.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.

#### Liikenne

##### Ajoneuvoliikenne

Asematie on pääkokoojakatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan. Kavallintie on paikallinen kokoojakatu. Teinikuja on tonttikatu.

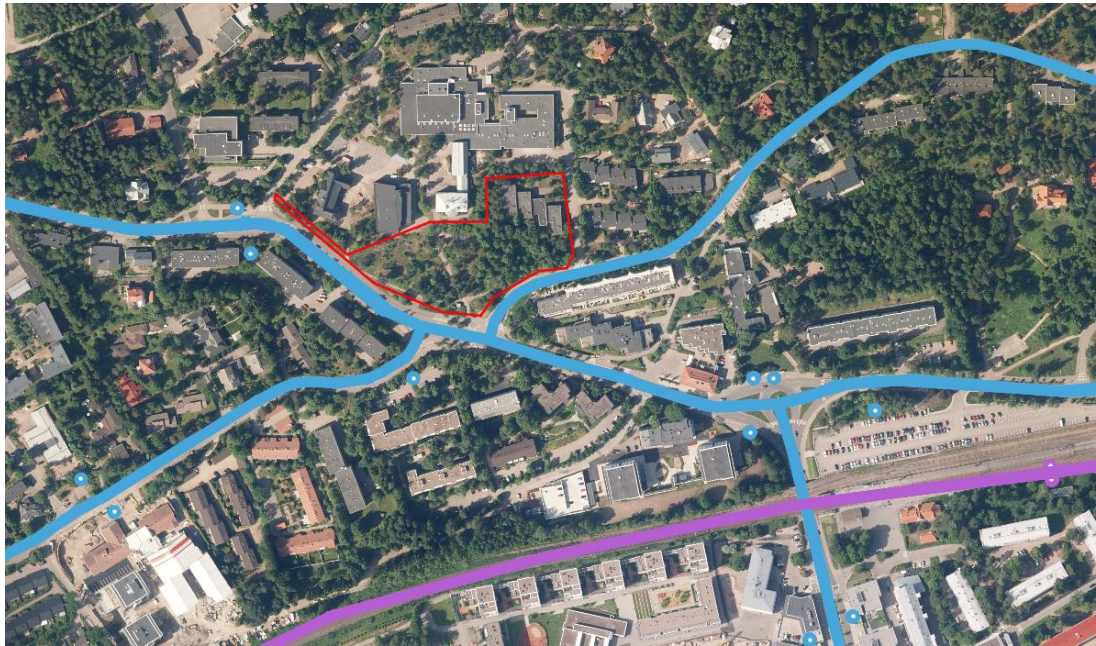
##### Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Asematien molemmiin puolin kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä. Kavallintiellä kulkee jalankulkuväylä kadun pohjoispuolella. Suunnittelualueella sijaitsevan puistoalueen läpi kulkee jalankulkuväylä Asematieltä Svenska skolcentrumin tontille.

##### Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 0,5 kilometrin etäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Asematiellä ja Bredantiellä (118N, 212, 232, 533, 549).





Kuva 6. Julkiset liikenneyhteydet (HSL:n joukkoliikenneverkosto, kevät 2019).

### 1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

### 1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

#### Liikenne

Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Asematien ja Kavallintien liittymässä on suoritettu liikennelaskennat marras–joulukuussa 2018. Tuolloin aamu- ja iltahuipputuntien yhteenlaskettu liikennemäärä Asematien ja Kavallintien liittymässä oli 4 879 ajoneuvoa (henkilö- ja raskas liikenne), josta raskaan liikenteen osuus oli 150 ajoneuvoa (3,1%). Lisäksi Asematiellä on suoritettu liikennelaskennat vuoden 2009 meluselvityksen päivitystä varten. Tuolloin liikennemäärä Kavallintiellä välillä Asematie–E. Heikelintie oli 1 700 ajon/vrk ja raskaan liikenteen osuus 4 %. Liikennemäärä Asematiellä välillä Bembölientie–Bredantie oli 9 620 ajon./vrk. ja raskaan liikenteen osuus 4 %.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat liikenteelliset selvitykset kaavan ehdotusvaiheessa.

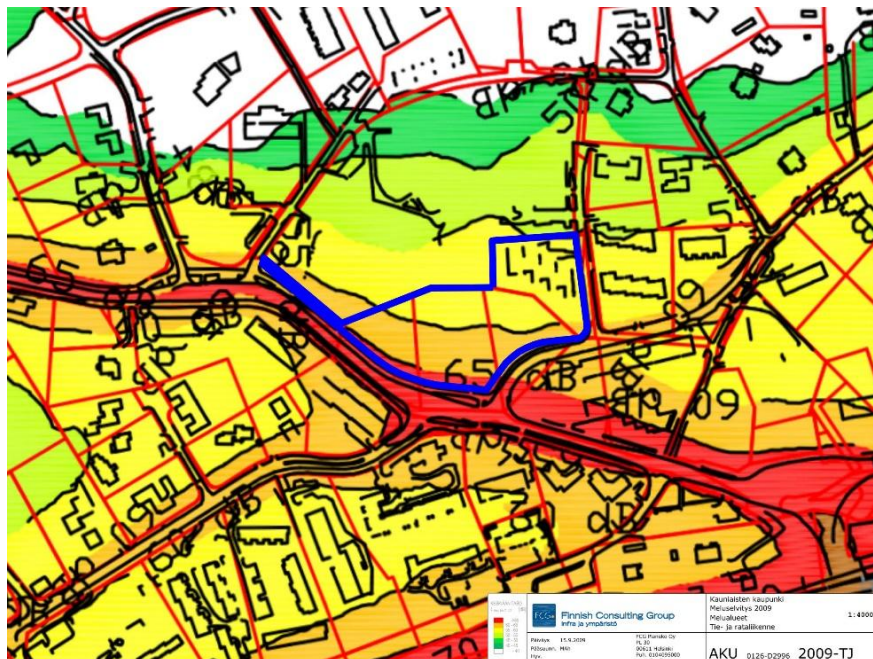
#### Ilmanlaatu ja melu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten esitetyt suosituksetäisyydet vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kavallintie ja Asematie, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat noin 1 700 ja 9 620 ajoneuvoa. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

#### Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu tie-, raide- ja lentoliikenteen melua. Tieliikenteen melua alueelle muodostuu pääasiassa Asematien ja Kavallintien ajoneuvoliikenteestä ja raideliikenteen melua suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevan junaradan liikenteestä. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualuetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 50<55 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualuetta (LDEN (50) dB) eikä verhoikäyrä (LDEN 55 dB) ylety Kauniaisien ennustetilanteessa vuonna 2025. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisien alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten

ulkovaipan ääneneristävyyden lentomelu huomioiden on riittävä. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB raja-arvoa. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä, osa puistoalueesta yli 60 dB:n meluvyöhykkeellä.



Kuva 7. Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä (2009).

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

## 2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 3 (235-4-47-3) omistajan Asunto Oy Teinikuja 2 hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 § 144 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Tavoitteena on tutkia tontille korvaavaa, nykyistä tehokkaampaa maankäyttöä. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovitukseen. Lisäksi tavoitteena on päivittää suunnittelualueeseen kuuluvan puistoalueen kaavamääräykset ja nimetä puistoalue.

## 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan nykyisen rivitalon korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueella sijaitseva vanha asuinrakennus on tullut käyttöikänsä päähän, eikä alueen maanomistaja pidä rakennuksen saneeraamista taloudellisesti kannattavana. Lisäksi asuntojen suuri huoneistokoko ei vastaa asuntokysyntää, mikä vaikeuttaa entisestään saneerausmahdollisuuksia.

Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Esitetty tiivistäminen parantaisi asuntotarjonnan lisäksi osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Hanke vastaa osaltaan kaupungin strategiaan sekä kehityskuvan maankäyttöisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.



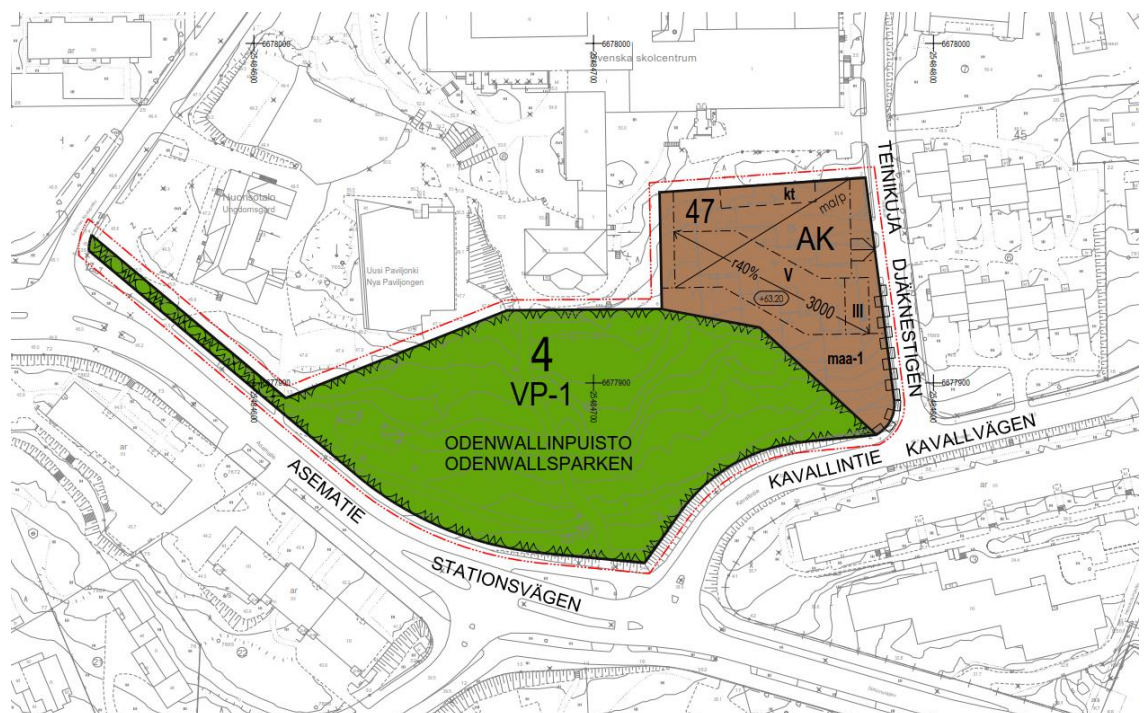
Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva rivitalorakennus korvataan kerrostalorakennuksella. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisen rakennetun ympäristön päälle. Pysäköintipaikat sijoitetaan vieraspaikkoja lukuun ottamatta pihakannen alaiseen pysäköintiin, johon on sisäänajo Teinikujalta. Rakentaminen on suunniteltu siten, että se huomioi olemassa olevat maastonmuodot sekä ympäröivien rakennusten koordinaatit. Tontin eteläosassa säilytetään luonnollinen maanpinta ja liittyminen puistoalueeseen. Rakentaminen sijoittuu siten, että se jää suurimmaksi osaksi puistoalueella sijaitsevan puuston katveeseen. Rakennuksen sijoittelun ja muodon ansiosta rakennusmassasta näkyy kerrallaan vain osia, paitsi katsottaessa pohjoisesta Svenska skolcentrumin suunnalta. Suunniteltujen rakennusten räystäskorkeus on sovitettu siten, että se ei ylitä Svenska skolcentrumin eteläosan räystäskorkeutta. Suurmaisemassa Svenska skolcentrumin harjakorkeus erottuu selkeästi, mutta suunnitellut rakennukset jäävät puuston latvustojen tasoon erottuen vain kevyesti. Teinikujan puolella rakennusmassaan on suunniteltu porrastus, joka keventää rakennusta ko. suuntaan sekä liittyy rakentamista Teinikujan itäpuoleen paremmin. Suunniteltu uudisrakentaminen on pääkaupunkiseudun kaupunki-/aluekeskukseen soveltuvaa, Kauniaisten keskustan ympäristöä täydentävää ja arkkitehtonisesti korkeatasoista.

## 3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 576 m<sup>2</sup>. AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.93. Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m<sup>2</sup>.

## 3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

### 3.3.1 Maankäyttö



Kuva 8. Kaavakartta, luonnosvaihe.

#### Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialue (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan rakennusala kolmesta viiteen (III–V) kerroksiselle rakennukselle. Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoituvassa kerroksessa saa kerrosalaan luettavaksi tilaksi käyttää enintään 40 % rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta (r40%). Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu viisikerroksisella osalla +63.20 m

(N2000). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala katokselle (kt).

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila pysäköintiä varten (ma/p). Ajo maan-/kannenalaiseen pysäköintitilaan osoitetaan Teinikujalta. Teinikujan alkupäähän osoitetaan liittymäkielto korttelialueen länsi- ja kaakkoisreunaan. Ajoneuvoliittymäkiellon ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan alueen osa, jonka olemassa olevaa maanpintaa ei saa muokata, pois lukien välttämättömät rakennusten perustusten ja niihin liittyvien täydentävien rakenteiden, kuten routaeristeiden rakentamisen vaatimat muokkaustoimenpiteet (maa-1). Määräyksen tarkoituksena on säilyttää alueen luonnollinen maanpinta ja liittyminen puistoalueeseen.

Puistoalue, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja (VP-1)

Suunnittelualan eteläosassa olevan puistoalueen (P) käyttötarkoitus päivitetään puistoalueeksi, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja (VP-1). Käyttötarkoitukselle osoitetaan ko. rajoite, koska liikennemelun ohjeavot ylittyvät puistoalueella. Herkillä toiminnoilla tarkoitetaan esim. leikkialueita. Puistoalue nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken).

#### Yleiset määräykset

Asemakaavan muutokseen on luonnosvaiheessa sisällytetty vain ns. perusmääräykset sekä suunnittelukokonaisuuden kannalta periaatteellisesti tärkeät määräykset. Kaavamääräyksiä tullaan tarkentamaan tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa.

#### **PYSÄKÖINTI:**

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Asuntojen autopaikat tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>. Vieraspysäköinti voidaan sijoittaa maantasoon. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Pysäköintipaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

#### **JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:**

Kaavassa on annettu määräyksiä rakennustavasta ja julkisivujen toteutuksesta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi:

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja.

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 pysäköintipaikkoja.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Tällä määräyksellä halutaan varmistaa, että asuntoja toteutetaan kaikenkokoisten kotitalouksien tarpeisiin. Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä oleskeluparveke tai -terassi.

#### **PIHAT JA PELASTUSTIET**

Kansirakenteiden korkeatasoisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja viihtyisyyden turvaamiseksi pihosta on annettu seuraavia määräyksiä:

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja. Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Kansirakenteiden reunat on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Mahdollisten tukimuurien muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin. Pysäköintilaitokseen johtava ajoyhteys on toteutettava korkeatasoisesti.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai säilytettävä luonnontilaisena.

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.

#### HULEVEDET

Hulevesien käsittely tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkeatasoisena, puistomaisena ratkaisuna.

Alueelle laaditaan hulevesisuunnitelma. Hulevesien käsittelystä ja pohjavesien hallinnasta annetaan tarkempia määräyksiä kaavan ehdotusvaiheessa.

### 3.3.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutosta varten ei ole tehty erillisiä maaperätutkimuksia eikä asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus.

### 3.3.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa rakentamista rajaavia luontoarvoja.

## 3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Uuden maankäytön liikenteen kasvu aiheutuu pääosin asumisen liikenteestä. 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). Tontin uuden maankäytön mukainen liikennetuotos asumisen osalta on  $22 \left\{ \left[ \left( \frac{5,48}{100} \right) * 3000 * 0,21 \right] / 1,56 \right\}$  henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen tuottama liikennemäärä ei aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Suunnittelualueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten ilmanlaatuvohykkeet vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävin päästölähde on Kavallintie, jonka liikennemäärä on 1 700 ajon./vrk. Myös Asematien liikenteen päästöillä voi olla vaikutusta alueen ilmanlaatuun. Ilmanlaadun ei oleteta aiheuttavan kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee yli 55 dB:n meluhyöhykkeellä, puistoalue osin yli 60 dB:n meluhyöhykkeellä. 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.

Suunnittelualan eteläosassa sijaitsevalle puistoalueelle ei meluarvojen takia voi sijoittaa herkkiä toimintoja, kuten leikkipuistoa.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat meluselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa, jonka perusteella tarvittaessa tarkennetaan meluun liittyviä määräyksiä.

### 3.5 Nimistö

Suunnittelualueelle sijaitseva puisto nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken) puiston pohjoispuolella sijainneen Villa Odenwallin mukaan. (Odenwallin huvilarakennus on liitetty myöhemmin osaksi Svenska Skolcentrumin koulurakennusta.) Lisäksi nimeä Odenwallinpuisto on käytetty aiemmin epävirallisena nimenä kyseessä olevalle puistoalueelle.

## 4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnitteluala on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristönsä 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 huomattavat. Suurmaisemassa kaupunkikuvallinen muutos on merkittävästi pienempi kuin Teinikujan lähiympäristössä. Toiminnallisesti ja kaupunkirakenteellisesti hankkeen voidaan katsoa parantavan aluetta, kun vanha käyttöikänsä päähän tullut rivitalo korvautuu laadukkaalla, kestäväan liikenteeseen tukeutuvalla uudisrakentamisella. Korkeatasoinen rakentaminen elävöittää kaupunkikuvaa säilyttäen myös vihreää ympäristöä. Kokonaisuutena tontin tehostaminen ei heikennä alueen vihreyttä. Alueen pysäköinti tullaan järjestämään nykytilanteesta poiketen pääosin maanalaisena pysäköintinä, jolloin piha-alueet ovat enimmäkseen autottomia.

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

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

Kaavamuutoksella ei oleteta olevan merkittävää vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin.

### 4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan vanhan, käyttöikänsä päähän tulleen, rakennuksen korvaava uudisrakentaminen.

Alue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman vaikutuspiirissä, johon volyymiltaan nykyistä voimakkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun



maankäytön tavoitteita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä parantaa Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden kannattavuutta ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

#### 4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

Asumisen suunnittelussa on pyritty korkeatasoiseen kerrostaloasumISRatkaisuun. Rakentamisen sijoittelu ja pysäköinnin sijoittaminen kannanalaiseen pysäköintilaitokseen mahdollistavat vehreiden piha-alueiden toteuttamisen suunnittelualueelle.

#### 4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti asuinkäyttöön. Uudisrakentaminen sijoittuu suurelta osin vanhan rakennetun ympäristön päälle. Uudisrakentamisen räystäskorkeus ei poikkea länsipuolella sijaitsevan Svenska skolcentrumin eteläosan räystäskorkeudesta, eikä rakentamisen kerros-luku poikkea oleellisesti suunnittelualueen lähialueen muiden kerrostalojen kerros-luvuista. Näin ollen voidaan katsoa, että uudisrakentamisen korkeampi tehokkuus ei vaikuta oleellisesti naapuritonttien viihtyisyyteen.

#### 4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Tontin uuden maankäytön mukainen rakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 40 uutta asukasta (55 k-m<sup>2</sup> / hlö). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen keskeinen sijainti ja hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista.

### 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

### 6 SUUNNITTELUN VAIHEET

#### 6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan hakemuksesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 § 144 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Kaava on kuulutettu vireille 25.4.2019.

#### 6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 25.4.2019 ja päivitetty 29.4.2019. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <https://www.kauniainen.fi/ak231> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

#### 6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg. Hankkeen esisuunnittelusta on vastannut Arkkitehtitoimisto Konkret Oy.

#### 6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 25.4.2019 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Kauniaisissa 30.10.2019

Nina Forsberg  
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1  
Asemapiirros / Situationsplan  
Ak 231, Teinikuja 2 / Djäknestigen 2  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring





Liite 2 / Bilaga 2  
Havainnekuva Teinikujalta / Illustration av byggnaden, sedd från Djäknestigen  
Ak 231, Teinikuja 2 / Djäknestigen 2  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring





Liite 3 / Bilaga 3  
Kuvaupotus juna-asemalta / Bildmontage av byggnaden sedd från stationen  
Ak 231, Teinikuja 2 / Djäknestigen 2  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



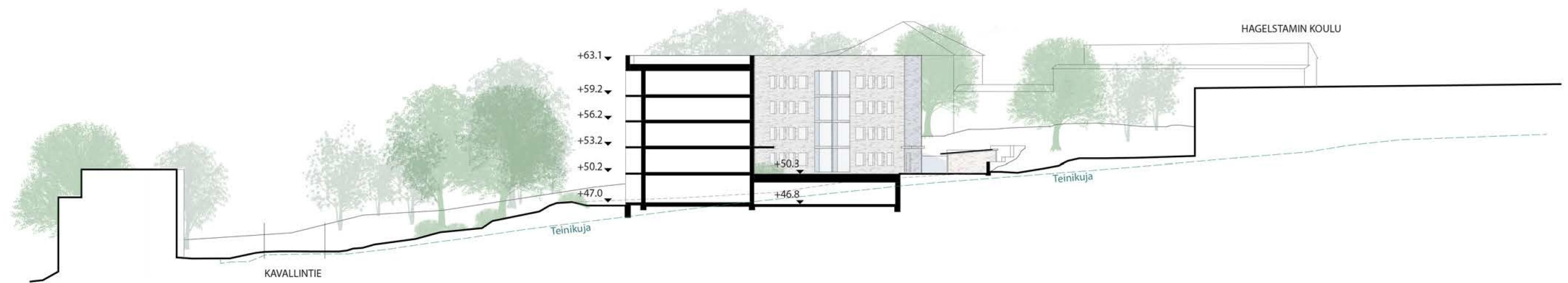


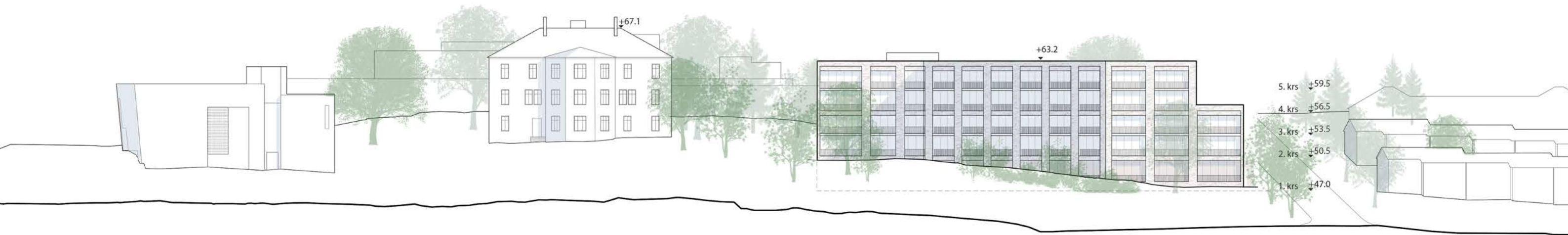
Liite 4 / Bilaga 4  
Kuvaupotus Asematien ja Kavallintien risteyksestä /  
Bildmontage av byggnaden sedd från  
Stationsvägens och Kavallvägens korsning  
Ak 231, Teinikuja 2 / Djäknestigen 2  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring





Liite 5 / Bilaga 5  
Leikkaus A-A / Skärning A-A  
Ak 231, Teinikuja 2 / Djäknestigen 2  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring







# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	30.10.2019
Kaavan nimi	Teinikuja 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.04.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 231
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,1576	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]	0,1890	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,1576

### 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>1,1576</b>	<b>100,0</b>	<b>3000</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>2200</b>
A yhteensä	0,3241	28,0	3000	0,93	0,0000	2200
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8335	72,0			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä						
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>0,1890</b>	<b>16,3</b>		<b>0,1890</b>	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</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>1,1576</b>	<b>100,0</b>	<b>3000</b>	<b>0,26</b>	<b>0,0000</b>	<b>2200</b>
<b>A yhteensä</b>	0,3241	28,0	3000	0,93	0,0000	2200
AK	0,3241	100,0	3000	0,93	0,3241	3000
AR4					-0,3241	-800
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,8335	72,0			0,0000	
VP					-0,8335	
VP-1	0,8335	100,0			0,8335	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<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>0,1890</b>	<b>16,3</b>		<b>0,1890</b>	
ma/p	0,1890	100,0		0,1890	