

Ak 218

Pohjoinen Suotie 1–3, Pohjoinen Heikelintie 10–12

Asemakaavan muutos

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

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

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 28.11.2019 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.4.2016 § 79 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 7.6.2016.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Marko Lassila
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 411 1851

28.11.2019



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT.....	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne.....	3
1.2.1	Maakuntakaava.....	3
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	3
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015.....	4
1.2.4	Asemakaava.....	4
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	4
1.2.6	Rakennuskiellot.....	4
1.2.7	Pohjakartta.....	4
1.3	Selvitys alueesta.....	5
1.3.1	Maanomistus.....	5
1.3.2	Rakennettu ympäristö.....	5
1.3.3	Suojelukohteet.....	6
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	6
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET.....	7
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	8
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	8
3.2	Mitoitus.....	10
3.3	Kiinteistöjaotus.....	10
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	11
3.4.1	Maankäyttö.....	11
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	13
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	13
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	14
3.6	Nimistö.....	15
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	16
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet.....	16
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyyden huomioon ottaen.....	16
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön.....	17
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	18
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	18
6	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	18
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	18
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	18
6.3	Suunnittelu.....	18
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	19

LIITTEET

Liite 1	Havainnekuva
Liite 2	Leikkaukset
Liite 3	Sitova tonttijako- ja tonttijaon muutos
Liite 4	Seurantalomake

Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Viitesuunnitelma	Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 15.9.2017
Lausunto Pohjoisen Suotien asemakaavan muutosalueen luontoarvoista	Enviro Oy, 24.3.2017

Rakennushistorian selvitys
(Villa Hagelstam Heikelintien päiväkot)
Liikenteellinen selvitys
Rikhardinkujan yleissuunnitelma

Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson, 9.2.2018
Ramboll Oy, 2017
Ramboll Oy, 2017

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

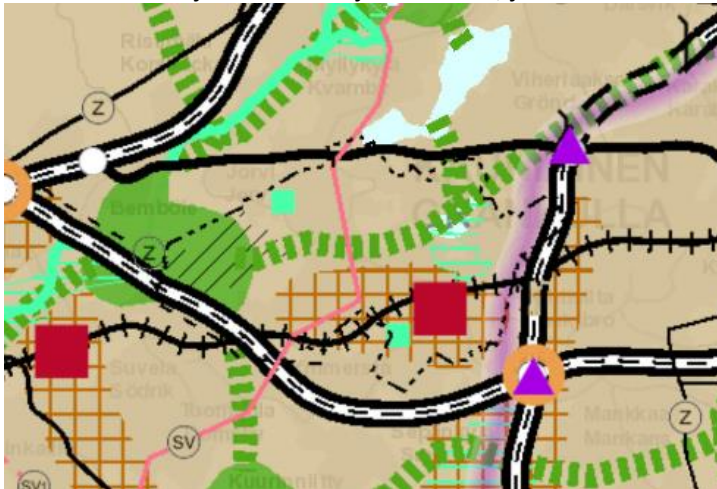
1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 7. kaupunginosan korttelin 92 mukaisen tontit 6 ja 7 sekä kiinteistöt 235-402-1-365, 235-402-1-472 (määräala 235-402-1-472-M10), 235-402-1-473, 235-402-1-474, 235-402-1-500 sekä osia 4. kaupunginosan ja 6. kaupunginosan katualueista ja 7. kaupunginosan puistoalueesta. Suunnittelualue sijaitsee osoitteissa Pohjoinen Suotie 1–3 ja Pohjoinen Heikelintie 10–12. Alueen pinta-ala on 21031 m². Kiinteistö 235-402-1-500 ja tontti 7 ovat yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

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

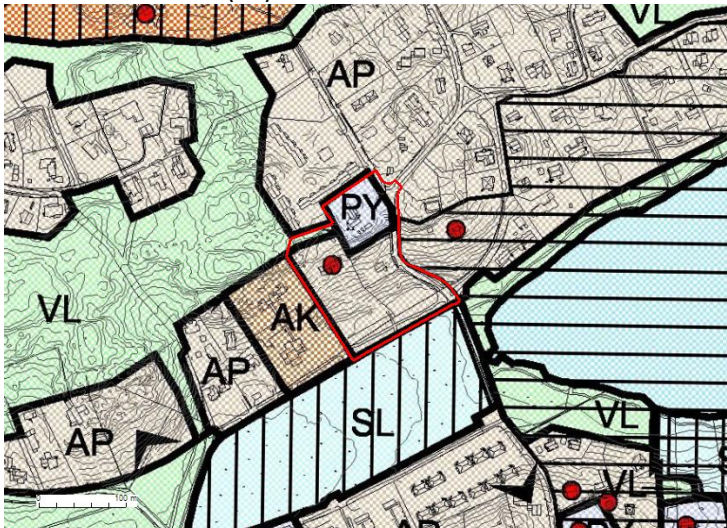


Kuva 1. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

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

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Alueelle on osoitettu arvokas rakennus (Villa Reire).



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

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamis- ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kohteena. Alueella on luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty pientaloasunokohteena.

1.2.4 Asemakaava

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



Kuva 3. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.5 Rakennusjärjestys

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

1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

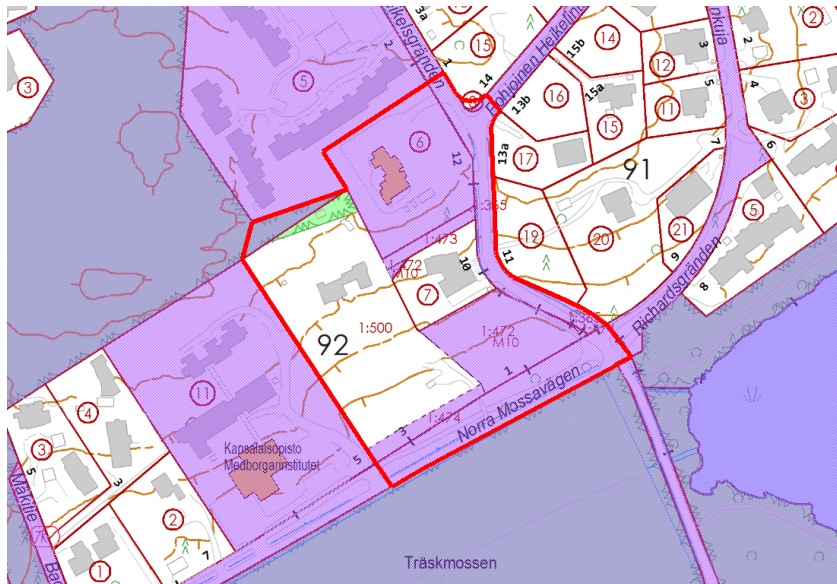
1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

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

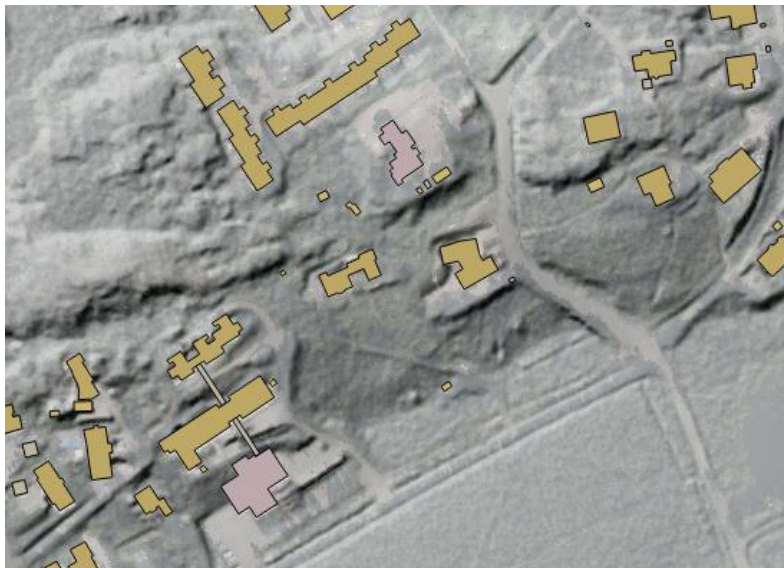


Kuva 4. Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin omistamat alueet on korostettu violetilla värillä.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

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



Kuva 5. Suunnittelualueen topografia.

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

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

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

Kevytliikenne

Pohjoisen Suotien pohjoispuolella kulkee yhdistetty kevyen liikenteen väylä. Pohjoisen Heikelintien varrella ei ole kevyen liikenteen väylää.

Julkinen liikenne

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

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai lain nojalla suojeltuja kohteita. Suunnittelualueella sijaitsevat Villa Reire ja alkuperäinen osa Villa Solhällasta tullaan suojelemaan asemakaavan muutoksella.

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

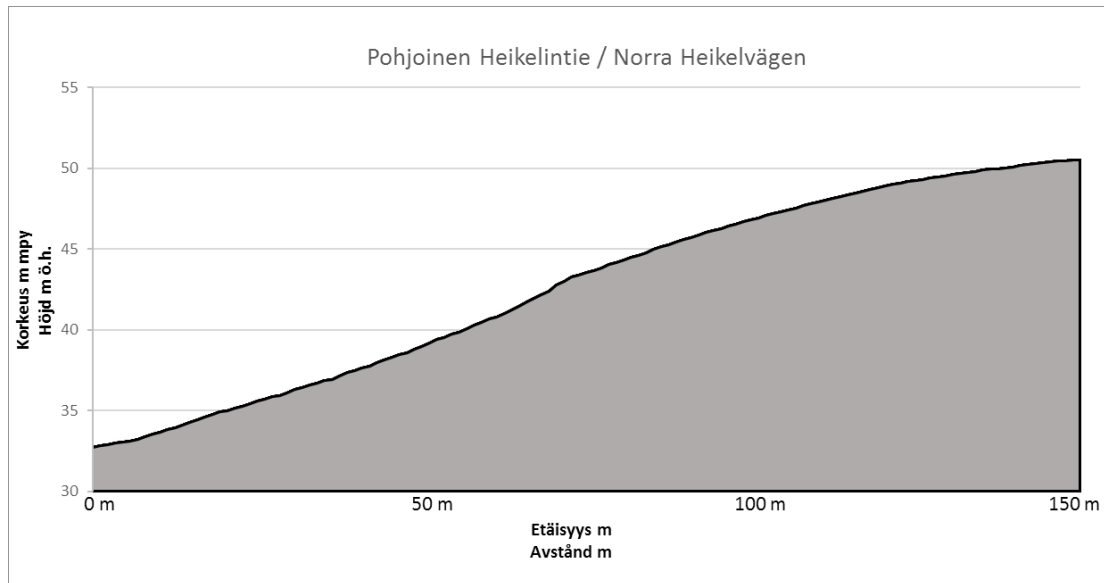
Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan suunnittelualueen eteläosa Pohjoisen Suotien varrella on liito-oravien ydinaluetta. Suunnittelualueelta tehdyn luontoselvityksen (24.3.2017) mukaan alueen eteläosa on edelleen liito-oravien asuttama ja alueelta tehtiin jätöshavaintoja maastokatselmuksessa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

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

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

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



Kuva 6. Pituusleikkaus, Pohjoinen Heikelintie.

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

Ilmanlaatu

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

Melu

Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualueelle ei kohdistu tie-, tai raideliikenteen melua. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueita, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue ($L_{DEN} 50 < 55 \text{ dB(A)}$). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualueita ($L_{DEN} (50) \text{ dB}$) eikä verhoikäyrä ($L_{DEN} 55 \text{ dB}$) ylety Kauniaisiin ennustetilanteessa vuonna 2025. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyden lentomelu huomioon on riittävä. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväjän 55 dB raja-arvoa.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 27.4.2016 § 79 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on saattaa asemakaava toteuttamiskelpoiseksi huomioimalla alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot. Yleisten rakennusten korttelialue muutetaan asumiseen.

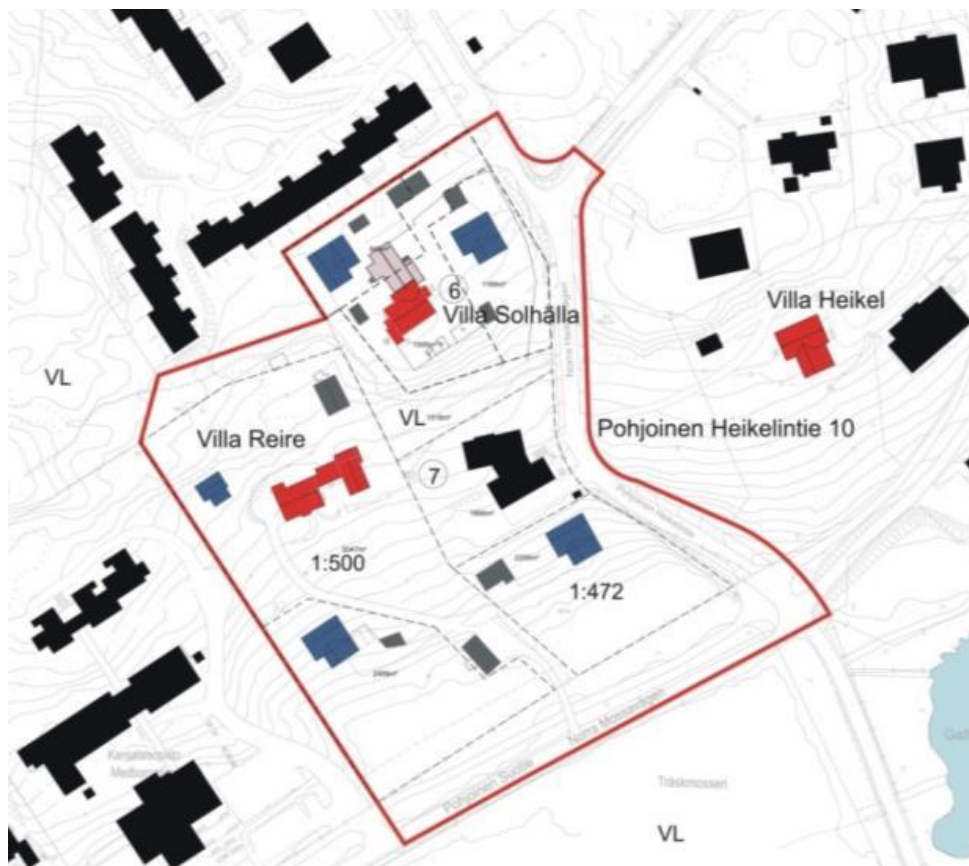
Asemakaavan vireille tulon jälkeen suunnittelualueella sijaitsevan tontin 235-7-92-7 omistajat ovat esittäneet, että nykyisin alueen yhtä suurilla tonteilla on eri rakennusoikeuksia ja tämä epäkohta tulisi muuttaa. Esityksen mukaan heidän tontin rakennusoikeus tulisi olla yhtä suuri kuin kaupungin omistamilla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

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

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

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



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

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

Alueen eteläosaan esitetään kaksi uutta erillispientalojen rakennuspaikkaa. Nämä korvaavat aiempaan asemakaavaan merkityt rivitalot. Rakentamista rajoittaa tällä alueella liito-oravan elinalueena säilytettävä metsäalue. Itäosaan sijoittuva kaksikerroksinen rakennus on

yksiasuntainen ja länsiosaan sijoittuva kaksiasuntainen. Ajoyhteys uusille rakennuspaikoille ja mäen päällä olevalle huvilalle on osoitettu Pohjoisen Suotien nykyisen liittymän kautta.

Kiinteistön 235-402-1-500 (Pohjoinen Suotie 3) kulttuurihistoriallisesti arvokas ja ilmeeltään lähes alkuperäisenä säilynyt huvila, Villa Reire, ja siihen liittyvät luonnonkivipengerrykset esitetään otettavaksi suojelun piiriin (sr-1, /s). Huvilan eteläpuolinen Paul Olssonin suunnitelmien mukaan toteutettu puutarha ja avokallioalueet säilytetään rakentamattomina. Huvilan pihapiiriin on osoitettu 1½-kerroksinen sivuasunto ja suurehko talusrakennus.

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

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

Asemakaavan valmistelun yhteydessä Keski-Uudenmaan maakuntamuseon tutkija on tutustunut kohteeseen ja suunnitelman ratkaisuihin. Maakuntamuseo on laatinut 30.5.2017 päivätyn kannanoton alueella olevan kahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen huomioon ottamisesta asemakaavan muutoksessa. Maakuntamuseo pitää kannanotossaan hyvänä Villa Solhällan palauttamista alkuperäisasuun. Mittasuhteiltaan hallitsevan laajennuksen purkaminen on siten mahdollista. Rakennuksesta tulee teettää suppea rakennushistoriallinen selvitys, josta ilmenee rakennuksen eri vaiheet. Kannanoton mukaan myös Villa Reire tulee merkitä suojeltavaksi.

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

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

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

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

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

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

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 2,1 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 2230 k-m² mikä vastaa aluetehtokkuutta n. e_a=0.11. AO/s-1 -kortteliosan (kortteli 92 tontin 15) pinta-ala on 7540 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 830 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.11.

AO-5 -kortteliosan (kortteli 92 tontit 7 ja 14) pinta-ala on 3956 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 570 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.14. Ko. korttelialueeseen kuuluvan tontin 7 pinta-ala on 1630 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta nykytilanteen mukaisesti 300 k-m² mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.18.

AO –kortteliosan (kortteli 93 tontti 1) pinta-ala on 3510 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 830 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.24.

Koko suunnittelualueen rakennusoikeus vähenee 1555 k-m² voimassa olevaan asemakaavan verrattuna.

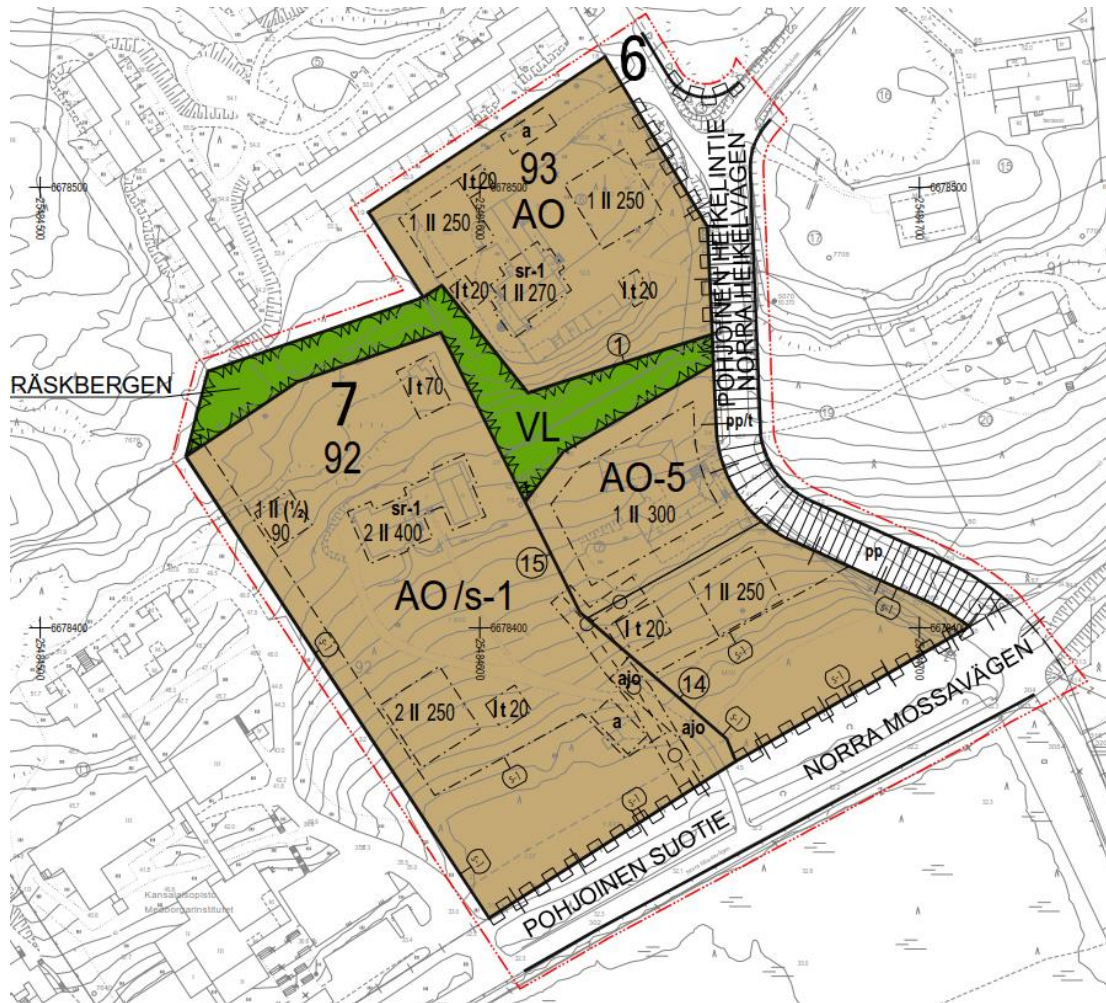
3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutoksella 7. kaupunginosan kortteli 92 jaetaan, jolloin kaava-alueen pohjoisosaan muodostuu uusi kortteli nro 93. Kaava-alueelle on laadittu sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, joilla muodostuu korttelin 92 tontit 14 ja 15 sekä korttelin 93 tontti 1.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitseva kaupungin omistaman tontin kiinteistötunnus voidaan muuttaa asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman vastaamaan muuttuvaa korttelinumeroitua kiinteistörekisterinpitäjän päätöksellä.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 8. Kaavakartta

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

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

Korttelialueella sijaitseva vanha huvilarakennus (Villa Reire) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Suojeltavalle rakennukselle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (2 II 400). Suojeltavan rakennuksen pohjoispuolelle osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 70 k-m²:n talousrakennukselle (t I 70). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan rakennusala yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 90 k-m² asuinrakennukselle (1 II (½) 90). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Korttelialueen eteläosaan osoitetaan rakennusala kaksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle (2 II 250), rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle (t 20) ja auton säilytyspaikan rakennusala (a).

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

Ajoyhteys korttelinosaan osoitetaan nykyisestä liittymästä. Muutoin Pohjoiselle Suotielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto. Kortteliosalle osoitetaan myös ajoyhteys (ajo) viereiselle kortteliosalle (AO-5) sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen rakennusoikeutta lasketaan 805 k-m²:ä nykyisestä 1635 k-m²:stä 830 k-m²:iin. Alkuperäinen osa korttelialueella sijaitsevasta vanhasta huvilarakennuksesta (Villa Solhällä) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutostai 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 rakennusoikeutta 270 k-m² yhdelle asunnolle kahteen kerrokseen (1 II 270). Suojeltavan rakennuksen länsipuolelle osoitetaan ohjeellinen rakennusala enintään 20 k-m²:n talousrakennukselle.

Korttelialueen länsi- ja itäosiin osoitetaan rakennusalat kahdelle yksiasuntoiselle, kaksikerroksiselle enintään 250 k-m²:n asuinrakennukselle. Rakennuksen yhteyteen osoitetaan ohjeelliset rakennusalat enintään 20 k-m²:n talousrakennuksille (t 20). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala auton säilytyspaikalle (a). Pohjoiselle Heikelintielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto, jolloin liittymä rakennuspaikoille sijaitsee nykyisellä paikallaan korttelialueen pohjoisosassa Heikelinkujalla. Korttelialueesta muodostuu uusi kortteli 93.

AO-korttelialueita koskevat yleiset määräykset

Autopaikkoja on rakennettava kaksi kutakin asuntoa kohti.

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

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

Erillispientalojen korttelialue (AO-5)

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

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

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

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

Lähivirkistysalue (VL)

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

Katualueet

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

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä on hiekkamoreenia ja kalliomaata. Ennen asemakaavan muutoksen mukaisen rakentamisen toteuttamista tulee laatia tarkemmat tutkimukset maaperäolosuhteista.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

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

Pohjoisen Suotien varteen on osoitettu laaja rakentamaton alue, jolla puusto tulee säilyttää. Alue vastaa keväällä 2017 laaditun luontoselvityksen suosittelemaa liito-oravan elinympäristönä säilytettävää metsäaluetta. Osoitetut puustoisena säilytettävät alueen osat sekä Pohjoisen Suotien eteläpuolella oleva luonnonsuojelualue turvaavat liito-oravan liikkumisen Gallträskin suuntaan. Suunnittelualueen pohjoispuolella lähin liito-oravaesiintymä on Työvään Akatemian eteläpuolella, jonne on matkaa runsaat 300 m. Sinne liito-orava pääsee helpoiten suunnittelualueen länsireunan puustoa pitkin.

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



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

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

Alueen vettäläpäisemättömien pintojen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on vähäinen, eikä hulevesien käsittelyn oleteta aiheuttavan ongelmia. Näin ollen asemakaavan muutoksen yhteydessä ei ole tarkoituksenmukaista laatia erillistä hulevesien hallintasuunnitelmaa. Toteutussuunnitteluvaiheessa tehdään ratkaisut siitä, miten hulevedet käsitellään sekä vaikutetaan siihen, paljonko käsiteltävää vettä muodostuu.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä.

Liikenneselvityksen mukaan Pohjoisen Heikelintien asemakaavan mukainen katulinjaus ja katutila välillä Pohjoinen Suotie–Rantamajantie eivät mahdollista kadun vaaka- ja pystygeometrian oleellista parantamista. Jalkakäytävän rakentamisella ajoradan länsipuolelle välille Pohjoinen Suotie ja Heikelinkuja voitaisiin parantaa jonkin verran jalankulkijoiden turvallisuutta. Jalkakäytävän toteutus vaatisi todennäköisesti tukimuurin ja/tai asemakaavan muutoksen katualueen leventämiseksi. Lisäksi toimenpide edellyttäisi pengerrys- ja leikkaustöitä levennettäessä katua sen eteläosalla, joka on jyrkästi sivukaltevassa maastossa.

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

Voimassa olevien asemakaavojen mahdollistamalla katulinjauksilla Pohjoisen Suotien–Rikhardinkujan, Pohjoisen Heikelintien ja Rantamajantien liittymästä pohjoiseen muodostama

katulinjauskokonaisuus on toimiva, looginen ja turvallinen järjestely. Rikhardinkujan osuudella alustavan yleissuunnitelma mukaan pituuskaltevuuden enimmäisarvo jää Pohjoista Heikelintiellä olevia kaltevuksia pienemmäksi ollen enintään noin 10 %–12 %.

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



Kuva 10. Rikhardinkujan alustava yleissuunnitelma, Ramboll Oy 2017.

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

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

3.6 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen olemassa olevaan nimistöön. Uusi muodostuva lähivirkistysalue liittyy suurempaan, vielä nimeämättömään, viheralueeseen. Sen nimeksi esitetään Träskbergen. Nimi on paikannimenä vanha, jolloin on perusteltua käyttää ainoastaan ruotsinkielistä nimeä. Lisäksi alueella on ennestään vanhaa, suomentamatonta nimistöä (Gallträsk, Träskmossen), joka tukee ratkaisua, että tämänkään alueen nimelle ei esitetä suomenkielistä vastinetta.

Vanhassa nimistösuunnitelmassa ko. alueen nimeksi on esitetty Lampikallio – Träskberget. Suomenkielinen nimi on todettu olevan väkinäinen, eikä se vastaa maasto-olosuhteita.

Vastaavasti ruotsinkielinen kirjoitusasu on määritetty uudelleen maastonmuotojen mukaisesti (laaja yhtenäinen alue, ylhäällä laakeat kallioalueet). Lisäksi sitä tukee kirjallinen lähde (Osakeyhtiö josta tuli kaupunki, 1986). Oikeellisuus on tarkistettu kotimaisten kielten keskus Kotuksesta.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolle on osoitettu viheryhteystarve. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat vähäisiä. Kaavalla varmistetaan kahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen, jolla on alueen historiallista kerroksellisuutta ja siten alueen identiteettiä vahvistava vaikutus. Alueen rakennusoikeus pienenee ja rakennustyyppi muuttuu pienipiirteisemmäksi, minkä voidaan katsoa parantavan alueen kaupunkikuvaa. Rakennusten mittakaava ja korkeus sopivat olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen. Asuinrakennukset täydentävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta selkeämpää ympäristöä.

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

Yhdyskuntataloudellisia -, taikka ekologisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Alueen kokonaisrakennusoikeus laskee, mutta laskennallinen asukasmäärä kasvaa vähäisesti, jolla ei ole kuitenkaan vaikutusta alueen palvelutasoon. Kaava-alueella oli aiemmin merkittävää liikennettä tuottava päiväkotirakennus, jonka poistuminen on vähentää alueen liikennemäärää. Asemakaavan muutoksella varmistetaan alueen luontoarvojen säilyminen, jolloin kaavalla voidaan katsoa olevan positiivinen merkitys luonto-olosuhteisiin.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamis- ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana kohteena. Alueella on luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty pientaloasuinkohteena.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot 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 soveltuvaa.

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

Suunnitteluratkaisussa korostetaan suojeltavia rakennuksia ja luontoarvoja.

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

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

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

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

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

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

Liikenne ja pysäköinti

Pohjoisen Heikelintien eteläosa säilytetään jalankululle ja pyöräilylle varattuna katuna. Tonteille ajo sallitaan rinteiden puoleenväliin saakka, kadun molemmilla puolilla sijaitseville tonteille.

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



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

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

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

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

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.4.2016 § 79 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Kaava on kuulutettu vireille 7.6.2016.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöpäällikkö Marko Lassila. Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 5.4.2018–14.5.2018, jolloin siitä jätettiin kuusi lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide. Lausuntoihin ja mielipiteeseen on laadittu vastineet, jotka ovat asian päätösasiakirjoissa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) esitti lausunnossaan suojeltavan kivipenkereen lisäämistä kaavamääräyksiin sekä liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan osoittamista virkistysalueeksi rakennuspaikan sijasta. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo piti Villa Solhällan luoteispuolella olevaa rakennuspaikkaa puutarhakaupunkiin sopeutumattomana ja esitti, että laajennusosan purkaminen ei olisi pakollista. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen, Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän (HSY) ja Carunan lausunnoissa esitettiin teknisten edellytysten huomiointia kaavasunnittelussa. Rakennusvaliokunta puolsi asemakaavan muutosta esityksen mukaisesti.

Esitetystä mielipiteestä esitettiin mm. vähenevän rakennusoikeuden sekä viheralueeksi otettavien alueiden korvaamista, ajoneuvoliittymän eriyttämistä sekä toisen asunnon lisäämistä eteläosassa olevalle rakennuspaikalle.

Asemakaavan muutosehdotusta on muutettu mm. sisällyttämällä säilytettävä kivimuuri kaavamääräyksiin, lisäämällä toinen asunto lounaisosan rakennuspaikkaan, nimeämällä virkistysalue, tarkistamalla vähäisesti korttelirajoja sekä laatimalla sitova tonttijako- ja tonttijaon muutosehdotus. Lisäksi kaavan nimi on tarkistettu suunnittelualueen osoitteen mukaiseksi kaavamääräyksiin ja karttaan on tehty pieniä teknisiä tarkennuksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotus sekä tonttijako- ja tonttijaonmuutos olivat nähtävillä 4.4.–6.5.2019, jolloin siitä jätettiin kolme lausuntoa ja yksi kirjallinen muistutus. Lausuntoihin ja muistutukseen on laadittu vastineet, jotka ovat asian päätösasiakirjoissa.

Kahdessa lausunnossa ei ollut huomautettavaa. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo toisti luonnosvaiheessa esittämänsä toiveen Villa Solhällan laajennusosan säilyttämisestä. Esitetystä muistutuksessa ei ollut huomautettavaa suunnitelmaan. Asemakaavan muutokseen ei ole tehty muutoksia. Kaavakarttaan on tehty pieniä teknisiä tarkistuksia.

Kauniaisissa 28.11.2019

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

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



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



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

**TONNTINMUODOSTUS
TOMTBILDNING**

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
007 0092 0014	2327	6	402 0001 0365
		2303	402 0001 0472 0010
		18	402 0001 0474
007 0092 0015	7539	486	402 0001 0474
		7053	402 0001 0500

**TONNTIJAKO
TOMTINDELNING**

ETRS-GK25 / N2000

**KAUNIAINEN
GRANKULLA**

Asemakaavan muutos hyväksytty
Ändring av detaljplanen godkändes

Ak 218

1:1000

Edellinen tonttijako
Föregående tomtindelning

tj-nro
ti-nr 235007009205

Pohjakartta hyväksytty
Baskartan godkändes

20.2.2019

Kiinteistöinsinööri
Fastighetsingenjör

Johanna Määttä

kaup.osa
stadsdel 7

Tonttijakokartta laadittu
Tomtindelningens kartan
uppgjordes

20.2.2019

Maanmittausteknikko
Lantmäteritekniker

Hannu Pousi

kortteli
kvarter 92

tontit
tomter 14,15

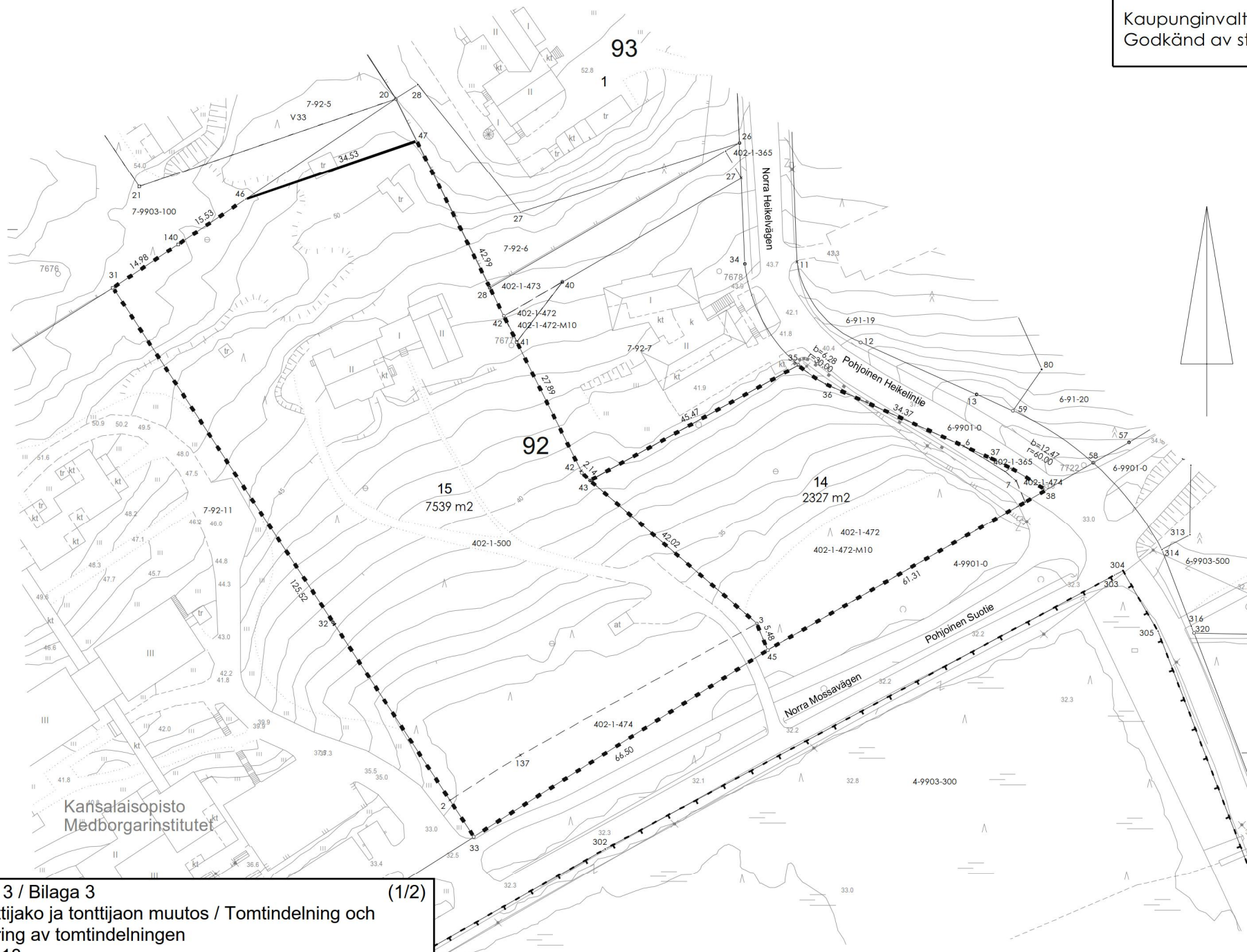
Lask. HP

Piirt. HP

Tark. NF

tj-kartta
ti-karta 92/5

Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä
Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen



**KOORDINAATILUETTELO
KOORDINATFÖRTECKNING**

N:O/NR	N	E
3	6678374.699	25484656.170
31	6678438.876	25484533.129
33	6678334.012	25484602.118
35	6678424.113	25484664.113
36	6678420.543	25484669.259
37	6678406.489	25484700.621
38	6678400.247	25484711.390
41	6678428.541	25484610.313
42	6678403.584	25484622.763
43	6678402.110	25484624.317
45	6678369.632	25484658.269
46	6678455.821	25484558.503
47	6678467.029	25484591.161
140	6678447.164	25484545.604

Liite 3 / Bilaga 3 (1/2)
Tonttijako ja tonttijaon muutos / Tomtindelning och
ändring av tomtindelningen
Ak 218
Norra Mossavägen 1–3, Norra Heikelvägen 10–12
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

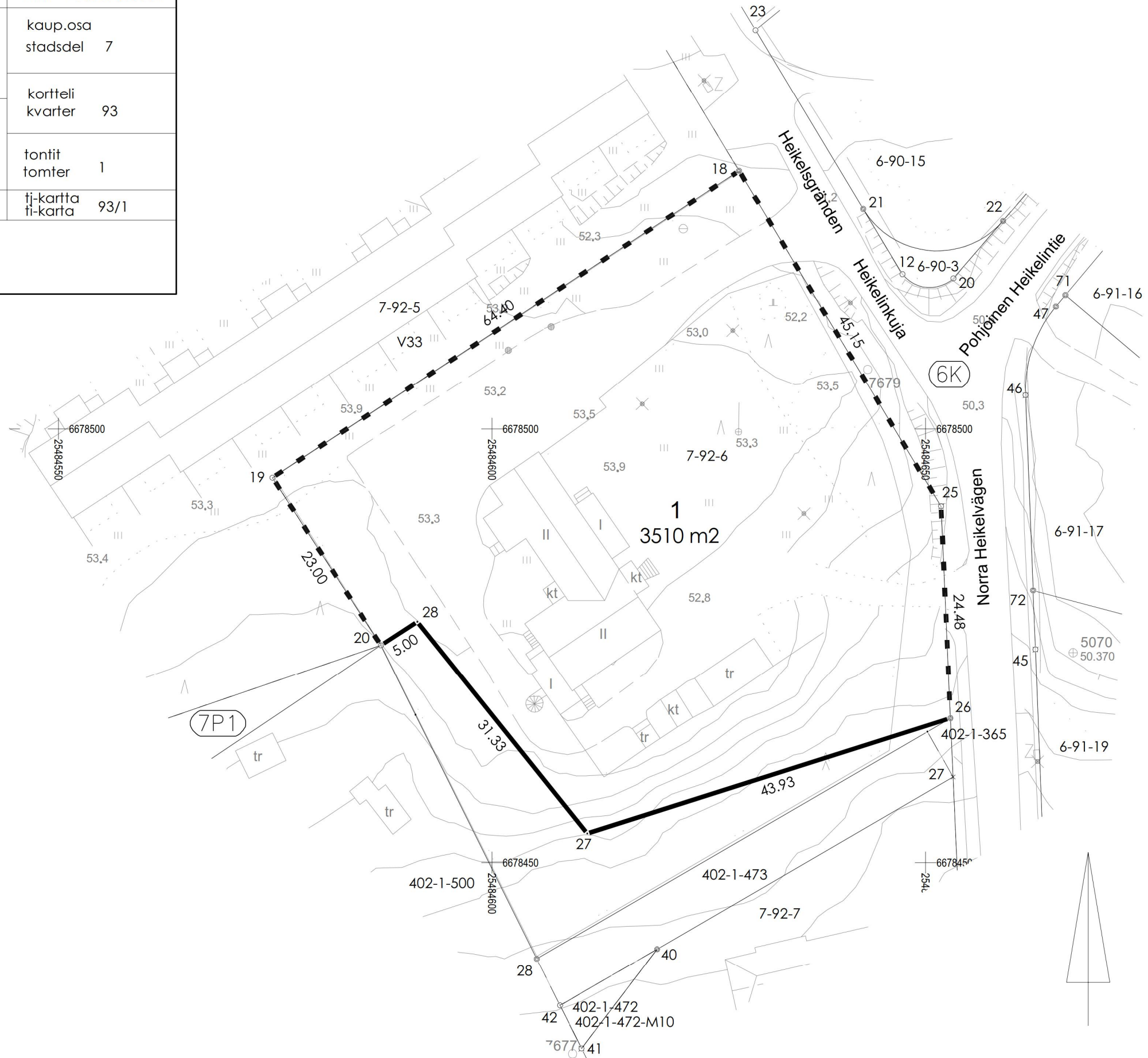
TONTTIJAON MUUTOS ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN			ETRS-GK25 / N2000		KAUNIAINEN GRANKULLA
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes		Ak 218	1:500		
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning		09.01.1985			kaup.osa stadsdel 7
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes		17.01.2019	Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör Johanna Määttä		kortteli kvarter 93
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningsskarta uppgjordes		17.01.2019	Maanmittausteknikko Lantmäteritekniker Hannu Pousi		tontit tomter 1
Lask. HP	Piirt. HP	Tark. MLA			tj-kartta ti-karta 93/1
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen					

TONTINMUODOSTUS TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
007 0093 0001	3510	3510	007 0092 0006

KOORDINAATILUETTELO KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
18	6678529.752	25484628.479
19	6678494.365	25484574.674
20	6678475.056	25484587.169
25	6678491.079	25484651.775
26	6678466.626	25484652.856
27	6678453.345	25484610.976
28	6678477.773	25484591.366



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	11.11.2019
Kaavan nimi	Pohjoinen Suotie 1-3, Pohjoinen Heikelintie 10-12		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	25.03.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.06.2016
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 218
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1031	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1017

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	2,1031	100,0			-0,0006	-1555
A yhteensä	1,5006	71,4			0,3315	80
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4087	-1635
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1523	7,2			0,0766	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4502	21,4				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1031	100,0			-0,0006	-1555
A yhteensä	1,5006	71,4			0,3315	80
AO	0,3510	23,4			0,3510	830
AO-5	0,3956	26,4			0,3949	570
AO/s	0,7540	50,2			0,7540	830
AO5					-0,6418	-900
AR4					-0,5266	-1250
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4087	-1635
Y					-0,4087	-1635
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1523	7,2			0,0766	
VL	0,1523	100,0			0,0766	
R yhteensä						
L yhteensä	0,4502	21,4				
Kadut	0,4502	100,0				
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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