

Ak 241

# KYLPYLÄNTIE 7-9

Asemakaavan muutos

8. kaupunginosan korttelin 101 tontti 16

## Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 30.11.2021 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön omistajan hakemuksesta. Vireilletulosta on kuulutettu valmisteluaineiston yhteydessä 29.9.2021.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52 02701 Kauniainen

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

30.11.2021



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

## Sisällys

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT .....	2
1.1	Suunnittelualue.....	2
1.2	Suunnittelutilanne .....	2
1.2.1	Maakuntakaava .....	2
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	2
1.2.3	Asemakaava .....	3
1.2.4	Rakennusjärjestys.....	3
1.2.5	Rakennuskiellot .....	4
1.2.6	Pohjakartta.....	4
1.3	Selvitys alueesta.....	4
1.3.1	Maanomistus.....	4
1.3.2	Rakennettu ympäristö .....	4
1.3.3	Suojelukohdeet .....	4
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät .....	4
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....	5
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	5
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	5
3.2	Mitoitus .....	5
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	6
3.3.1	Maankäyttö .....	6
3.3.2	Maaperän rakennettavuus.....	6
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	6
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	6
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	7
6	SUUNNITTELUN VAIHEET .....	7
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	7
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	7
6.3	Suunnittelu .....	7
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	7
LIITTEET		
Liite 1	Tontinkäyttöluonnos	
Liite 2	Seurantalomake	

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017  
Kauniaisten liito-oravaselvitys  
Kauniaisten rakennusinventointi (2005)

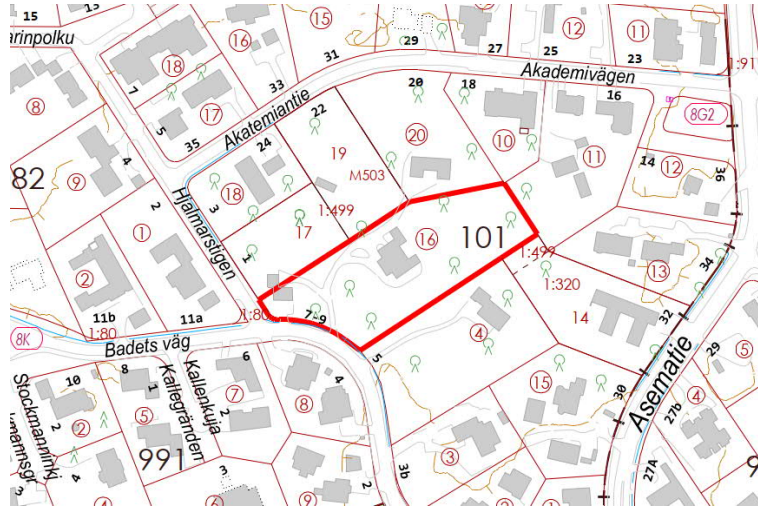
Espoon ympäristökeskuksen monistesarja 2/2017

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021  
AEDES Oy, 2005

# 1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 8. kaupunginosan korttelin 101 tontin 16 osoitteessa Kylpyläntie 7–9. Suunnittelualueen pinta-ala on 5 203 m<sup>2</sup> ja se on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta virastokartalla.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Maakuntakaava

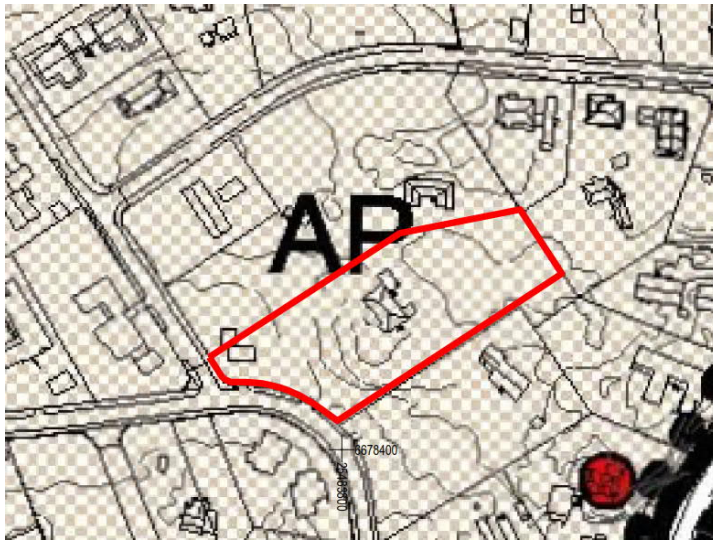
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen.

Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen.

### 1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaisiksi asuntoalueeksi (AP).

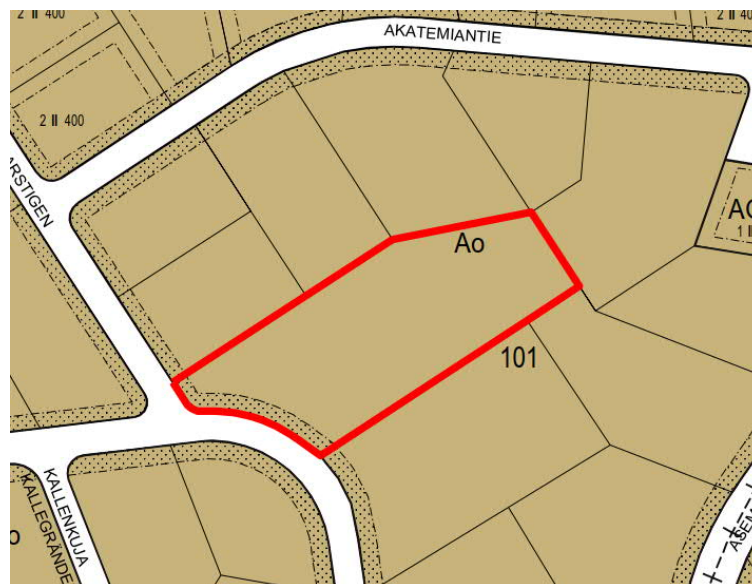


Kuva 2. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2).

MASU 2:ssa määritellyjen pientaloalueiden asemakaavoitusta ohjaavien kehittämissperiaatteiden mukaan yli 4 500 m<sup>2</sup>:n tonteilla, joissa enimmäsrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup> voidaan mahdollistaa neljän asunnon rakentaminen peittoalan ollessa 600 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus 800 k-m<sup>2</sup>.

### 1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), jossa tontti 16 on osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Asemakaavan mukaan tontille saa sijoittaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen päärakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m<sup>2</sup>. Lisäksi alimmaisiksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Tämän lisäksi tontille saa sijoittaa enintään 75 m<sup>2</sup>:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehen asuntoineen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup> ja sallittu peittoala 425 m<sup>2</sup>.



Kuva 3. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

### 1.2.4 Rakennusjärjestys

Kauniaisten kaupunginvaltuusto 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

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

### 1.3.2 Rakennettu ympäristö

#### Maankäyttö

Suunnittelualue rajautuu lounaassa Kylpyläntiehen, muutoin ympäristössä on eri aikakausina rakentunutta pientaloasutusta. Tontilla sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1938. Asuinrakennus on huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa 2005, jossa sitä on kuvattu seuraavasti: "Kahden asuinrakennuksen muodostama yhtenäinen pihapiiri. Vanhempi huvila on edustava 1930-luvun paviljonkimaisia piirteitä omaava rakennus. Uudemman rakennuksen keskiosa on alunperin ollut vanhemman huvilan sauna, jota on laajennettu kahteen otteeseen 1950-luvulla. Laajennukset ovat sopusuhtaisia ja kokonaisuus on tasapainoinen. Rakennukset sijaitsevat väljällä männikköisellä tontilla ja pihapiirissä on jäljellä aikakauden tunnelma. Kohteen arvo on arkkitehtoninen ja ympäristöllinen". Lisäksi tontin rajalla sijaitsee piharakennus. Asuinrakennukselle ja piharakennukselle on myönnetty purkamislupa maaliskuussa 2021. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2021) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.

#### Liikenne

##### Ajoneuvoliikenne

Kylpyläntie on alueellinen kokoojakatu Bembölentien ja Asematien välissä.

##### Jalankulku ja polkupyöräily

Kylpyläntien varrella kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä. Suunnittelualueen kohdalla väylä kulkee kadun vastakkaisella puolella.

##### Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 1,7 kilometrin kävelyetäisyyden päässä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät paikallis- ja seutuliikenteen bussilinjat liikenneöivät Kylpyläntiellä ja Asematiellä.

### 1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

### 1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

#### Liikenne

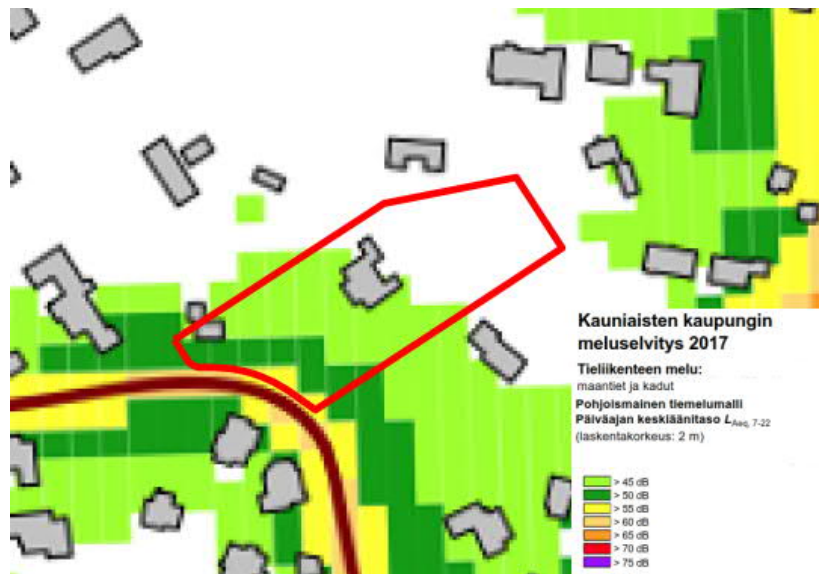
Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Kylpyläntiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2016, jolloin kadun liikennemäärä oli 866 ajoneuvoa/vrk ja raskaan liikenteen osuus n. 5%. Asematiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2019, jolloin liikennemäärä oli 5 444 välillä Bembölentie–Vanha Turuntie.

#### Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva ja ilmanlaadun suosituksetäisyydet täyttyvät.

## Melu

Vuonna 2017 tehdyn Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee alle 55 dB:n meluvyöhykkeellä (kuva 4).



Kuva 4. Ote Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisesta meluselvityksestä (2017). Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

Suunnittelualue ei voimassa olevan maakuntakaavan mukaan sijaitse lentomelualueella (Lden 55–60 dBA). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 mukaan alue ei ole lentomelualue (Lden 55 dB). Selvityksen verhoikäry (Lden 50 dB) ylettyy suunnittelualueelle. Lisäksi Kauniainen kuuluu Uusimaa 2050 –kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Tämän vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

## 2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan hakemuksesta. Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa siten että tontille mahdollistetaan Maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) periaatteiden (3.4 Pientalovaltaiset alueet) mukaisesti neljän asuinrakennuksen sijoittaminen siten, että tontin suurin sallittu peittoala on 600 m<sup>2</sup> ja kokonaisrakennusoikeus 800 k-m<sup>2</sup>. Sallittu peittoala kasvaa 175 m<sup>2</sup> ja rakennusoikeus 25 k-m<sup>2</sup>.

## 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

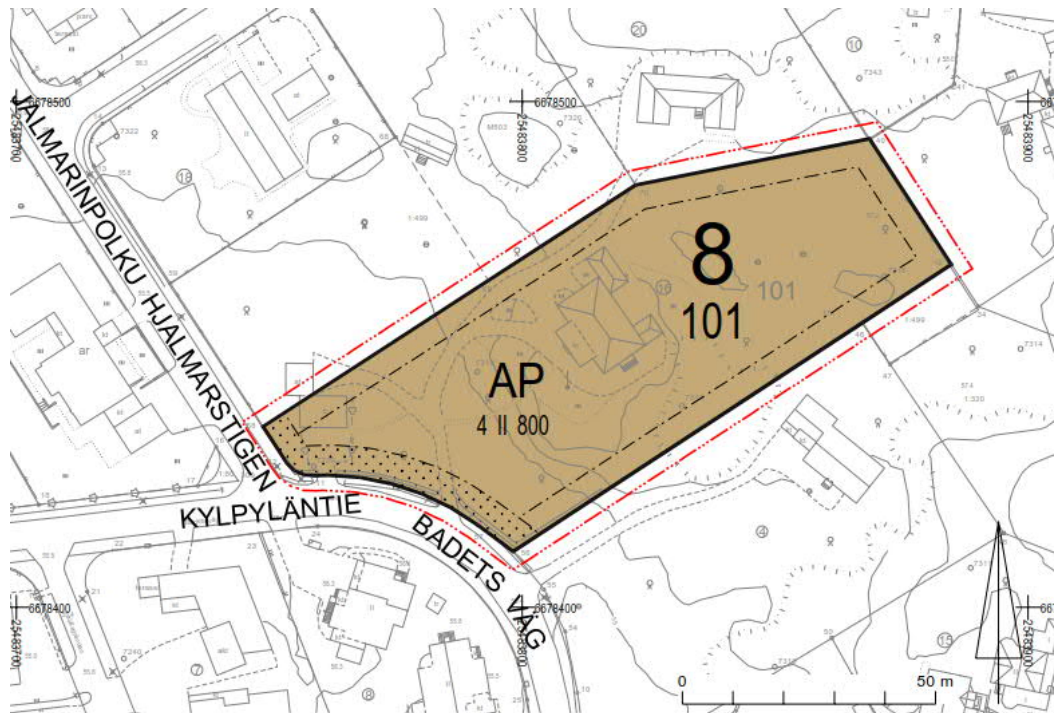
Asemakaavan muutos on MASU 2:n kehittämisperiaatteiden mukainen.

### 3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 5 203 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 800 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua n. e=0.15.

### 3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 3.3.1 Maankäyttö



Kuva 5. Kaavakartta.

Asemakaavan muutoksella enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialue (Ao) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP), jolle saa rakentaa neljä (4) asuntoa kahteen kerrokseen (II). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 800 k-m<sup>2</sup> ja rakennusten peittoala tontista saa olla enintään 600 m<sup>2</sup>.

Istutettava tontinosa katualueen vastaisella rajalla pysyy ennallaan 5-6 metrin levyisenä. Rakennusalan raja on muilla tontin reunoilla osoitettu 5 metrin etäisyydelle tontin rajasta. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

#### 3.3.2 Maaperän rakennettavuus

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

### 3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva eikä ilmanlaatu aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Vuonna 2017 tehdyn Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee alle 55 dB:n meluvyöhykkeellä, jolloin melusta ei aiheudu haittaa asumisen tai leikki- ja oleskelualueiden sijoittamiselle. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

## 4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue kuuluu voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeet sisältävät pääosin jo olemassa olevia taajamia, joilla yhdyskuntarakenne on jo nykyisellään

kestävää tai kehitettävissä sellaiseksi. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä yhdyskuntarakenteen tulee kokonaisuutena katsottuna olla riittävän tehokas, jotta kestäväan yhdyskuntarakenteeseen liittyvät tavoitteet voidaan saavuttaa. Vyöhyke voi sisältää eri luonteisia osa-alueita rakentamattomista tehokkaasti rakennettuihin. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemansuutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina. 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.

Suunnittelualue on lähiympäristönsä tavoin pientaloaluetta. Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat vähäiset. Kaavarakaisella poistetaan nykyisessä kaavassa olevat asuntojen keskinäiset kokorajoitteet, sekä mahdollistetaan yhden lisäasunnon toteuttaminen rakennusoikeuden kasvaessa 25 k-m<sup>2</sup> ja sallitun peittoalan kasvaessa 175 m<sup>2</sup>. Lisäksi nykyisessä kaavassa oleva mahdollisuus maanpäällisen kellarin toteuttamiseen poistuu kaavamuutoksella. Osoitetulla lisärakentamisella on vähäinen laskennallinen vaikutus alueen asukasmäärään, kasvun vähäisyydestä johtuen sillä ei kuitenkaan ole vaikutusta alueen liikennemääriin tai palveluiden kysyntään.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

## 6 SUUNNITTELUN VAIHEET

### 6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 24.5.2021 saapuneesta maanomistajan hakemuksesta.

Kaava on kuulutettu vireille 29.9.2021 yhdessä valmisteluaineiston nähtävillä olon kanssa.

### 6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 28.9.2021. Suunnitelma on luettavissa kaavahankkeen ajan osoitteessa [www.kauniainen.fi/ak241](http://www.kauniainen.fi/ak241) ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

### 6.3 Suunnittelu

Kauniainen maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg.

### 6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille 29.9.2021 Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla yhdessä valmisteluaineiston nähtävillä olon kanssa. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 29.9–13.10.2021, jolloin siitä saatiin yksi lausunto ja yksi kirjallinen mielipide.



Rakennusvalvonnalla ei ollut lausunnossaan huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen. Saapuneessa mielipiteessä tuotiin esiin alueen osin kostea maaperä ja toivottiin suunnittelualan sade-, pinta- ja hulevesien johtamisen huomioimista rakentamisen suunnittelussa. Suunnittelualue sijaitsee HSY:n huleveden viemärintialueella. Hulevesien hallinnan ratkaisut määrittyvät toteutussuunnitteluvaiheessa ja ne tutkitaan rakennuslupakäsittelyn yhteydessä.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaavaselostusta on päivitetty.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 10.11.–24.11.2021. Ehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja, eikä siitä jätetty kirjallisia muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaavaselostusta on päivitetty.

Kauniaisissa 30.11.2021

Nina Forsberg  
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen  
maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1

Ak 241

Tontinkäyttöluonnos / Preliminär tomtanvändningsplan

Kylpyläntie 7-9 / Badets väg 7-9



KYLPYLÄNTIE TONTINKÄYTTÖLUONNOS  
4 HALLINTA-ALUETTA, KAKSI VERSIOTA

28.5.21

1:500 (A3)

LENA WECKSTRÖM, ARK.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	30.11.2021
Kaavan nimi	Kylpyläntie 7-9		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	10.11.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	29.09.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 241
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,5203	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,5203

### 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> +/-]
Yhteensä	0,5203	100,0	800	0,15	0,0000	25
A yhteensä	0,5203	100,0	800	0,15	0,0000	25
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
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> +/-]
Yhteensä					

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

## 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>0,5203</b>	<b>100,0</b>	<b>800</b>	<b>0,15</b>	<b>0,0000</b>	<b>25</b>
A yhteensä	0,5203	100,0	800	0,15	0,0000	25
AP	0,5203	100,0	800	0,15	0,5203	800
AO					-0,5203	-775
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						