

Ak 231

# TEINIKUJA 2

Asemakaavan muutos

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

## Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 14.1.2021 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

14.1.2021



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

## Sisällys

Sisällys	1	
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).....	3
1.2.3	Asemakaava .....	3
1.2.4	Rakennusjärjestys.....	4
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	Suojelukohteet .....	5
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät .....	5
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET .....	6
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS .....	6
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	6
3.2	Mitoitus.....	7
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	7
3.3.1	Maankäyttö .....	7
3.3.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	9
3.3.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö.....	9
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	9
3.5	Nimistö.....	10
4	ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN PERUSTEET .....	10
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET .....	11
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	13
7	SUUNNITTELUN VAIHEET .....	13
7.1	Suunnittelun vireilletulo.....	13
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	13
7.3	Suunnittelu .....	13
7.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	13

### LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus
Liite 2	Aluejulkisivu- ja leikkauskuvat
Liite 3	Näkymäkuva Teinikujalta
Liite 4	Näkymäkuva puistosta
Liite 5	Kuvaupotus juna-asemalta
Liite 6	Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Alueen viitesuunnitelma

Kauniaisten liito-oravaselvitys

Kauniaisten meluselvityksen päivitys (Raportti 0126-D2996)

Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 17.12.2020

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014

FCG Planeko Oy, 29.1.2010

# 1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Suunnittelualue

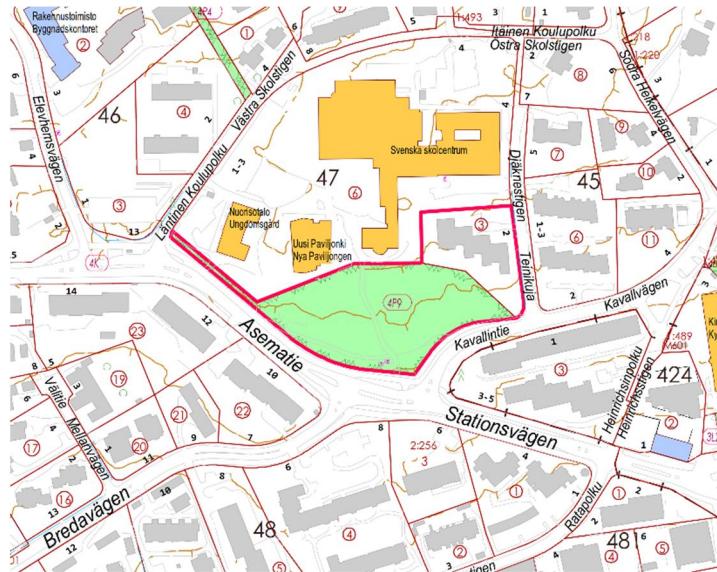
Kaavan tunnistetiedot:

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.

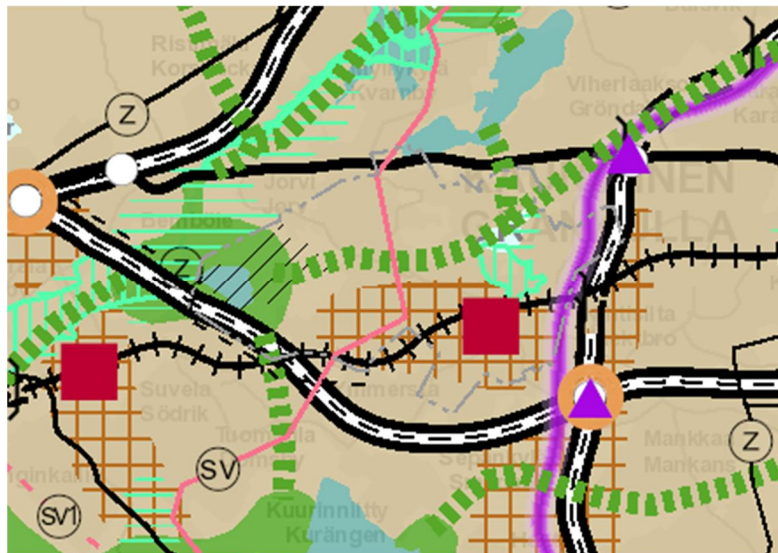


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla.

## 1.2 Suunnittelutilanne

### 1.2.1 Maakuntakaava

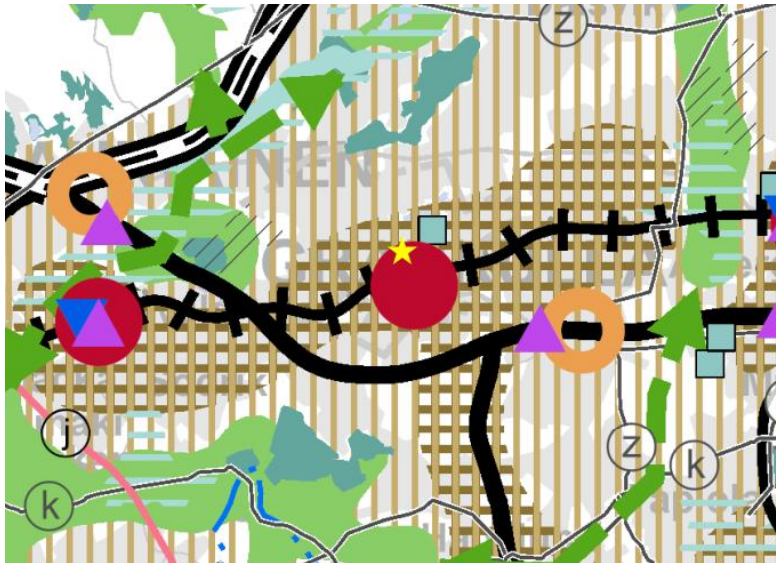
Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä.



Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu, 11.1.2021).



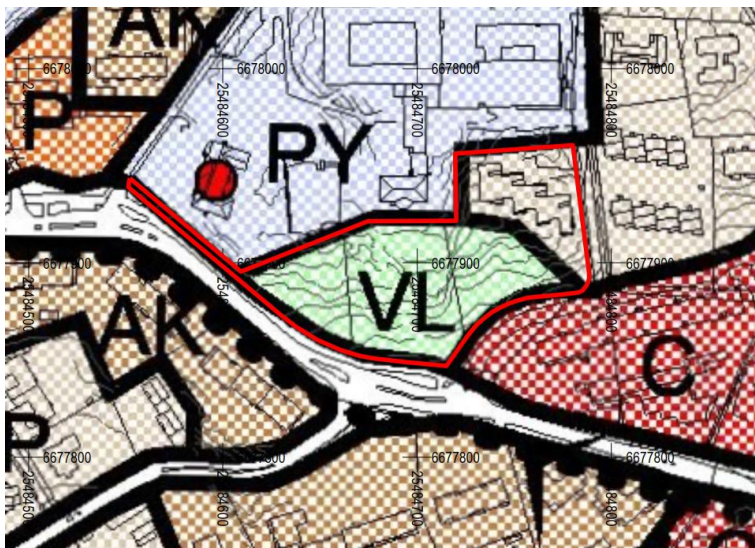
Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue on osoitettu merkinnällä "keskustatoimintojen alue, keskus". Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuus tulee virallisesti voimaan, kun siitä on kuulutettu alueen kunnissa.



Kuva 3. Ote Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuudesta (Uudenmaan liiton karttapalvelu, 11.1.2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella tähdellä.

### 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).



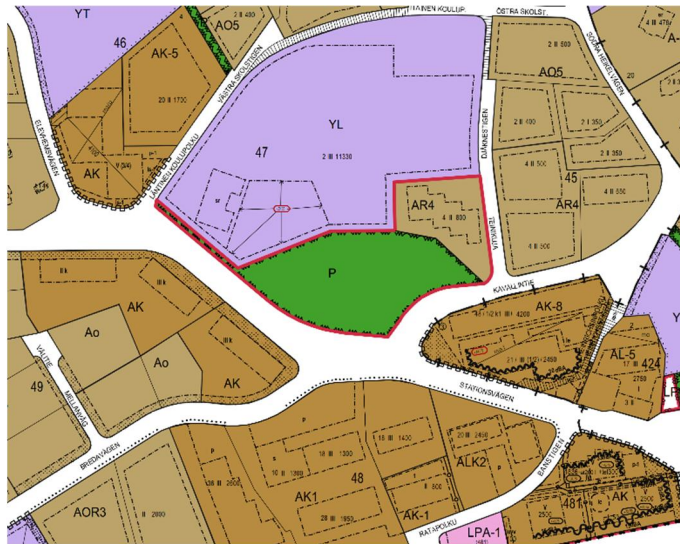
Kuva 4. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2).

### 1.2.3 Asemakaava

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

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. Suunnittelualan itäpuolella on rivitalovaltaista ja etelässä kerrostalovaltaista asutusta. Suunnittelualueella sijaitsee rivitalo, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1965. Suunnittelualan lounaisosassa sijaitsee puisto, jonka länsiosaa on kunnostettu kesän 2018 aikana.

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

#### Liikenne

##### Ajoneuvoliikenne

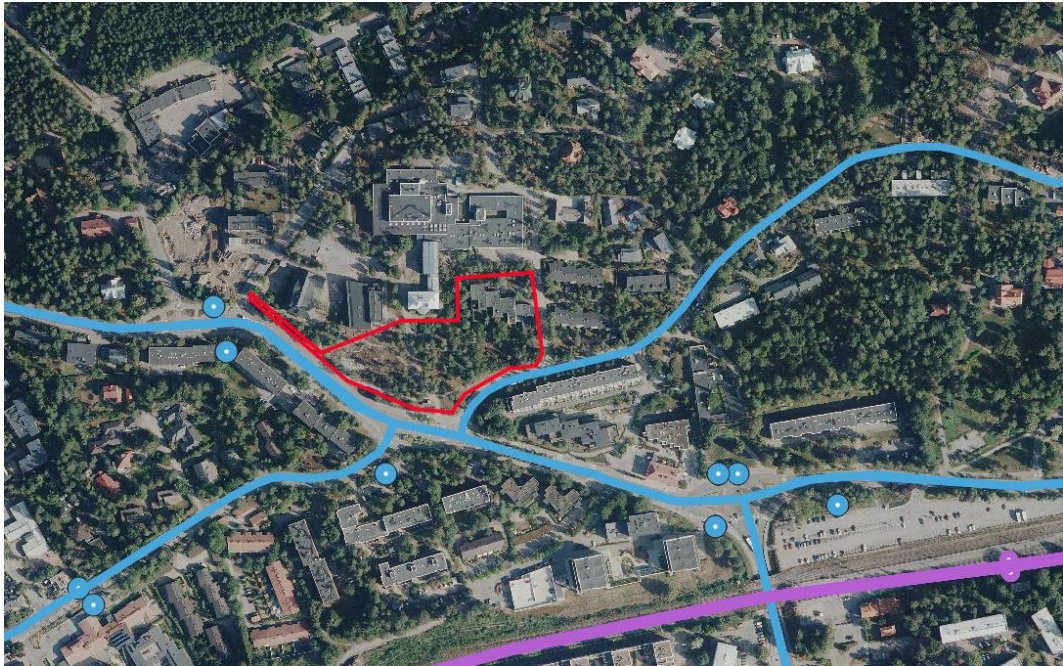
Asematie on pääkatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan. Kavallintie on paikallinen kokoojakatu. Teinikuja on tonttikatu.

##### Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Asematien pohjoispuolella kulkee yhdistetty ja eteläpuolella erotettu 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. 500 metrin kävelytäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät seutuliikenteen bussilinjat liikenneöivät Asematiellä ja Bredantiellä.



Kuva 6. Julkiset liikenneyhteydet (HSL:n joukkoliikenneverkosto, kevät 2020).

### 1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

### 1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

#### Liikenne

Asematiellä on suoritettu liikennelaskennat 2019. Tuolloin liikennemäärä (KAVL) Asematiellä välillä Bembölientie–Kavallintie oli 12 494 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 3,5 %. Liikennemäärä Kavallintiellä välillä Asematie–E. Heikelintie oli 1 377 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 1,2 %.

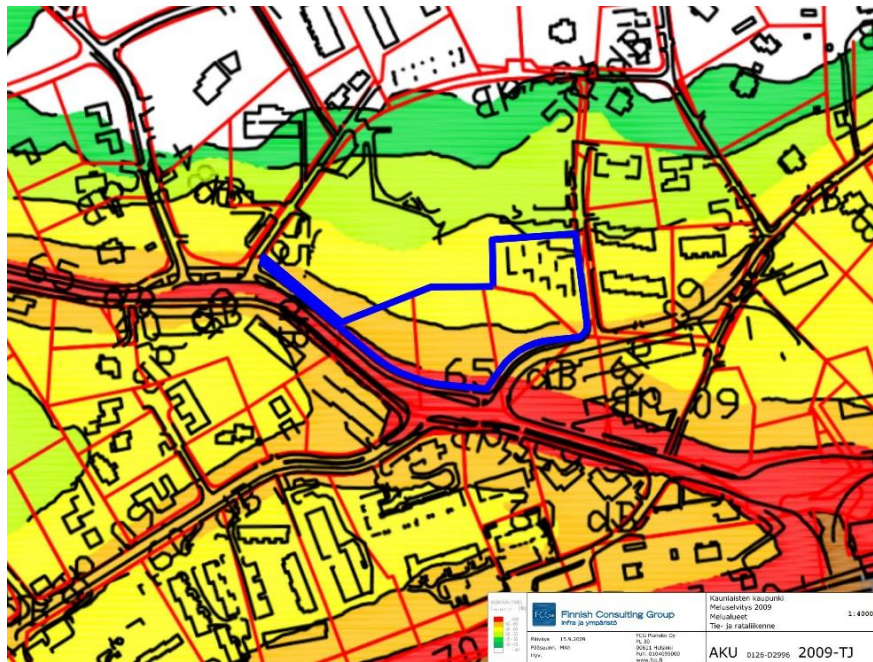
#### Ilmanlaatu ja melu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Suunnittelualan 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 1 377 ja 12 494 ajoneuvoa.

#### Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu jonkin verran tie-, raide- ja lentoliikenteen melua. Tieliikenteen melua alueelle muodostuu pääasiassa Asematien ja Kavallintien ajoneuvoliikenteestä ja raideliikenteen melua suunnittelualan eteläpuolella sijaitsevan junaradan liikenteestä. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueutta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 55<60 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 mukaan alue ei ole lentomelualueutta (LDEN (55) dB) eikä verhoikäyrä (LDEN 50 dB) ylety suunnittelualueelle. Kauniainen kuuluu kuitenkin 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 ääneneristävyyden lentomelu huomioiden on riittävä. Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB raja-arvoa. Vuonna 2009 tehdyn Kauniainen meluselvityksen päivityksen mukaan suunnitteluala sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä, osa puistoalueesta yli 60 dB:n meluvyöhykkeellä. Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat meluselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa.





Kuva 7. Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä (2009).

## 2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 3 (235-4-47-3) omistajan Asunto Oy Teinikuja 2 hakemuksesta, jossa haettiin nykyisen rivitalotontin muuttamista kerrostalotontiksi. 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. Suunnittelualueen vanhat rakennukset ovat mittavan peruskorjauksen tarpeessa. Alueen maanomistaja ei pidä saneerausta taloudellisesti kannattavana tai edes mahdollisena ottaen huomioon asunto-osakkeiden vähäinen määrä, rakennusten kunto sekä suuri koko, joka ei vastaa asutuskysyntää. Lisäksi tontti sijaitsee n. 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä hiilineutraaliustavoitteet ja kaupungin strategiset ("elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki") tavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikennesaunan ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Esitetty tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa alueen asukkailla edellytykset kestävämpään elämäntapaan, jolloin hanke vastaa osaltaan kaupungin hiilineutraaliuuteen 2035 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi hanke vastaa osaltaan myös kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.



Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva neljähuoneistoinen rivitalorakennus korvataan kerrostalorakennuksella, jossa on nykytilanteeseen verrattuna enemmän asuntoja ja jonka asuntajakauma on nykyistä monipuolisempi. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu pääosin nykyisen rakennetun ympäristön päälle, jolloin se ei vähennä oleellisesti alueen vehreyttä. Pysäköinti toteutetaan osin pihakannen alaisena, osin maantasopysäköintinä. Vieraspaiikkoja lukuun ottamatta maantasopaikat toteutetaan katettuina. Pysäköintipaikkojen sijoittaminen osin maantasoon on perusteltua, sillä maantasoon osoitettujen paikkojen rakentamisen aikainen hiilijalanjälki on rakenteellisia paikkoja pienempi ja ne ovat myös rakenteellisia paikkoja muuntojoustavampia, mikäli autojen määrä ja siten pysäköintipaikkojen tarve vähenee tulevaisuudessa. Suunnitteluratkaisussa on huomioitu laadukkaat ja riittävät tilavaraukset polkupyörien säilytykselle, joilla mahdollistetaan ja kannustetaan kestävien liikkumismuotojen käyttöön.

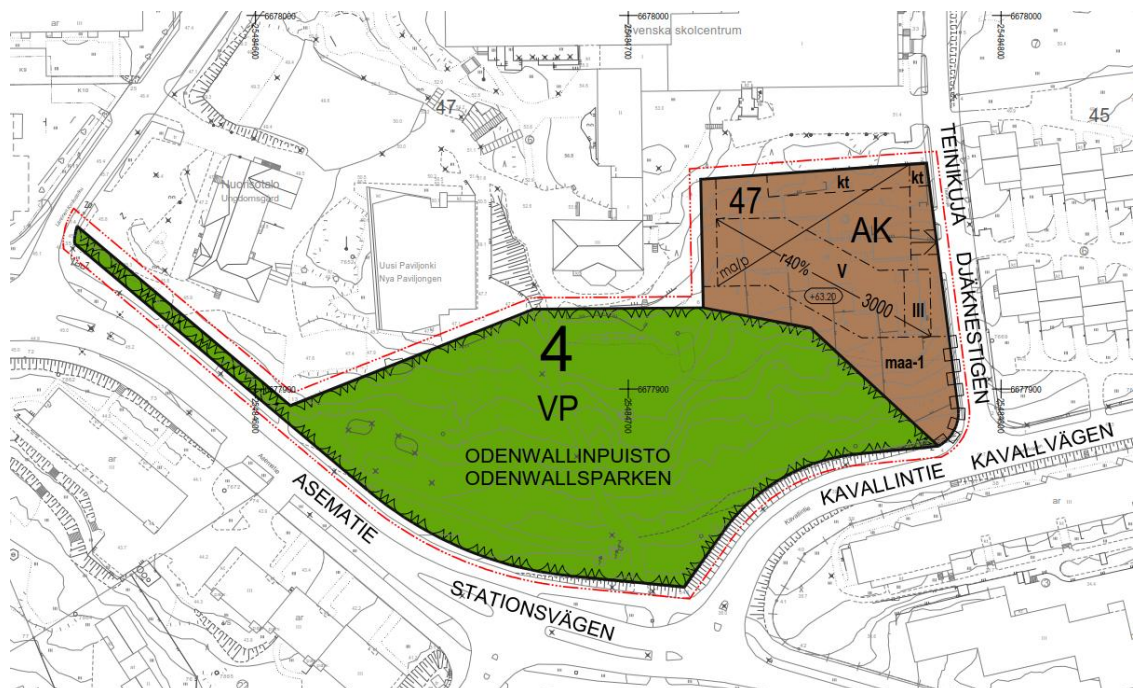
Rakentaminen on suunniteltu siten, että se huomioi olemassa olevat maastonmuodot, kaupunkirakenteen sekä ympäröivien rakennusten koordinaatit. Tontin eteläosassa säilytetään luonnollinen maanpinta ja liittyminen puistoalueeseen. Rakentaminen sijoittuu siten, että se jää suurimmaksi osaksi puistoalueella 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 sekä liittyy sen paremmin Teinikujan itäpuolen rakennuskantaan. 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 kolme-viisikerroksiselle (III-V) rakennukselle. Rakennuksen ensimmäisessä, rinteeseen sijoittuvassa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi enintään 40 % rakennuksen suurimman kerroksen kerrosalasta (r40%). Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta 3 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 2 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu viisikerroksisella osalla +63.20 m (N2000), jolloin uuden rakennuksen räystäskorkeus on korkeintaan samassa korkeudessa kuin länsipuolella sijaitsevan Villa Odenwallin räystäskorkeus. Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala katokselle (kt) mm. auto-, polkupyörä- ja jätekatosten toteuttamista varten.

Korttelialueelle osoitetaan maanalainen tila pysäköintiä varten (ma/p). Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys maan-/kannenalaisen pysäköintitilaan osoitetaan Teinikujalta. Teinikujan alkupäähän osoitetaan liittymäkielto.

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

#### Puisto (VP)

Suunnittelualueen eteläosassa olevan puistoalueen (P) käyttötarkoitus säilyy ennallaan, merkintä päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevaa (VP). Puistoalue nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken).

#### Yleiset määräykset

##### PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Vähintään 70 % autopaikoista tulee sijoittaa pysäköintilaitokseen. Maantasopaikat on katettava. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>. Vieraspaidat 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.

##### JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

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

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Rakennusten julkisivujen päämateriaali tulee olla vaalea tiili. Eteläpuolen julkisivuissa tulee lisäksi käyttää puuta.

Rakennusten katot teknisine tiloineen on rakennettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti. Tekniset tilat, kuten ilmanvaihtokonehuoneet, on integroitava siten, että ne eivät erotu rakennuksen muusta hahmosta.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m<sup>2</sup>, saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä oleskeluparveke tai -terassi. Parvekkeet tulee toteuttaa siten, että ne keventävät visuaalisesti rakennuksen hahmoa.

Katosten kattopinnot tulee hyödyntää viherkattoina. Rakennusten ja rakennelmien kattopinnoille saa sijoittaa aurinkoenergian keräämiseen liittyviä laitteita ja rakenteita. Mahdolliset aurinkoenergian hyödyntämiseen tarkoitetut laitteet ja rakenteet tulee suunnitella osana rakennusten arkkitehtuuria.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Pysäköintilaitokseen johtava ajoyhteys on toteutettava korkeatasoisesti. Mahdollisten tukimuurien muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.

#### PIHAT JA PELASTUSTIET:

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

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Rakennusten poistumisreititsunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja. Kansipiha tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Kansirakenteiden reunat on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin.

Piha-alueet tulee toteuttaa siten, että ne liittyvät luontevasti puistoalueeseen. 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 annetaan tarvittaessa tarkempia määräyksiä kaavan ehdotusvaiheessa.

Kaavamerkintöjä ja -määräyksiä tarkennetaan ja täydennetään tarvittaessa myös muilta osin asemakaavamuutoksen 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  $44 \left\{ \left[ \frac{5,08}{100} \right] \cdot 3000 \cdot 0,45 \right\} / 1,56$  henkilöautoa vuorokaudessa. Alueen tuottama liikennemäärä ei aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Suunnittelualueen kaduilla ei ole odotettavissa lähitulevaisuudessa merkittävää liikennemäärien kasvua.

Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kavallintie (liikennemäärä 1 377 ajon./vrk) ja Asematie (liikennemäärä 12 494 ajon./vrk). Kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 90 m etäisyydelle Asematiestä. Suositusetäisyys asuinrakennuksille on 40 m kadun reunasta, kun liikennemäärä on 20 000 ajon./vrk. Alle 5 000 vuorokausiliikennemäärälle ei ole määritelty suositusetäisyyksiä. Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten ilmanlaatuvohykkeiden voidaan katsoa vastaavan todellista tilannetta. Näin ollen ilmanlaadun ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee yli 55 dB:n meluvohykkeellä, puistoalue osin yli 60 dB:n meluvohykkeellä. Alueelle kohdistuva tieliikenteen aiheuttama melu voidaan torjua rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla niin, että kaava-alueelle muodostuu raja-arvon 55 dB allittavia leikkiin ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita. Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat meluselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa, jonka perusteella tarvittaessa tarkennetaan meluun liittyviä määräyksiä tontin ja puistoalueen osalta.

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

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

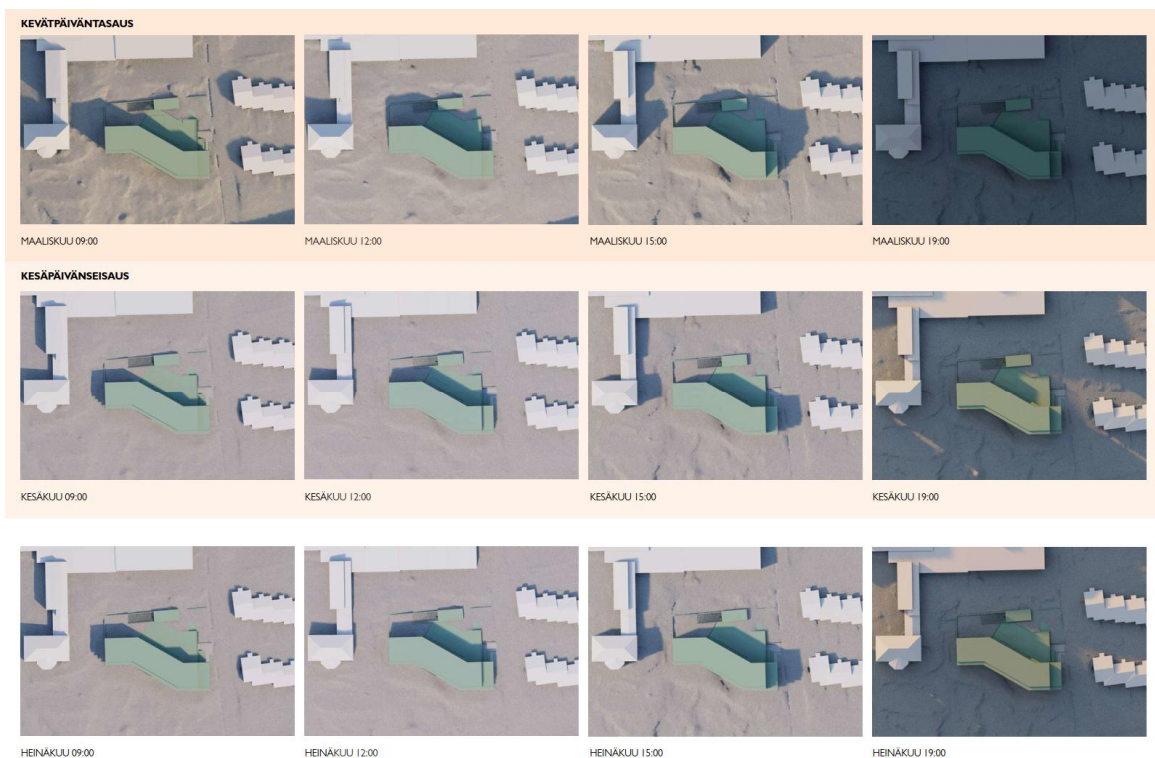
Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen.

## 5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

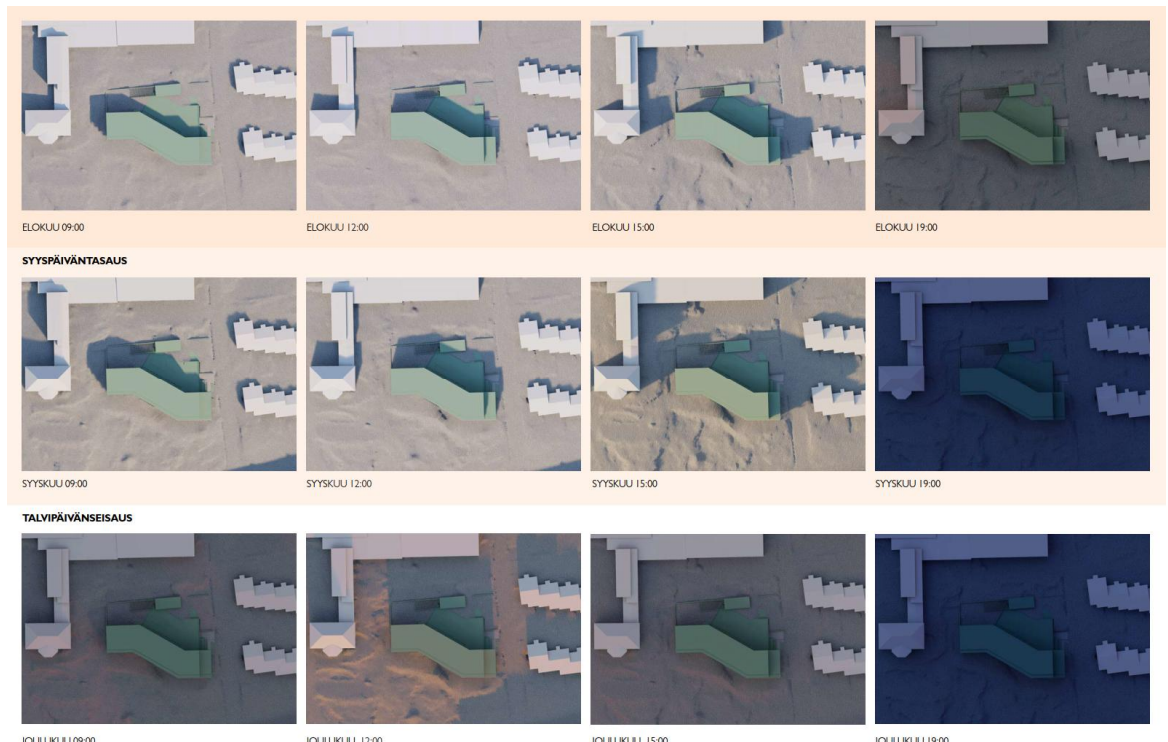
### Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen vanhan rivitalon korvaamisen kerrostalolla, jolloin vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja lähimaisemaan ovat huomattavat. Suurmaisemassa kaupunkikuvallinen muutos on pienempi kuin Teinikujan lähiympäristössä. Toiminnallisesti ja kaupunkirakenteellisesti hankkeen voidaan katsoa parantavan aluetta, kun vanha käyttöikänsä päähän tullut rivitalo korvautuu laadukkaalla, kestävään liikenteeseen tukeutuvalla uudisrakentamisella. Korkeatasoinen rakentaminen elävöittää kaupunkikuvaa säilyttäen myös vihreää ympäristöä. Alueen pysäköinti tullaan järjestämään nykytilanteesta poiketen pääosin maanalaisena pysäköintinä, mikä mahdollistaa vihreämpien piha-alueiden toteuttamisen.

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti asuinkäyttöön. Uudisrakentamisen räystäskorkeus ei poikkea länsipuolella sijaitsevan Svenska skolcentrumin eteläosan (Villa Odenwall) räystäskorkeudesta, eikä rakentamisen kerrosluvu poikkea oleellisesti suunnittelualueen lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Näin ollen voidaan katsoa, että uudisrakentamisen korkeampi tehokkuus ei vaikuta oleellisesti naapuritonttien viihtyisyyteen. Uudisrakennusten varjostusvaikutuksia varten on laadittu varjotutkielmat (kuva 9 ja kuva 10), joiden perusteella voidaan todeta, että uudisrakentaminen ei aiheuta olennaista varjostusvaikutusta naapuritonteille.



Kuva 9. Varjotutkielma (Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 17.12.2020)



Kuva 10. Varjotutkielma (Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 17.12.2020)

### Luonto

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön alueen ollessa rakennettua ympäristöä. Tontin tehostaminen ei heikennä oleellisesti alueen veyheyttä, sillä uudisrakentaminen sijoittuu suurelta osin vanhan rakennetun ympäristön päälle.

### Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkimaisen rakentamisen keskeisellä paikalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suunnitteluala sijaitsee kävelyetäisyydelle rautatieasemalta, kaupungin pääkadun linja-autopysäkeistä sekä Kauniaisten keskustan palveluista. Tiivistäminen tuo alueelle lisää asukkaita, joilla on mahdollista tukeutua kestäviin liikkumismuotoihin yksityisautoilun sijaan. Tiivistävällä uudisrakentamisella on myös mahdollista saavuttaa olemassa olevaan rakennukseen verrattuna pienempi rakennuksen elinkaarenaikainen asukaskohtainen hiilijalanjälki. Näin ollen hanke vastaa osaltaan kaupungin hiilineutraaliuuteen 2035 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin.

### Liikenne ja tekninen huolto

Kaavamuutoksella ei oleteta olevan merkittävää vaikutusta lähialueen katujen liikennemääriin. Teknisen huollon järjestämisessä ei ole odotettavissa normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia.

### Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa. Suunnittelussa on pyritty korkeatasoiseen, ekologiseen ja asuntotuotantoa monipuolistavaan kerrostaloasumISRatkaisuun, joka mahdollistaa alueen asukkaiden kestävämmän elämäntavan edellytykset. Pysäköinnin sijoittaminen pääosin kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen jättää tilaa vehreille piha-alueille. Hankkeella ei oleteta olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden.

### Palvelut

Yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus alueen palvelutasoon. 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.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

## 7 SUUNNITTELUN VAIHEET

### 7.1 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.

### 7.2 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.

### 7.3 Suunnittelu

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

### 7.4 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 14.1.2021

Nina Forsberg  
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö

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

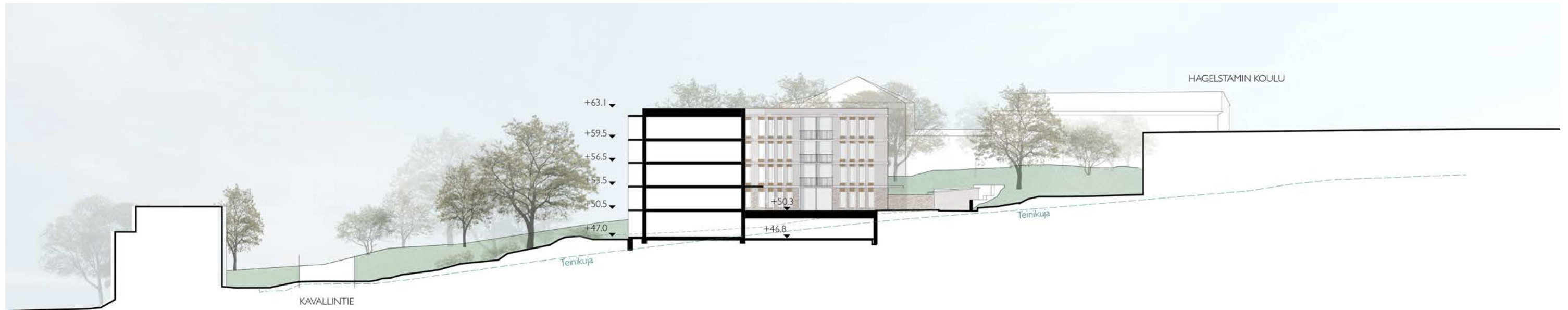


<b>PINTA-ALAT:</b>	
Kokonaisala (sis. myös autohalli ja pihakatos)	4429 brm <sup>2</sup>
Kerrosala yhteensä	3825 k-m <sup>2</sup>
josta:	
Pääkäyttötark. muk. kerrosala	3000 k-m <sup>2</sup>
Lisäkerrosala	825 k-m <sup>2</sup>
josta: asukkaiden aputilat	227 k-m <sup>2</sup>
porrash 20m <sup>2</sup> ylit.	220 k-m <sup>2</sup>
US 250mm ylit.	190 k-m <sup>2</sup>
VSS	83 k-m <sup>2</sup>
Talotekn. kuilut	54 k-m <sup>2</sup>
Talotekn. tilat	51 k-m <sup>2</sup>
Huoneistoala	2660 hum <sup>2</sup>
Asuntoja	38 kpl
Asuntojen keskipinta-ala	70 m <sup>2</sup>
Autopaikkoja	29 + 3 vieras





LEIKKAUS A-A





Liite 3 / Bilaga 3  
Näkymä Teinikujalta / Vy från Djäknestigen  
Ak 231, Teinikuja 2 / Djäknestigen 2  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



*näkymäkuva Teinikujalta*



Liite 4 / Bilaga 4  
Näkymä puistosta / Vy från parken  
Ak 231, Teinikuja 2 / Djäknestigen 2  
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



*näkymäkuva puistosta*



Liite 5 / Bilaga 5  
Kuvaupotus juna-asemalta / Bildmontage av byggnaden sedd från stationen  
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> +/-]
Yhteensä	1,1576	100,0	3000	0,26	0,0000	2200
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> +/-]
Yhteensä	0,1890	16,3		0,1890	

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>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	