

Ak 237

# KYLPYLÄNTIE 5

Asemakaavan muutos

8. kaupunginosan korttelin 101 tontti 4

## Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 12.4.2021 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön omistajan hakemuksesta. Vireilletulosta on kuulutettu valmisteluaineiston yhteydessä 21.1.2021.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52 02701 Kauniainen

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

12.4.2021



**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).....	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	Suojelukohdeet .....	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.....	6
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö .....	7
3.3.1	Maankäyttö .....	7
3.3.2	Maaperän rakennettavuus.....	7
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	7
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	7
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	8
6	SUUNNITTELUN VAIHEET .....	8
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	8
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	8
6.3	Suunnittelu .....	8
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	8
LIITTEET		
Liite 1	Alustava asemapiirros	
Liite 2	Seurantalomake	

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

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

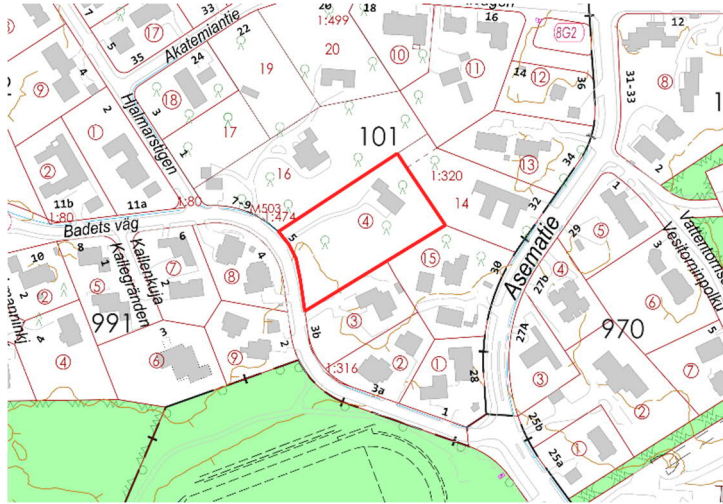
Espoon ympäristökeskuksen monistesarja 2/2017

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014  
AEDES Oy, 2005

# 1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

## 1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 8. kaupunginosan korttelin 101 tontin 4 osoitteessa Kylpyläntie 5. Suunnittelualueen pinta-ala on 4 206 m<sup>2</sup> ja se on yksityisessä omistuksessa.

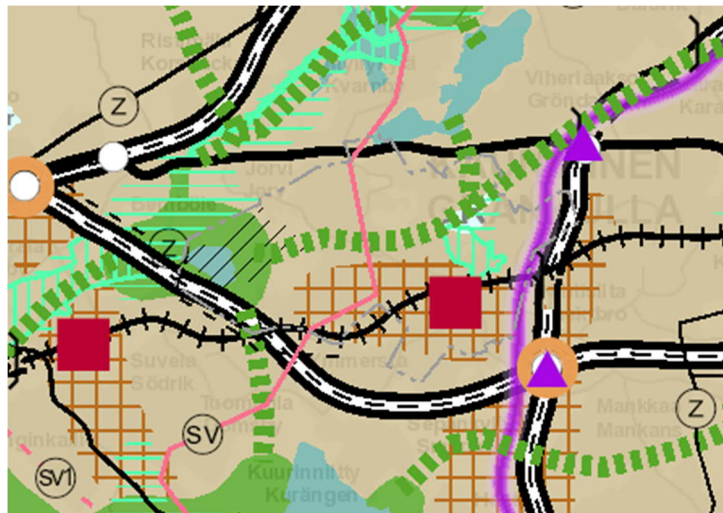


Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajausta virastokartalla.

## 1.2 Suunnittelutilanne

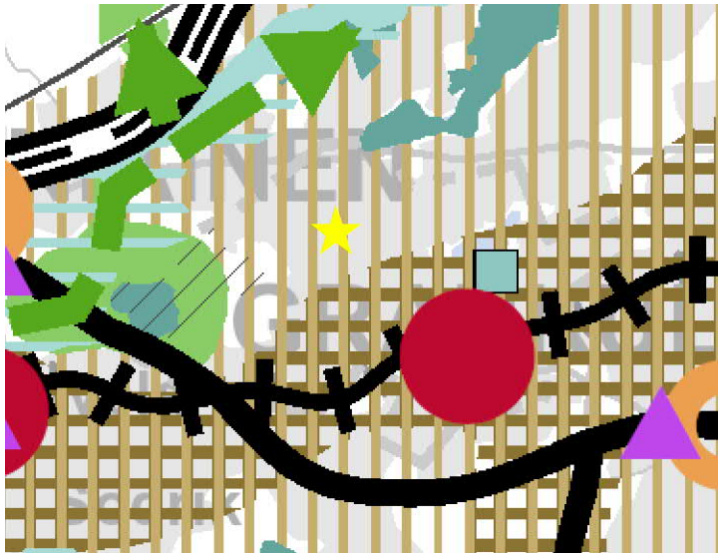
### 1.2.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



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

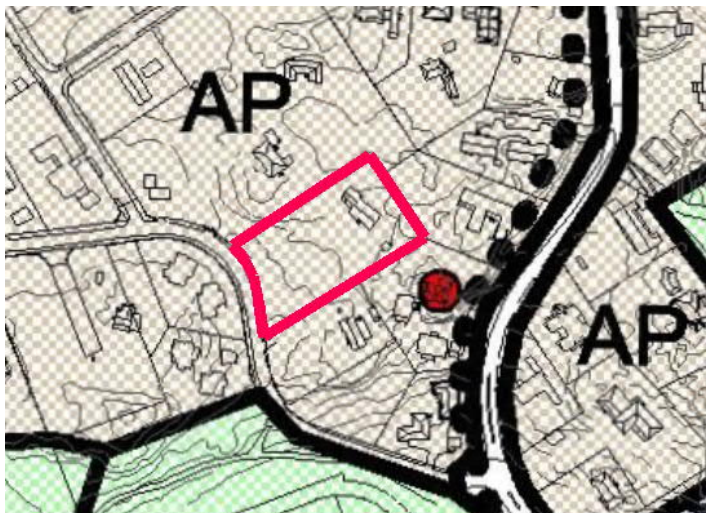
Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti sen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on kieltänyt välipäätöksellään maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavasta jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, että Uusimaa-kaava 2050 ei ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.



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 asuinalueeksi (AP).

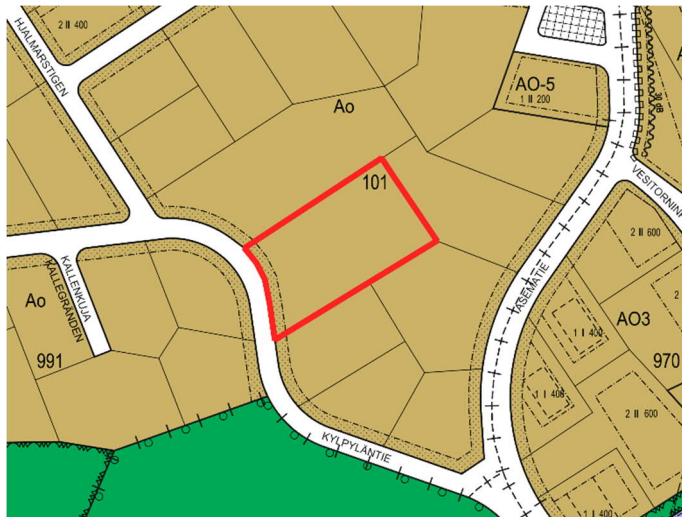


Kuva 4. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2).

MASU 2:ssa määriteltyjen pientaloalueiden asemakaavoitusta ohjaavien kehittämisperiaatteiden mukaan yli 3 000 m<sup>2</sup>:n tonteilla, joissa enimmäisrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup> voidaan rakennusoikeus jakaa vapaasti enintään kolmen asunnon kesken suurimman sallitun peittoalan ja kokonaisrakennusoikeuden jäädessä ennalleen. Tällöinkään tontteja ei kaupunkikuvallisista ja rakenteellisista syistä jaeta.

### 1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), jossa tontti 4 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 5. 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 lännessä Kylpyläntiehen, muutoin ympäristössä on eri aikakausina rakentunutta pientaloasutusta. Tontilla sijaitsee yksi asuinrakennus, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1961.

Naapuritonteilla osoitteissa Asematie 30 ja Kylpyläntie 3 sijaitsevat Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005) huomioituidu huvilarakennukset. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.



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

#### Liikenne

##### Ajoneuvoliikenne

Kylpyläntie on alueellinen kokoojkatu Bembölentien ja Asematien välissä.

##### Jalankulku ja polkupyöräily

Kylpyläntien varrella kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräiliikenteen 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 liikennöivät Kylpyläntiellä ja Asematiellä.

### 1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

### 1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

#### Liikenne

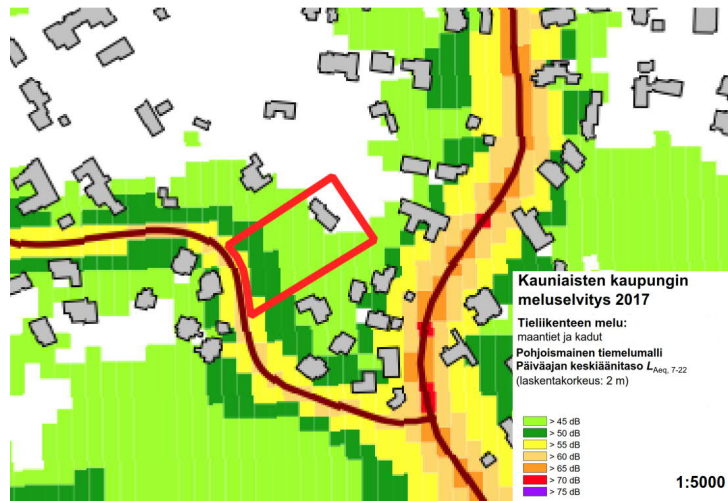
Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Kylpyläntiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2016, jolloin kadun liikennemäärä oli 866 ajoneuvoa/vrk ja raskaan liikenteen osuus n. 5%. Asematiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2019, jolloin liikennemäärä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

#### Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Suunnittelualueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kylpyläntie ja Asematie, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat n. 866 ja 5 444 ajoneuvoa. Kylpyläntien liikennemäärä on vähäinen ja ajonopeus alhainen. Etäisyys hieman vilkkaamman Asematien katualueelle on yli 40 metriä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Näin ollen ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

#### Melu

Vähäisestä liikennemäärästä ja alhaisista ajonopeuksista johtuen suunnittelualueelle kohdistuu vain vähäistä tieliikenteen melua. Vuonna 2017 tehdyn Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee alle 55 dB:n meluvyöhykkeellä (kuva 7).



Kuva 7. Ote Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisesta meluselvityksestä (2017). Suunnittelualue on merkitty karttaan punaisella rajauksella.

Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 55<60 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 mukaan alue ei ole lentomelualueetta (LDEN (55) dB). Selvityksen verhoikäyrä (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 alueen maanomistajan hakemuksesta. Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa siten että tontille mahdollistetaan kolmen asuinrakennuksen sijoittaminen Maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) periaatteiden (3.4 Pientalovaltaiset alueet) mukaisesti. Tällöin rakennusoikeus voidaan jakaa tontilla vapaasti enintään kolmen asunnon kesken. Tontin suurin sallittu peittoala ja kokonaisrakennusoikeus eivät muutu nykyisestä.

## 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

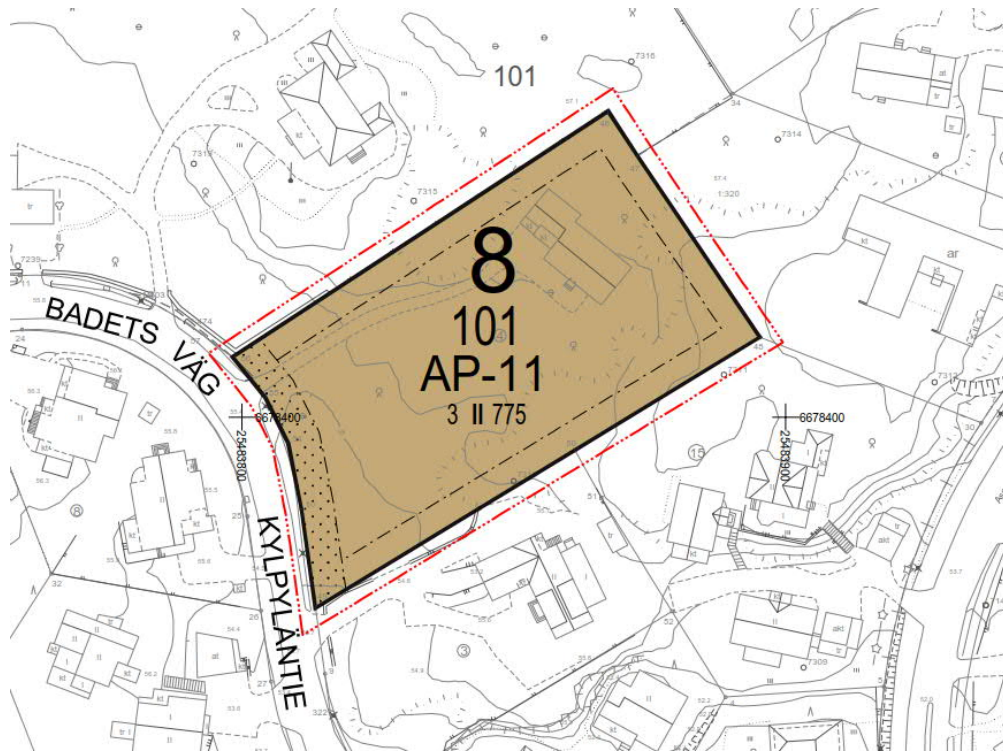
Asemakaavan muutos on MASU 2:n kehittämisperiaatteiden mukainen eikä se kasvata suunnittelualueen rakennusoikeutta tai sallittua peittoalaa.

### 3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4 206 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 775 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuuslukua e=0.18.

### 3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 3.3.1 Maankäyttö



Kuva 8. Kaavakartta.

Asemakaavan muutoksella enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialue (Ao) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-11), jolle saa rakentaa kolme (3) asuntoa kahteen kerrokseen (II). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m<sup>2</sup> ja rakennusten peittoala tontista saa olla enintään 425 m<sup>2</sup>.

Istutettava tontinosa Kylpyläntien vastaisella rajalla pysyy ennallaan 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 oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva eikä ilmanlaatu aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Kylpyläntien liikenne tuottaa ympäristöönsä vähäistä liikennemelua. Vuonna 2017 tehdyn Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee alle 55 dB melualueella, jolloin liikennemelusta ei aiheudu haittaa asumisen tai leikki- ja oleskelualueiden sijoittamiselle.

## 4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. 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.

Hankkeella ei ole suoranaisia vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen, sillä kaavan sallima asuntojen määrä ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan. Muutoksella poistetaan ainoastaan asuntojen keskinäiset kokorajoitteet, eikä muutoksella ole näin ollen vaikutuksia liikennemääriin, rakennettuun ympäristöön, tai palvelu- ja katuverkkoon.

## 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

## 6 SUUNNITTELUN VAIHEET

### 6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 17.11.2020 saapuneesta maanomistajan hakemuksesta.

Kaava on kuulutettu vireille 21.1.2021 yhdessä valmisteluaineiston nähtävillä olon kanssa.

### 6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 20.1.2021 ja päivitetty 3.2.2021 (täydennys HallintoL 51 §, 27.4.2021). Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <https://www.kauniainen.fi/ak237> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

### 6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg.

### 6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani –lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla 21.1.2021 yhdessä valmisteluaineiston nähtävillä olon kanssa. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 21.1.–4.2.2021, ja siitä saatiin yksi lausunto ja yksi kirjallinen mielipide.

Rakennusvalvonnalla ei ollut lausunnossaan huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen. Saapuneessa mielipiteessä toivottiin uudisrakennusten mittakaavan ja sijoittelun sopeuttamista naapuruston mittakaavaan ja naapuritonteilla sijaitsevien Kauniaisten rakennusinventoinnissa olevien huviloiden huomioimista suunnittelussa. Tähän liittyen mielipiteessä esitettiin mm. kattokorkeuden rajoittamista, julkisivujen ja materiaalien yhteensovittamista ympäristön kanssa, rakennusalan osoittamista etäämmäksi tontin rajoista, rakennusten toteuttamista ilman kellaritiloja, ajoteiden ja pysäköinnin sijoittamista lähelle katualuetta sekä puuston säilymisen turvaamista. Saapuneeseen mielipiteeseen on laadittu vastine.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaavaselistusta on täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 11.3.–25.3.2021. Ehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja, eikä siitä jätetty kirjallisia muistutuksia.

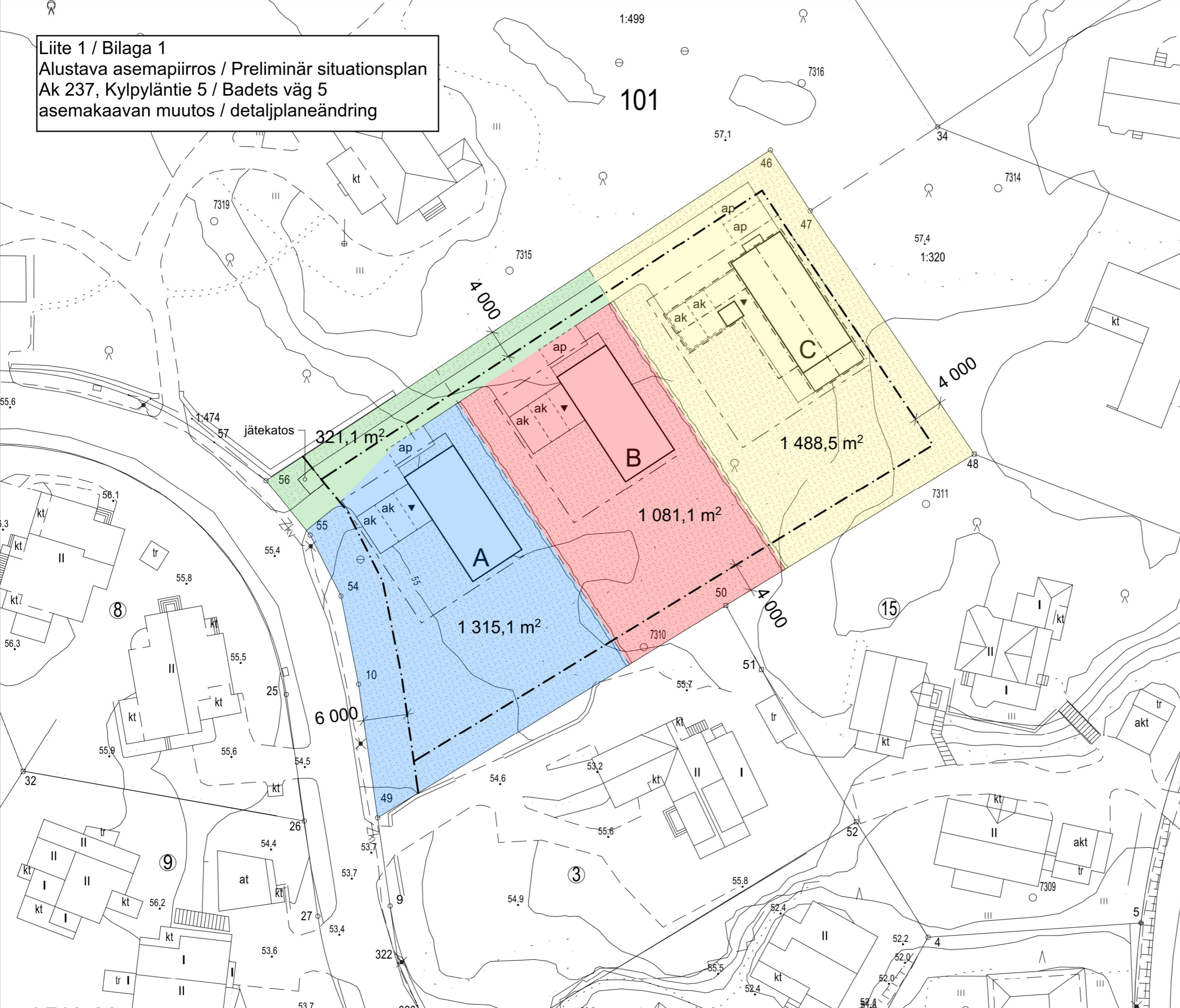
Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Kauniaisissa 12.4.2021

Nina Forsberg  
maankäyttöinsinööri

Johanna Määttä  
vt. maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1  
Alustava asemapiirros / Preliminär situationsplan  
Ak 237, Kylpylöntie 5 / Badets väg 5  
asemakaavan muutos / detaljplaneändring



KYLPYLÖNTIE 5

tontin ala: 4206 m<sup>2</sup>

tontin kokonaisrakennusoikeus: 775 k-m<sup>2</sup>  
rakennusten peittoala: 425 m<sup>2</sup>

(kerrosalat laskettu 250 mm:n  
seinäpaksuuden mukaan)

HALLINNANJAKO:

talo A	1315 m <sup>2</sup>
talo B	1081 m <sup>2</sup>
talo C	1489 m <sup>2</sup>
yhteinen alue	321 m <sup>2</sup>
yhteensä	4206 m <sup>2</sup>

ARK-03

Kylpylöntie 5 ASEMAPIIRROS 1:500

17.11.2020

ALUSTAVA

ARKKITEHTITOIMISTO SARPANEVA OY

#Tontin osoite1 #Tontin postinumero #Tontin postitoimipaikka

Itälähdenkatu 18 C 00210 Helsinki puhelin:010 4232 470 sähköposti:tsto@arkkisarpaneva.fi

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	14.04.2021
Kaavan nimi	Kylpyläntie 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.03.2021
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	21.01.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 237
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4206	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4206

## 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	0,4206	100,0	775	0,18	0,0000	0
A yhteensä	0,4206	100,0	775	0,18	0,0000	0
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>0,4206</b>	<b>100,0</b>	<b>775</b>	<b>0,18</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>
<b>A yhteensä</b>	0,4206	100,0	775	0,18	0,0000	0
AO					-0,4206	-775
AP-11	0,4206	100,0	775	0,18	0,4206	775
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						