

Ak 231

TEINIKUJA 2

Asemakaavan muutos

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

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 7.8.2023 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
050 411 1851

7.8.2023



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys	1	
1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Suunnittelualue	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
1.2.2	Maakuntakaava	3
1.2.3	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)	4
1.2.4	Asemakaava	4
1.2.5	Rakennusjärjestys	5
1.2.6	Rakennuskiellot	5
1.2.7	Pohjakartta	5
1.3	Selvitys alueesta	5
1.3.1	Maanomistus	5
1.3.2	Rakennettu ympäristö	5
1.3.3	Suojelukohdeet	6
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	6
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	7
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	7
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus	7
3.2	Mitoitus	8
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	8
3.3.1	Maankäyttö	8
3.3.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	10
3.3.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	10
3.4	Ympäristön häiriötekijät	10
3.5	Nimistö	10
4	KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	11
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
4.2	Maakuntakaava	11
4.3	Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)	12
4.4	Kauniaisten resurssiviisauden tiekartta	12
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	13
5.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema	13
5.2	Luonto	13
5.3	Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen	13
5.4	Liikenne ja tekninen huolto	13
5.5	Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys	13
5.6	Palvelut	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	14
7.1	Suunnittelun vireilletulo	14
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	14
7.3	Suunnittelu	14
7.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet	14

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirustus
Liite 2	Aluejulkisivu- ja leikkauskuvat
Liite 3	Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Alueen viitesuunnitelma

Arkkitehtitoimisto Konkret Oy, 8.6.2023

Kauniaisten liito-oravaselvitys

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

Espoon ja Kauniaisten EU:n ympäristömeludirektiivin mukainen
meluselvitys 2022

Espoon kaupunki, 2022

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

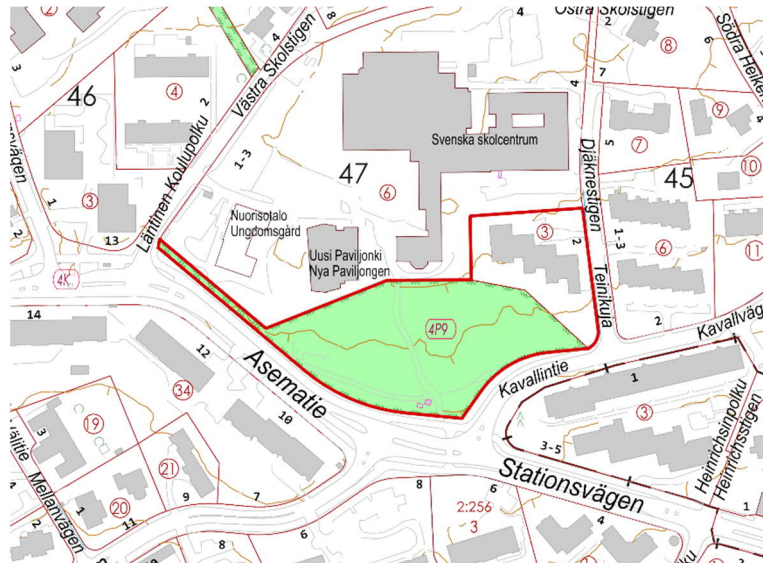
Kaavan tunnistetiedot:

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 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia: toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

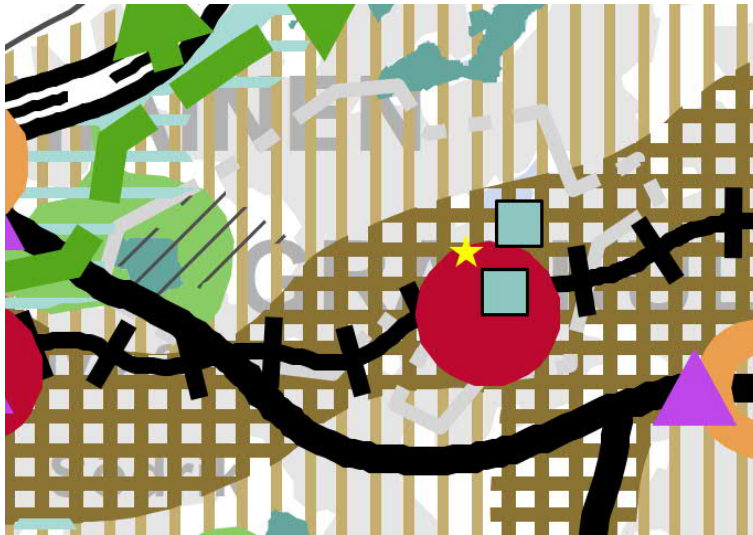
Tätä kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat alueidenkäyttötavoitteet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- terveellinen ja turvallinen elinympäristö

1.2.2 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämä Uusimaa-kaava 2050 (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava). Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun kaavaan ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia.

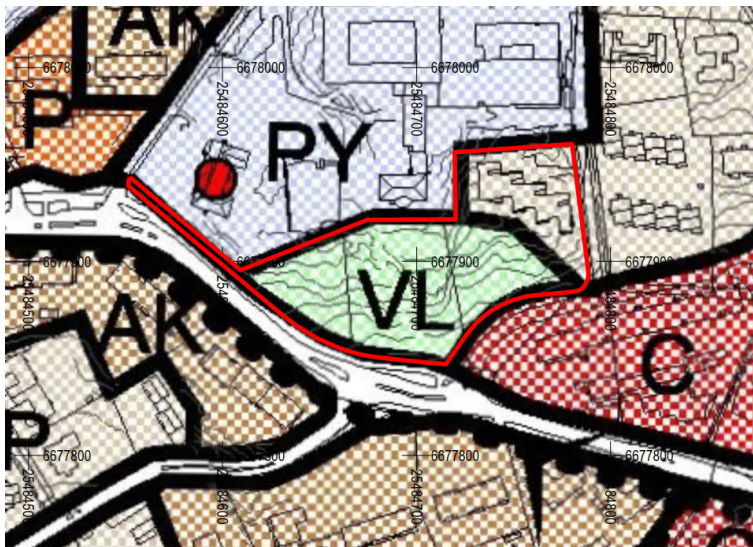
Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä, joka on osoitettu merkinnällä "keskustatoimintojen alue, keskus".



Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

1.2.3 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

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

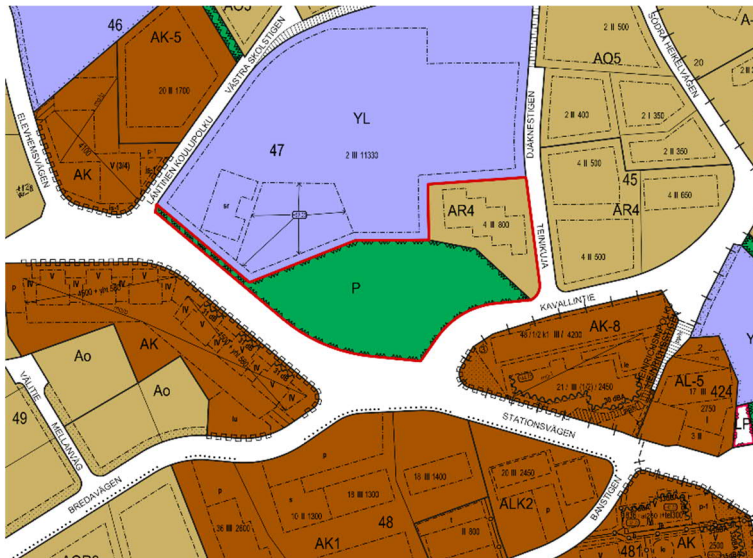


Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2).

1.2.4 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 m² ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 800 k-m² neljälle asunnolle kahteen kerrokseen (4 II 800). Suunnittelualueen lounaisreunassa sijaitseva viheralue (4-9903-900) on osoitettu puistoalueeksi (P).



Kuva 4. 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

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

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualue sijoittuu Teinikujan, Kavallintien, Asematien ja Svenska skolcentrumin tontin rajaamalle alueelle. Suunnittelualueen itäpuolella on rivitalovaltaista ja etelässä kerrostalovaltaista asutusta. Suunnittelualueella sijaitsee rivitalo, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1965. Suunnittelualueen lounaisosa on puistoaluetta. Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2021) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

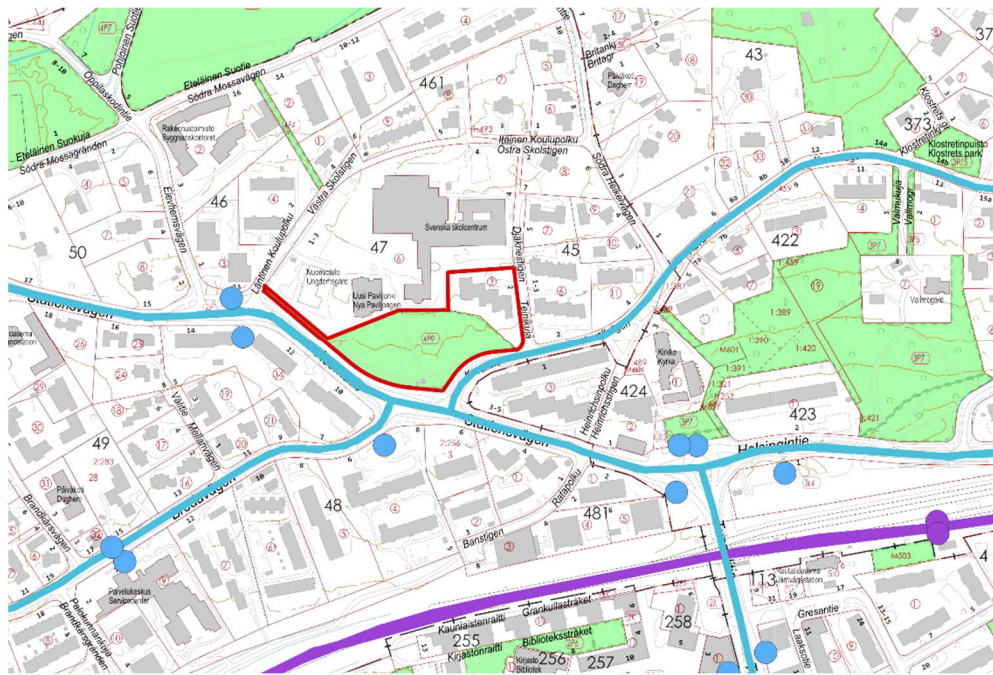
Asematie on pääkatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan. Kavallintie on paikallinen kokoojakatu. Teinikuja on tonttikatu.

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 kävelyetäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Asematiellä ja Bredantiellä.



Kuva 5. Julkiset liikenneyhteydet (HSL:n joukkoliikenneverkosto, 2023).

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. Kaupungin vuoden 2022 liikennelaskentatietojen mukaan Asematien (välillä Bembölientie–Kavallintie) keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) on 9 591 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 4,2 %. Liikennemäärä Kavallintieellä välillä Asematie–E. Heikelintie oli 1 338 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 1,7 %.

Ilmanlaatu ja melu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suositusetaisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten esitetyt suositusetaisyydet vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kavallintie ja Asematie, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat noin 1 338 ja 9 591 ajoneuvoa.

Melu

Espoo ja Kauniaisten EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen (2022) perusteella suunnittelualue sijaitsee osin melualueella. Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat meluselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole voimassa olevan maakuntakaavan mukaan varsinaista lentomelualueutta (LDEN 55–60 dBA). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonepeluselvityksen 2022 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 ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.



Kuva 6. Ote Espoon ja Kauniaisten EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisesta meluselvityksestä (2022).

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 sovitamiseen. 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 peruskorjaamisen 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 asuntokysyntää. Tontti sijaitsee n. 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden saneerausvaihtoehtoa tarkoituksenmukaisempaa.

Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Esitetty tiivistäminen parantaa osaltaan myös keskustan lähipalveluiden toimintaedellytyksiä ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestävämpään elämäntapaan, jolloin hanke vastaa osaltaan kaupungin hiilineutraaliuuteen 2030 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi hanke vastaa osaltaan myös kaupungin strategiaan (tasapainoinen kaupunkirakenne) sekä kehityskuvan maankäyttöisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin.

Asemakaavan muutos perustuu Arkkitehtitoimisto Konkret Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva neljähuoneistoinen rivitalorakennus korvataan kolmella kolmikerroksisella pienkerrostalolla, joiden väliin sijoitetaan pihakannen alainen pysäköintihalli.

Talot on sovitettu rinteeseen pyrkimyksenä minimoida uudisrakentamisen aiheuttamat muutokset ympäristöön kasvillisuuden, näkymien ja varjostuksen suhteen. Suunniteltujen rakennusten koossa ja korkeudessa on huomioitu sopeutuminen ympäröivään rakennuskantaan. Suunniteltujen rakennusten korkeus on sovitettu siten, että se ei ylitä Svenska skolcentrumin eteläosan (villa Odenwall) korkeutta. Rakennusten ullakolle on suunniteltu alapuolisen kerroksen asuntoihin liittyviä asuintiloja. Asunnot on suunniteltu varustettavan huoneistokohtaisella ilmanvaihdolla, jolloin erillisille ylimpään kerrokseen tai sen päälle sijoitettaville iv-konehuoneille ei ole tarvetta. Pistemäiset rakennukset mahdollistavat moneen suuntaan avautuvat erikokoiset ja -tyyppiset asunnot, lisäksi suunnitteluratkaisussa esitetyt kaksikerroksiset ullakkoasunnot monipuolistavat asuntotarjontaa.

Autopaikat on sijoitettu talojen väliin rakennettavaan kansipihan alaiseen pysäköintihalliin. Kannenalaisella pysäköintiratkaisulla minimoidaan ajoneuvoliikenteen tarve pihalle, jolloin rakennusten väliin ja ympärille on mahdollista toteuttaa rauhalliset ja vehreät piha-alueet.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 11 576 m². AK-korttelialueen pinta-ala on 3 241 m² ja sille on osoitettu asuinrakennusoikeutta yhteensä 2 200 k-m². Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta 125 k-m². Tehokkuusluku on e= n. 0.72. Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 1 400 k-m².

3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1 Maankäyttö



Kuva 7. Kaavakartta, luonnosvaihe.

Asuinrakennusalueen korttelialue (AK)

Asemakaavan muutoksella osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan asuinrakennusalueen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan kolme rakennusala korkeintaan kolmikerroksisille rakennuksille.

Korttelialueelle osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä 2 200 k-m², lisäksi osoitetaan 125 k-m² asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin. Asuinrakennusoikeus kasvaa 1 400 k-m². Lisäksi kaavamääräyksellä sallitaan kaavakartassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi toteuttaa rakennusten ullakoille alemman kerroksen asuntoihin liittyviä tiloja tai asukkaita palvelevia yhteistiloja. Rakennusten vesikaton ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi on osoitettu kahdella pohjoisemmalla rakennusalalla +66.50 m ja eteläisimmällä rakennusalalla 63.50 m (N2000), jolloin uusi rakentaminen porrastuu rinteeseen mukaisesti ja jää länsipuolella sijaitsevaa Villa Odenwallia matalammalle.

Korttelialueelle osoitetaan rakennusala, jolle saa sijoittaa rakennuksen tai kansipihan alaisia pysäköintitiloja yhteen tasoon (p-1). Pysäköintitilat saa rakentaa kaavakartassa merkityn kerrosalan lisäksi.

Puisto (VP)

Osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan puistoksi (VP). Puistoalue nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken).

Yleiset määräykset

PYSÄKÖINTI:

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m². Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m². Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen tai rakennusten alaisiin pysäköintiloihin. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 1 pp/30 k-m² tai vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa. Ulkotiloissa olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

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

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto.

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-m², 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.

Rakennusten ullakolle vinon katon alle saa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi sijoittaa alemman kerroksen asuntoon kuuluvia tiloja tai asukkaita palvelevia yhteistiloja. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata pysäköintipaikkoja.

Asuntojakauman tulee olla monipuolinen. Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä oleskeluparveke tai terassi.

Pysäköintilaitoksen ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Pysäköintilaitokseen johtava ajoyhteys on toteutettava korkeatasoisesti. Pysäköintitilojen julkisivun 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:

Kansipihan tulee olla yleisilmeeltään vihreä. Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Rakennusten poistumisreititsuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.

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. Pihaistutuksissa on suositettava puita ja pensaita.

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 $32 \left\{ \left[\left(\frac{5,08}{100} \right) * 2200 * 0,45 \right] / 1,56 \right\}$ 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 1 338 ajon./vrk) ja Asematie (liikennemäärä 9 591 ajon./vrk). Kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 80 m etäisyydelle Asematiestä. Suositusetäisyys asuinrakennuksille on 20 m kadun reunasta, kun liikennemäärä on 10 000 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 ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Vuonna 2022 tehdyn Espoon ja Kauniaisten EU:n ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen perusteella osa suunnittelualueesta sijaitsee yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä, osa puistoalueesta yli 60 dB:n meluvyöhykkeellä. Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat meluselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa, jonka perusteella annetaan tarvittaessa meluun liittyviä määräyksiä.

3.5 Nimistö

Suunnittelualueelle sijaitseva puisto nimetään Odenwallinpuisto (Odenwallsparken) puiston pohjoispuolella sijainneen Villa Odenwallin mukaan. Odenwallin huvila on saanut nimensä sen rakennuttaneen Karl E.H. Odenwallin mukaan. Huvilarakennus on liitetty myöhemmin osaksi

Svenska Skolcentrumin koulurakennusta. Lisäksi nimi Odenwallinpuisto on jo aiemmin ollut käytössä puistoalueen epävirallisena nimenä.

4 KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan vanhan, käyttöikänsä päähän tulleen rakennuksen korvaava uudisrakentaminen. Alue sijaitsee Kauniaisten rautatieaseman vaikutuspiirissä, johon on tarkoituksenmukaista keskittää nykyistä tehokkaampaa rakentamista. Asumisen suunnittelussa on pyritty korkeatasoiseen pienkerrostaloratkaisuun. Rakentamisen sijoittelu ja pysäköinnin sijoittaminen kannanalaiseen pysäköintilaitokseen mahdollistavat vehreiden piha-alueiden toteuttamisen suunnittelualueelle. Kaavamuutoksella täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa joukkoliikenteen sekä Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden toimintaedellytyksiä ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Lisäksi MRA 25 §:n mukaan asemakaavan selostuksessa on tällöin myös esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutoksessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat pääteemat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Laaditulla asemakaavan muutoksella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavassa asumiseen ja palveluihin osoitetut alueet ovat julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Tiivistäminen tukee osaltaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä lisääntyvän asukasmäärän kautta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Kaava-alueen virkistysalueiden pinta-ala pysyy ennallaan. Rakentamisen sijoittelu ja pysäköinnin sijoittaminen kannanalaiseen pysäköintilaitokseen mahdollistavat vehreiden piha-alueiden toteuttamisen suunnittelualueelle. Kaavaratkaisussa on tunnistettu alueeseen vaikuttavat ympäristön häiriötekijät. Kaavan ehdotusvaiheessa tehdään tarkentavia selvityksiä ja annetaan tarvittavat kaavamääräykset näiden huomioimiseksi.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset. 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.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

4.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset (MRL 39 §)

Asemakaavan muutoksessa on soveltuvin osin huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.	Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Esitetty rakentaminen hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavaratkaisu vastaa asumisen tarpeisiin lisäämällä asumisen määrää hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan infrastruktuuriin ja yhdyskuntarakenteeseen ja tehostaa osaltaan niiden käyttöä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava tukee turvallisen terveellisen ja tasapainoisen elinympäristön muodostumista.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tukee palveluiden toimintaedellytyksiä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhaittoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;	Rakennetun ympäristön arvot on huomioitu kaavoituksessa.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavaratkaisussa virkistysalueiden määrä säilyy ennallaan.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa.

4.4 Kauniaisten resurssiviisauden tiekartta

Kauniainen on sitoutunut edistämään kestäväää kehitystä ja tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020 Kaunisten resurssiviisauden

tiekartan, jonka avulla näitä tavoitteita toteutetaan. Kaavan suunnitteluratkaisussa toteutetaan seuraavia resurssi- ja ympäristövaikutuksia kirjattuja teemakokonaisuuksia ja toimenpiteitä:

- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen siten, että kestävä liikkuminen on kilpailukykyistä
- parannetaan pyörien turvallisia ja laadukkaita pysäköintiolosuhteita
- kaavoituksessa kannustetaan polkupyöräilyyn

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavan muutos mahdollistaa alueen vanhan rivitalon korvaamisen kolmella pienkerrostalolla, millä on vaikutusta vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja lähimaisemaan. Toiminnallisesti ja kaupunkirakenteellisesti hankkeen voidaan katsoa parantavan aluetta, kun vanha käyttöikänsä päähän tullut rivitalo korvautuu laadukkaalla, kestäväan liikenteeseen tukeutuvalla uudisrakentamisella. Korkeatasoinen rakentaminen elävöittää kaupunkikuvaa säilyttäen myös vihreää ympäristöä. Alueen pysäköinti tullaan järjestämään nykytilanteesta poiketen kannenalaisena pysäköintinä, mikä mahdollistaa vihreämpien ja yhtenäisempien piha-alueiden toteuttamisen.

Uudisrakentaminen on sovitettu rinnemaastoon ja alueen lähiympäristön mittakaavaan. Suunniteltujen rakennusten korkeus ei ylitä länsipuolella sijaitsevan Svenska skolcentrumin eteläosan (Villa Odenwall) harjakorkeutta, eikä rakentamisen kerrosluku poikkea oleellisesti suunnittelualueen lähialueen rakennuksista.

5.2 Luonto

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön alueen ollessa rakennettua ympäristöä. Viheralueiden pinta-ala ei muutu kaavamuutoksella. Tontin tehostaminen ei heikennä oleellisesti alueen vihreyttä, sillä uudisrakentaminen sijoittuu pääosin vanhan rakennetun ympäristön päälle.

5.3 Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Asemakaavan muutos mahdollistaa kaupunkimaisen rakentamisen keskeisellä paikalla hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suunnittelualue sijaitsee kävelyetäisyydelle rautatieasemalta, kaupungin pääkadun linja-autopysäkeistä sekä Kauniaisten keskustan palveluista. Tiivistäminen tuo alueelle lisää asukkaita, joilla on mahdollista tukeutua kestäviin liikummis- ja viikkoliikennemuotoihin yksityisautoilun sijaan. Autopaikoituksen vähimmäismitoituksessa on huomioitu alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavassa edellytetty polkupyöräpaikkojen vähimmäismitoitukset sekä paikkojen laatu- ja turvallisuusvaatimukset parantavat kestäväan liikunnan edellytyksiä. Kaavamääräyksillä ohjataan kasvillisuuden säilyttämiseen ja uudistamiseen.

5.4 Liikenne ja tekninen huolto

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

5.5 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 kannenalaiseseen pysäköintilaitokseen jättää tilaa vihreille piha-alueille. Hankkeella ei arvioida olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden.

5.6 Palvelut

Yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus palveluiden kysyntään. Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Tontin uuden maankäytön mukainen rakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 25 uutta asukasta (55 k-m² / 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

Vireilletulo

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

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 5.11.2019 § 118, mutta päätti 11.2.2020 § 25 kumota aiemman päätöksensä.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta 19.1.2021 § 7 ja palautti asian valmisteluun siten, että tontin käyttötarkoitus säilyy rivitalotonttina (AR) ja että kerrosala korotetaan 1 000 k-m²:in ja asuntojen lukumäärää rajoitetaan kahdeksaan (8) kerrosluvun pysyessä muuttumattomana (II).

Kaupunginhallitus käsitteli valiokunnan palautuspäätöstä 29.3.2021 § 70 ja päätti palauttaa asian valmisteluun siten, että kerrosalaa korotetaan 2 200 k-m²:in.

Palautuspäätöksen jälkeen alueelle tutkittiin vaihtoehtoisia toteutusratkaisuja. Alueen koko, muoto ja muut ominaisuudet huomioiden kerrosalaa kasvattavan rivitaloratkaisun ei katsottu olevan toteutuskelppoinen. Asia tuotiin uudelleen päätöksentekoon suunnittelutavoitteiden asettamiseksi jatkosuunnittelun perustaksi.

Kaupunginhallitus käsitteli suunnittelutavoitteita 11.4.2022 § 64 ja päätti asettaa jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat tavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2 200 k-m².
- Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen, rakennusten on oltava alisteisia Villa Odenwalliin nähden sekä sovittava pienimittakaavaiseen ympäristöön.
- Asuntojakauman tulee olla monipuolinen ja painottua kolmioihin ja niitä suurempiin perheasuntoihin.
- Viitesuunnitelmassa esitettyä tontinvaihtoa kaupungin kanssa voidaan harkita.

Uusi viitesuunnitelma on laadittu annetut suunnittelutavoitteet huomioiden. Kaavaluonnos perustuu uuden viitesuunnittelun mukaiseen toteutusratkaisuun.

Kauniaisissa 7.8.2023

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö

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



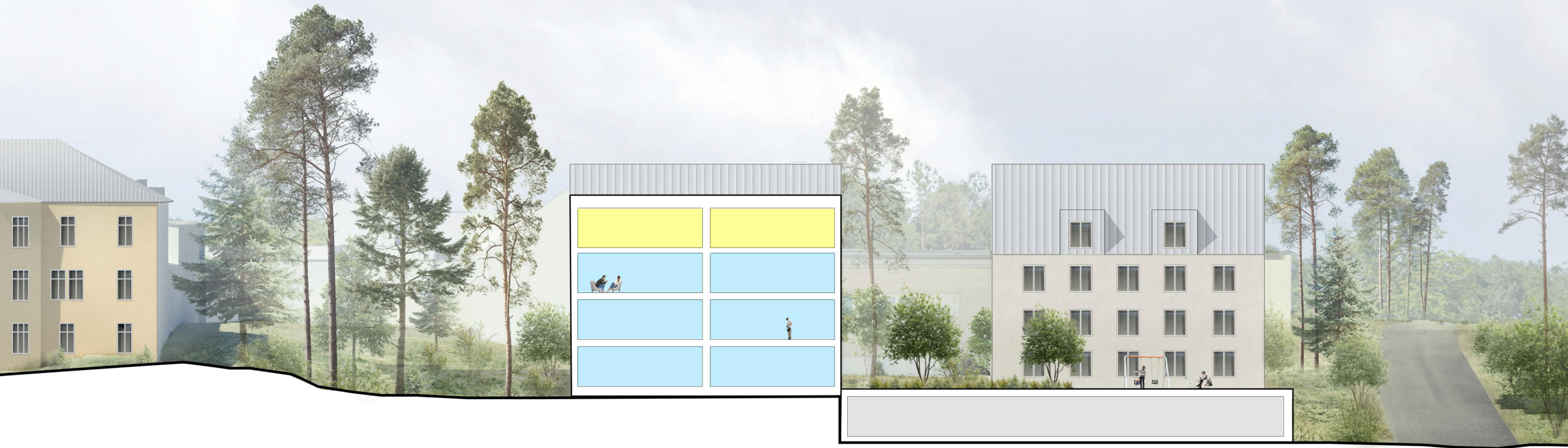
iviljonki
 aviljonger

PINTA-ALAT:

Kokonaisala	4300 brm ²
Pääkäyttötark. muk. kerrosala	2200 k-m ²
Muu ala (autohalli, kellarit ja ullakot)	2100 k-m ²
Autopaikkoja	22 + 2 vieraspaikkaa







Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 235 Kauniainen Täyttämispvm 08.08.2023
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]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0000 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 ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1576	100,0	2325	0,20	0,0000	1525
A yhteensä	0,3241	28,0	2325	0,72	0,0000	1525
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 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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,1576	100,0	2325	0,20	0,0000	1525
A yhteensä	0,3241	28,0	2325	0,72	0,0000	1525
AR4					-0,3241	-800
AK	0,3241	100,0	2325	0,72	0,3241	2325
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,8335	72,0			0,0000	
VP	0,8335	100,0			0,0000	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						