

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh 050 3829 313  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 235-4-47-3 (Teinikuja 2) omistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 1.10.2018 § 144 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 25.4.2019 ja päivitetty 5.10.2023. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 25.4.2019 kaupungin ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla sekä Kaunis Grani – lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Suunnittelualueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosa korttelin 47 tontin 3 osoitteessa Teinikuja 2 sekä 4. kaupunginosa puistoalueen (4-9903-900). Alueen pinta-ala on n. 1,2 ha. Tontti 3 on yksityisessä omistuksessa, puistoalue on kaupungin omistuksessa.

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.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut tutkia tontille korvaavaa, nykyistä tehokkaampaa maankäyttöä kiinnittäen erityistä huomiota rakentamisen ympäristöön sovittamiseen. Lisäksi tavoitteena on ollut päivittää suunnittelualueeseen kuuluvan puistoalueen kaavamääräykset ja nimetä puistoalue.

Kaupunginhallitus asetti 11.4.2022 § 64 kaavan jatkosuunnittelun perustaksi seuraavat suunnittelutavoitteet:

- Alueen käyttötarkoitus osoitetaan enintään kolmikerroksiselle pienkerrostalorakentamiselle.
- Tontin kulku- ja pysäköintiratkaisut toteutetaan siten, että viheralueiden pinta-ala maksimoidaan.
- Asuinrakentamisen määrä maksimissaan 2 200 k-m<sup>2</sup>.
- 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.

## Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) alue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä, joka on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”.

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

Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040:ssa suunnittelualue on osoitettu asuinrakentamisen tehostamis- ja/tai tiivistämiskohteena.

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).

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

## Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan alueella sijaitsevan nykyisen rivitalon korvaava uudisrakentaminen. Suunnittelualueen vanha rakennus on mittavan peruskorjaamisen tarpeessa. Alueen maanomistaja ei pidä saneerausta taloudellisesti kannattavana tai edes mahdollisena ottaen huomioon asunto-osakkeiden vähäinen määrä, rakennuksen kunto sekä asuntojen suuri koko, joka ei vastaa kysyntää. 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 asukkailla 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 maankäytön ja asumisen kehityskuvan maankäytöllisiin 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 pääosin 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.

#### Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 5.10.–6.1.2023 välisenä aikana jolloin siitä jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. ilmastovaikutusten arviointiin ja kaupungin ympäristötavoitteiden huomioimiseen, hulevesien käsittelyyn, meluun, tarvittavien sähkönjakelun aluevarausten varmistamiseen, pelastustoiminnan edellytysten huomioimiseen ja julkisivujen väriytykseen. Jätetyissä mielipiteissä otettiin kantaa mm. kaupunkikuvalliseen soveltuvuuteen, rakennusten korkeuteen ja varjostusvaikutuksiin, liikenteellisiin vaikutuksiin, ympäristövaikutuksiin ja asukkaiden tasavertaiseen kohteluun. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin selvitys liikennemelusta sekä hulevesien hallinnasta. Lisäksi viitesuunnitelman mukaisesta uudisrakentamisesta laadittiin varjostusanalyysi sekä alustava hiilijalanjälkilaskenta. Jatkosuunnittelussa tutkittiin yhdyskuntavaliokunnan esittämät varjostus- ja kaupunkikuvalliset tarkastelut ja viitesuunnittelua tarkennettiin luonnosvaiheesta.

Päivitetyn viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten sekä saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta päivitettiin seuraavasti: Puistoalueen merkintään lisättiin melun huomioiva indeksimääräys (VP-1). Puistoalueelle lisättiin ohjeellinen rakennusala muuntamolle toteutuneen tilanteen mukaisesti. Kaavassa osoitettuja rakennusten sallittuja ylimpiä harjakorkeuksia tarkistettiin. Kaavaan lisättiin pihakannen ohjeellinen korkeusasema. Rakennusalojen rajauksia tarkistettiin, rakennusaloja vedettiin n. 1–2 metriä kauemmas Teinikujasta. Myös pihakannen rakennusala siirrettiin kauemmas Teinikujasta, vastaavasti pihakannen rakennusala kasvatettiin länteen ja pohjoiseen. Rakennusoikeuden merkintätapaa ja jakaantumista rakennusaloittain päivitettiin. Ullakkorakentamista koskevaa määräystä päivitettiin. Yleisiä määräyksiä päivitettiin ja täydennettiin pysäköinnin, rakennustavan, julkisivujen materiaalien

ja värityksen, piha-alueiden toteutuksen sekä melun ja hulevesien osalta. Kaavaehdotuksen yhteydessä alueelle laadittiin ehdotus sitovasta tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta.

Yhdyskuntavaliokunta käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 13.2.2024 § 12 ja päätti esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nähtäville asettamista valiokunnan esittämin asuntojen kokoa koskevaan määräykseen liittyvin muutoksin. Valiokunnan päätöksen mukaisesti asuntojen kokojakaumaa koskeva määräys muutettiin muotoon ”Tontille toteutettavien asuntojen keskimääräisen huoneistoalan (h-m<sup>2</sup>) on oltava vähintään 80 m<sup>2</sup>.” Lisäksi yhdyskuntavaliokunta edellytti päätöksessään, että jatkovalmistelun yhteydessä selvitetään mahdollisuutta madaltaa rakennusten harjakorkeutta 1 metrillä.

Kaupunginhallitus käsitteli asemakaavan muutosehdotusta 26.2.2024 § 27 ja päätti asettaa ehdotuksen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.3.–8.4.2024, jolloin siitä jätettiin 5 lausuntoa ja 1 kirjallinen muistutus (**oheismateriaalina**, ei julkaista).

Annetuissa lausunnoissa otettiin kantaa mm. ilmastovaikutusten arviointiin ja kaupungin ympäristötavoitteiden huomioimiseen. Jätetyssä muistutuksessa otettiin kantaa mm. kaupunkikuvalliseen soveltavuuteen, rakennusten korkeuteen ja varjostukseen sekä liikenteellisiin vaikutuksiin ja ympäristövaikutuksiin. Lausuntojen ja muistutuksen lyhennelmät vastineineen ovat **liitteenä 1**.

Jatkovalmistelun yhteydessä tutkittiin valiokunnan päätöksessään esittämä rakennusten harjakorkeuden madaltaminen yhdellä metrillä. Metrin madalluksella ei tehdyn varjoanalyysin perusteella olisi juurikaan vaikutusta rakennusten naapuritaloihin aiheuttamaan varjostukseen. Jotta rakentamisen suunniteltu laajuus säilyisi, tulisi harjan 1 metrin madaltamisen myötä räystästä vastaavasti korottaa n. 70 cm. Näin muodostuva matalampi kattokulma myös latistaisi rakennusten hahmoa. Edellä mainittu huomioiden harjakorkeuden madaltamisen ei katsottu olevan tarkoituksenmukaista. Tarkempi rakennussuunnittelu tehdään toteutusvaiheessa.

Kaavamääräyksiin on tehty teknisiä tarkistuksia sisältöä muuttamatta, muutoin kaavakarttaan ja määräyksiin ei ole tehty muutoksia ehdotusvaiheeseen nähden. Kaavaselistusta on päivitetty.

#### Asemakaavan muutos

Maankäyttösiköissä on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 2** ja selostus liitteineen **liitteenä 3**.

#### *Asuinkerrostalojen korttelialue (AK)*

Asemakaavan muutoksella osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Korttelialueelle osoitetaan kolme rakennusala korkeintaan kolmekerroksisille rakennuksille. Korttelialueelle osoitetaan pääkäyttötarkoituksen mukaista rakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m<sup>2</sup>, lisäksi osoitetaan 140 k-m<sup>2</sup> asukkaiden yhteis- ja varastotiloihin. Asuinrakennusoikeus kasvaa 2 000 k-m<sup>2</sup>. Kaavamääräyksellä sallitaan toteuttaa rakennusten ullakoille

alemmen kerroksen asuntoihin liittyviä pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja. Rakennusten vesikaton ylimmäksi sallituksi korkeusasemaksi on osoitettu kahdella pohjoisemmalla rakennusosalalla +66.30 m ja eteläisimmällä rakennusosalalla +63.30 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. Kansipihan ohjeelliseksi korkeusasemaksi on osoitettu +50.5 (N2000).

Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>. Autopaikat tulee sijoittaa pihakannen tai rakennusten alaisiin pysäköintitiloihin. Lisäksi vieraspysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>. Vieraspysäköintipaikat saa 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. Ulkotiloissa olevien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

#### *Puisto (VP-1)*

Osa puistoalueesta (P) ja osa rivitalojen ja muiden kytkettyjen rakennusten korttelialueesta (AR4) muutetaan puistoksi, jolle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja (VP-1). Puistoalue nimetään Odenwallipuisto (Odenwallsparken).

#### *Yleiset määräykset*

Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. julkisivujen materiaaleista, väryksestä sekä toteutuksesta, rakentamistavasta, pihojen toteutuksesta, hulevesien käsittelystä sekä melunsuojauksesta.

#### *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 asuinrakennusoikeutta yhteensä 2 800 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi asukkaiden yhteis- ja varastotiloille on osoitettu rakennusoikeutta 140 k-m<sup>2</sup>. Tehokkuusluku on  $e = n \cdot 0.91$ . Nykytilanteeseen verrattuna asuinrakennusoikeuden määrä kasvaa 2 000 k-m<sup>2</sup>.

#### Tonttijaon muutos

Kaava-alueelle on laadittu asemakaavan muutoksen yhteydessä sitova tonttijako ja tonttijaon muutos, jolla muodostuu 4. kaupunginosan korttelin 47 tontti 7. Tonttijaon muutos on **liitteenä 4**.

#### Maankäytösopimus

Suunnittelualueen maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäytösopimus ennen kaavamuutoksen hyväksymistä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta esittää, että kaupunginhallitus hyväksyy liitteenä olevat asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja

muistutuksiin laaditut vastineet. Kaupunginhallitus esittää edelleen kaupunginvaltuustolle, että se hyväksyy liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevat asemakaavan yhteydessä laaditut sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset.

**Päätös:**

Päätösehdotus hyväksyttiin.

**Liitteet:**

LIITE 1 Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet (Ak 231, Teinikuja 2)  
LIITE 2 Kaavakartta määräyksineen (Ak 231, Teinikuja 2)  
LIITE 3 Selostus liitteineen (Ak 231, Teinikuja 2)  
LIITE 4 Tonttijako ja tonttijaon muutos (Tj 47/05)

**Oheismateriaali:**

Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta määräyksineen, Teinikuja 2  
EI JULKAISTA Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta (Ak 231, Teinikuja 2)

**Jakelu:**