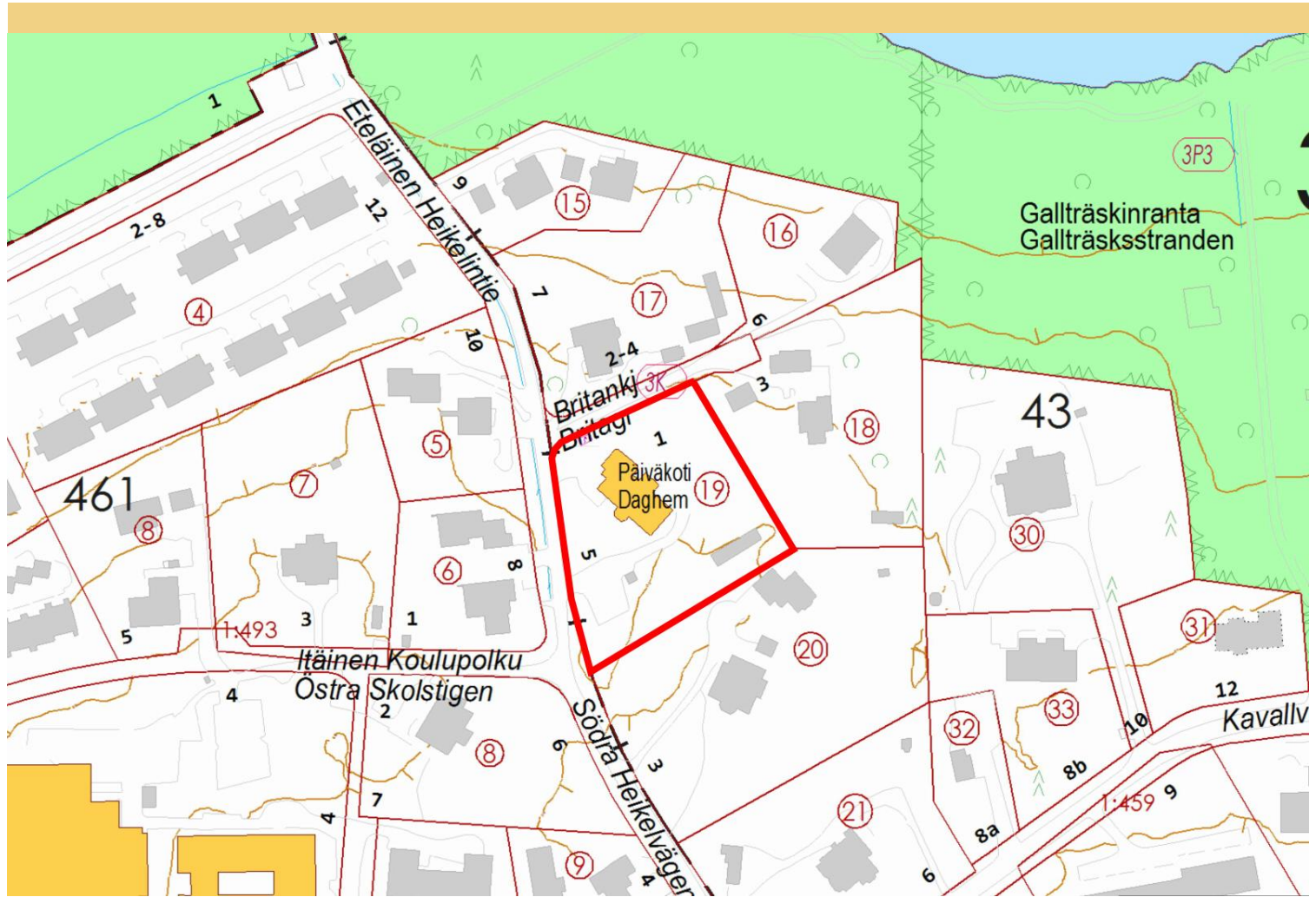




Ak 245

Eteläinen Heikelintie 5

Asemakaavan muutos

3. kaupunginosan korttelin 43 tontti 19

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.11.2025 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 25.3.2024 § 50 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 24.10.2024

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Viivi Larri
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 411 1851

10.11.2025



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT.....	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne.....	3
1.2.1	Maakuntakaava.....	3
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	3
1.2.3	Asemakaava	4
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.....	5
1.3.3	Luonnonolosuhteet	5
1.3.4	Suojelukohteet	6
1.3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	7
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET.....	7
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	8
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	8
3.2	Mitoitus.....	9
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	10
3.3.1	Maankäyttö	10
3.3.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus	12
3.3.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	12
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	12
3.5	Nimistö.....	12
4	KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	13
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
4.2	Maakuntakaava.....	13
4.3	Yleiskaavan sisältövaatimukset (AKL 39 §).....	14
4.4	Resurssiviisauden tiekartta	15
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	15
5.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema	15
5.2	Luonto	16
5.3	Ilmastovaikutusten arviointi	16
5.3.1	Vaikutukset ilmastoon ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen.....	16
5.3.2	Planect-laskenta	17
5.4	Liikenne ja tekninen huolto.....	20
5.5	Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys	20
5.6	Palvelut.....	20
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	20
7.1	Suunnittelun vireilletulo.....	20
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	20
7.3	Suunnittelu.....	20
7.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	20

LIITTEET

Liite 1 Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Kauniaisten liito-oravaselvitys

Meluselvitys 2022

Kauniaisten kasvistokartoitus, 2022

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021

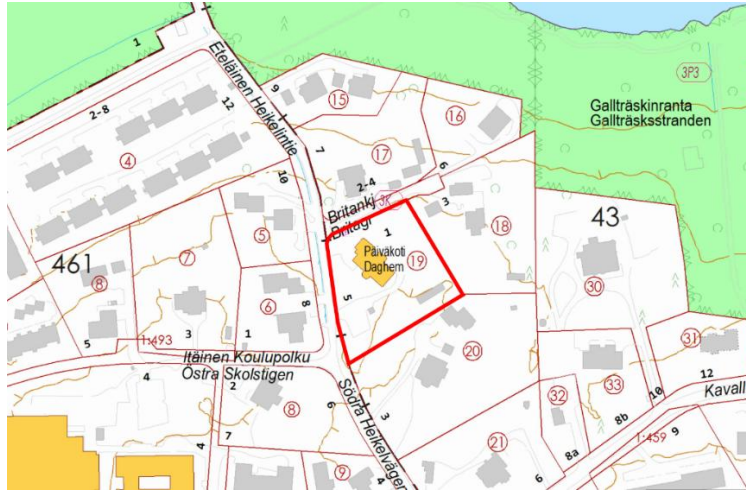
Promethor Oy, 1/2022

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy 21.12.2022

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 3. kaupunginosan korttelin 43 tontin 19. Alueen pinta-ala on n. 0,4 ha. Tontti on kaupungin omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen rajaus virastokartalla.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

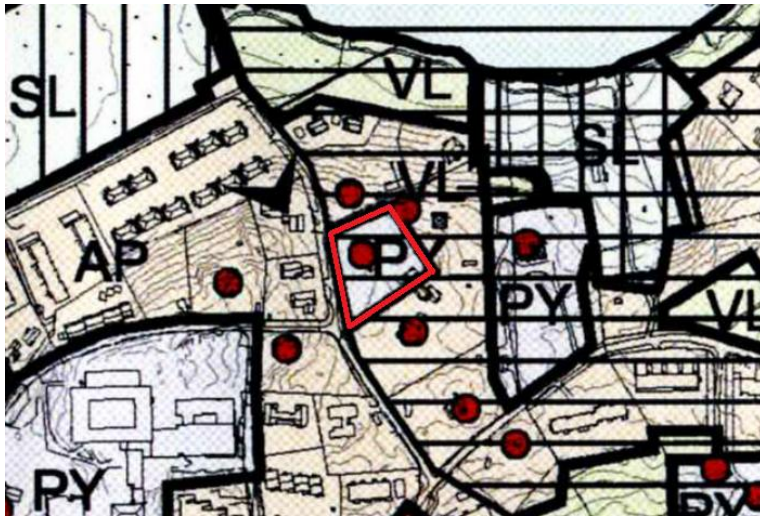
Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue on osoitettu merkinnöllä: kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun kaavaan ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia.



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

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

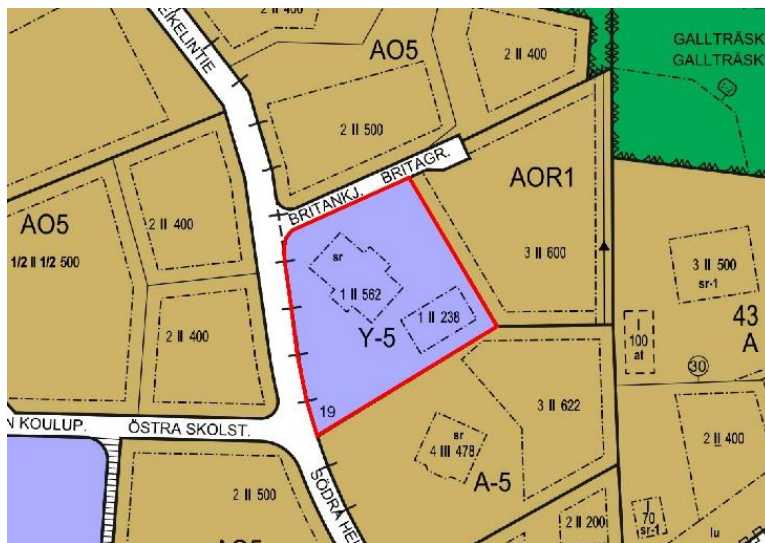
Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).



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

1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 05.08.1994 vahvistettu asemakaava (Ak 130), jossa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-5). Tontin pinta-ala on 4 013 m² ja sille on osoitettu kahdelle erilliselle rakennusosalalle rakennusoikeutta yhteensä 800 k-m² kahteen kerrokseen, asuntojen määrän ollen yksi kummassakin. Pohjoisen puoleisella rakennusosalalla sijaitseva rakennus on suojeltu asemakaavassa sr-merkinnällä. Rakennuslain 135 §: 1 momentin nojalla rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa.



Kuva 4. 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 Eteläinen Heikelintie 5 sijaitseva tontti 235-3-43-19 on kaupungin omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä Kauniaisten keskustasta, Gallträskin järven eteläpuolella. Suunnittelualue rajautuu lännessä Eteläiseen Heikelintiehen ja pohjoisessa Britankujaan. Suunnittelualueen ympärillä on pientaloasutusta. Eteläinen Heikelintie on ympäristöltään vehreää ja sen varteen on toteutunut pääasiassa omakotitaloja tai paritaloja muutamaa rivitalokokonaisuutta lukuun ottamatta.

Rakennukset ja rakennelmat

Suunnittelualueella sijaitsee puuhuvila Villa Solhöjd, joka on suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla (Ak 130). Kauniaisten rakennusinventoinnin (2005) mukaan Villa Solhöjd on siirretty Helsingistä 1910-luvulla. Tontilla sijaitsee lisäksi talousrakennus, jätetekatos, pihavarasto ja muuntamo.

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, Kauniaisten huvilakaupunkia (RKY 2009). Suunnittelualueen ympäristössä olevat vanhat, arvokkaat huvilarakennukset suurine ja vehreine pihoineen ovat kiinteä osa alueen huvilakaupunginosaa. Suunnittelualueen ympäristössä sijaitsee useita rakennusinventoituja ja kaavasuojeltuja rakennuksia 1900-luvun alkupuolelta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Eteläinen Heikelintie on luokituksestaan liityntäkatu. Liikennemääriä ei ole laskettu. Liikenne koostuu pääasiallisesti tonteille ajosta eikä läpikulkuliikennettä päättyvän tien vuoksi ole.

Jalankulku ja pyöräily

Eteläisellä Heikelintiellä ei ole jalkakäytävää tai pyörätietä.

Julkinen liikenne

Kaava-alue sijaitsee n. 500 metrin päästä Kauniaisten rautatieasemasta ja lähimmät bussipysäkit löytyvät Helsingintieltä.

1.3.3 Luonnonolosuhteet

Tontin maaperä on kalliota, ja suurin osa tontin pinta-alasta muodostuu vettä läpäisevästä, peittämättömästä maasta sekä kasvillisuuden peittämästä alueesta, mikä tukee hulevesien hallintaa tontilla. Suunnittelualueen maasto on mäkistä ja suunnittelualue sijaitsee noin 15–18 metriä Gallträsk-järveä korkeammalla.

Suunnittelualue on kuivaa kangasmetsää. Suunnittelualueen kasvillisuus keskittyy pääasiassa tontin eteläosaan ja rajojen tuntumaan. Päärakennuksen edustalla on puita ja pensaita, jotka peittävät osittain päärakennuksen hahmon kadulta katsottuna. Varsinaista puutarhaa tontilla ei ole, vaan tontti on jätetty suurimmaksi osaksi luonnonmukaiseksi metsiköksi kadun puolelta ja istutuksia on vain sokkelin viereisellä kukkapenkillä ja yksittäinen istutuslaatikko etupihalla. Rakennuksen takana on laaja hiekkakenttä, joka toimii päiväkodin leikkipihana. Tontin kaakkoisosassa esiintyy avokalliota.

Pihan puusto koostuu pääosin suurista männyistä sekä koivuista ja muista lehtipuista. Aluskasvillisuus on niukkaa, joten tontin maaston muodot erottuvat hyvin tontilla. Kasvillisuudella on merkittävä rooli hiilinieluna, lajiston monimuotoisuuden ylläpitäjänä sekä hulevesien hallinnassa. Erityisesti kookkaat puut edistävät hiilen ja hulevesien sitoutumista. Tiheä pensasmainen kasvillisuus tarjoaa suojaa ja pesäpaikkoja linnuille, parantaen niiden elinolosuhteita. Osa vanhan puutarhan kasvilajeista saattaa omata kulttuurihistoriallista arvoa.

Arvokkaat luontokohteet

Suunnittelualueella ei ole todettu liito-oravahavaintoja vuonna 2021 tehdyssä Liito-oravaselvityksessä (Ympäristösuunnittelu Enviro 2021). Suunnittelualuetta lähin liito-oravan

ydinalue sijaitsee Gallträskin etelärannalla noin 40 metriä kaava-alueelta pohjoiseen. Lähimmät liito-oravahavainnot ovat tältä alueelta.

Suunnittelualueella ei ole todettu vuonna 2022 tehdyssä Kauniaisten kasvistokartoituksessa (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, 2022) uhanalaisten tai silmälläpidettävien kasvin esiintymiä.

1.3.4 Suojelukohteet

Suunnittelualueella sijaitseva päärakennus Villa Solhöjd on suojeltu voimassa olevalla asemakaavalla (Ak 130). Kaavamääräyksen mukaan rakennuslain 135 §:n 1 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- ja muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikattojen rakennustaiteellista tai historiallista arvoa. Päärakennus sisältyy Kauniaisissa vuonna 2005 laadittuun rakennusinventointiin.

Suunnittelualue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009). Kauniaisten huvilakaupunki on Suomen varhaisimpia huvilakaupunkeja, jotka muodostuivat 1900-luvun alussa puutarhakaupunkien periaatteiden mukaisesti vehreiksi ja väljiksi asuinalueiksi vastapainona kaupungistumiselle (Museovirasto). Kauniaisten huvilakaupungille ominaisia piirteitä oli päärakennuksen rakentaminen syvälle suuren tontin keskelle ja tonttien aitaaminen vähintään tien puolelta. Aikakaudelle tyypillisiä olivat säleaidat, kuusiaidat sekä luonnonkivimuurit. Myös portit olivat tavallisia ja tolpat olivat muun muassa graniittia ja veräjät valurautaa tai puuta. Taloon johtavan tien varrelle ja talon ympärille istutettiin kukkivia pensaita, hedelmäpuita sekä perennoja, mutta muuten tontit jätettiin luonnonvaraisiksi metsiköiksi.

Villa Solhöjd rakennettiin alun perin 1800-luvulla Kasarmintorin äärelle Helsinkiin osoitteeseen Kasarmikatu 34. Rakennuksen alkuperäisiä suunnitelmapiirustuksia ei ole löytynyt, joten rakennuksen suunnittelijasta tai rakennusvuodesta ei ole varmuutta. Rakennus kuuluu joka tapauksessa Carl Ludvig Engelin johtamaan kaupungin rakennusvaiheeseen. Kasarmikatu 34 tontilla oli useita omistajia 1800-luvulla ja vapaaherra Reinhold von Willebrand osti tontin vuonna 1887. Vuonna 1888 tontille rakennettiin kivirakenteinen piharakennus ja kadun puoleinen kaksikerroksinen puinen empiirerakennus muodinmukaistettiin suunnittelija arkkitehti Sebastian Gripenbergin toimesta. Vuonna 1911 Kasarmikatu 34 kadun puolelle rakennettiin uusi kivirakenteinen kerrostalo, jonka suunnitteli arkkitehti Sigurd Frosterus. (Helsingin kaupunginmuseo)

Villa Solhöjd siirrettiin Kasarmikadulta Kauniaisien nykyiselle paikalleen E. Heikelintie 5:een 1910-luvulla von Willebrandin toimesta. Huvilan hirsirunko oli arvokas ja rakennuksen siirto sopii luontevasti samanaikaisesti muodostuvaan Kauniaisten puutarhakaupunkiin. Vertaamalla Villa Solhöjdin piirustuksia vuodelta 1943 ja Kasarmikatu 34 kadun puoleisen rakennuksen julkisivusuunnitelmaa vuodelta 1888 on mahdollista, että rakennuksen runko on sama. Julkisivujen osalta rakennuksen ilme on muuttunut reilusti: lyhyille sivuille on sijoitettu uusia ikkunoita ja vuoraus on uusittu. (Helsingin kaupunginmuseo)

Von Willebrandin perhe asutti Villa Solhöjdiä aina 1920-luvulle asti, jolloin huvila myytiin arkkitehti Wasastjernan perheelle. Wasastjernan perhe asutti palvelijoineen huvilaa ja asunnon sisustusta pidettiin eräänä Kauniaisten hienostuneimpana. Myöhemmin alakerta annettiin vuokralle. 1950-luvun alussa kunta otti kuolinpesän haltuunsa ja aluksi huvilassa toimi ruotsinkielinen kansakoulu. Kun keskuskansakoulu valmistui vuonna 1956 Mäntymäentie 2:een, huvila vuokrattiin Folkhälsanille, joka harjoittaa huvilassa edelleen päiväkotitoimintaa.

Huvilassa on toteutettu muutostöitä niin sisätiloissa kuin julkisivuissa vuosikymmenten aikana. Ulospäin näkyviä muutoksia on vuoden 1943 piirustuksessa näkyvän sisäänkäynnin poistaminen katujulkisivulta sekä kuistin päällä olevan katetun parvekkeen muuttaminen sisätilaksi. Sisäpihan puolelle on rakennettu laajennusosa päiväkodin keittiölle vuonna 1986, jolloin myös kulku toisen

kerroksen portaikkoon on vaihdettu katuulkisivun puolelle. Lisäksi sisäpihan sisäänkäynnin päällä oleva parveke on purettu jossain vaiheessa rakennuksen historiaa.

Villa Solhöjdissä toimii nykyään Folkhälsanin päiväkodin lisäksi Grankulla Scoutkår -partioyhdistys ja toisessa kerroksessa on kaupungin työsuhteasunto.

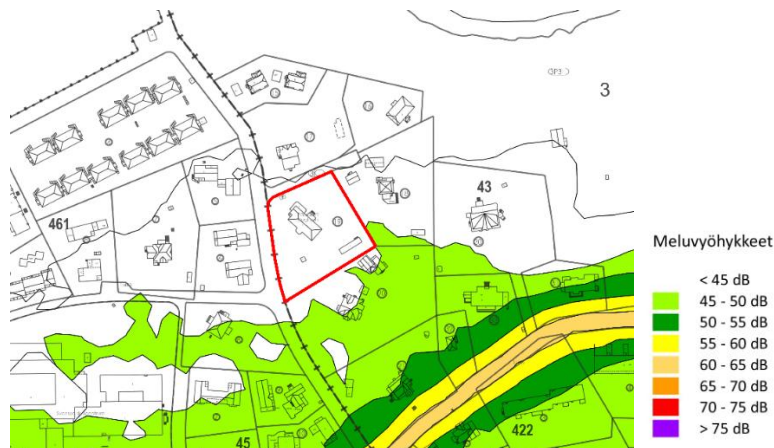
1.3.5 Ympäristön häiriötekijät

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suositusetaisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 ”Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa”. Suunnittelualueen ympäristö on avoin ja tuulettavuus liikenneväylien varsilla hyvä, jolloin oppaassa esitetyt suositusetaisyydet ajoradan reunasta asunnon julkisivulle ovat sovellettavissa suunnittelualueella. Kaava-alueen kannalta merkittävimmät ilmanlaatua heikentävät lähteet ovat Eteläisen Heikelintien sekä Kavallintien liikenne. Eteläisen Heikelintien vuorokausiliikennemääriä ei ole laskettu, mutta Kauniaisten liikennelaskennassa (2020) esimerkiksi toisen liityntäkadun, Ersintien, keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä oli 1300 ajoneuvoa. Suositusetaisyys ajoradan reunasta asuinrakennuksiin on 10 metriä, kun kadulla liikennöi alle 5000 ajoneuvoa arki vuorokautena. Suunnittelualueen suositusetaisyys on siis 10 metriä.

Melu

Suunnittelualue sijaitsee Eteläisen Heikelintien varrella, joka on päättävä liityntäkatu, jonka ajoneuvoliikenne koostuu tonteille ajosta. Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä (Promethor Oy 2022) suunnittelualueen päiväaikainen melutaso on alle 45 dB. Myös yöaikainen melu on alle 45 dB.



Kuva 5. Meluselvitys; tieliikenteen päiväajan keskiäänitaso (L Aeq,7-22) maanteillä ja kaduilla Kauniaisissa (Promethor Oy 2022).

Lentomelun suhteen kaavamuutosalue ei ole voimassa olevan maakuntakaavan mukaan varsinaista lentomelualueutta (Lden 55–60 dBA). Kauniainen kuuluu kuitenkin Uusimaa 2050 – kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisvyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 25.03.2024 § 50 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa yleisten rakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön. Tontille on tarkoitus osoittaa alueen kulttuuriympäristön arvot ja luontoarvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Rakennusoikeuden määrän ja sijoittelun ohella tulee ratkaista myös pihajärjestelyt kuten pysäköinnin järjestäminen.

Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen, kulttuuriympäristön ja luonnon arvoihin sekä uudis- ja täydennysrakentamisen energiaratkaisuihin.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaavamuutoksen kohteena oleva tontti sijaitsee pientaloalueen keskellä, ja sen pinta-ala on 4013 m². Nykyisessä asemakaavassa tontille on osoitettu rakennusoikeutta 800 k-m², mikä vastaa tehokkuuslukua $e=0,20$. Suunnittelualueen tehokkuus on ympäröivien tonttien keskiarvoa vastaava: Eteläisen Heikelintien varrella tehokkuusluvut vaihtelevat 0.15–0.24 välillä, ja Kavallintiellä tehokkuudet ovat samaa luokkaa.

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan pientaloasumisen lisäämistä jo asemakaavoitetulla alueella infrastruktuurin, palveluiden ja kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksien läheisyydestä. Suunnitteluratkaisussa esitetään tontin jakamista kahdeksi tontiksi, joista isommalla n. 0,25 ha tontilla sijaitsee Villa Solhöjd ja pienempi n. 0,15 ha tontti on täydennysrakentamiselle. Asemakaavanmuutoksella mahdollistetaan suojellun Villa Solhöjdin käyttötarkoituksen muuttaminen asuinkäyttöön siten, että rakennukseen voidaan sijoittaa enintään neljä asuntoa.

Tontin täydennysrakentamista on tarkasteltu siten, että se sopeutuu ympäröivään kulttuuriympäristöön ja jää alisteiseksi Villa Solhöjdin arkkitehtuurille. Kauniaiasten huvilakaupungille tunnusomaisia piirteitä ovat isot ja vehreät tontit, maaston muotoja mukaileva katuverkko sekä rakennusten sijoittelu ja suuntaaminen tontilla vapaasti, ilman koordinaatistoa. Monet alueen tonteista on aidattu tai reunustettu luonnonkivimuurein, jotka jäsentävät katutilaa. Tonttien kadun puoleisilla sivuilla on myös etupuutarhat, jotka takaavat vehreän katunäkymän. Tavoitteena on, että huvilarakennus säilyttää hallitsevan asemansa maisemassa, erityisesti kadulta päin katsottuna.

Täydennysrakentamisen määrän määrittämiseksi ja kaavoituksen tueksi tontilla on tutkittu vaihtoehtoisia toteutustarkasteluja. Alla esimerkkejä tutkituista tontinkäyttömahdollisuuksista.



Kuva 6. Kaksi 180 k-m² erillispientaloa.



Kuva 7. 120 k-m² ja 180 k-m² erillispientalot.

Kuva 8. Kytkeytyt 180 k-m² pientalot.Kuva 9. Erillispientalo 250 k-m².

Yllä olevat esimerkit havainnollistavat erilaisia tapoja sijoittaa täydennysrakennuksia ja autokatoksia tontille sekä variaatioita rakennusoikeuden määrässä. Jotta täydennysrakentaminen olisi luonteva osa kokonaisuutta, sen tulee soveltua kaupunkirakenteen hierarkiaan ja hyödyntää olemassa olevia rakennustypologioita. Huvilaympäristöön sopivat parhaiten yksimassaiset rakennukset, jotka voidaan sijoittaa vapaasti tontille. Tästä syystä kytkeytyt pientalot eivät ole luonteva ratkaisu kulttuuriympäristössä.

Tarkastelussa tutkittiin kahta vaihtoehtoa, jossa lohkottavalle tontille osoitettaisiin kaksi pientalon rakennusala: toinen tontin etuosaan ja toinen takaosaan. Ratkaisu jakaisi rakennusoikeuden pienempiin massoihin ja loisi etäisyyttä suojeltuun Villa Solhöjdiin. Haasteeksi tunnistettiin kuitenkin takaosan pientalon pysäköinnin järjestäminen keskellä tonttia avokallion päällä, joka luontaisesti soveltuisi paremmin oleskelualueeksi. Lisäksi ratkaisun arvioitiin muuttavan katunäkymän luonnetta ei-toivottuun suuntaan ja korostavan liikaa uudisrakentamisen asemaa suhteessa Villa Solhöjdiin.

Täydennysrakentamistarkastelussa yhden erillispientalon ratkaisu todettiin parhaiten ympäröivään kulttuuriympäristöön sopivaksi, ja kaavaluonnoksen valmistelua on jatkettu tältä pohjalta (kuva 10). Suunnitelmassa huomioidaan ympäristön mittakaava ja rakentamisen määrä, jotta tontin väljyys säilyy yhtenäisenä ympäröivän kaupunkirakenteen kanssa. Uudisrakennus sijoittuu lohkottavan tontin takaosaan, jääden sivuosaan suhteessa suojeltuun huvilarakennukseen. Suunnitteluratkaisun tehokkuudet ovat Villa Solhöjdin tontilla $e=0.24$ ja täydennysrakentamistontilla $e=0.19$.



Kuva 10. Kaavaluonnoksen mahdollistama maankäyttö.

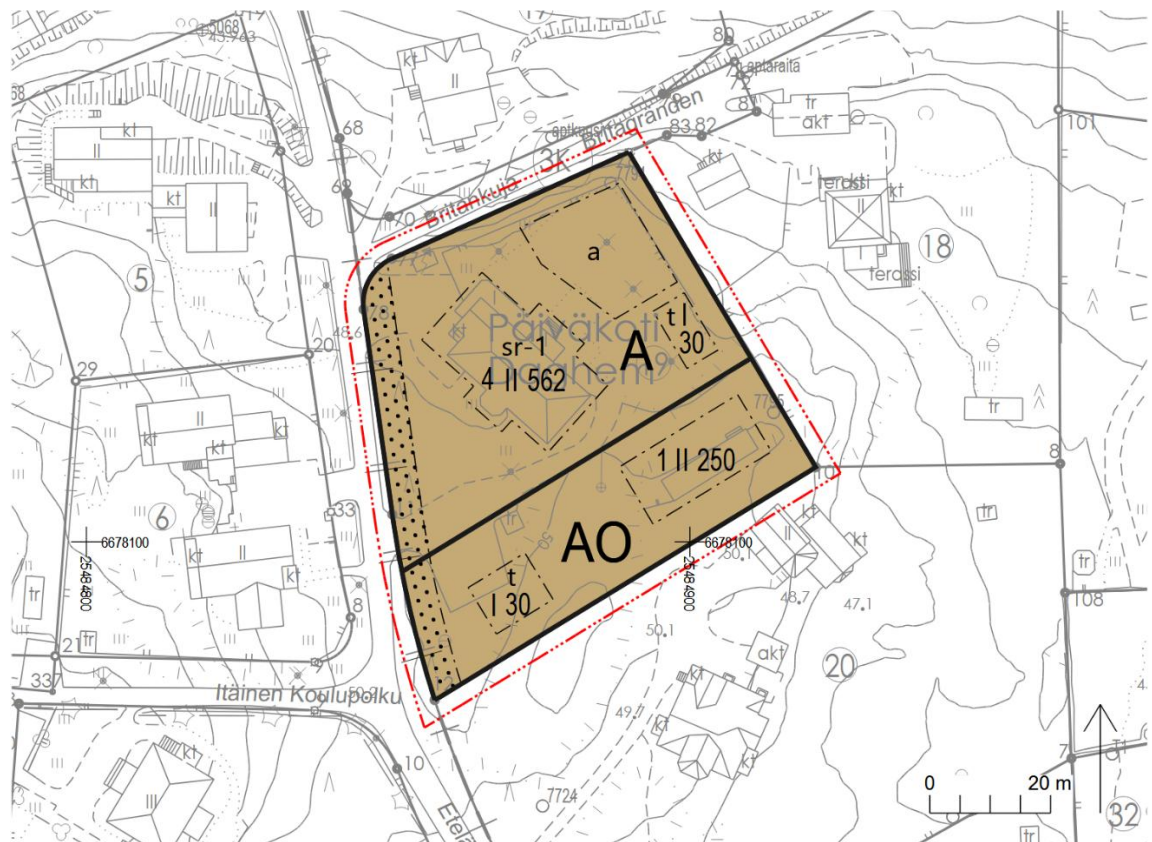
3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4013m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta 872 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta n. $e_a=0.22$. A-korttelialueen pinta-ala on 2 519 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 592 k-m², mikä vastaa tehokkuutta $e=0.24$. AO-korttelialueen pinta-ala on

1 494 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 280 k-m², mikä vastaa tehokkuutta $e=0.19$. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa suunnittelualueella 72 k-m².

3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1 Maankäyttö



Kuva 11. Kaavakartta, luonnosvaihe.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Asemakaavan muutoksella osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-5) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 562 k-m²:stä 592 k-m²:iin. Rakennusoikeus kasvaa 30 k-m².

Korttelialueen keskellä sijaitseva huvilarakennus Villa Solhöjd osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siihen saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Villa Solhöjdille osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 562). Villa Solhöjd sallitaan muutettavan enintään neljän asunnon asuinrakennukseksi (4).

Korttelialueen itäreunaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 30 k-m² suuruiselle talousrakennukselle (t I 30). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan auton säilytyspaikan rakennusala (a).

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksella osa yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-5) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 238 k-m²:stä 280 k-m²:iin. Rakennusoikeus kasvaa 42 k-m².

Korttelialueen itäosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 250 k-m² yksiasuntoiselle kaksikerroksiselle erillispientalolle (1 II 250). Korttelin länsiosaan osoitetaan rakennusala yksikerroksiselle enintään 30 k-m² suuruiselle talousrakennukselle (t I 30).

Yleiset määräykset

KULTTUURIYMPÄRISTÖN SÄILYTTÄMINEN:

Asemakaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun ympäristöön (RKY 2009). Kulttuurihistoriallisen arvon säilymiseksi alueen ominaispiirteet on otettava huomioon rakennuksiin ja muuhun ympäristöön vaikuttavien toimien suunnittelussa ja toteuttamisessa. Rakennusten muutoksia ja uudisrakentamista suunniteltaessa on kuultava hyvissä ajoin museoviranomaista.

Uudisrakentaminen tulee suunnitella niin, että muutos ei vähennä alueen kulttuurihistoriallista arvoa. Uusien rakennusten ja rakennelmien tulee sopeutua korkeuden, muodon, materiaalien, julkisivujen mittasuhteiden, värityksen ja yksityiskohtien puolesta pihapiirin suojeltuun rakennukseen Villa Solhöjdiin ja ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakentamisen tulee arkkitehtuuriltaan olla alisteinen Villa Solhöjdin arkkitehtuurille. Rakentamisessa tulee suosia vähäpäästöisiä ratkaisuja.

Asumisen uudisrakennusten tulee olla harja-, auma- tai mansardikattoisia ja muodon yksimassaisia. Katemateriaalina tulee käyttää sileää saumattua peltiä tai tiiltä. Asuinrakennusten runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta. Julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja pintakäsittelyn peittomaalattu. Asuinrakennusten julkisivuissa käytettävien värisävyjen tulee olla aikakauden huvilarakentamiselle ominaisia sävyjä ja soveltua olemassa olevien rakennusten väritykseen.

Uusien talousrakennusten ja katosten julkisivun enimmäiskorkeus alaräystääseen on 3 m. Erilliset talousrakennukset ja katokset tulee sijoittaa pihapiirin rakennusten hierarkia huomioon ottaen ja siten, että rakennuksista muodostuu kaupunkikuvallisesti tasapainoinen kokonaisuus. Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla yksinkertainen massoittelu.

PYSÄKÖINTI:

A-korttelialueella autopaikkoja on varattava 1 ap / 100 k-m², kuitenkin vähintään 1,5 ap / asunto. AO-korttelialueella autopaikkoja on varattava 2 ap / asunto.

PIHAT:

Piha-alueita tulee kehittää ylläpitäen alueelle luonteenomaista huvilaviherympäristöä ja kasvillisuuden monimuotoisuutta. Tontit tulee kadun puolelta aidata tai rajata istutuksilla tai muurilla.

Alueen merkittävä vanha puusto tulee säilyttää ja huomioida rakennusten, piha-alueiden ja pysäköintipaikkojen suunnittelussa. Korttelissa sallitaan vain rakentamisen kannalta välttämättömät puun kaadot ja puusto on säilytettävä ja luonnonmukaisesti hoidettava kaikilta niiltä rakentamattomilta tontin osilta, jota ei käytetä leikki- tai kulkuteinä tai pysäköintiin.

Piha-alueiden tulee olla yleisilmeiltään vehreitä. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisina. Rakentamattomilla piha-alueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Vettä läpäisemätöntä materiaalia saa käyttää ainoastaan kohdissa, joissa se on tarpeen pelastusteiden järjestämiseksi.

HULEVEDET:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttaa alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettä läpäisemätöntä 100 pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla

suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.

MAAMASSAT JA MUU MATERIAALI:

Alueella tulee pyrkiä kierrättämään kaava-alueen rakentamisessa muodostuvia ja käytettäviä massoja ja materiaaleja mahdollisimman tehokkaasti.

ENERGIA:

Rakennuspaikalla tulee ensisijaisesti hyödyntää uusiutuvia energiamuotoja, kuten maalämpöä, aurinkoenergiaa tai muita soveltuvia uusiutuvia energialähteitä.

Aurinkosähköjärjestelmää ei saa sijoittaa kadun puoleiselle sivulle, ellei vaikutus kaupunkikuvaan ole vähäinen. Aurinkosähköjärjestelmän sijoittaminen ei saa heikentää rakennuksen suojeluarvoja.

3.3.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä on kalliomaata. 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. Kaava-alueen länsireuna osoitetaan istutettavaksi alueen osaksi, jotta katunäkymä Eteläisellä Heikelintiellä säilyy alueen yleisilmeen mukaisesti vehreänä.

Viherpeitteisyys

Kauniaisissa on vireillä rakennusjärjestyksen päivitystyö. Rakennusjärjestys ehdotuksen mukaan (4.6.2025) asuinpientalotonteilla tulee pyrkiä siihen, että tontin pinta-alasta vähintään 35 % on viherpeitteisenä ja vettä läpäisevää pintamateriaalia. Viherpeitteisyyteen luetaan myös viherkatot. Tonttien Asemakaavaluonnoksen mukaan tonttien viherkertoimet ovat: A-tontilla 39 % ja AO-tontilla 57 %.

3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Suunnitellun uuden maankäytön arvioidaan vähentävän liikenteen määrää Eteläisellä Heikelintiellä, sillä palveluiden tuottama liikenne loppuu. Asumisen tuottama liikenne on vähäisempää verrattuna päiväkodin työmatka- ja saattoliikenteeseen. Alueen tuottaman liikennemäärän ei arvioida kasvavan eikä muutos siten aiheuta toimenpidetarpeita liikenneverkolle.

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa" esitettyihin suosituksetäisyyksiin. Ilmanlaadun osalta kaava-alueen lähimmät asuinhuoneistot sijoittuvat noin 11 m etäisyydelle Eteläisestä Heikelintiestä, jolloin suosituksetäisyys 10 m täyttyy ja ilmanlaadun ohjearvot alittuvat. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisessa meluselvityksessä (Promethor Oy 2022) suunnittelualueen päiväaikainen melutaso on alle 45 dB. Myös yöaikainen melu on alle 45 dB. Melutason ohjearvot alittuvat tontin piha-alueella, minkä takia kohteeseen ei tarvita erillisiä julkisivujen ääneneristävyyismääräyksiä.

3.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

4 KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yleisten rakennusten korttelialueen muuttaminen asuinkäyttöön. Kaavamuutoksella lisätään asumista hyvien liikenneyhteyksien alueella, mikä vastaa Kauniaisten omien tavoitteiden lisäksi myös valtakunnallisia sekä Helsingin seudun maankäytön tavoitteita. Kaavamuutoksella yhdyskuntarakenne täydentyy maltillisesti, kun suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus nousee 72 k-m². 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 AKL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (AKL 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 lisätään asumista hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella mahdollistamalla Villa Solhöjdin käyttötarkoituksen muutos päiväkodista asumiselle sekä täydennysrakentaminen AO-tontille. Kaavassa asumiseen osoitetut alueet ovat julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Tiivistäminen tukee osaltaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä lisääntyvän asukasmäärän kautta.

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

Täydennysrakentamisen maltillinen lisääminen ja pysäköinnin sijoittaminen ihmisten muokkaamalle tontin osalle mahdollistavat vehreiden piha-alueiden toteuttamisen suunnittelualueelle. Kaavamääräykset ohjaavat huvilaympäristön ylläpitämiseen ja kasvillisuuden monimuotoisuuteen. Ilmastonmuutokseen sopeutumiseksi kaavamääräyksissä ohjataan puuston säilyttämiseen ja huomioimiseen täydennysrakentamisen suunnittelussa.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle. Ominaisuusmerkinnällä on osoitettu valtakunnallisesti merkittävät rakennetun kulttuuriympäristön alueet (RKY 2009), joihin Kauniaisten huvilakaupunki kuuluu. Yksityiskohtaisemmassa alueiden suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on turvattava valtakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot. Maakunnallisesti merkittävien kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot on otettava huomioon alueita kehitettäessä. Alueen suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä alueen maisema- ja kulttuuriympäristöarvot.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu myös pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään 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 asemanseutuihin 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 (AKL 39 §)

Asemakaavan muutoksessa on soveltuvin osin huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset.

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

<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	Kaavasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa.
--	--

4.4 Resurssiviisauden tiekartta

Kauniainen on sitoutunut edistämään kestävästä 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 resurssiviisauden tiekarttaan kirjattuja teemakokonaisuuksia ja toimenpiteitä

- Yhdyskuntarakenteen tiivistäminen siten, että kestävä liikkuminen on kilpailukykyistä.
- Kannustetaan kestävyteen rakennussuunnittelussa ohjaamalla vähäpäästöisten ratkaisujen suosimiseen rakentamisessa sekä ensisijaisesti uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämiseen.
- Suositaan puurakentamista määräämällä, että asuinrakennusten runkomateriaalin tulee olla pääosin puuta ja julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Vältetään puiden kaatoa määräämällä, että alueen merkittävä vanha puusto tulee säilyttää ja huomioida rakennusten, piha-alueiden ja pysäköintipaikkojen suunnittelussa. Korttelissa sallitaan vain rakentamisen kannalta välttämättömät puun kaadot ja puusto on säilytettävä ja luonnonmukaisesti hoidettava kaikilta niiltä rakentamattomilta tontin osilta, jota ei käytetä leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavan muutos mahdollistaa tontilla sijaitsevan suojellun huvilarakennuksen Villa Solhöjdin käyttötarkoituksen muutoksen päiväkodista asuinkäyttöön. Muutos on toiminnallisesti perusteltu, sillä päiväkotitoiminta siirtyy tulevaisuudessa uusiin tiloihin. Kaupunkikuvaan käyttötarkoituksenmuutos ei vaikuta, koska rakennus on suojeltu ja muutoksia suunniteltaessa kuullaan museoviranomaista. Asumisen salliminen Villa Solhöjdissä varmistaa suojellun rakennuksen käytön jatkumisen ja ylläpidon. Kaava turvaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilarakennuksen säilymisen, mikä vahvistaa alueen historiallista kerroksellisuutta ja identiteettiä.

Rakennusoikeuden sijoittumista on tarkasteltu kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot huomioiden. Kaavamuutos mahdollistaa alueen itäosaan kaksikerroksisen erillispientalon rakentamisen nykyisen talousrakennuksen paikalle, mikä edellyttää talousrakennuksen purkamista. Rakennusoikeutta korotetaan 12 k-m² nykyiseen kaavaan verrattuna, jolloin uudisrakennukselle osoitetaan 250 k-m². Uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, ettei alueen kulttuurihistoriallinen arvo vähene. Rakennusten ja rakennelmien tulee sopeutua korkeuden, muodon, materiaalien, julkisivujen mittasuhteiden, värityksen ja yksityiskohtien osalta Villa Solhöjdiin ja ympäröivään kulttuuriympäristöön. Uudisrakennuksen arkkitehtuurin tulee olla alisteinen Villa Solhöjdin arkkitehtuurille. Täydennysrakentaminen sijoittuu pihan takaosaan, jolloin huvila säilyy näkyvissä kadulta.

Kaavamuutos mahdollistaa molemmille tonteille yksikerroksisen, enintään 30 k-m² suuruisen talousrakennuksen rakentamisen. Talousrakennusten sijoittelussa on otettu huomioon alueen kaupunkikuva ja kaavamääräyksissä on mm. määriteltä uusien talousrakennusten ja katosten enimmäiskorkeudeksi 3 metriä. Erilliset talousrakennukset ja katokset tulee sijoittaa pihapiirin rakennusten hierarkia huomioon ottaen ja siten, että rakennuksista muodostuu kaupunkikuvallisesti tasapainoinen kokonaisuus. Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla lisäksi yksinkertainen massoittelu.

Kaupunkikuvan laatuun on kiinnitetty huomiota ja kaavassa määrätään, että A- ja AO-kortteleiden Eteläisen Heikelintien puoleiset reunat istutetaan, jotta katunäkymä säilyy huvilaympäristölle luonteenomaisen vehreänä ja yhtenäisenä. Alueen merkittävä vanha puusto tulee säilyttää ja huomioida rakennusten, piha-alueiden ja pysäköintipaikkojen suunnittelussa.

5.2 Luonto

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Alueella ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja ja se on pääasiassa rakennettua ympäristöä. Alueen maltillinen tehostaminen ei heikennä oleellisesti alueen vehreyttä, sillä uudisrakentaminen sijoittuu pääosin alueen osiin, jotka ovat jo ennestään ihmisen muokkaamia, kuten päiväkodin leikkipihalle, talousrakennuksen paikalle ja tontin etuosan pysäköintialueelle.

5.3 Ilmastovaikutusten arviointi

5.3.1 Vaikutukset ilmastoon ja ilmastomuutokseen sopeutumiseen

Asemakaavan muutoksella arvioidaan olevan vain vähäisiä vaikutuksia ilmastoon, sillä kaava-alue on verrattain pieni. Uudisrakentamisen myötä alueelta poistuu jonkin verran kasvillisuutta, mikä vähentää hiilinielua ja hiilivarastoja.

Kaavamääräysten mukaan tulee asuinrakentamisessa käyttää runko- ja julkisivurakenteissa pääasiallisesti puuta. Rakentamisessa tulee lisäksi suosia vähäpäästöisiä ratkaisuja.

Puurakentaminen vähentää kaava-alueen hiilijalanjälkeä ja tukee ilmastomuutoksen hillintää. Puu on uusiutuva materiaali, jonka valmistus aiheuttaa vähemmän päästöjä kuin betonin tai teräksen tuotanto. Lisäksi puurakenteet toimivat hiilivarastoina koko elinkaaren ajan ja mahdollistavat materiaalien uudelleen käytön purkuvaiheessa, mikä kasvattaa ilmastohyötyjä.

Kaavassa on pyritty säilyttämään olemassa olevaa kasvillisuutta mahdollisuuksien mukaan, esimerkiksi osoittamalla osia alueesta istutettavaksi alueen osaksi, jossa alue tulee säilyttää ja hoitaa kasvipeitteisenä. Alueella tulee myös kasvaa puita. Määräyksissä huomioidaan myös alueen vanha puusto, joka tulee säilyttää ja huomioida rakentamisessa.

Tontilla on nykytilassaan päiväkotit ja sen piha pysäköintialueineen, jotka koostuvat osin avoimesta hiekka-alueesta ilman merkittävää kasvillisuutta. Kaavamääräyksissä edellytetään, että rakentamattomat korttelin alueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai säilytettävä luonnonmukaisina. Rakentamattomilla piha-alueilla tulee käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Kaavassa on määrätty lisäksi erikseen hulevesien viivytysten mitoitusvaatimuksesta.

Vanhan puuston säilyttäminen ja uuden kasvillisuuden istuttaminen vaikuttaa ilmastoon myönteisesti monin tavoin. Kasvillisuus sitoo hiilidioksidia ja toimii hiilinieluna, mikä tukee ilmastomuutoksen hillintää. Lisäksi kasvillisuus parantaa hulevesien hallintaa, sillä se pidättää ja suodattaa sadevesiä, mikä vähentää tulvariskiä ja kuormitusta hulevesijärjestelmille. Tämä on osa ilmastomuutokseen sopeutumista, sillä lisääntyvät rankkasateet ja sään ääri-ilmiöt edellyttävät parempaa hulevesien hallintaa rakennetussa ympäristössä.

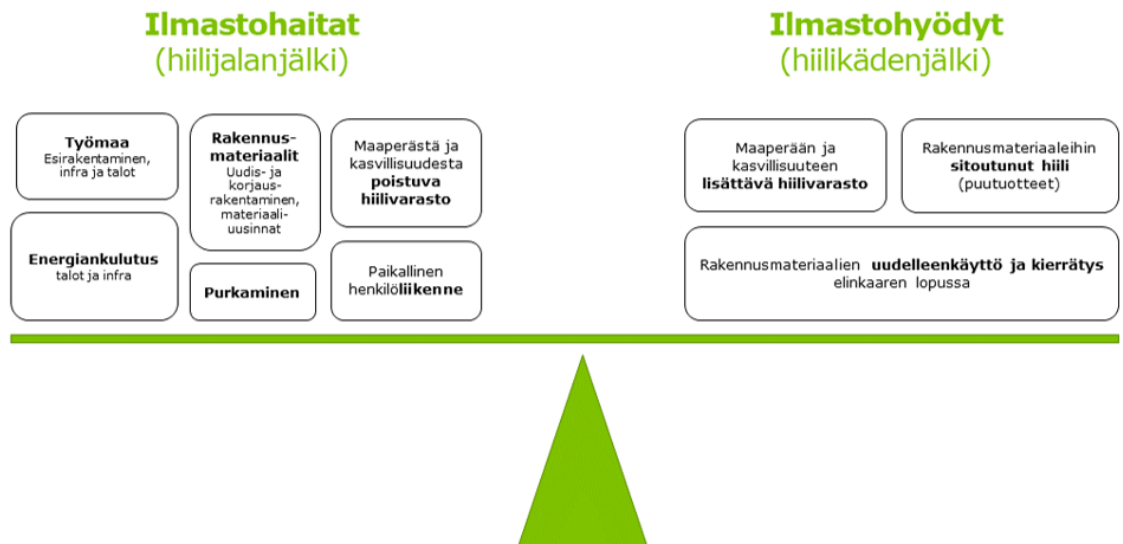
Istutettu maa-alue lieventää myös lämpösaarekeilmiötä, koska kasvillisuus viilentää ympäristöä haihduttamalla vettä ja vähentää lämmön heijastumista verrattuna paljaaseen kenttään tai koviin pintoihin. Tämä tukee ilmastomuutokseen sopeutumista erityisesti tiiviisti rakennetuilla alueilla, joissa kuumuuden haitat voivat korostua. Lisäksi viheralueet tukevat kaupunkiluonnon monimuotoisuutta tarjoamalla elinympäristöjä hyönteisille ja muille pieneliöille.

Asemakaavassa on määrätty, että rakennuspaikalla tulee ensisijaisesti hyödyntää uusiutuvia energiamuotoja. Tämä tukee ilmastomuutoksen hillintää ja vähähiilisen rakennetun ympäristön edistämistä.

Kokonaisuutena kaavassa on määräyksiä, jotka edistävät ilmastokestävää rakentamista ja parantavat alueen ekologista laatua verrattuna nykytilanteeseen.

5.3.2 Planect-laskenta

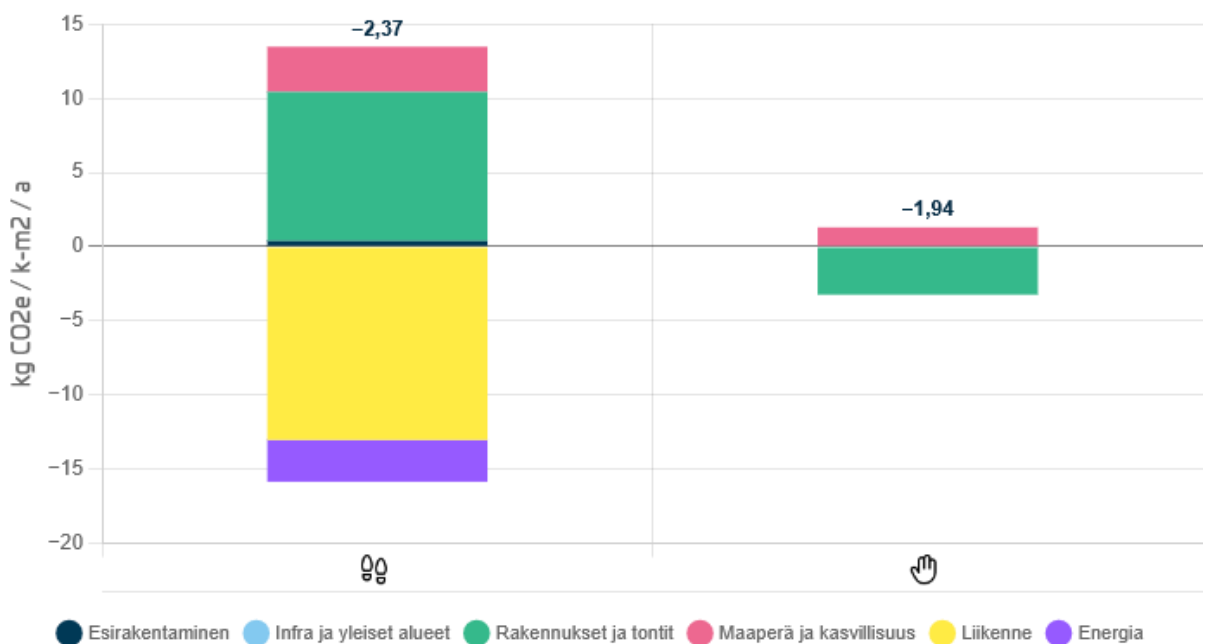
Ilmastovaikutusten laskennallinen arviointi on toteutettu Sitowisen Planect-ohjelmistolla, joka on asemakaavojen vähähiilisyyden arviointimenetelmä. Laskuri arvioi esirakentamisen, infran ja yleisten alueiden, rakennusten ja tonttien, energian, liikenteen sekä maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastoja (hiilijalanjälki ja hiilikädenjälki).



Kuva 12. Ilmastohaitat ja ilmastohyödyt selitettynä.

Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki on rakennettavaan kerrosalaan ja arvioinnin tarkastelu-aikaan suhteutettuna noin -2,37 kg CO₂e / k-m² / vuosi ja hiilikädenjälki -1,94 kg CO₂e / k-m² / vuosi.

Tulosten yhteenveto



Kuva 13. Kaava-alueen elinkaaren aikainen hiilijalanjälki rakennettavaan kerrosalaan suhteutettuna.

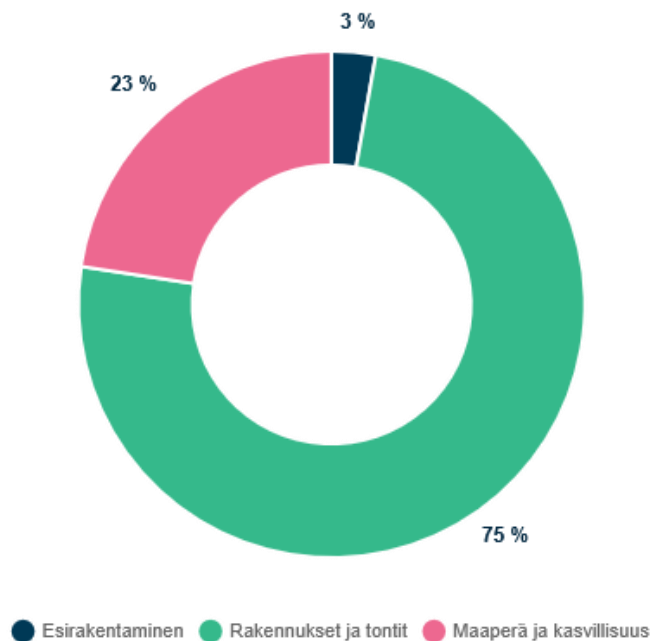
Negatiivinen hiilijalanjälki tarkoittaa, että kaavan toteutuessa kaava-alueen kokonaispäästöt vähenevät. Tämä johtuu pääasiassa liikenteen ilmastovaikutusten merkittävästä pienenemisestä. Nykytilanteessa päiväkodin saattoliikenne ja muu toimintaan liittyvä liikennöinti aiheuttavat huomattavia päästöjä. Kun huvilan käyttötarkoitus muutetaan asuinkäyttöön, vähenevät liikennemäärät selkeästi ja tontin hiilijalanjälki pienenee.

Kaavan ilmastohyötyjä eli hiilikädenjälkeä kasvattavat erityisesti rakennusmateriaalien tuottamat ilmastovaikutukset. Kaavassa on määräys puurakentamisesta, joka on vähähiilinen suunnitteluratkaisu. Tämä mahdollistaa eloperäisen hiilivaraston syntymisen rakenteisiin. Lisäksi materiaalien uudelleenkäyttö ja energiahyötykäyttö voivat kasvattaa hiilikädenjälkeä, mikäli ne toteutuvat kaavan mukaisessa rakentamisessa.

Merkittävimmän osan kaavan hiilijalanjäljestä aiheuttavat:

- Rakennusten ja tonttien rakentaminen ja ylläpito (75 %)
- Maaperä ja kasvillisuus (23 %)
- Esirakentaminen (3 %)

Hiilijalanjäljen osat



Kuva 14. Kaava-alueen elinkaaren aikaisen hiilijalanjäljen koostuminen.

Ilmastopäästöt (hiilijalanjälki) arvioidaan Planectissa erikseen alueen eri elinkaarivaiheille. Arvioinnissa käytettävät elinkaarivaiheet ovat elinkaarilaskennan yleisten periaatteiden ja Rakennusten vähähiilisyyden arviointimenetelmän (Ympäristöministeriö, 2021) mukaisia.

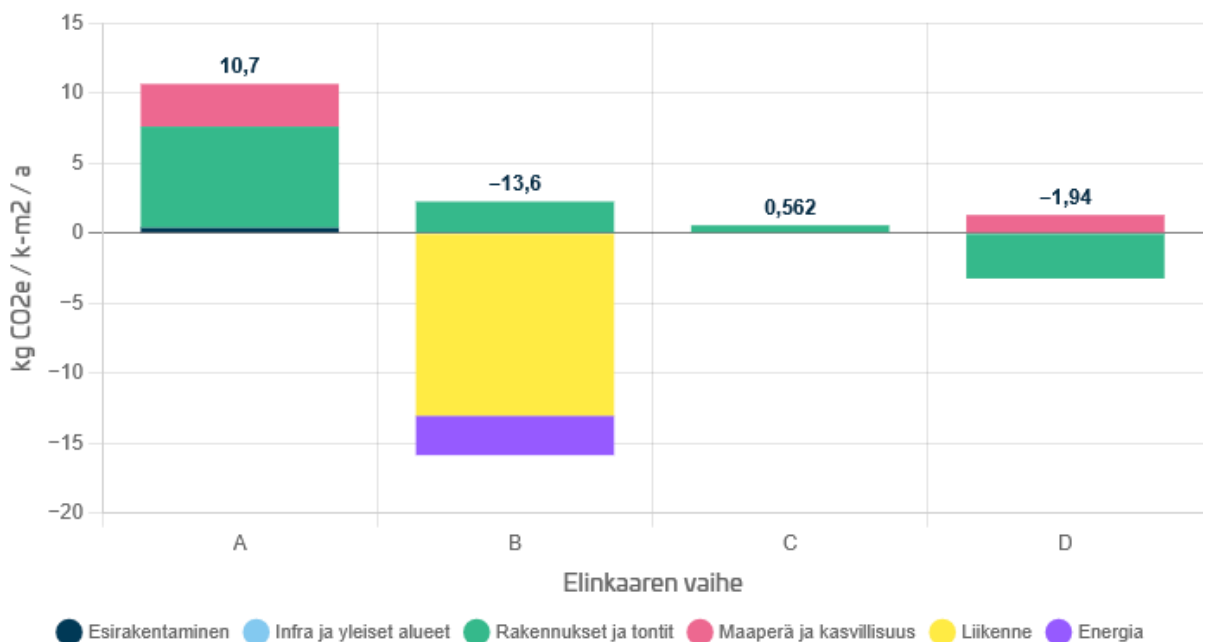
	Hiilijalanjälki			Hiilikädenjälki
	A - Tuote- ja rakentamisvaihe	B - Käyttövaihe	C - Elinkaaren loppu	D - Ilmastohyödyt
Esirakentaminen	Materiaalit ja työmaatoiminnot			
Infra ja yleiset alueet	Materiaalit ja työmaatoiminnot	Materiaaliuusinnat	Purkaminen, kierrätys, loppusijoitus	
Rakennukset ja tontit	Materiaalit ja työmaatoiminnot	Materiaaliuusinnat	Purkaminen, kierrätys, loppusijoitus	Eloperäinen hiili Materiaalien uudelleenkäyttö ja kierrätys
Energia		Energiankulutus		
Liikenne		Polttoaineiden ja sähkön kulutus		
Maaperän ja kasvillisuuden hiilivarastot	Poistuva hiilivarasto			Muutokset hiilinieluissa

Kuva 15. Laskennan elinkaarivaiheet selitettynä.

Rakentamisvaihe (A-vaihe) näyttää selvästi suurimman positiivisen arvon (päästöt), mikä tarkoittaa, että suurin osa hiilidioksidipäästöistä syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta, kuljetuksesta ja rakentamisesta. Rakentamisvaihe on yleensä merkittävin päästöjen lähde elinkaareissa.

Käyttövaiheen päästöt muodostuvat pääasiassa energiankulutuksesta ja liikenteestä. Liikenteen osalta käyttötarkoituksen muutoksen myötä liikenteen päästöjen muutos on niin merkittävä, että liikenteen tulos on negatiivinen ja kaava-alueen tuottama vaikutus liikenteen päästöihin on niitä vähentävä.

Tulokset elinkaarivaiheittain



Kuva 16. Kaava-alueen ilmastovaikutukset esitettynä elinkaarivaiheittain.

Kaupungin kokonaispäästöihin kaava-alueen liikenteen päästöjen merkittävä muutos ei kuitenkaan välttämättä vaikuta, sillä päiväkotia siirrytään toiseen sijaintiin. Kaavan myötä alueelle muuttaessa uusia asukkaita saattaa liikenteen päästöt kasvaa. Rakentamisesta tulee lisäksi aina alueellisia päästöjä.

5.4 Liikenne ja tekninen huolto

Kaavamuutoksen arvioidaan vähentävän liikennemääriä lähialueen kaduilla, sillä nykyinen merkittävä liikenteen aiheuttaja, päiväkodin saattoliikenne, poistuu. Liikenneverkolle ei aiheudu kaavamuutoksen myötä muutostarpeita.

Kaavamuutosalueen länsiosassa sijaitsee muuntamo, jolle tulee kaavamuutoksen edetessä etsiä sopiva sijainti kaava-alueen ulkopuolelta.

Teknisen huollon järjestämisessä ei ole odotettavissa normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia. Alue on valmiiksi kattavan teknisen huollon verkoston piirissä.

5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa. Hankkeella ei arvioida olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden.

5.6 Palvelut

Kaavamuutoksella on vaikutuksia alueen palveluverkkoon, koska päiväkotitoiminta siirtyy pois kaava-alueelta. Rakentaminen tukeutuu olemassa oleviin palveluihin ja joukkoliikenteeseen ja sijaitsee hyvien kävely- ja pyöräily-yhteyksien läheisyydessä. Alueen palvelutarpeeseen ei tule kaavamuutoksen myötä vaikutuksia, sillä asukasmäärä lisääntyy uuden maankäytön myötä noin 16 asukkaalla (55 k-m²/hlö).

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 25.3.2024 § 50 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä. Kaava on kuulutettu vireille 24.10.2024.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 24.10.2024 ja päivitetty 10.11.2025. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <https://www.kauniainen.fi/ak245> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

7.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Aicha Löf (08/2025 asti) ja maankäyttöinsinööri Viivi Larri (08/2025 alkaen).

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 24.10.2024 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Kauniaisissa 10.11.2025

Viivi Larri
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kauniainen	Täyttämispvm	4.11.2025
Kaavan nimi	Eteläinen Heikelintie 5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	24.10.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak 245
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4013	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4013

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,4013	100,00	872	0,22	0,0000	72
A yhteensä	0,4013	100,0	872	0,22	0,4013	872
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4013	-800
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-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	1	562	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,4013	100,00	872	0,22	0,0000	72
A yhteensä	0,4013	100,0	872	0,22	0,4013	872
A	0,2519	62,8	592	0,24	0,2519	592
AO	0,1494	37,2	280	0,19	0,1494	280
P yhteensä						
Y yhteensä					-0,4013	-800
Y-5					-0,4013	-800
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
Yhteensä	1	562	0	0
Asemakaava	1	562	0	0