

YLV 18.11.2025

114/10.02.03/2024

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 382 9313

Maankäyttöinsinööri Viivi Larri, puh. 050 411 1851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupungin omistamalla kiinteistöllä, osoitteessa Eteläinen Heikelintie 5, toimii tällä hetkellä päiväkotia, joka tulee muuttamaan toiseen sijaintiin. Päiväkotitoiminnan päätyttyä kaupungilla ei ole tarvetta kiinteistölle, minkä vuoksi se on sisällytetty kohteisiin, joista kaupunki luopuu vähentäessään omistamaansa kiinteistökantaa. Ennen myyntiä asemakaava on tarkoituksenmukaista muuttaa asuinkäyttöön ja tarkastella tontille sopivan kerrosalan määrää. 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 soveltamiseen, kulttuuriympäristön ja luonnon arvoihin sekä uudis- ja täydennysrakentamisen energiaratkaisuihin.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 24.10.2022 ja sitä on päivitetty 10.11.2025. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 24.10.2024 kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelun alueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan muutoksen vireilletulosta.

Alueen nykytilanne

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

Suunnittelun alue sijaitsee noin puolen kilometrin etäisyydellä Kauniaisten keskustasta, Gallträskin järven eteläpuolella. Suunnittelun alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön, Kauniaisten huvilakaupunkiin (RKY 2009). Suunnittelun alue rajautuu lännessä Eteläiseen Heikelintiehen ja pohjoisessa Britankujaan. Suunnittelun alueen ympärillä on pientaloasutusta.

Tontilla sijaitsee päiväkotina toimiva puuhuvila, Villa Solhöjd, sekä talousrakennus.

Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelun alue on osoitettu merkinnöillä: 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.

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

Suunnittelualueella on voimassa 05.08.1994 vahvistettu asemakaava (Ak 130), jossa alue on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-5). Alueelle on osoitettu kahdelle erilliselle rakennusalueelle rakennusoikeutta yhteensä 800 k-m² kahteen kerrokseen, asuntojen määrän ollen yksi kummassakin. Pohjoisen puoleisella rakennusalueella 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.

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja –kuvaus

Asemakaavanmuutoksella tavoitellaan pientaloasumisen lisäämistä jo asemakaavoitetulla alueella infrastruktuurin, palveluiden ja kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennedyhteyksien 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.

Asemakaavan muutos perustuu täydennysrakentamistarkasteluun, jossa tontilla on arvioitu eri toteutusvaihtoehtoja täydennysrakentamisen määrän määrittämiseksi ja kaavoituksen tueksi. Suunnitelmassa täydennysrakentamiselle soveltuvaksi alueeksi on osoitettu tontin takaosa kaavamuuotosalueen itäosassa. Tälle alueelle sijoitetaan rakennuspaikka yhdelle kaksikerroksiselle asuinrakennukselle, jonka rakennusoikeus on yhteensä 250 k-m². Suunnitelmassa huomioidaan ympäristön mittakaava ja rakentamisen määrä, jotta tontin väljyys säilyy yhtenäisenä ympäröivän kaupunkirakenteen kanssa. Asemakaavaluonnoksessa lisärakentaminen on osoitettu muodostettavan tontin takaosaan jättäen tilaa olevalle suojellulle huvilarakennukselle.

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kaavakartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

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 Solhöjdin 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 leikkipaikkoina, kulkuteinä tai pysäköintiin.

Piha-alueiden tulee olla yleisilmeiltään vehreitä. Rakentamattomat korttelinalueen 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.

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.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 3. kaupunginosan korttelin 43 tonttia 19 (Eteläinen Heikelintie 5) koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville AKL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Liitteet:

Kaavakartta määräyksineen Ak 245 E. Heikelintie 5 luonnos (liite 1)
Kaavaselostus Ak 245 E. Heikelintie 5 luonnos (liite 2)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta Ak 245 E. Heikelintie 5