

KAUNIAISTEN KAUPUNKI

Asemakaavan muutos  
7. kaupunginosa, osa korttelia 1052

Vastineet kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

Partanen Jussi

13.4.2015

## Sisällysluettelo

1	Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus.....	1
2	Keski-Uudenmaan maakuntamuseo.....	1
3	Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä.....	2
4	Kauniaisten kaupunki / Rakennuslautakunta.....	2
5	Tontin 22 omistajat.....	3
6	Tonttien 16, 20-22 omistajat.....	3
7	Tontin 14 osaomistaja.....	6
8	Tontin 13 omistajat.....	6
9	Tontin 30 omistajayhtiön osakas.....	6
10	Yhteismuistutus, 17 allekirjoittanutta.....	7
11	Tontin 14 osaomistaja.....	7
	YHTEYSTIEDOT.....	8

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.1 – 20.2.2014.

Lausuntoja kirjattiin 4 kpl.

Kirjallisia muistutuksia saapui 7 kpl.

13.4.2015

---

## Asemakaavan muutos 7. kaupunginosa, osa korttelia 1052

### 1 Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

Lausunnon pääkohdat:

1. Lausunnolla oleva Venevalkamankujan asemakaavan muutosehdotus noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia.
2. Ilmoitetaan että on syytä varmistaa vuoden 2010 selvityksen kolopuun ja risupesän sijaitsevan kaavan s-1 -alueella. Selvityksellä tarkoitettaneen luontoselvitystarpeen arviointia (FCG 2011).
3. Lähinnä tietä sijaitsevalle tontille 14 on tarpeen varata s-1 -alue liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseksi.

Vastine:

1. Kirjataan tiedoksi.
2. Selvityksellä tarkoitettaneen luontoselvitystarpeen arviointia (FCG 2011). Vuoden 2011 luontoselvitystarpeen arvioinnissa (FCG) todetut kolopuu ja risupesä sijaitsevat kaavan s-1 -alueella. Kauniaisten liito-oravaselvitys päivitettiin vuonna 2014 ja myös tämän selvityksen havainnot kolopuista sijoittuvat kaavan s-1 -alueelle.
3. Kaavaprosessi on jaettu. Hyväksymiskäsittelyyn viedään tontit 16, 35, 36 ja 37. Lausunto ei tältä osin koske näitä tontteja eikä siten vaikuta tähän osaan kaavaa. Lausunto käsitellään tonttien 13, 14 ja 34 erillisessä kaavassa.

Hyväksymiskäsittelyyn menevän kaavan osalta s-1 -aluevaraus turvaa liito-oravan kulkuyhteyden ja mahdollistaa aluevarauksen jatkamisen tontilla 14 lausunnon mukaisesti.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.

### 2 Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Lausunnon pääkohdat:

1. Maakuntamuseolla ei ole asemakaavaehdotuksesta huomautettavaa.

Vastine:

1. Kirjataan tiedoksi.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.

13.4.2015

---

### 3 Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä

Lausunnon pääkohdat:

1. Ilmoitetaan, että aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja jätevesiviemärit on rakennettu valmiiksi.
2. Kaavamuutoksessa tonttien 34 ja 14 rajan suuntaisesti kulkee HSY:n vesijohto NS 160 sekä jätevesiviemäri NS 200. Kyseisille vesihuoltolinjoille varatun tilan, johon ei saa rakentaa kiinteitä rakenteita, tulisi asettua vähintään 3 metriä johtojen molemmin puolin.
3. Muodostuvan AO-korttelialueen tonttien 16, 35 ja 36 luoteisreunaan tulisi varata kaavaan tila, joka mahdollistaa hulevesien johtamisen naapuritonttien kautta esimerkiksi avo-ojaa pitkin Venevalkamankujan hulevesiviemäriin.
4. Ilmoitetaan, että vesihuollon osalta HSY:n yhteyshenkilönä toimii alueinsinööri Tiina Hietanen, puh. 09 1561 3772.

Vastine:

1. Kirjataan tiedoksi.
2. Kaavaprosessi on jaettu. Hyväksymiskäsittelyyn viedään tontit 16, 35, 36 ja 37. Lausunto ei tältä osin koske näitä tontteja eikä siten vaikuta tähän osaan kaavaa. Lausunto käsitellään tonttien 13, 14 ja 34 erillisessä kaavassa.
3. Tutkitaan mahdollisuus lisätä johtoaluevaraus hulevesilinjalle.
4. Kirjataan tiedoksi.

Vaikutus kaavakarttaan:

Lisätään johtoaluevaraus hulevesilinjalle.

### 4 Kauniaisten kaupunki / Rakennuslautakunta

Lausunnon pääkohdat:

1. Ei huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

Vastine:

1. Kirjataan tiedoksi.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.

13.4.2015

## 5 Tontin 22 omistajat

Muistutuksen pääkohdat:

1. Tontilla 37 on voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta 300m<sup>2</sup>. Muilla korttelin tonteilla on rakennusoikeutta 2x 200m<sup>2</sup>. Olemassa oleva rakennus, Villa Helkavuori, vie rakennusoikeudesta 160m<sup>2</sup>.

Asemakaavaehdotuksessa tontille on myönnetty toinen rakennuspaikka 125m<sup>2</sup>. Tämän uuden rakennuksen rakennusoikeus pitäisi olla 140m<sup>2</sup>, jotta nykyisen kaavan rakennusoikeus ei pieneneisi. Villa Helkavuoren suojelupäätös on rasite tontin käytölle, mikä perustelee yhdenmukaisuusperiaatteen kautta rakennusoikeuden kokonaisuuden säilyttämistä olemassa olevan kaavan mukaisena 300m<sup>2</sup>.

2. Lisärakennuksen paikka on määrätty tontin koillisosaan. Parempi rakennuspaikka olisi alempana samassa tasossa nykyisen rakennuksen kanssa (siirto länteen). Rakennusalan tulisi olla myös väljempi.

Vastine:

Alueella on voimassa vuonna 1990 vahvistettu asemakaava Ak 108. Muistutuksen kohteena oleva tontti oli silloin tilaa RN:o 1:502, jolle osoitettiin kaavassa kaksi erillistä tonttia ja molemmille tonteille rakennuspaikka yhdelle asuinrakennukselle. Tilalle RN:o 1:502 on asemakaavassa Ak 108 osoitettu rakennusoikeutta yhtä paljon kuin viereisille tonteille (rakennuspaikat kahdelle asuinrakennukselle). Tilan RN:o 1:502 silloinen omistaja on sittemmin myynyt rakennuspaikat eteenpäin ja muistutuksen tekijän omistukseen on tullut rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 300 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevassa kaavassa Ak 108 on tontille 7-1052-22 osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m<sup>2</sup>. Kaavaehdotuksessa suojeltavaksi esitetty Villa Helkavuori on käyttänyt tästä rekisterin mukaan 160 k-m<sup>2</sup>. Suojeltava rakennus ei voi hyödyntää loppuosaa rakennusoikeudesta, joten kaavaehdotuksessa on tontille osoitettu uusi rakennuspaikka yhdelle asunnolle.

Uuden rakennuspaikan rakennusoikeuden määrässä ja sijainnissa sekä rakennusalan rajauksessa on huomioitu uudisrakennuksen alisteisuus suojellulle rakennukselle ja sopeutuminen sen läheisyyteen sekä pihapiirin yhtenäisyys. Rakennuspaikan rakennusoikeutta tai sijaintia taikka rakennusalan rajausta ei muuteta.

Vaikutus kaavakarttaan:

Ei muutosta.

## 6 Tonttien 16, 20-22 omistajat

Muistutuksen pääkohdat (luokiteltu aiheittain):

Tontti 16:

1. Esitetään tontin 16 rakennusalueen ulottumista länsiosalla maastokorkeuksien mukaisesti enemmän pohjoiseen ja vähemmän länteen, mikä mahdollistaisi paremmin rakennuksen eriasentoiset sijoittelut.

13.4.2015

- Ilmoitetaan, että liikennesite-merkintä tontin 16 kirvesvarsiosaan tulisi merkitä kaavaan. Aluetta voisi käyttää tontin 35 ajoteina, jolloin ei tulisi vierekkäisiä sisäisiä ajoteita.

#### Tontti 36:

- Esitetään tontin 36 rakennusalueen ulottumista kaakommaksi Sailonkujaan päin, jolloin se mahdollistaa järkevän toisen rakennuksen sijoittelun ja sille riittävän oleskelupihaan otettuna huomioon nykyisen rakennuksen laajennuksen ja jyrkän luiskaisen liittymätien parantamisen lumivaroineen. Ilmoitetaan, että tontilla oleva vanha hirsitalo on tarkoitus purkaa mahdollisimman pian laajennusten, piha- ja tiejärjestelyjen takia.
- Ilmoitetaan, että tontin 36 talon luodeosan oleskelupihaan täyttörinnettä ei ole mitään syytä suojella, lehtometsä ja liito-orava -alue eivät ulotu sinne.

#### Tontti 37:

- Ilmoitetaan, että tontin 37 uuden rakennuksen rakennusoikeus tulisi olla 140 m<sup>2</sup>, jotta nykyisessä kaavassa oleva rakennusoikeus ei pieneneisi.
- Ilmoitetaan, että tontin 37 lisärakennuksen ehdottomasti parempi rakennuspaikka on alempana nykyisen rakennuksen linjalla, sen takana, missä ei ole merkittävää puustoa kuten eteläosalla esitetyllä paikalla.
- Ilmoitetaan, että tontin 37 esitetty t-rakennusoikeuspaikka on liian pieni esitetylle rakennusoikeudelle ja sijoitteluvaihtoehdoille, joissa voisi ottaa huomioon paikalla olevan runsaan puuston.
- Ilmoitetaan, että tontilla 37 s-1 -aluetta voi laajentaa länsiosasta rakennukseen päin, missä on kallion päällä isojakin puita. Lisäksi suojeltavaksi sopisi mahdollisesti eteläsivun aikaisemmin mainittu runsasta puustoa kasvava kaista, joka kuuluu olennaisesti vanhaan pihapiiriin.

#### Rakennustapa:

- Ilmoitetaan, että talousrakennusoikeuden tulee olla t50. Ehdotettu t40 on riittämätön tonttia kohden esimerkiksi 2 auton talliksi tai molempien talojen 1 auton talliksi varastointeen.
- Ilmoitetaan, että talousrakennuksen määräystekstin tulee sisältää epäselvyyksien välttämiseksi tarkempaa ja selventävää tietoa mahdollisesta käyttötarkoituksesta. Talousosan tulee voida tarvittaessa liittää rakennukseen kytkettynä tai kylkiäisenä, jolloin tontin käyttö tehostuu muutoin pienillä rakennusalueilla ja sisäiset yhteydet onnistuvat.
- Ehdotetaan toistamiseen, että määräykseen lisätään ½k-merkintä, koska rakennuspaikkojen maastokorkeudet edellyttävät melkein aina kellarillista rinneratkaisua.

#### Liito-oravien suojelualuevaraus (s-1):

- Ehdotetaan selkeää s-1-alueen linjausta rajattuna alueelle, jossa on suojeltavaa eläimistöä ja kasvillisuutta.

13.4.2015

---

Vastine:

Tontti 16:

1. Tarkistetaan rakennusalan rajaus.
2. Ajoyhteyden osoittamiselle kaavassa ei ole tarvetta, koska molemmat tontit rajoittuvat katualueeseen. Kaava ei estä tontinomistajia sopimasta ajoyhteydestä.

Tontti 36:

3. Tarkistetaan rakennusalan rajaus.
4. Tarkistetaan s-1 alueen rajaus täyttörinteen osalta.

Tontti 37:

5. kts. muistutuksen 5 vastine sivulla 3
6. kts. muistutuksen 5 vastine sivulla 3
7. Tontin 37 t-rakennuspaikka on osoitettu ohjeellisena, joten sen tarkka sijainti ja koko tutkitaan rakennusluvan yhteydessä. Rakennusala mahdollistaa esitetyn rakennusoikeuden toteuttamisen.
8. Tarkistetaan s-1 aluerajausta.

Rakennustapa:

9. kts. kohta 10 alla
10. Tarkennetaan talousrakennuksen määräystekstiä. Rakennusoikeus katsotaan tarkoitukseensa riittäväksi.
11. Kellarikerros on mahdollista rakentaa kaavassa osoitetun rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä.

Liito-oravien suojelualuevaraus (s-1):

12. Aluevarauksella s-1 pyritään turvaamaan liito-oravien kulkuyhteys asemakaava-alueen läpi itä-länsisuunnassa. Kulkuyhteyksikäytävän riittävä leveys sisältää sekä suojeltavan puuston että sille riittävän suojavyöhykkeen. Tarkistetaan s-1 aluerajausta.

Vaikutus kaavakarttaan:

Tarkistetaan s-1 -aluerajausta huomioiden tehdyt luontoselvitykset sekä rakennusalojen rajauksia. Tontin 16 osalta rakennusala kavennetaan hieman lounaassa ja laajennetaan luoteeseen. Tontin 36 osalta rakennusala laajennetaan kaakkoon.

13.4.2015

---

## 7 Tontin 14 osaomistaja

Muistutuksen pääkohdat:

1. Vastustetaan asemakaavan muutosehdotusta Venevalkamantie 1:een ehdotetun kerrostalon osalta.
2. Rakennusoikeiden lisääminen yhden omakotitalon osalta tontille 14, joka on jaettu kolmeen omistussuuteen, on alkuperäisen suunnitelman mukainen ja siten sopiva.

Vastine:

Kaavaprosessi on jaettu. Hyväksymiskäsittelyyn viedään tontit 16, 35, 36 ja 37. Muistutus ei tältä osin koske näitä tontteja eikä siten vaikuta tähän osaan kaavaa. Muistutus käsitellään tonttien 13, 14 ja 34 erillisessä kaavassa.

## 8 Tontin 13 omistajat

Muistutuksen pääkohdat:

1. Pidetään hyvänä asiana, että Maankäyttöyksikön 9.1.2013 päivätyn kirjeen mukaisesti tontti 13 erotetaan korttelin 1052 kaava-alueesta ja viedään eteenpäin muuta aluetta ripeämmässä tahdissa ja nimenomaan käsillä olevan kaavaehdotuksen mukaisesti.

Vastine:

Kaavaprosessi on jaettu. Hyväksymiskäsittelyyn viedään tontit 16, 35, 36 ja 37. Muistutus ei tältä osin koske näitä tontteja eikä siten vaikuta tähän osaan kaavaa. Muistutus käsitellään tonttien 13, 14 ja 34 erillisessä kaavassa.

## 9 Tontin 30 omistajayhtiön osakas

Muistutuksen pääkohdat:

1. Ehdotetaan, että tontin 15 asuinrakennuksen kaavassa ehdotettuun sijaintiin sekä kerroskorkeuteen puututaan. Puuttuminen on aiheellista, koska tontilla on olemassa oleva luonnollinen kasvusto tontin 15 pohjoisosassa, jota tukemalla liito-oravien siirtymäreitit säilyvät luonnollisena.  
  
Puuttuminen on myös aiheellista valuvien pintavesien sekä paineellisen pohjaveden vuoksi. Myös ihmisten asuinolosuhteet Venevalkamantie 3:ssa tulee säilyä yksityisyydensuojan kannalta inhimillisenä.
2. Tontille 15 rakennettavan lisärakennuksen rakennuksen sijainti tulee taten sijoittaa lähemmäs tontin 15(34) alkuperäistä rakennuskantaa.
3. Ehdotetaan tontin 15 asuinrakennuksen kerrosalan laskemista yhteen kerrokseen.

Vastine:

Kaavaprosessi on jaettu. Hyväksymiskäsittelyyn viedään tontit 16, 35, 36 ja 37. Muistutus ei tältä osin koske näitä tontteja eikä siten vaikuta tähän osaan kaavaa. Muistutus käsitellään tonttien 13, 14 ja 34 erillisessä kaavassa.



13.4.2015

## 10 Yhteismuistutus, 17 allekirjoittanutta

### Muistutuksen pääkohdat:

1. Esittävät muistutuksen korttelin 1052 kulmatontin n:o 13 (os. Venevalkamantie 1 – Vanha Turuntie 31) rakennusoikeuden muutoksesta nelikerroksiseksi kerrostaloksi (AK IV 1350) kaavan luonnosvaiheessa olleen rivitalo-oikeuden sijaan.

Vastustetaan kaavaehdotuksen vahvistamista tontin 13 osalta, koska kerrostalo ei sopeudu ympäristöönsä ja vaikuttaa kaikkien nykyisten asukkaiden elinympäristöön oleellisesti varjostamalla ja pimentämällä useiden asuntojen piha-alueita ja asuntoja itsessään ja muuttaa maisemallisesti laaksomaisen avaran vaikutelman sulkeutuneeksi sekä hävittää samalla pientalomaisen omaleimaisuuden alueelta.

2. Esittävät muistutuksen korttelin 1052 uuden tonttijaon mukaiselle tontille 16 kaavoitetun pientalon rakennusalueen ulottamisesta liiaksi naapuritontin n:o 30 kaakkosrajalla sijaitsevan pienkerrostalorakennuksen välittömään läheisyyteen tontin 16 luoteisrajalla.

Asumisviihtyisyyden vuoksi pyydetään huomioimaan rakennusalueen rajoittamisen luoteisella alarinteellä niin, että väliin jää riittävä viheralue matalakasvuista puustoa tai pensasistutusta.

### Vastine:

Kaavaprosessi on jaettu. Hyväksymiskäsittelyyn viedään tontit 16, 35, 36 ja 37. Muistutus ei tältä osin koske näitä tontteja eikä siten vaikuta tähän osaan kaavaa. Muistutus käsitellään tonttien 13, 14 ja 34 erillisessä kaavassa.

## 11 Tontin 14 osaomistaja

### Muistutuksen pääkohdat:

1. Tiedustellaan mistä syystä asemakaavan muutosehdotukseen on tullut jälleen jo kerran esillä ollut ja hylätty kerrostalo.
2. Esitetään, että Venevalkamantie 1:een tulee rakentaa korkeintaan 2-kerroksinen rivitalo mutta koko Vanhan Turuntien rakennuskannan ja kaupunkikuvan näkökulmasta 2 omakotitaloa olisi parempi ratkaisu.
3. Vastustetaan asemakaavan muutosehdotusta kerrostalon osalta.
4. Muistutuksen esittäjän omistamalle tontille 14 ehdotettu yhden omakotitalon lisärakennusoikeus on sovitun mukainen, mutta 2 talon lisärakennusoikeus olisi luonnollisempi ratkaisu etenkin jos Venevalkamantie 1:een myönnetään rivitaloratkaisu jolloin sen rakennusoikeus nousee huomattavasti eikä oman tonttimme tehokkuusluku kasvaisi 2 lisätalon rakennusoikeuden osalta kuin lukuun 0.2.

### Vastine:

Kaavaprosessi on jaettu. Hyväksymiskäsittelyyn viedään tontit 16, 35, 36 ja 37. Muistutus ei tältä osin koske näitä tontteja eikä siten vaikuta tähän osaan kaavaa. Muistutus käsitellään tonttien 13, 14 ja 34 erillisessä kaavassa.

13.4.2015

---

## YHTEYSTIEDOT

Helsingissä 30.3.2015

Jussi Partanen, arkkitehti SAFA

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, Osmontie 34, PL950, 00601 HELSINKI