



## KAUNIAINEN

### ASEMATIE 13

Ak 212

Asemakaavan muutos

## GRANKULLA

### STATIONSVÄGEN 13

Ändring av detaljplan

*Koskee:* 4. kaupunginosa, kortteli 46, tontti 3

*Gäller:* Tomt 3 i kvarter 46 i 4:e stadsdelen

### LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET SAMMANDRAG AV OCH BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDENA OCH ÅSIKTERNA

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 22.3.2016–20.4.2016.  
Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MarkByggF 22.3.2016–20.4.2016.



### 1. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus):

Asemakaavan muutosluonnos noudattaa pääosin yleispiirteisempiä kaavoja ja täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. ELY-keskus katsoo, että kaavan melumääräykset ovat pääosin hyvät. Kaavassa tulee kuitenkin huomioida suunnittelualueen sijainti Helsinki-Vantaan lentokentän kiitotienjatkeella. Tämän lisäksi alueen melutasoissa voidaan soveltaa vanhojen alueiden melutasoja, jolloin piha- ja oleskelualueiden öisiksi melutasoiksi määräyksissä riittää 50 dB. Kaavan määräysten lauseessa koskien Asematien puoleisten julkisivujen parvekkeita ja terasseja tulee poistaa kohta *asunnon ulko-oleskelutilaksi tarkoitettu*, jolloin parvekkeet ja terassit ylipäätään tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin.

**VASTINE:** Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue ( $L_{DEN} 50 < 55 \text{ dB(A)}$ ). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualueetta ( $L_{DEN} (50) \text{ dB}$ ) eikä verhokäyrä ( $L_{DEN} 55 \text{ dB}$ ) ylety Kauniaisiin ennustetilanteessa vuonna 2025. Lentomeluasia on käsitelty kaavaselostuksessa.

Asemakaavan muutosehdotuksessa piha- ja oleskelualueiden öisiksi melutasoiksi on muutettu 50 dB. Lisäksi Asematien puoleisten julkisivujen parvekkeita ja terasseja koskevasta määräyksestä on poistettu lausunnossa esitetyn mukaisesti kohta *asunnon ulko-oleskelutilaksi tarkoitettu*, jolloin parvekkeet ja terassit ylipäätään tulee suojata meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin.

### 2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Kaavamuutos ei edellytä uusien vesihuoltolinjojen rakentamista.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

### 3. Caruna Oy:

Uusien kerrostalojen sijoittaminen tontille aiheuttaa sähkötehon tarpeen kasvua ja käyttöpaikkojen lisäystä, jonka vuoksi nykyistä 0,4 kV:n sähköverkkoa joudutaan todennäköisesti vahvistamaan rakentamisen käynnistyttyä. Kaavamuutos ei kuitenkaan aiheuta tarpeita uusille muuntamovaroituksille. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.



#### 4. Rakennuslautakunta:

Rakennuslautakunta puoltaa tontin käyttötarkoituksen muuttamista liike- ja toimistokäytöstä asuinkäyttöön. Rakennusmassoja pidettiin korkeina ja tehokkuutta suurena suhteessa olemaan olevaan kaupunkirakenteeseen. Korkeus korostuu jo siitäkin syystä, että tontti sijoittuu maastollisesti korkeimpaan kohtaan, mäen päälle.

**VASTINE:** Suunniteltu läntisempi kerrostalo sijoittuu lähimmillään yli 20 metrin päähän naapuritontilla sijaitsevaan lähimpään kerrostaloon. Niin ikään etäisyys länsipuolella oleviin asuinrakennuksiin on yli 40 metriä. Uudisrakennukset on sijoitettu riittävän etäälle naapuritonttien rakennuksista. Rakennusten korkeusero nykyisen toimisto-/laboratoriorakennuksen korkeuteen on noin +4,5 m. Uusien kerrostalojen varjostus ei aiheuta asukkaiden elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä eikä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Ylin kerros on ns. sisäänvedetty, mikä keventää rakennusten hahmoja Asematien suuntaan. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Kauniaisten keskustan läheisyys ja uudisrakennusten sopeutuminen lähialueen rakennuskantaan. Pelkästään se, että suunnittelualueen länsipuolella on myös matalaa pientaloasutusta, ei ole edellyttänyt uudisrakentamisen sopeuttamista pientalorakentamisen mittakaavaan.

Kaavamuutos edistää maankäytön tehostamistavoitteita ja tiivistää kaupunkirakennetta. Alue sijaitsee keskeisesti pääkadun varrella rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen. Pysäköinti toteutetaan Kauniaisten tavoitteiden mukaisesti rakenteellisena, jonka taloudellisesti kannattava toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Arkkitehtonisesti korkeatasoinen rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa ja asuinympäristön laatua. Asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä aseteta maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuteta kohtuutonta haittaa.

#### 5. Mielipide Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12–14:

Mielipiteen pääkohdat:

Asunto Oy Kauniaisten Asematie 12–14 kannattaa kaavamuutosta, jolla tarpeettomaksi käynyt liike- ja toimistorakennusten tontti muutetaan kerrostaloasumiseen soveltuvaksi. Yhtiö toivoo, että kaavaluonnoksessa käytetty autopaikkojen vähimmäismääränormi (1 ap/as) päivitetään vastaamaan muiden pääkaupunkiseudun kuntien vastaavalla sijainnilla olevia päivitettyjä normeja.

**VASTINE:** Kaavamääräys autopaikkojen osalta on muutettu muotoon 1 ap / 85 k-m<sup>2</sup>.

Katuosoite:	Kauniaistentie 10 02700 Kauniainen	Postiosoite:	PL 52 02701 Kauniainen	(09) 505 61	Sampo 800016-251244
Gatuadress:	Grankullavägen 10 02700 Grankulla	Postadress:	PB 52 02701 Grankulla	Telefax (09) 505 6535	E-mail etunimi.sukunimi@kauniainen.fi



## 6. *Äsikt framförd av,*

Huvudpunkterna i äsikten:

De planerade bostadshusen blir för höga och skiljer sig alltför mycket från andra liknande byggnader i området. Vi anser att 3 våningar är tillräckligt på detta utsatta, rätt höga ställe, i enlighet med andra bostadshus i området och i enlighet med nuvarande detaljplan.

Suomennos:

Suunnitellut asuintalot ovat liian korkeita ja eroavat liikaa alueen muista samankaltaisista rakennuksista. Mielestämme kolme kerrosta alueen muiden kerrostalojen ja nykyisen asemakaavan mukaisesti on riittävä kerrosluku tällä haavoittuvalla, melko korkealla paikalla.

**BEMÖTANDE:** Det planerade västligare flervåningshuset uppförs på minst 20 meters avstånd från det närmaste flervåningshuset på granntomten. Avståndet till bostadshusen på västra sidan är över 40 meter. Nybyggnaderna har placerats på ett tillräckligt avstånd från byggnaderna på granntomterna. Byggnaderna blir ca 4,5 m högre än den nuvarande kontors-/laboratoriebyggnaden. Skuggan av de nya flervåningshusen orsakar ingen markant försämring av invånarnas livsmiljö och inte heller oskäligen olägenhet för markägarna i området. Den översta våningen är indragen, vilket mjukar upp byggnadernas skepnader mot Stationsvägen. Planlösningen beaktar närheten till Grankulla centrum och behovet att anpassa nybyggnaderna till närområdets byggnadsbestånd. Enbart det faktum att det också finns låg småhusbebyggelse väster om planeringsområdet har inte inneburit att nybyggnationen borde anpassas till samma skala med småhusbebyggelsen.

Planändringen främjar målet att effektivisera markanvändningen och förtätar stadsstrukturen. Området är centralt beläget vid en huvudgata i järnvägsstationens närmaste omgivning och vid goda bussförbindelser. Den föreslagna byggnadsvolymen är lämplig för platsen och beaktar stadsstrukturen i såväl den närmaste omgivningen som Grankulla i övrigt. Parkeringen ordnas i enlighet med Grankullas mål i byggnader, en lösning som förutsätter tillräckligt effektivt byggande för att vara ekonomiskt lönsam. En arkitektoniskt högklassig byggnation förbättrar stadsbilden och höjer boendemiljöns kvalitet. Detaljplanen orsakar inte någon markant försämring av livsmiljöns kvalitet för någon. Den medför varken oskäligen begränsningar eller oskäligen olägenhet för markägare eller andra rättsinnehavare.

Vastineen suomennos ks. kohdan 4. vastine.

---

Katuosoite:	Kauniaistentie 10 02700 Kauniainen	Postiosoite:	PL 52 02701 Kauniainen	(09) 505 61	Sampo 800016-251244
Gatuadress:	Grankullavägen 10 02700 Grankulla	Postadress:	PB 52 02701 Grankulla	Telefax (09) 505 6535	E-mail etunimi.sukunimi@kauniainen.fi