



KAUNIAINEN

ASEMATIE 13

Ak 212

Asemakaavan muutos

Koskee: 4. kaupunginosa, kortteli 46, tontti 3

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

GRANKULLA

STATIONSVÄGEN 13

Ändring av detaljplan

LAUSUNTOJEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET **SAMMANDRAG AV OCH BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDENA**

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 18.10.2016–17.11.2016.

Förslaget till detaljplaneändring var framlagt enligt 27 § i MarkByggF 18.10.2016–17.11.2016.



1. Rakennuslautakunta:

Rakennuslautakunta puoltaa tontin käyttötarkoituksen muuttamista liike- ja toimistokäytöstä asuinkäyttöön. Rakennusmassoja pidettiin korkeina ja tehokkuutta suurena suhteessa ole-massa 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 suunnittelualan 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.