



KAUNIAINEN

BREDANTIE 15–17

Ak 217

Asemakaavan muutos

GRANKULLA

BREDAVÄGEN 15–17

Ändring av detaljplan

Koskee: 4. kaupunginosa, osa korttelia 49

Gäller: En del av kvarter 49 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 27.9.2016–27.10.2016.
Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MarkByggF 27.9.2016–27.10.2016.



1. Rakennuslautakunta:

Rakennuslautakunta puoltaa asemakaavan muutosluonnosta esitetyn mukaisesti.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

2. Tilakeskus:

Osoitteessa Palokunnankuja 3 sijaitse päiväkotirakennus on tilaelementtirakennus, jonka rakennusvuosi on 1987.

1980-luvulla rakennettujen tilaelementtirakennusten elinkaarta ei suunniteltu pitkäksi vaan ne olivat yleensä tilapäisratkaisuja. Päiväkoti on välttävissä kunnossa ja tulossa teknisen elinkaarensa päähän.

Vaihtoehtoina lähivuosina on laaja peruskorjaus tai kohteen purku. Kustannusarviota peruskorjauksesta ei ole laadittu, mutta yleensä ne ovat samaa suuruusluokkaa, kun vastaavan uudisrakennuksen. Huomioiden vielä, että kohde on tilaelementtirakennus, on kohteen purkaminen ja tontin tehokkaampi hyödyntäminen järkevämpi vaihtoehto kuin laaja peruskorjaus.

Kuntoarvion mukaiset korjaustarpeet v. 2017–26 ovat yhteensä 190 000 € (rakennus- ja talotekniset korjaukset). Em. korjaukset painottuvat vuosille 2018–20, jotta kiinteistössä pyritään toimintaa jatkamaan ja elinkaarta pidentämään 10 vuodella. Keskimääräinen ylläpitokorjausten tarve on 19 000 € vuodessa. Vuonna 2017 määritetyssä sisäisessä vuokrassa ylläpitokustannusten osuus on n. 30 600 €, josta n. 7 000 € on ylläpitokorjauksia. Korjauskustannusten nousu v. 2018 tulisi em. mukaisesti olemaan n. + 170 % (7 000 -> 42 600).

Tilakeskuksen tulee löytää kaupungin kiinteistökannasta kustannussäästöjä ja luopua huonokuntoisista sekä tehottomista kiinteistöistä. Kokonaisuus huomioiden tilakeskusta puoltaa kaavoitusta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Lausunto tukee asemakaavan muuttamisen tavoitteita ja alueen maankäytön kehittämisen tarkoituksenmukaisuutta. Kaupungin päivähoitostrategian ja tilankäytön tavoitteiden mukaisesti toimintoja pyritään järjestämään nykyistä tehokkaammin. Tällöin on tarkoituksenmukaista järjestää päiväkotitoiminnot uudelleen ja siirtää ne toisaalle.

3. Sivistystoimi:

Päiväkodissa toimii kolme lapsiryhmää, 0-3 -vuotiaat, 3-4 -vuotiaat sekä 4-6 -vuotiaat, missä annetaan myös esiopetusta. Lapsia on tällä hetkellä yhteensä 45. Tiloihin mahtuisi maksimissaan noin 50 lasta. Henkilöstöä on 13, josta kasvatusvastuullisia yhdeksän (4 lastentarhanopettajaa, 5



lastenhoitajaa). Käyttäjien kokemuksen mukaan rakennus on riittävän hyvässä kunnossa päiväkotitoiminnan jatkamiseksi vielä arvion mukaan 10–15 vuoden ajan. Rakennus soveltuu nykykäyttöön hyvin, ja sen käyttö- ja ylläpitokustannukset ovat matalat, sisäinen vuokra noin 50 000 e/v. Kuitenkin rakennus on alun perin tarkoitettu väliaikaiseksi, ja se on tulossa käyttöikänsä päähän, joten mittavia korjaus- ja uusimistöitä rakennuksessa on syytä tehdä harkiten.

Kauniaisten päivähoidon kehittämislinjausten mukaan kaupunki pyrkii tulevaisuudessa keskittämään päivähoidon ensisijaisesti nykyistä suurempiin yksiköihin. Lisäksi kaupungin tilankäyttösuunnitelman mukaan tavoitteena on luopua tarpeettomista rakennuksista ylläpito- ja yksikkökustannusten alentamiseksi. Varhaiskasvatuksen palveluverkoston muotoilussa on myös huomioitava mm. kaupunginhallituksen linjaus vuodelta 2010, jonka mukaan päiväkodit muodostetaan pääsääntöisesti yksikieliseksi, ja toisaalta kaupungin linjaus edistää yksityisen varhaiskasvatuksen palvelutarjonnan lisääntyminen kunnassa.

Kaupungin taloudellinen tilanne edellyttää, että varhaiskasvatuksen palveluverkosto järjestetään pitkällä tähtäimellä taloudellisesti kestäväällä tavalla. Tällä hetkellä ruotsinkielisissä päiväkodeissa on n. 15 paikan ylikapasiteetti, mutta toisaalta ruotsinkielistä varhaiskasvatusta jonottaa kuluvalle toimintavuodelle vielä 12 lasta.

Kevään 2016 tehdyn alustavan resurssitarkastelun mukaan kaupungin yhden ostopalvelupäiväkodin (Folkhälsan) ja Grankottenin päivähoitopaikat voitaisiin sijoittaa muihin ruotsinkielisiin päiväkoteihin muutaman vuoden kuluessa, jos ruotsinkielistä esiopetusta tai osa siitä samalla siirrettäisiin perusopetuksen yhteyteen. Todettiin kuitenkin, että asia edellyttää tarkempia selvityksiä. Kesäkuussa (8.6.2016 § 116) kaupunginhallitus kehotti sivistystoimintaa aloittamaan valmistelun asiassa viipymättä. Selvitys on työn alla, mutta voi edetä vasta kun asiaan liittyvä lainmuutos tehdään. Lakimuutos valmistellaan opetus- ja kulttuuriministeriössä tietojemme mukaan kevään 2017 aikana ja se mahdollistaa esiopetukseen osallistuvien lasten esiopetukseen liittyvän päivähoidon tarpeen järjestämisen kerhotoimintana, kun ko. lapsilla nykyään on oikeus varhaiskasvatuslain mukaiseen varhaiskasvatukseen lakisääteisine henkilöstömitoituksineen esiopetuksen ulkopuolisella ajalla.

Muita valmisteluun ja mahdolliseen toteutukseen vaikuttavia asioita ovat väestöennusteen toteutuminen ja tarkentuminen sekä mahdollisten yksityisten päiväkotien sijoittuminen Kauniaisiin ja kauniaislaisten vanhempien halukkuus valita yksityinen varhaiskasvatuspalvelu lapselleen, sekä ostopalvelupäiväkotien sopimuskausien päätyminen.

Syksyllä 2015 ennustettu ruotsinkielisten lasten määrän väheneminen ja sitä kautta ruotsinkielisten varhaiskasvatuspaikkojen kysynnän väheneminen on katkennut ja kysyntä on kääntynyt uuteen nousuun. Väestöprojekti vuodelta 2014 osoittaa lapsimäärän kasvua erityisesti alle 3-vuotiaiden lasten osalta. Väestöprojekti osoittaa alle kouluikäisten lasten määrän kasvua yhteensä noin sadalla lapsella vuosina 2016–2030. Alle 3-vuotiaiden lasten määrän kasvu on luvusta noin 90 lasta, eli alle 3-vuotiaiden lasten määrä kasvaa ennusteen mukaan Kauniaisissa keskimäärin noin 7 lapsella vuosittain. Väestöprojekti ei kuitenkaan ota



kantaa vuosittaiseen vaihteluun eikä siihen, missä kieliryhmässä kasvu tapahtuu. Myös pääkaupunkiseudun kuntien välinen sopimus, joka mahdollistaa lasten jatkamisen vanhassa asuinkunnassaan kuntarajan yli muuttaessaan, vaikuttaa varhaiskasvatuspaikkojen kysynnän kasvamiseen. Varhaiskasvatuksen kysynnän ennakointi on erittäin haasteellista, ja toiminnassa joudutaan aina varautumaan suuriin vuosittaisiin vaihteluihin.

Tällä hetkellä ja tulevana toimintavuonna 2017–2018 esiopetusta järjestetään yksinomaan päiväkodeissa. Mikäli esiopetusta jatkossa järjestettäisiin myös koulun tiloissa, varhaiskasvatuksen tilan tarve vähenee, jolloin esiopetuksesta vapautuvien paikkojen avulla voidaan vastata lisääntyvään alle 3-vuotiaiden lasten varhaiskasvatuksen tarpeeseen. Tällöin tarkoituksenmukaisin ratkaisu nykytilaan verrattuna olisi ensisijaisesti luopua ns. Folkhälsanin päiväkodista, jonka kustannukset ovat korkeammat kuin muissa yksiköissä, ja jossa kiinteistön tarkoituksenmukaisuussyiden takia ei voida vastata alle 3-vuotiaiden lasten varhaiskasvatuspaikkojen lisääntyvään kysyntään.

Kaupungin ja Folkhälsanin päiväkodin välinen sopimus päivähoitopaikkojen ostamisesta on tämän hetken tiedon mukaan voimassa ensimmäisen optiojakson rauettua 31.7.2019 saakka. Siihen mennessä sivistystoimi selvittää esiopetuksen järjestämisen vaihtoehtoisia tapoja sekä ostopalvelun osittaisen tai täydellisen korvaamisen palvelusetelillä. Mahdollisesti tuolloin on saatavissa myös tarkennus väestöennusteeseen. Tämän hetken tiedon mukaan kaupunkiin perustetaan uusi yksityinen Tenava-päiväkotitoimi, joka aloittaa toimintansa Koivuhovissa (Ullanmäentie 10) 1.8.2018, jolloin kauniaislaisten vanhempien mahdollisuudet valita yksityinen varhaiskasvatuspalvelu lapselleen kasvaa.

Kuten aikaisemmin tekstissä todettiin, varhaiskasvatuksessa ennakoimattomuus on haasteellinen ja vuosittaiset vaihtelut lapsimäärissä ovat suuret. Jos lainmuutos esiopetuksen kerhotoiminnasta ja muut epävarmuudet toteutuvat suunnitelmien mukaan, selvitys varhaiskasvatuksen ja esiopetuksen järjestämisestä voidaan käsitellä vuoden 2017 tai viimeistään vuoden 2018 loppuun mennessä, minkä jälkeen voidaan tehdä tarkempia suunnitelmia ja päätöksiä. Keskeisiä ratkaisuja, jotka vaikuttavat asiaan on

- esiopetuksen mahdollinen siirto kouluun, ratkaisu joka edellyttää lakimuutoksen ja joka voi edellyttää investointeja,
- ruotsinkielisten alle kolmevuotiaiden ja yli kolmevuotiaiden lasten määrän kehitys
- ostopalvelupäiväkotien mahdolliset optiot 1.8.2019 jälkeen

Varovainen arvio tällä hetkellä on, että Grankottenin kiinteistöä voidaan tarvita vielä jopa 10 vuotta. Tarkempi selvitys koko päiväkotitoimi- ja esiopetusverkostosta voidaan käsitellä vuoden 2017 tai viimeistään vuoden 2018 aikana.

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Asemakaavan muuttaminen ei edellytä päiväkotitoiminnan välitöntä siirtoa alueelta toisaalle. Sivistystoimen on kuitenkin aloitettava välittömästi suunnittelemaan toimintojensa uudelleenjärjestelyä tilojen ja alueen vapauttamiseksi. Kaupungin kannalta on taloudellisesti ja toiminnallisesti kannattavinta, että ko. rakennuksen korjaamiseen ei investoida ja käytetä rajallisia resursseja, vaan alue vapautetaan



mahdollisimman pian laadittavan asemakaavan muutoksen mukaiseen käyttöön. Koko alueen toteutuksen yhdenaikaisuus on sekä toiminnallisesti että taloudellisesti järkevintä.

4. Asunto-osakeyhtiö Bredantie 13, Asunto-osakeyhtiö Kauniaisten Välitie 4, Asunto-osakeyhtiö Välitie 6 ja Asunto-osakeyhtiö Välitie 3:

Laadittu asemakaavan muutos ei ole kaupunginhallituksen päätöksen mukainen jonka mukaan; "Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen".

Asemakaavan muutosluonnos on laadittu ns. postimerkkikaavana ja tuntuu kuin laadittaessa olisi huomioitu ainoastaan kaavamuutosta tukevat ratkaisut ja unohdettu sille kielteiset ja haittaa aiheuttavat olemassa olevan ympäristön ratkaisut ja ominaisuudet.

Muutosluonnoksessa yksi keskeisimmistä tarkastamatta jääneistä suunnitteluratkaisuun vaikuttavista tekijöistä on suunniteltujen rakennusten aiheuttama varjostus Bredantien suuntaisille kaava-alueeseen rajoituville tonteille.

On vaikea ymmärtää perustetta, että alueen pääosin pientalovaltainen kaupunkirakenne eheytyy, kun keskelle toteutetaan ylitehokasta kerrostaloasumista ja alueen 1–2 kerroksisten harjakattoisten asuinpientalojen rakennetaan 3–4 kerroksisia tasakattoisia kerrostaloja.

Tontille 28 suunniteltu maan-/pihakannenalainen pysäköintiratkaisu sijaitsee koko naapurissa sijaitsevan tontin (kortteli 49 tontti 16) osalta sen maanpintaa ylempänä, sijaiten osin koko korkeudeltaan maanpinnan yläpuolella (minimissään 1,5m).

Tontille 28 suunniteltujen asuinrakennusten räystäskorkeudet sijaitsevat huomattavasti korkeammalla tasolla kuin lähialueen muiden rakennusten räystäskorkeudet. Ero räystäskorkeuksissa naapuritonteilla sijaitseviin rakennuksiin on yli 10 m. Lisäksi on pelättävissä, että tarkemman jatkosuunnittelun myötä tontin 28 pihakannen sekä rakennusten lattia- ja räystäskorkeudet tulevat vielä nousemaan.

Rakennuksille tulee jatkosuunnittelussa asettaa selvät rajat maksimiräystäskorkeuksille, jotka ovat linjassa alueen muiden rakennusten räystäiden korkeustasojen kanssa.

Liikennemäärältään suuren yksittäisen tonttiliittymän sijoittaminen liittymään suoraan alueelliseen kokoojakatuun ja vielä erityisen lähelle vilkasta risteysaluetta on huonoa liikennesuunnitteluja. Liittymän sijainti tulee toteutuessaan aiheuttamaan häiriötä kokoojakadun liikenteelliseen toimivuuteen juuri kadun vilkkaimpien käyttöaikojen aikaan sekä mahdollisia vaaratilanteita hyvin lähellä sijaitsevalla risteysalueella.

Liikenteen toimivuuden ja turvallisuuden kannalta ainut ja oikea ratkaisua on liittää alue katuverkkoon Palokunnantien, ei alueen kokoojakadun Bredantien kautta.



Edellä laadittuihin mielipiteisiin perustuen muutosluonnos tulee palauttaa uudelleen valmisteluun lähtökohtana muutosalueen käyttötarkoituksen pitäminen ennallaan/samana alueen muun maankäytön kanssa pientalovaltaisena asuntoalueena. Valmistelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota rakennusten korkeuksiin ja sijainnin sovittamiseen paremmin ympäristöön.

VASTINE: Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Kauniaisten keskustan läheisyys ja uudisrakennusten sopeutuminen lähialueen rakennuskantaan. Pelkästään se, että suunnittelualueen itäpuolella on myös pientaloasutusta, ei ole edellyttänyt uudisrakentamisen sopeuttamista pientalorakentamisen mittakaavaan.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu siten, että suunnittelualueen itäisintä rakennusmassaa on madallettu yhdellä kerroksella. Tällöin ko. rakennuksen korkeus vastaa likimain mielipiteen jättäjien tonteilla olevan asemakaavan mahdollistamaa rakennusten korkeutta.

Kaavaehdotuksessa osoitetun itäisimmän kerrostalon korkeus on 10 m. Kerrostalon ja lähimmän itäisimmän naapuriasuinrakennuksen välinen etäisyys on lyhimmillään 15,3 m. Suomen rakentamismääräyskokoelman osan G1 asutosuunnittelun vaatimuksen mukaan, etäisyyden huoneen pääikkunan edessä olevaan vastapäiseen rakennukseen tulee olla vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus on huoneen lattiatasolta mitattuna. Määräys tarkoittaa, että nykyisen rakennuksen lattiatasolta katsottuna vastapäisen rakennuksen räystääs voi olla enintään 45 asteen katselukulmassa. Kaavan mukaisessa ratkaisussa asteluku on noin 33. Suunnittelualueen pohjoispuolen lähimmältä kerrostalolta katselukulma on juuri määräyksen mukainen 45 astetta.

Tarkistettuun suunnitelmaan perustuen alueesta on laadittu myös varjostututkielma, joka on selostuksessa. Laaditun selvityksen perusteella uusien kerrostalojen varjostus ei aiheuta asukkaiden elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, eikä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa.

Uudisrakennusten varjostusvaikutuksia varten on tehty varjoanalyysjä. Aamu- ja päiväauringon aikaan (klo 9 ja 12) kerrostalojen varjo ei ulotu suunnittelualueen itäpuolen asuinrakennusten pihuille. Pohjoispuolen tontille varjot ylettyvät aamuisin. Varjoanalyysi osoittaa, että rakennukset eivät varjosta kohtuuttomasti olemassa olevien asuntojen oleskelupihoja. Alueen itäosalle osoitettu istutettava tontinosa suojaa naapurien asuntopihojen yksityisyyttä.

Nykyisin suunnittelualueelle on Bredantieltä kaksi ajoneuvoliittymää, joista toinen poistuu asemakaavan muutoksella. Bredantien liikennemäärät eivät ole niin suuria, että ko. paikassa ei voisi olla ajoneuvoliittymää missään tapauksessa. Suunnittelualue koostuu kolmesta tontista, joista ainoastaan yksi rajoittuu Bredantiehen. Lisäksi kaavaehdotus perustuu vaiheittaisen rakentamisen mahdollistamiseen, jolloin liittymä tulee sijoittaa Bredantiehen liittyvän ensimmäisen vaiheen puolelle. Liittymän sijoittamiselle eteläosaan aluetta tukevat myös kaupunkikuvalliset sekä toiminnalliset ja viihtyisyyteen vaikuttavat seikat; alueen



maastonmuotojen vuoksi Bredantieltä on mahdollista toteuttaa ajo maanalaiseen pysäköintihalliin ilman massiivisia ramppirakenteita, jolloin piha-alueet voidaan maksimoida. Tällöin on mahdollista synnyttää viihtyisää ja kaupunkikuvallisesti eheää ympäristöä.

Kaavamuutos edistää maankäytön tehostamistavoitteita ja tiivistää kaupunkirakennetta. Alue sijaitsee keskeisesti kokoojakadun 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 realistinen 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.