



## **KAUNIAINEN**

## **GRANKULLA**

***Pohjoinen Suotie 1–3, Pohjoinen Heikelintie 10–12  
Norra Mossavägen 1–3, Norra Heikelvägen 10–12  
Ak 218***

*Asemakaavan muutos*

*Ändring av detaljplan*

*Koskee: 7. kaupunginosa, osa korttelia 92 sekä virkistys- ja katualueet*

*Gäller: 7:e stadsdelen, en del av kvarter 92 samt rekreations- och gatuumråden*

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

*Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 5.4. –  
14.5.2018.*

*Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MarkByggF 5.4. –  
14.5.2018.*



## 1. Uudenmaan ELY-keskus

*ELY-keskus toteaa, että asemakaavan muutos perustuu rakennussuojelun osalta asianmukaisiin selvityksiin ja suojelutavoitteet on huomioitu asianmukaisin suojelumääräyksin. Myös uudisrakentaminen pyritään sopeuttamaan kaavamääräyksin kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin, mitä ELY-keskus pitää hyvänä. Kaavamääräyksissä ei ole mainintaa kaavaselostuksessa todetusta Villa Reiren suojeltavasta kivipenkereestä. Se on syytä lisätä /s-1 -määräykseen.*

*Kauniaisten liito-oravaselvityksessä vuodelta 2014 on Pohjoisen Suotien pohjoispuolella todettu asuttu liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka. Kaavaluonnoksessa tämä liito-orava-alue on osa korttelialuetta AO lisämerkinnällä s-1. ELY-keskus toteaa, että suoraan lain nojalla suojellun liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikan merkintä kaavassa tulee olla VL/s-1. Alueen pääkäyttötarkoitus ei voi tällöin olla AO.*

**VASTINE:** *Olemassa oleva kivipenkere on lisätty tarkistettuun /s-1 -kaavamääräykseen. Suunnittelualueen eteläreunassa sijaitseva liito-oravan ydinalueeksi tunnistettu alue on osoitettu asuintontin osana, jolle on osoitettu asianmukainen lisämääräys liito-oravan elinpiirin turvaamiseksi. Ko. alueen osoittaminen viheralueeksi ei ole tarkoituksenmukaista, koska se sopeutuu alueen sijainnin ja laajuuden vuoksi huonosti virkistysalueeksi. Lisäksi liito-orava-alueiden erottaminen tonteista on kiinteistökäytännöllisesti ongelmallinen. Em. alueen sisällyttämiselle asuintonttiin ei ole lainmukaista estettä.*

## 2. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo:

*Kaava-alueella osoitteessa Pohjoinen Suotie 3 sijaitseva Villa Reire on arkkitehti Alarik Tavastjernan suunnittelema huvila, joka valmistui vuonna 1910. Huvila oli taiteilija Werner von Hausenin perheelleen rakennuttama. Hän laati itse suunnitelmat taloa varten, jotka arkkitehti viimeisteli. Kokonaisuuteen kuuluu asuinrakennus ja ateljee, jota on laajennettu myöhemmin sekä näitä yhdistävä nivelosa.*

*Kaava-alueen toinen kulttuurihistoriallisesti merkittävä kohde on Pohjoinen Heikelintie 12. Tontilla sijaitsee Magnus Hagelstamin rakennuttama Villa Solhälla -nimisenä alun perin tunnettu huvila. Se valmistui noin vuonna 1910. Villa Solhälla toimi 1920- ja 1930-luvuilla mm. täysihoidolana ja lasten virkistyskotina. Kauniaisten kauppa osti huvilan vuonna 1941 kansakouluksi, ja huvilaa laajennettiin 1940- tai 1950-luvulla luoteeseen päin suuntautuvalla kaksikerroksisella siivellä. Koulun muuttaessa toisaalle 1950-luvun puolivälissä*



*huvilassa alkoi päiväkotitoiminta, joka on jatkunut aina viime vuosiin asti. Päiväkotitoiminta loppui vuoden 2015 alussa. Rakennuksesta on laadittu rakennushistoriaselvitys (Kristina Karlsson 2018).*

*Huvilat esitetään suojeltaviksi asemakaavassa sr-1-merkinnällä, jonka määräys kuuluu: "Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä 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 Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto." Museolla ei ole määräyksen huomautettavaa.*

*Sen sijaan museon näkemyksen mukaan olisi hyvä, jos asemakaava mahdollistaisi Villa Solhällan kohdalla säilyttävän ratkaisun niin, että myöhemmin rakennetun laajennuksen purkaminen olisi mahdollista mutta ei pakollista. Purkamisen seurauksena saataisiin uusi rakennusala AO-tontille korttelissa 93. Tämä uusi rakennuspaikka Solhällan luoteispuolella ja Heikelintien rivitalojen kaakkoon avautuvien pihojen välittömässä läheisyydessä loisi kuitenkin puutarhakaupungin luonteeseen sopimatonta tiivistä rakentamista. Vaikka laajennusosan purkaminen mahdollistaa yhden uuden rakennusalan AO-tontilla, ei uusi, tiivis rakennuspaikka Solhällan vieressä ja Heikelinkujan rivitalojen kaakkoon avautuvien pihojen välittömässä läheisyydessä luo erityisesti puutarhakaupungin luonteeseen sopeutuvaa rakentamista. Maakuntamuseolla ei ole asemakaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.*

**VASTINE:** *Asemakaavan muutosehdotus ei edellytä Villa Solhällan laajennusosan purkamista. Laajennusosan purkaminen mahdollistaa Villa Solhällan pohjoispuolelle sijoittuvan kerroksellisen täydennysrakentamisen toteuttamisen suojeltavan huvilan vierelle. Kyseinen uudisrakentaminen sijoittuu kadulta katsottuna siten, että se jää vanhan rakennuksen taakse eikä heikennä sen kulttuurihistoriallista arvoa. Näin ollen uudisrakentaminen ei ole ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa.*

*Suojelumääräyksessä mainittu Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on muutettu museoviranomaiseksi, jolla pyritään huomioimaan mahdollinen vastuullisen museoviranomaisen vaihtuminen.*



### 3. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos:

*Pelastusyksiköllä tulee päästä pientaloalueella vähintään 50 m etäisyydelle ja sairaankuljetusyksiköllä (ambulanssi) vähintään 25 m etäisyydelle rakennuksesta.*

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

### 4. HSY

*Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:*

*Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja jätevesiviemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavaehdotuksessa on esitetty rakennetuille vesijohdolle 63PE ja paineviemäriksi 63M maanalaisille johdoille varatut alueen osat AO/s-1 ja AO-5 korttelialueilta. Maanalaisille johdoille varatulle alueen osalle ei saa rakentaa mitään kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.*

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

### 5. Caruna Oy

*Nykyinen sähköjakeluverkko 20 kV ja 0,4 kV Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.*

*Vaikutukset sähköjakeluun: Kaavam muutoksen vaikutukset sähköjakeluun ovat vähäiset.*

*Siirtokustannusten jako: Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirto-kustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.*

*Muuta huomautettavaa: Meillä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta.*

*Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa.*

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.



## 6. Rakennusvaliokunta:

*Rakennusvaliokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta esitetyn mukaisesti.*

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

## 7. Pohjoinen Suotie 3 omistajat

*Muutosluonnoksessa kiinteistön 235-402-1-500 koillisnurkasta lohkaistaan kiila viherkäytävälle. Kiinteistön 235-402-1-500 omistajat eivät ole kiinnostuneet laajentamaan tonttia etelän suuntaan s-1 kaistalle (kaupungin nykyisin omistama 235-402-1-474). Tällä hetkellä kiinteistön 235-402-1-500 yläosassa on 600 k-m<sup>2</sup> ja alaosassa on 564 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta.*

*Viherkäytävälle lohkaistava maa-ala ja kiinteistön vähenevä rakennusoikeus on korvattava asianmukaisella tavalla.*

*Korjaus: Kiinteistön 235-402-1-500 osoite on Pohjoinen Suotie 3 (sivu 9).*

*Ehdotamme, että Pohjoinen Suotie 1 tulevalle rakennukselle liittymä lähtee nykyisen polkulinjauksen mukaisesti yhteisestä katuliittymästä Pohjoinen Suotie 3 tontin eteläpuolelta. (Pohjoinen\_Suotie3\_kommentti\_kuva1). Tämä säästää liito-oraville tärkeää puustoa (mm. haapoja) edellyttäen, että tontin autokatoksenkin paikkaa muutetaan.*

*Ehdotamme, että rakennus olisi suurempi ja sisältää kaksi asuntoa (mahdollisesti paritalo). Rakennusmassan voi porrastaa luonnollisten korkeuskäyrien mukaisesti.*

*Ehdotamme kulkuyhteyttä Pohjoinen Suotie 5 katuliittymän kautta vastaavasti kuten Pohjoinen Suotie 1 kulkee Pohjoinen Suotie 3 katuliittymän kautta. Tämä säästää maisemallisesti merkittävää isoa puustoa (joka myös on sopivaa kulkureittiä liito-oraville).*

*Kaavaehdotuksessa piirretty 90 k-m<sup>2</sup> asuinrakennus villa Reiren länsipuolelle ei ole käytännöllinen. Tontin alaosasta poistuvat rakennusoikeusneliöt olisi käytännöllistä siirtää villa Reiren pohjoispuolelle.*

**Perustelut:**

- Suunnitellun rakennusalan pohjoispuolella on jyrkkä kallio, joka altistaa valumavesille.

- Suunnitellun rakennusalan eteläpuolella on maahan upotettuna nykyinen ison huvilan katsastettu öljysäiliö.



- Kunnallistekniikan (vesi- ja viemärointi) vetäminen suunnitellulle paikalle on hankalaa.
- Länsipuolelle suunniteltu asuinrakennus (90 neliötä) häiritsee suojeltavan kohteen luonnetta. Se hallitsisi liikaa maisemaa ja on ristiriidassa seuraavan seuraavan virkkeen kanssa: "Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa."

Ehdotamme tälle paikalle pienehköä 20-30 k-m2 talusrakennusta, koska se on helppo sulauttaa maisemaan ja maaston topografiaan sopivaksi. (Paikalla on alkuperäinen huussi, jota on käytetty välinevarastona.)

Ehdotamme asuinrakennuksen rakennusalan sijoittamista villa Reiren pohjoispuolelle, suunnitellun talusrakennuksen länsipuolelle avokallioiden väliin (Pohjoinen\_Suotie3\_kommentti\_kuva2).

**Perustelut:**

- Asuinrakennuksen sijoitus villa Reiren pohjoispuolelle toteuttaa tavoitetta "suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa".
- Lisärakennus on yhteensopiva nykyisten maaston pohjoisen suunnan valumavesiongelmien korjaamistoimien kanssa (ovat jo vireillä).
- Rakennusalueiden naapurustojen yhteen sopivaisuus huomioon ottaen tähän paikkaan sopii esim. 200 k-m2:n asuinrakennus (1 II 200).
- Suojeltava villa Reire on suunniteltu lähestyttäväksi etelästä. Suojeltavan rakennuksen takapiha sopii täten lisärakentamiseen.
- Vesi- ja viemärointi on vedettävissä villa Reiren ateljeen itäpuolelta suunnitellulle rakennuspaikalle.
- Sähkön ja tietoliikenteen maakaapelointi on saatavissa Pohjoisen Heikelintien suunnalta. Suunnitelma villa Reiren sähkön ilmajohtimen korvaamisesta maakaapelilla on jo käynnissä (Pohjoinen\_Suotie3\_kommentti\_kuva3).

Suunnitelmassa esitetyn 70 neliön talusrakennuksen tilalle ehdotamme pienempää n. 50 neliön talusrakennusta. (Paikalla on alkuperäisiä piharakennuksia puulitereinä ja kalustovajoina.)

Suojeltavan villa Reiren ja ympäristön luonteen kannalta alueen eteläosat ovat oleellisia. "Pihapiirille ja puutarhalle ominainen lajisto ja näkemäkseli suojellusta rakennuksesta etelään tulee säilyttää." Ehdottamamme muutokset asemakaavan muutosluonnokseen palvelevat tätä tavoitetta laajemminkin. Mäessä oleva suuri tammi on huvilan alkuperäisten asukkaiden istuttama ja se on säilytettävä.

**VASTINE:** Mielenpöytä jättäjien kanssa on neuvoteltu 8.10.2018 mielenpöytäessä esitetystä argumenteista ja niiden sopeutumisesta kaavaratkaisuun.



*Mielipiteenjättäjät ovat peruneet pohjoisosan rakennusaloja koskevat muutosesityksensä ja vahvistaneet sen sähköpostilla. (\*)*

*Asemakaavan muutoksen lähtökohtana on ollut saattaa kaava toteuttamiskelpoiseksi mm. luonto-olosuhteiden huomioimisen ja tontin muodostuksen kannalta. Voimassa olevan asemakaavan mukaan mielipiteenjättäjien kiinteistöjen rakentamiskelpoiseksi saattaminen edellyttäisi kaupungin omistamien alueiden liittämistä tontteihin. Lisäksi alueella sijaitsee liito-oravan ydinaluetta, joka rajoittaa kaavan mukaisen rakennusoikeuden toteuttamismahdollisuuksia.*

*Asemakaavan muutosluonnoksessa ja -ehdotuksessa osoitettu lähivirkistysalueen rajausta on tarkistettu voimassa olevaan kaavaan nähden siten, että tontin osuus on kasvanut n. 169 m<sup>2</sup> (n. 4 m leveä alue) lainvoimaisesta asemakaavasta. Kaupunki tulee ostamaan lähivirkistysalueen osan kaavan saatua lainvoiman. Kauppahinta määräytyy yleisesti käytettävän yleisen alueen hinnan mukaan. Eteläosassa olevaa liito-oravan ydinaluetta ei ole tarkoituksenmukaista liittää katualueeksi tai osoittaa viheralueeksi. Näin ollen se on osoitettu osaksi tonttia. Tontin muodostamiseksi kaupungin osuus tulee liittää tonttiin. Alueiden hankinnasta sovitaan erikseen.*

*Selostuksessa ollut virheellinen osoite on korjattu.*

*Asemakaavan muutosehdotuksessa osoitettu kulkuyhteys noudattaa olemassa olevaa tielinjausta. Itäosassa olevalle tontille ei voi osoittaa mielipiteessä esitetyn mukaisesti kulkuyhteyttä liito-oravan vuoksi rauhoitetun alueen läpi. Olemassa oleva polku ei myöskään riittäisi yksinään autotien toteuttamiseen, jolloin jouduttaisiin kaatamaan liito-oravan kannalta tärkeää puustoa.*

*Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetyt rakennusmassat on mitoitettu ympäristön luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Nyt esitetyn kokoisina uudisrakentaminen alistuu suojelluiksi esitetyille rakennuksille ja muodostaa mittakaavaltaan sopusuhtaista ympäristöä. Asuntojen määrä on mahdollista nostaa kahteen tontin eteläosan rakennuksen osalta. Tämä kasvattaa pysäköintipaikkojen määrää. Ne tulee toteuttaa muodostuvalle tontille ilman, että liito-oravalle osoitettu alue pienenee.*

*Ajoneuvoliikenteen toteuttaminen naapuritontin kautta kaavaehdotuksessa osoitetun tontin 15 eteläosan rakennuspaikalle edellyttää sopimusta asianosaisten välillä. Lisäksi asemakaavan muutosehdotuksessa länsirajalle esitetty liito-oravan elinpiiriksi osoitettu alue (s-1) ei mahdollista läpiajotien toteuttamista ilman ELY-keskuksen erikseen myöntämää poikkeuslupaa. Maanomistaja vastaa mahdollisista neuvotteluista ja poikkeusluvan hakemisesta.*





*(\*) Vastine peruttuun mielipiteen osaan on kirjoitettu, jotta perusteet kaavaratkaisun säilyttämiselle esitetysssä muodossa säilyvät avoimina. Villa Reiren länsipuolelle esitetty asuinrakennusoikeus on mitoitettu ja sijoitettu maaston ja olemassa olevan huvilan mahdollistamin edellytyksin. Tontin pohjoisosa on avokalliota, joka on maisemallisesti tärkeää rauhoittaa rakentamiselta. Lisäksi alueelle ei ole saavutettavissa kulkuyhteyttä ilman, että kulttuurihistoriallisesti arvokas huvila ympäristöineen kärsii oleellisesti. Tästä syystä pohjoisosaan ei ole tarkoituksenmukaista osoittaa enempää rakennusoikeutta. Talousrakennuksen rakennusoikeutta olisi mahdollista tarkastaa mielipiteen mukaisesti, mutta se on jätetty ennalleen mielipiteenjättäjien pyynnöstä.*