



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 gatuområden

LAUSUNTOJEN JA MUISTUTUSTEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET SAMMANDRAG AV OCH BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDENA OCH ANMÄRKNINGARNA

*Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4.2019–
6.5.2019.*

*Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 27 § i MarkByggF 4.4.2019–
6.5.2019.*



1. Uudenmaan ELY-keskus

ELY-keskus lausui kaavan valmisteluaineistosta 4.6.2018. ELY-keskuksella ei ole lausuttavaa asemakaavaehdotuksesta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

2. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo:

Suunnittelualueen maasto on jyrkähköä rinnettä, joka nousee etelästä pohjoiseen. Alue sijoittuu Pohjoisen Suotien ja Pohjoisen Heikelintien rajaamalle alueelle. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut rivitaloja ja itäpuolelle pientaloasutusta, eteläpuolella on Träskmossenin luonnonsuojelualue ja länsipuolella Kauniaisten kansalaisopisto sekä kerrostaloja. Kaupungin omistamalla tontilla 6 on 1910-luvulla rakennettu ja 1940-luvulla laajennettu entinen Heikelintien päiväkotirakennus, Villa Solhälla, jossa päiväkotitoiminta loppui vuoden 2015 alussa. Päiväkotitontin länsipuolella sijaitsevalla yksityisen omistamalla korttelinosalla on vuonna 1910 valmistunut asuinrakennus, Villa Reire. Pohjoisen Heikelintien varrella sijaitsevalla yksityisen omistamalla tontilla 7 on vuonna 2011 valmistunut asuinrakennus. Asemakaavatyön taustamateriaalia ovat mm. Arkkitehtitoimisto Kristina Karlssonin laatimat viiteseunnitelma (15.9.2017) ja Villa Hagelstamin rakennushistoriaselvitys (9.2.2018).

Kaava-alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Reire (1910) ja Villa Solhälla (alun perin Villa Hagelstam, n. 1910) suojellaan asemakaavassa. 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 museoviranomaisen lausunto." Määräys on museon näkemyksen mukaan asianmukainen. Sen sijaan museo huomautti asemakaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa ja toteaa edelleen, että olisi hyvä, jos asemakaava mahdollistaisi Villa Solhällan kohdalla säilyttävän ratkaisun niin, että myöhemmin rakennetun laajennuksen säilyttäminen olisi mahdollista. Laajennusosan purkamisen mahdollistama uusi rakennusala AO-tontilla korttelissa 93 tuottaa uuden tiiviin rakennuspaikan Villa Solhällan



vieressä ja Heikelinkujan rivitalojen kaakkoon avautuvien pihojen välittömässä läheisyydessä. Se ei noudata puutarhakaupungin luonteeseen sopeutuvaa väljää rakentamistapaa.

Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole asemakaavaehdotuksesta muuta huomautettavaa.

VASTINE: *Asemakaavan muutosehdotus ei pakota 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. Myös suojeltavan rakennuksen itäpuolelle sijoitettu uudisrakentaminen sijoittuu kadulta katsottuna sivuun, jolloin suojeltuun rakennukseen säilyy näkemäakseli kadulta. Näin ollen uudisrakentaminen ei ole ristiriidassa suojelutavoitteiden kanssa.*

Lisäksi on huomionarvoista, että maakuntamuseo on todennut asemakaavan muutoksen valmisteluaineistoon liittyvässä muistiossaan 30.5.2017 seuraavaa: "Keski-Uudenmaan maakuntamuseon kanta on, että Villa Solhällan palauttaminen alkuperäisasuun on hyvä asia. Mittasuhteiltaan hallitsevan laajennuksen purkaminen on siten mahdollista. Ennen purkua tulee pyrkiä määrittelemään huvilan alkuperäinen muoto mahdollisimman tarkasti ja palauttaa huvila sen mukaiseen asuun."

3. Caruna Oy

Meillä ei ole lisättävää kaavaluonnokseen nähden. Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on hyväksytty.

VASTINE: *Merkitään tiedoksi.*

4. Yksityishenkilö

Olemme tyytyväisiä suunnitelmaan, jonka mukaan pääsemme jatkossakin ajamaan tontillemme sekä etelä- että pohjoissuunnasta. Ajo-oikeus eteläsuunnasta on erityisen tärkeä, koska tie on melko jyrkkä.



VASTINE: Merkitään tiedoksi. Voimassa oleva asemakaava ja nyt tekeillä oleva asemakaavan muutos eivät salli läpiajoa Pohjoisella Heikelintiellä. Tällöin kaavan muuttaminen ei muuta olemassa olevaa tilannetta. Sen sijaan asemakaavan muutoksella mahdollistetaan tontille ajo Pohjoisen Heikelintien mäessä sijaitseville tonteille, mitä voimassa oleva asemakaava ei mahdollista. Asemakaavan mukaisen katualueen toteuttamisesta ja ajoyhteyden mahdollisesta katkaisemisesta ei kuitenkaan päätetä asemakaavan muutoksen yhteydessä vaan se edellyttää erillistä päätöstä.