



KAUNIAINEN

KAUPUNGINTALON ALUE

Ak 221

Asemakaavan muutos

GRANKULLA

STADSHUSOMRÅDET

Ändring av detaljplan

Koskee:

1.kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys- ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4)

Gäller:

Tomterna 12–13 och 16 i kvarter 8 i stadsdel 1 samt kvarter 210 i stadsdel 2 samt gatu- och rekreatiomsområden (Grankullavägen 10, Junghansgränden 1–3 och 4–6, Leagränden 2–4)

LAUSUNTOJEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET

SAMMANDRAG AV OCH BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDENA

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 11.1.2018–28.2.2018.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MarkByggF 11.1.2018–28.2.2018.



1. Rakennusvaliokunta:

Rakennusvaliokunta puoltaa asemakaavan muutosluonnosta esitetyn mukaisesti. Kaavoituksessa tulisi määritellä riittävien sähköautopaikkojen/-varausten määrät kiinteistöllä. Hallinto- ja virastotilojen erottamista toimistotiloista ei pidetty toivottavana, tilojen joustavan sijoittamisen kannalta. Julkinen ja yksityinen tila tulee määritellä selkeästi.

VASTINE: *Asemakaavoissa ei ole tarkoituksenmukaista tai maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaista edellyttää toimenpiteitä jonkun tietyn toimijan tai energiatuotantomuodon suosimiseksi. Tästä syystä kaavamääräyksissä ei ole mainintaa sähköautojen latausmahdollisuuksista. Sen sijaan kaavan perusajatus kaupungin keskusta-alueen tiivistämisestä tukee hiilineutraaliustavoitetta merkittävästi: Alue tukeutuu joukkoliikenteeseen ja sijaitsee kävelyetäisyydellä palveluista, jolloin alueen suunnittelu tukee ensisijaisesti henkilöautottomuutta ja kestävillä kulkumuodoilla liikkumista.*

Kaavaehdotukseen liittyvään suunnitteluun liittyy hallintotilojen alustava tilaohjelma. Hallintotilat pyritään toteuttamaan siten, että ne mahdollistavat tilojen monikäyttöisyyden. Kaavassa ei kuitenkaan ratkaista tilojen lopullista laajuutta tai toteutusratkaisua.

Kaavan tavoitteissa ja asemakaavamääräyksissä tuodaan esiin asuinrakennusten piha-alueiden visuaalinen liittyminen yleisiin alueisiin. Yksityiset toiminnot sijoittuvat kuitenkin omille tonteilleen ja yleiset toiminnot yleisille alueille.

2. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo:

Alueella sijaitsee Kauniaisten kaupungintalo ja päiväkotirakennus (valmistunut vuonna 1986), jotka on tarkoitus purkaa. Alueella halutaan säilyttää kaupungin omistama puurakennus, Gula Villan, sekä alueen eteläosassa sijaitseva Villa Junghans ja huvilaan kuulunut puutarhurin asunto. Gula Villan on kamreeri Wilhelm Forsblomin rakennuttama huvila, joka valmistui vuonna 1907. Villa Junghans valmistui 1916, sen siipiosa 1920-luvun lopulla ja laajennusosa, joka arkkitehtuuriltaan poikkeaa huomattavasti alkuperäisestä huvilasta, valmistui 1985. Villa Junghansin puutarhurin asunto on valmistunut 1920-luvulla.

Kauniaisista tuli kaupunki vuonna 1972. Se oli ollut kauppala vuodesta 1920 lähtien, mutta kaupungiksi tulo kasvatti hallinnossa työskentelevien lukumäärää ja Vallmogård, jossa kauppalan ja sittemmin kaupungintalo oli toiminut, oli käynyt hallinnon työntekijöille ahtaaksi. Kauniaisten kaupungintalo valmistui vuonna 1978 arkkitehti Kurt Mobergin suunnitelmin. Moberg oli



voittanut vuonna 1974 käydyin arkkitehtikilpailun kaupungintalon suunnittelusta, mutta toteutusvaiheessa tilaohjelmaa karsittiin merkittävästi. Valmistunut talo esiteltiin Arkkitehti-lehdessä 7/1979. Se on kaksikerroksinen, valkoisella tiilellä verhoiltu rakennus, jossa korosteina on tummaksi petsattuja puuosia. Kaupungintalolla on kulttuurihistoriallisia arvoja mm. julkisin varoin rakennettuna hallintorakennuksena ja kunnallisen itsehallinnon symbolina, arkkitehtikilpailun tuloksena ja 1970-luvun rakennusperintöä edustavana laadukkaana kohteena. Kauniaisten kaupungintalon rakentaminen liittyy osana niiden voimakkaaseen rakennusbuumiin 1960-luvulta lähtien. Uudellamaalla rakennettiin useita kaupungin- ja kunnantaloja 1970- ja 1980-luvuilla: mm. Espoo (1971), Hyvinkää (1978), Inkoo (1978), Järvenpää (1977), Kerava (1974) ja Tuusula (1980). Näistä Hyvinkään kaupungintalo on purettu ja Espoossa päätös purkamisesta on tehty.

Kaupungintaloalueen arkkitehtikilpailussa kaupungintalon säilyttäminen annettiin mahdollisuutena, mutta voittanut ehdotus ei siihen tarttunut. Kaava-asiakirjoissa puhutaan kaupungintaloon liittyvistä selvityksistä, joita on tehty mm. sen korjaamisen kustannusten selvittämiseksi. Peruskorjauksen kustannukset on arvioitu niin suuriksi, että on katsottu, ettei niihin haluta ryhtyä. Talossa on havaittu myös sisäilmaongelmia. Maakuntamuseo katsoo, että jos kaupungintaloa ei tulla säilyttämään, tulee rakennuksesta laatia rakennushistoriaselvitys, jonka laatii ko. selvityksiin erikoistunut tekijä. Samalla rakennus tulee dokumentoiduksi ennen sen purkamista. Maakuntamuseo voi ohjata selvityksen tekoa.

Asemakaavamääräyksistä museo toteaa vain seuraavan. Asemakaavassa tulee kiinnittää erityistä huomiota uuden rakennusmassan asemaan ja kaupunkikuvalliseen merkitykseen Tunnelitien päätteenä. Kahdeksankerroksinen massa on huomattavan korkea rakennus suhteessa Kauniaisten muuhun rakennuskantaan. Ylipäättään uudet asuinkerrostalojen korttelialueet AK-2 ja AK-3 mahdollistavat rakentamista, joka on arkkitehtoniselta muodoltaan ja massoitteeltaan hyvin erilaista Kauniaisten aiempaan rakennettuun ympäristöön verrattuna. Museo katsoo, että kaupungintalon edessä sijaitseva eduspuisto tulee säilyttää. Suojelumerkintä sr-1 ja suojelumääräykset sekä Villa Junghansin että Gula Villanin osalta ovat museon näkemyksen mukaan asianmukaiset. Sen sijaan Villa Junghansin entiselle puutarhurin asunnolle annettu merkintä sä-1 ei turvaa rakennuksen suojelua, koska se mahdollistaa rakennuksen purkamisen. Museo katsoo, että myös puutarhurin asunnolle tulee asemakaavassa antaa suojelumerkintä ja -määräys. Keski-Uudenmaan maakuntamuseolla ei ole asemakaavaluonnoksesta muuta huomautettavaa.

VASTINE: Kaupungintalosta on laadittu rakennushistoriaselvitys, ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseo on ollut mukana sen ohjaamisessa. Villa Junghansin Puutarhurin asunto on esitetty suojeltavaksi kaavaehdotuksessa yhdenmukaisin merkinnöin.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu siten, että kahdeksankerroksinen osuus on poistettu, rakentamisen sopeutumista ympäristön rakennuskantaan on parannettu mm. kerroksisuuden ja suunnitelman yksityiskohtien avulla. Lisäksi ylin kerros on edellytetty molemmin puolin sisään vedettäväksi, joka



madaltaa rakennusmassan korkeusvaikutelmaa. Em. asiat on esitetty kaavamääräyksissä sitovina.

3. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos:

Palaverissa 2.2.2418 (muistio liitteenä) käytyjen asioiden lisäksi jatkosuunnittelussa tulee huomioida pelastuslaitoksen raskaan ajoneuvokaluston mahdollinen operointi kansirakenteiden päällä (kantavuusvaatimus).

Tekniset asiat

- mahdollinen sprinklaus
- =>vaikutukset mitoituksiin, veden tarve huomioitava kunnallistekniikan suunnittelussa
- parvekeluukuilla voidaan korvata nostolavapaikkoja, mitoituksen kevyempiä
- => tutkitaan ehdotusvaiheessa ja lisätään harkinnan jälkeen kaavamääräyksiin savunpoiston huomioiminen,
- ns. toisen vaiheen (S-muoto) pysäköintitilan koko
- => palo-osastoinnit, paloilmottimet, sprinklaus

Pelastusreitit

- pelastusteiden tulee olla läpiajettavia, huomioitava reittien mitoittaminen pelastusajoneuvoille myös puistoreitit
- nostopaikat, riittävä leveys huomioitava ("tassut"),
- pelastusteiden talvikunnossapito
- poistumisportaat parvekkeiden väliin mahdollisia
- molemmin puolin rakennuksia sisäänkäynnit
- => ambulanssien saavutettavuus

Asemakaavan toteuttamiseen ja pelastustoiminnan turvaamiseen liittyen suunniteltava:

- tulevat osoitteet, huomio osoitteiden selkeyteen ja opastukseen

VASTINE: Pelastustoiminnan edellytykset on huomioitu suunnittelussa ja esitetty tarpeellisilta osin kaavamääräyksissä. Suunnitelma on laadittu puomitikasauton reitit ja nostopaikat huomioiden. Toteutus on kuitenkin mahdollista tehdä myös omatoimisen pelastautumisen keinoin, mitä varten kaavamääräyksiin on lisätty ohjaava määräys.

Suunnitelman mukaisten rakennusten porraskäytävät avautuvat rakennusmassan molemmille puolille, jolloin tulevat käyntiosoitteet noudattavat olemassa olevaan katuverkkoon tukeutuvaa osoitteistoa ja ovat siten loogisia. Tähän liittyy myös kaavaehdotukseen lisätty sitova määräys. Osoitteisto laaditaan asemakaavan muutoksen saatua lainvoiman.



4. HSY

Asemakaavaehdotuksen valmistelutyön yhteydessä tulee tehdä kunnallistekninen yleissuunnitelma ja vesihuollon yleissuunnitelma. Vesihuollon yleissuunnitelmassa tulee tarkastella ja suunnitella mahdolliset uudisrakentamistarpeet sekä vesihuoltolinjojen siirtotarpeet kustannusarvioineen.

Asemakaavaluonnoksessa esitetyn C-1 korttelin läpi kulkee HSY:n hulevesiviemäri 300B. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa tulee tarkastella, onko kyseinen hulevesiviemäri mahdollista siirtää esimerkiksi Laaksokujalle. Vesihuollon yleissuunnitelmassa tulee myös huomioida Laaksokujalla olevat nykyiset vesihuoltolinjat eli hulevesiviemäri 500 B ja vesijohto 100V, jotka sijaitsevat lähellä tontin rajaa.

Kaavaluonnoksessa on esitetty korttelin 81 (AO) etelänurkassa olevalle HSY:n vesihuoltolinjalle maanalaista johtoa varten varattu alueen osa korttelin poikki. Maanalaisia johtoja varten varattujen alueiden osien tulee olla vähintään 6 metriä leveitä eikä näille alueille saa rakentaa kiinteitä rakennelmia tai istuttaa puita.

VASTINE: Maanalaisten johtojen varaukset on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa. Nykyisillä ja tulevilla tonteilla sijaitsevat vanhat johdot siirretään, kun tontin toiminnot järjestellään uudelleen.

5. ELY-keskus

Suojelumääräysten osalta ELY-keskus huomauttaa, että sä-1 määräys ei ole suojelumääräys. Mikäli rakennuksella on todettu olevan maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 54 §:n tarkoittamia arvoja, tulee niitä vaalia eikä niitä saa vaarantaa. Edellä kerrottuun viitaten ELY-keskus esittää, että sä-1 määräys korvataan sr-1 -määräyksellä. ELY-keskus tuo esiin, että mikäli olosuhteissa tapahtuu muutoksia, suojelumääräyksestä on mahdollisuus hakea poikkeamista MRL:ssa säädetyn poikkeamismenettelyn kautta.

Kaavaluonnoksessa esitetty sr-1 -määräys on sisällöltään asianmukainen.

ELY-keskuksen näkemyksen mukaan vanhan kaupungintalon suojelematta jättäminen sen kuntoon ja korjattavuuteen liittyvien haasteiden vuoksi on perusteltua, vaikka sillä saattaisi olla tiettyjä suojelutavoitteita oman aikakautensa julkisen rakentamisen edustajana.

Kulttuuriympäristön näkökulmasta asemakaava mahdollistaa laadukkaan ja arkkitehtonisesti korkeatasoisen ympäristön muodostumisen.

Kaavaluonnoksen määräyksissä mainitaan, että rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että leikki- ja oleskelualueet on suojattu liikennemelulta. ELY-keskus huomauttaa, että



nämä tulee olla selvitetty jo asemakaavavaiheessa. ELY-keskus pystyy ottamaan kantaa melutilanteeseen meluselvityksen valmistuttua.

VASTINE: *Kaupungintalosta on laadittu rakennushistoriaselvitys. Villa Junghansin puutarhurin asunto on esitetty suojeltavaksi kaavaehdotuksessa yhdenmukaisin merkinnöin.*

Liikenteen vaikutukset ml. liikennemelut on tutkittu ja kaavamääräykset sekä kaavaselostus on päivitetty niiden mukaisesti.

6. Fortum

Fortumilla on kaukolämmön isoja runkojohtoja suunnittelualueella. Tulemme tarjoamaan kaikille alueen rakennettaville kiinteistöille kaukolämpöä. Suunnittelualueella oleviin nykyisiin kaukolämpölinjoihin voi kohdistua siirtotarpeita. Tämän vuoksi Fortum haluaa olla mukana hankkeessa jo suunnitteluvaiheessa.

VASTINE: *Merkitään tiedoksi.*

7. Kulttuurivaliokunta

Kulttuuripalvelujen näkökulmasta em. asemakaavan muutoksessa tulee ottaa huomioon Villa Junghansin arki- ja viikonloppukäyttö. Villa Junghans toimii arkisin (maanantaista torstaihin) etupäässä paikallisten yhdistysten talona ja kokoontumispaikkana ja viikonloppuisin häiden ja juhlien pitopaikkana. Huvilan vanha puoli soveltuu pienimuotoisiin tilaisuuksiin ja uuden puolen tiloihin mahtuu 150 henkilöä. Tällä hetkellä kummallakin puolella voi samanaikaisesti järjestää eri tilaisuuksia. Tämän mahdollistaa kaksi erillistä sisäänkäyntiä sekä Junghansinkujan vieressä sijaitseva pienempi pysäköintialue. Nykyinen Junghansinkujan laidalla oleva nk. alaparkki on varattu Junghansin vanhan puolen vuokralaisille ja yläpihan asfaltoitu pysäköintialue on tarkoitettu uuden puolen vuokraajille. Junghansinkujalta vievän tien muuttaminen kevyen liikenteen väyläksi tarkoittaisi, että Villa Junghansin koko autoliikenne kohdistuisi Leankujalle. Tämä asettaisi huomattavasti enemmän painetta Leankujalle. Lisäksi se tarkoittaisi, että kiinteistön huoltoliikenne, mm. pitopalvelu, tapahtuisi joko kevyen liikenteen väylää pitkin tai sen halki rakennuksen sisäpihalle, joka on uuden puolen ainut esteetön sisäänkäynti.

Koska Villa Junghans on yksi kaupungin suosituimmista juhlatiloista ja yhdistysten kokoontumispaikka, parkkipaikoista on jo nyt iso pula. Junghansinkujan pysäköintialueesta luopuminen merkitsisi paikkojen määrän vähenemistä nykyisestä. Mikäli Junghansinkujan pysäköintialueesta luovutaan, tulisi Leankujalle rakentaa ainakin vastaava määrä pysäköintipaikkoja kadun varteen.



Kulttuuri, kirjasto sekä kansalaisopistotoiminnan näkökulmasta on tärkeää, että varataan riittävät resurssit vastaamaan mahdollisiin tuleviin kulttuuripainotteisiin ja matkailullisiin tarpeisiin niin tilojen kuin henkilö- ja materiaaliressurssien osalta.

Asemakaavamuutoksen yhteydessä tulee varmistaa esteetön pääsy Villa Junghansiin rakennuksen molemmilta puolilta ja että uudella kaavalla ei tule hankaloittaa tilan käyttöä.

Pysäköintipaikkoja tulee olla vähintään vastaava määrä kuin nykyisellään Villa Junghansissa asioivien käytössä.

VASTINE: *Ajoyhteys Junghansinkujan kautta on säilytetty kaavaehdotuksessa. Asemakaavojen autopaikkamitoitus määritetään käyttötarkoituksen perusteella, eikä se siten perustu ruuhkahuippuihin. Asemakaavan muutos ei vaikuta Villa Junghansin tontilla olevien autopaikkojen määrään. Nykyisen Junghansinkujan varrella sijaitsevien autopaikkojen vähenemistä voidaan korvata ilta- ja viikonloppuaikoina Gula Villanin pihalla olevilla autopaikoilla. Juhlalilaisuuksista johtuvien ruuhkahuippujen aikana pysäköintiä voidaan ohjata poikkeusoloissa myös läheiselle Smedsin kentälle. Käyttäjien ohjeistus on tilan vuokraajan vastuulla.*

Leankujaa ei ole mahdollista leventää ilman yksityisiin tontteihin kajoamista siten, että sinne mahtuisi pysäköintipaikkoja. Nykyinen katualuevaraus mahdollistaa kuitenkin kadun leventämisen liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Leankuja ei sisälly kaavamuutosalueeseen, eikä sen laajuuteen siten puututa.

8. Liikuntavaliokunta

Kaupungin eteläpuolen ainoa yleisessä käytössä oleva liikuntapaikka on Smedsin hiekkakenttä. Kenttä jäädytetään luistinradaksi talviaikaan ja muuten sitä käytetään pääasiassa jalkapallon pelaamiseen. Koulut ja päiväkodit käyttävät kenttää vaihtelevasti päiväsaikaan ja iltaisin GrIFK jalkapallon pienimmät harrastajat harjoittelevat kentällä satunnaisesti. Liikuntapalveluiden näkökulmasta, kentän olosuhteita tulisi tulevaisuudessa parantaa sekä käyttäjien, että ylläpidon näkökulmasta. Kentän välittömässä läheisyydessä voisi olla pysyvämpi ja entistä paremmin palveleva lämmitetty, wc-tilalla varustettu pukusuoja tämänhetkisen kevytrakenteisen parakkisuojan sijasta. Lisäksi alueella tulisi olla liikuntaolosuhteiden ylläpitämiseen liittyvän kaluston varastotilaa, tällä hetkellä kaikki kentän ylläpitoon tarvittava kalusto tuodaan joko Saharasta, keskuskentältä tai jäähallilta.

Todettakoon, että kentän sijainti on erinomainen alueen lapsille ja nuorille ja sen käyttömahdollisuutta voisi monipuolistaa tulevaisuudessa siten, kun keskustan asuinkanta kasvaa ja mitä todennäköisemmin kasvattaa myös kentän käyttöön liittyvää painetta sekä kehittämistarpeita. Liikunnallista olosuhdetta voisi parantaa tulevaisuudessa esim. rakentamalla



puolikkaalle kentälle kiinteä monitoimikenttä, jossa voisi pelata mm. koripalloa, jalkapalloa sekä salibandyä. Kentän toinen puoli voitaisiin tulevaisuudessakin jättää hiekkakentäksi, jotta sitä voitaisiin edelleen jäädyttää talviaikaan.

Valiokunta toteaa, että on tärkeää kaavoituksessa huomioida saavutettavuus kenttään.

VASTINE: *Smedsin kenttä on osoitettu kaavaehdotuksessa nykyiseen käyttöön. Kaavaehdotus mahdollistaa alueen toimintaa palvelevien rakennusten ja rakennelmien toteuttamisen. Kaavahankkeen yksi tärkeä lähtökohta on ollut yhdistää kenttä paremmin keskustaan parantamalla yhteyksiä alueelle.*

9. Nuorisovaliokunta

Keskustan kehittyessä enemmän urbaaniksi on oletettavaa, että myös nuoret löytävät omat kiinnostuksen kohteensa sieltä. Tämä tulee mitä suuremmalla todennäköisyydellä lisäämään painetta nuorisopalveluiden läsnäolosta keskustassa. Nuorisotyön näkökulmasta on siksi tärkeää, että varataan riittävät tilaresurssit tuleviin tarpeisiin.

VASTINE: *Kaavaehdotuksessa on esitetty hallintotilaa alueen pohjoisosaan. Alustavan tilaohjelman mukaisesti kaupungin hallintotilat pyritään toteuttamaan monikäyttöisinä, jolloin ne voivat palvella kaiken ikäisiä kaupunkilaisia mm. kokoontumistiloina.*

10. Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta

Kauniaisten lukion sijainti uudelleen järjesteltyjen julkisten liikenneyhteyksien takia voi tulevaisuudessa aiheuttaa niukempaa kiinnostusta opiskelupaikkaa valitsevien opiskelijoiden keskuudessa. Opiskelijoiden mahdollisuus tulla kouluun bussilla on heikentynyt. Junaliikenteeseen muutokset eivät ole vaikuttaneet.

Sivistystoimi laatii vuoden 2018 aikana lukioiden tulevaisuutta kartoittavan lukio-ohjelman. Ohjelmassa yhdeksi tärkeäksi kysymykseksi nousee Kauniaisten lukion sijainti ja koulumatkojen vaikutus lukion vetovoimaan opiskelijoiden valitessa opiskelupaikkaa. Asemakaavamuutosta ja suunnitelmia tehtäessä on hyvä selvittää mahdollisuutta lukion sijoittamiseksi keskustaan asemakaavan ja Tillsammans-talon puitteissa. Lukion liikenneyhteyksiltään parempi sijainti osaltaan varmistaisi lukion vetovoimaisuuden myös jatkossa muualta tulevien opiskelijoiden keskuudessa.

Nykyisessä Puistokujan kiinteistössä sijaitsevalle avoimelle perhetoiminnalle tulee löytää uusi paikka. Kaava-ehdotuksen mukaan alueelta poistuisi kaksi leikkipuistoaluetta. Kaava-alueen tulee sisältää yleiseen käyttöön paitsi puisto- myös leikkipuisto-alueita.



VASTINE: *Kaupungin (ydin)keskustaan ei ole tarkoituksenmukaista sijoittaa paljon tilaa vaativia koulu- tai päiväkotitiloja, vaan keskusta-alueille on tarkoituksenmukaista sijoittaa asumista sekä kaupallisia ja hallinnollisia palveluja. Lisäksi asuminen tukee keskustan palveluiden kannattavuutta ja palvelee siten koko kaupungin etua. Tilatarpeen lisäksi esitetty lukiotoiminnan sijoittaminen alueelle lisäisi merkittävästi liikennemääriä, vaikka keskeisenä tavoitteena on vähentää liikkumistarvetta. Kauniaisten päiväkodit, koulut ja oppilaitokset sijaitsevat nykyisellään hyvin joukkoliikenteellä saavutettavissa.*

Alueen nykyiset leikkipuistot tullaan korvaamaan alueen sisällä siten, että ne sijoittuvat myös liikennemelulta suojaisampaan sijaintiin.

11. Kauniaisten yrittäjät

Kauniaisten Yrittäjät ry:n hallitus tarttuu annettuun mahdollisuuteen saada kaupungintalokorttelin kehittämistä eteenpäin. Enemmistöpäätöksellä (5-1) kannatamme kaupungintalokorttelin esitettyä asemakaavan muutosta ja alustavaa rakennussuunnitelmaa.

Kaupungille esitämme vahvan vetoituksen, että yrittäjiä kuultaisiin uudisrakennuksen liike- ja toimistotiloja suunniteltaessa. Toivomme, että kaupunki rakennusoikeuksia myydessään kartoittaa ostajan tahtotilaa ja mahdollisuuksia toimia edellä mainitussa asiassa yhteistyössä yrittäjäyhdistyksen tai sen osoittamien asiantuntijoiden kanssa.

Yleisen viihtyvyyden vedoten, toivomme että arkkitehdit kiinnittävät erityistä huomiota alueen puistomaisuuden säilyttämiseen.

Toinen asia, joka mielestämme tulee ottaa laajempaan erityistarkasteluun, on asemakaavan muutoksesta aiheutuva henkilöautojen lisäys jo ennestään tukossa olevalla keskusta-alueella ja lähikaduilla.

Varaamme mahdollisuuden täydentää tätä lausuntoamme ennen lopullisen rakennussuunnitelman hyväksymistä.

VASTINE: *Kaupungilla on omaa maata kaavoittaessaan mahdollista harkita vielä luovutusvaiheessa asettamia ehtoja mm. liiketilojen määrän osalta. Ennen alueen tonttien ja rakennuspaikkojen luovutusta kartoitetaan liiketilojen tarve, jotta se voidaan huomioida luovutusehdoissa. Toisaalta on tärkeää huomioida, että rakennus toteutetaan vain kerran, jolloin liiketilan määrää ei voi jälkikäteen lisätä. Tällöin on tarkoituksenmukaista varautua tulevaisuuden tarpeisiin määräämällä sitovasti liiketilojen toteuttamisesta.*



Aluetta on suunniteltu nimenomaan viherrakenteen näkökulmasta ja suunnitelmalla alueesta on mahdollista muodostua nykytilannetta käytettävämpi puistomainen kokonaisuus.

Kaavaehdotusta varten on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu, jossa on huomioitu tuleva maankäyttö sekä tulevaisuuden liikenne-ennusteet. Selvityksen perusteella liikenteen toimivuus ei heikkene hankkeen johdosta. Muutoinkin liikenneverkon toimivuus on hyvä.

12. 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

Kaavamuuotos aiheuttaa sähkötehon tarpeen kasvua, josta aiheutuu 0,4 kV verkon rakentamisen tarvetta.

Johto- ja muuntamovaraukset

Pyydämme, että kaavaan merkitään varaus olemassa olevalle puistomuuntamolle, joka on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöltä.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista 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: *Asemakaavan muutosehdotuksen määräykseen sisältyy sitova määräys, jolla muuntamotilat tulee integroida alueelle toteutettaviin rakennuksiin. Puistomuuntamot eivät sovellu kaupunkimaiseen ympäristöön.*