



KAUNIAINEN

PALOKUNNANTIE 9

Ak 217

Asemakaavan muutos

GRANKULLA

BRANDKÅRSVÄGEN 9

Ändring av detaljplan

Koskee: 4. kaupunginosa, kortteli 49 tontti 11

Gäller: Tomt 11 i 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 15.3.2018–13.4.2018.
Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MarkByggF 15.3.2018–13.4.2018.



1. Rakennusvaliokunta:

Rakennusvaliokunta esittää lausunnossaan, että kaavamääräyksissä tulee ottaa huomioon sähköautojen latausvalmius. Lisäksi rakennusvaliokunta esittää, että kaavoituksessa tutkitaan myös muita kattovaihtoehtoja kuin tasakatto (esim. aumakatto).

VASTINE: *Asemakaavoissa ei ole tarkoituksenmukaista tai maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaista edellyttää toimenpiteitä jonkun tietyn toimijan tai toimintojen suosimiseksi. Tästä syystä kaavamääräyksissä ei ole mainintaa sähköautojen latausmahdollisuuksista. Sen sijaan kaavaan on mahdollista sisällyttää yleispiirteisiä määräyksiä tai suosituksia, joilla ohjataan esimerkiksi ympäristöystävällisiin valintoihin.*

Kaavoitukseen liittyvässä suunnittelussa on tutkittu kaupunkikuvallisia vaihtoehtoja myös uudisrakennusten kattomuodon osalta. Selvityksen perusteella esisuunnitelmissa on esitetty suojeltavasta rakennuksesta poikkeavaa kattomuotoa, jotta suojellun rakennuksen tausta (kattomaailma) olisi yksinkertainen ja siten rauhallinen. Kaavamääräyksissä ei kuitenkaan määrätä kattomuotoa, jolloin jatkosuunnitteluun jää liikkumavaraa ja kattomuodoksi voidaan valita kokonaissuunnitelmaan parhaiten sopiva.

2. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo:

Palokunnantie 9 tontilla sijaitseva huvila valmistui 1910-luvulla. Huvilan rakennutti alun perin omaan asuinkäyttöön insinööri Fagerström. Hän oli kokeilijatyypin ja halusi testata rakentamisessa uudenlaista menetelmää ja täytti ulkoseinät olevat tiiliset kuorimuurit paperisilpulla. Huvila hankittiin Grankulla Frivilliga brandkåren – Kauniaisten vapaapalokunnan käyttöön vuonna 1921, jolloin kiinteistö ostettiin kauppalan avustuksella vapaapalokunnan käyttöön. VPK oli perustettu 1912. Huvilaa muokattiin vapaapalokunnan tarpeisiin rakentamalla sen yhteyteen mm. letkutorni. Vuonna 1925 taloon rakennettiin uusi juhlasali toiseen kerrokseen. Juhlasalia käyttivät muut VPK:n lisäksi erilaisiin kokoontumisiin ja talo oli suosittu kokoontumispaikka. Palokunnan talolla toimi myös Kauniaisten ensimmäinen elokuvateatteri Grankulla Bio.

VPK:n talo on mukana Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005), jossa on todettu rakennuksella olevan suurta historiallista merkitystä ja myös rakennusteknistä arvoa kokeilevan rakennustapansa vuoksi. Rakennuksella on myös erityinen kaupunkikuvallinen merkitys, sillä se on toiminut ympäristönsä maamerkinä 1900-luvun alkupuolelta lähtien. Tärkeää onkin säilyttää asema kaupunkikuvassa. Vaikka viitesuunnitelmassa on esitetty, että talousrakennuksen yhteyteen on mahdollista rakentaa näyttelyvitriini VPK:n historiallisen kulkuneuvon ”Teodorin” pitämiseksi näytteillä, ei kaavaluonnoksessa ole annettu erikseen määräystä talousrakennuksen



rakentamisesta. On tärkeää, ettei talousrakennus peitä näkymiä VPK:n talolle Asematien suunnasta katsottuna.

Asemakaavaluonnoksessa rakennukselle on annettu suojelumerkintä sr-1 ja -määräys, jonka sisältö 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." Maakuntamuseo katsoo määräyksen olevan asianmukainen, mutta esittää siihen täydennystä: "Korjaushankkeen yhteydessä tulee rakennuksesta laatia rakennushistoriaselvitys".

Museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tai asemakaavaluonnoksesta.

VASTINE: *Asemakaavan muutoksessa talousrakennuksen kerrosluku on rajoitettu yhteen, jolloin se ei peitä näkymiä Asematieltä kohti suojeltavaa rakennusta. Asemakaavan muutosehdotuksen yleisiin kaavamääräyksiin on lisätty uudisrakentamista koskeva määräykset, joilla korostetaan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen huomioimista rakennustavassa ja kaupunkikuvallisessa sopeuttamisessa. Lisäksi suojelumääräykseen on lisätty, että suojeltavan rakennuksen korjaushankkeen yhteydessä on laadittava rakennushistoriaselvitys.*

3. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos:

Pysäköintihallin kansirakenteiden lisäksi pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla (puomitikasauto) tulee olla mahdollista operoida tontin keskellä sijaitsevan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan vanhan kivihuvilan vähintään kolmelta sivulta.

VASTINE: *Suunnitelmat on laadittu siten, että pelastustoiminnan edellytykset voidaan toteuttaa lausunnossa esitetyn mukaisesti.*

4. HSY

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Palokunnantiellä HSY:n vesijohto 200 V, jätevesiviemäri 200 M sekä hulevesiviemäri 300 B sijaitsevat paikoin tontin 11 rajan välittömässä läheisyydessä. Vesihuoltolinjoille tulee varata tontin länsirajalle maanalaisille johdoille varattu alueen osa niiltä osin, kuin etäisyys johdoista on alle 3 metriä. Mikäli rakennusalueen raja tontilla esitetään lähemmäs kuin 3 metrin päähän vesihuoltolinjoista, vesihuoltolinjojen siirtotarve tulee selvittää kaavaehdotusvaiheessa.



Asemakaavan muutosluonnoksessa on esitetty maanalaista rakentamista varten varattu alueen osa korttelin 49 tontilla 11 olevien tontin vesihuoltolinjojen kohdalle. Vesihuoltolinjojen siirtotarve tulee selvittää kaavaehdotusvaiheessa. Mahdolliset HSY:n vesihuoltolinjojen siirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja hankkeen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

VASTINE: Maanalaisten johtojen varaukset on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa. Tontin sisäiset johdot korvataan uusilla, kun tontin toiminnot järjestellään uudelleen.

5. *Mielipide, yksityishenkilö*

Naapurina ja osallisena esitän mielipiteenäni kaupunginosa IV, kortteli 49, tontti 11 (Palokunnantie 9) 13.02.2018 päivätystä nähtävillä olevasta asemakaavan muutosluonnoksesta: Tavoitteena on muuttaa puheena oleva tontti: 1. Kerrostaloasumiseen, 2. Suojella vanha paloasemarakennus ja 3. Tutkia mahdollisuuksia paloasemarakennuksen käyttötarkoituksen muuttamisesta asumiseen. Nämä tavoitteet toteutettaisiin sovittamalla uudisrakentamista sekä suojeltavaan rakennukseen, että ympäröivään rakennuskantaan.

Suojelu:

Suojelun tapa: VPK:n talo suojeltaisiin suojelumerkinnällä (sr-1): 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. Suojeltavalle rakennukselle osoitettu rakennusoikeus: Ilmakuvasta mitattujen ulkoseinän mittojen mukaan noin 285 m² peittäväälle rakennukselle osoitettaisiin rakennusoikeutta rakennuksen nykyisiin mittasuhteisiin nähden ristiriitaisesti kahteen kerrokseen 700 m² eli 130 m² enemmän, kuin tälle alalle voi kahdessa kerroksessa rakentaa. Näin suuri rakennusoikeus vaatisi suojelukohteeseen merkittäviä julkisivumuutoksia. Jos kyseessä on laskuvirhe, se on oikaistava ja tarvittaessa mitattava rakennus paikan päällä.

Suojelun riittävyys: Em. Suojelumääräyksen riittävyttä on vaikea arvioida, kun luonnoksessa ei ole museoviranomaisen perusteltua lausuntoa. Selostuksessa ei mainita lainkaan suojeltavan rakennuksen sisätiloja suojelun kohteena. Rakennus katsotaan kulttuurikohteeksi ilmeisesti vain ulkokuorensa ja kokeilevan rakenteensa vuoksi. Kulttuurihistoria ei ole pelkkä rakennuksen ulkokuori vaan se myös käsittää rakennuksen käytön Kauniaisten asukkaiden yhteisenä kokoontumis- ja kulttuuri- ja juhlatilana. Rakennuksen 1925 käyttöön otettu juhlasali on ollut vilkkaan sosiaalisen toiminnan paikka. Sali on julkaistun historiikin http://www.grfbk.fi/data/historik_om_fbkhukset.pdf mukaan säilynyt säästeliäiden kunnostustoimien johdosta lähes alkuperäisenä ja sitä uhannut lattiasieni-invaasiokin saatiin



menestyksekkäästi torjuttua 25 vuotta sitten. Katsonkin, että rakennus tulee suojella kokonaisuudessaan sisällyttämällä SR-1-merkintään rakennuksen interiöörin suojelumääräys. Toisaalta voisi olla perusteltua, että joko Kauniaisten kaupunki, tai tarkoitukseen perustettu yhdistys hakisi rakennukselle rakennussuojalain mukaista suojelua. Rakennuksen käyttötarkoitus tulee sovittaa rakennuksen kokonaissuojelun mukaiseksi, eikä asuinkäyttö sovellu suojeltavaan rakennukseen. Rakennus tulee varata kulttuuri-, juhla-, kokous- ja liikuntakäyttöön ynnä muuhun vastaavaan yleiseen käyttöön, jossa se on ollut tähänkin asti.

Merkitys ympäristölle

Maisemallinen merkitys: VPK:n talon historiallinen merkitys Kauniaisten rakennusinventoinnin 2005 mukaan on erittäin suuri. Ympäristöllinen arvo paikallisena maamerkinä on merkittävimmillään vapaan näkymän alueelta, Asematieltä, joka käsittää VPK:n lisäksi enintään kaksikerroksisia pientaloja, kaksikerroksisen koulun ja yksikerroksisen terveystakeskuksen. Rakennettukin alue on säilynyt vaikutelmaltaan puistomaisena, koska Asematien keskustan suuntaan nouseva mäki rajaa 1970-luvulla rakennetut kolmikerroksiset kerrostalot pois näkyvistä ja VPK:n talo peittää kolmikerroksiset ns. Senioritalot näkyvistä.

Rakennusoikeuden määrä on liian suuri. Asemakaavan muutoksella VPK:n tontti muutettaisiin asuinrakennusten korttelialueeksi (A) ja kokonaisrakennusoikeutta korotettaisiin 2,3 kertaiseksi nykyisestä 2167 k-m²:stä 5000 k-m²:iin osoittamalla länsi- ja kaakkoisosaan rakennusalat kaksikerroksisille asuinrakennuksille sekä tontin koillisosaan yksikerroksiselle talousrakennukselle. Uudisrakentaminen koostuisi noppamaisista massoista, joiden mittakaavan esitetään vastaavan suojeltavaa rakennusta, Rakennukset D ja E on merkitty nelikerroksisiksi, jolloin ne palokunnantaloa selvästi korkeampina muuttavat rakennettua ympäristö hierarkiaa siitä, jollainen se on ollut 1920-luvulta lähtien. Suojeltavan palokunnantalon ympärille on sanottu jätettävän tilaa, joka säilyttäisi alueen ilmeen hengittävänä, jotta suojeltava rakennus säilyttää katukuvassa dominoivan maamerkkimäisen luonteensa. Tosiasiallisesti paloasemarakennuksen Palokunnantien puolelle suunniteltu rakennus B dominoisi näkymää Asematien suunnasta ja on paikalle sopimaton, kun tavoitteena on pitää alue hengittävänä ja suojella kulttuuriarvoa.

Kaavoitusalueen luonteen muutos: Nyt tontin luonnetta muutettaisiin tavalla, joka on optimoitu rakennuttajan, eikä valmiiksi rakennetun ympäristön tarpeisiin. Suuruusluokan vertailukohtana voitaneen pitää 2014 valmistuneita kerrostaloja Laaksotiellä, joiden tilavuus on kaavakartan mukaan samaa luokkaa, kuin nyt esitettyjen rakennusten. Kyseiset rakennukset dominoivat voimakkaasti keskustaa, ja on vaikea kuvitella miten tässä saman suuruusluokan suunnitelmassa samanlainen dominanssi olisi vältettävissä ja vaikutelma hengittävästä ympäristöstä säilytettävissä, ilman rakennusoikeuden pienentämistä.

MRL 54 §:n määräys: Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Rakennettua ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä arvoja saa hävittää. Toiseksi edellytetään, ettei niihin liittyviä erityisiä arvoja hävitetä asemakaavalla. Näkemykseni mukaan esitetty suunnitelma on ristiriidassa näiden määräysten kanssa.



Ratkaisuehdotuksia

Ongelmat voidaan ratkaista suunnittelemalla rakennukset D ja E kolmikerroksisiksi, kuten naapurin senioritalotkin, siten että mikään rakennus ei ole VPK:n talona korkeampi. Tontin eteläosaan sijoitetun leikkialueen siirtäminen luoteiskulman luonnonkallion seutuun antaisi mahdollisuuden rakentaa enemmän tontin etelärajan tuntumaan, eli laajentaa rakennuksia D ja E ja E-rakennuksen taakse suunniteltu rakennus voitaisiin suunnitella kolmikerroksiseksi. Lounaiskulman luonnonkallio on alle 55 dB:n aluetta, joten ympäristömelu ei estäisi piharatkaisua, joka olisi myös nyt suunniteltua valoisampi. Alue sopii hyvin esimerkiksi lasten leikkipaikaksi, jossa käytössä se tälläkin hetkellä on.

Luoteiskulman kalliokukkula on säilytettävä kokonaisuudessaan, kuten yhdyskuntavaliokunta päätti kokouksessaan 20.09.2017, samoin Palokunnantien varteen tulee jättää samanlainen istutuskaista kuin naapuritontilla. Nyt esitettävässä luonnoksessa kuitenkin talon D rakennuspaikka on edelleen luonnonkallion päällä siten, että kolmasosa kalliosta jäisi rakennuksen alle. Tästä syystä taloa D tulisi siirtää tai yhdistää taloon C siten, että se jättää luonnonkallion kokonaisuudessaan koskemattomaksi. Maanmuoto on vaikea hahmottaa maastokartasta, joka ei ole tältä osin riittävän yksityiskohtainen. Mielipiteeni on, että paikan päällä olisi järjestettävä katselmus maaston muodon toteutukseksi. Kallion päältä siirtyvä rakennus voitaisiin toteuttaa kaksikerroksisena, jos samanaikaisesti rakennuksen E vieressä olevaa rakennusta korotettaisiin. Tämä olisi maisemallisesti parempi ratkaisu, jos rakennus B toteutetaan.

Istutusaluetta Palokunnantien varressa ei ole huomioitu, eikä rakennuksia C ja D ole sijoitettu Palokunnantien suuntaiseksi. Istutettu kaista on tärkeä viihtyisyyden kannalta ja laadukkaan rakennussuunnittelun tunnusmerkki. En näe mitään syytä olla oikaisematta julkisivuja ja yhdyt yhdyskuntatoimikunnan 20.09.2017 päätökseen.

Toivon, että esittämäni seikat huomioidaan kaavaesitystä laadittaessa.

VASTINE: *VPK-talo esitetään suojeltavaksi, jotta kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen voidaan varmistaa. Asemakaavalla ei ole tarkoitus museoida rakennuksia, vaan varmistaa kulttuurihistoriallisten arvojen säilyminen varmistamalla ulkokuoren säilyminen. Käyttötarkoituksen muuttamisella (palautetaan alkuperäiseen käyttötarkoitukseensa) varmistetaan suojelun edellytykset; rakennusta pitää käyttää ja ylläpitää, jotta se säilyy. Satunnainen vuokratyö ei mahdollista myöskään rakennuksen säilyttämiseen kohdistuvia mittavia investointeja. Jatkuva asuinkäyttö edellyttää jatkuvaa ylläpitoa ja takaa säilymisen. Museoviranomainen on antanut luonnosvaiheesta lausuntonsa, jossa se on hyväksynyt käyttötarkoituksen palauttamisen alkuperäiseen käyttötarkoitukseen eli asumiseen ja todennut määräyksen riittäväksi. Kaavamääräyksiin on lisätty museoviranomaisen pyynnöstä edellytys laatia rakennushistoriaselvitys suojeltavan rakennuksen korjaushankkeen yhteydessä.*



Asemakaava-alueilla rakennusperintöä suojellaan ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslakiin perustuvalla kaavoituksella. Rakennusperintölailla voidaan kuitenkin suojella myös asemakaava-alueella sijaitsevia rakennuksia, mikäli kohteella on valtakunnallista merkitystä, kohteen säilymistä ja suojelua ei voida turvata maankäyttö- ja rakennuslailla ja sen nojalla annetuilla säännöksillä tai määräyksillä tai kohteen suojeluun rakennusperintölain mukaisesti on erityisiä syitä asemakaavoitustilanteen vuoksi.

VPK-talon nykyinen laajuus on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 637 k-m². Rakennusoikeus on kuitenkin osoitettu hieman suuremmaksi, jotta käyttötarkoituksen muutoksen yhteydessä on mahdollista tehdä rakennusoikeuteen vaikuttavia muutoksia siten, että muutokset tapahtuvat nykyisten seinien ja katon sisäpuolella. Esim. rakennuksen suuri sisäkorkeus saattaa mahdollistaa tällaisia muutoksia. Tästä syystä kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräys: Suojellun rakennuksen sisätiloja on mahdollista muokata kaavan kerrosluvusta poiketen, mikäli se on teknisesti toteutettavissa, eikä se ole varsinaisen suojelumääräyksen vastaista. Rakennuksen hahmoon ei siis kuitenkaan ole tulossa muutoksia.

Asemakaavan muutoksen suunnittelun lähtökohtana on VPK-talon säilyttäminen ja näkyvyys katukuvassa. Suunnitelma on sovitettu sekä suojeltavaan rakennukseen että ympäröivään rakennuskantaan sopeutuvaksi. Esitetty kerrostalorakentaminen sopii paikalle, jossa taustalla on suuria rakennuksia (Mäntymäen koulu, kerrostalot Palokunnantiellä). Rakentamisen määrä ja korkeus ovat niin ikään sovitettu nousemaan Asematien suunnasta etelään. VPK-talon eteläpuolelle esitetyt rakennukset mukautuvat viereisten olemassa olevien kerrostalojen korkeuteen. Tontin rakenne mukautuu rakennusmassojen (pistetalo) osalta VPK-talon kokoon ja rakennusten sijoittelu ympäröivien rakennusten koordinaatistoihin. Tällöin rakentaminen sopeutuu ympäristöön, rakennusten väleistä avautuu näkymiä ja alueesta muodostuu elävä. Tontin eteläosa on jätetty keskeltä avoimeksi, jotta näkymät VPK-talon suuntaan eivät sulkeudu myöskään etelän suunnasta katsottuna. Samalla VPK-talon tausta säilyy avoimena, joka edelleen korostaa rakennuksen keskeistä asemaa.

Tontin luoteiskulmassa oleva avokallio on esitetty jo nähtävillä olleessa kaavakartassa rakentamisen ulkopuolelle eikä tilannetta ole ehdotukseen muutettu. Kadun varteen ei ole tarkoituksenmukaista jättää leveää istutuskaisia, koska rakennusten rintama noudattaa eteläpuolisten rakennusten linjaa kadun kääntyessä. Tämän on myös yhdyskuntavaliokunta (YLV) hyväksynyt asettaessaan kaavaluonnosta nähtäville. Todettakoon, että YLV on suorittanut alueella katselmuksen 28.11.2017.



Asemakaavan muutosehdotus täyttää MRL 54§:n mukaiset turvallisesta, terveellisestä ja viihtyisästä asuinalueesta. Asemakaavan muutoksella ei hävitetä erityisiä arvoja sisältävää rakennettua ympäristöä tai luonnonympäristöä, eikä aiheuteta elinympäristön merkittävää heikkenemistä. Lisäksi asemakaavan muutoksen yhteydessä on otettu riittävässä määrin huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.