



KAUNIAINEN

ASEMATIE 10–14

Ak 230

Asemakaavan muutos

GRANKULLA

STATIONSVÄGEN 10–14

Ak 230

Ändring av detaljplan

Koskee: 4. kaupunginosan korttelin 49 tontit 22 ja 23
Gäller: tomterna 22 och 23 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 20.02.2020–20.03.2020.
Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MarkByggF 20.02.2020–20.03.2020.



1. Rakennusvaliokunta:

Rakennusvaliokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavin huomioin:

- Rakennusvaliokunta toivoo tarkempia määräyksiä asuntokoon osalta, jotta rakennuslupavaiheessa pystytään edellyttämään riittävästi perheasuntoja alueelle.
- Rakennusvaliokunta toivoo, että rakennuksen länsipään korkeutta tarkastellaan vielä, suhteessa viereisen pientaloalueen rakennusten korkeuksiin.

VASTINE: Kauniainen on mm. Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa (KV 21.9.2015 § 53) ja asunto-ohjelmassa (KV 4.2.2019 § 2) asettanut tavoitteeksi monipuolisen asuntotuotannon sijoittamisen etenkin asema-alueiden läheisyyteen. Asetettuun tavoitteeseen perustuen asemakaavan muutosluonnoksessa oli esitetty vaatimus monipuolisesta asuntojakaumasta. Kauniaisten olemassa olevien ja rakenteilla olevien asuinkerrostalohuoneistojen huoneistojakaumaa on selvitetty keväällä 2020. Tämän selvityksen perusteella on todettavissa, että perheasuntojen määrä korostuu olemassa olevassa ja rakenteilla olevassa asuntotuotannossa siten, että lähes puolet (48 %) kaikista olemassa olevista ja rakenteilla olevista kerrostaloasunnoista on perheasuntoja (3 huonetta tai enemmän). Jotta tavoitteeseen monipuolisesta asuntotuotannosta voidaan vastata, on asuntojakaumaa ohjaavia kaavamääräyksiä asetettaessa tutkittava koko kaupungin asuntokantaa ja sen suhdetta asetettuihin tavoitteisiin. Edellä mainitun perusteella asemakaavan muutokseen on lisätty määräys, jolla ohjataan asuntojen kokojakaumaa monipuolisen asuntotuotannon varmistamiseksi: *Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta ($h\text{-m}^2$) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 40 %. Yhden asuinhuoneen keskimääräisen huoneistoalan ($h\text{-m}^2$) on oltava vähintään 27,5 m^2 .*

Kaavoitukseen liittyvässä suunnittelussa on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja toimivan ja kaupunkikuvallisesti viihtyisän toteutusratkaisun aikaansaamiseksi. Esitetty ratkaisu ei eroa oleellisesti nykyisten rakennusten kerroksisuudesta. Rakennuksen perusmassan muurattu julkisivupinta ja symmetrinen massoittelu luovat rauhallisen, nykyisten rakennusten henkeä mukailevan ilmeen. Rakennusten korkeusasema suhteessa länsipään pientaloaluetta vasten on harkittu. Suunnitellun kerrostalon sisäänvedetty viides kerros on lähimmillään 7-8 metrin päässä rakennuksen päädyn räystäslinjasta, jolloin naapuritontin maantasosta katsottuna rakennus näyttäytyy nelikerroksisena ja vaihettuminen pientaloalueeseen on hallittu, etenkin ottaen huomioon sen, että lähin naapurissa sijaitseva pientalo on harjakorkeudeltaan nykyisen kerrostalon korkuinen. Esitettyä kokonaisuutta rikkovat vaihtelut muodostaisivat kaupunkikuvallisesti levottomamman vaikutelman. Näin ollen esitetyn ratkaisun on katsottu olevan kaupunkikuvallisesti selkein.



2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Korttelissa 49 tontilla 23 sijaitsee yleinen hulevesiviemäri DN300. Nykyiset asuinrakennukset korvaavan uudisrakennuksen ja siihen liittyvän maanalaisen pysäköintitilan rakentaminen edellyttää ko. hulevesiviemäriin siirtoa esim. Asematielle.

Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella sekä HSY:n ohjeiden mukaisesti. Johtosiirtosuunnittelun lähtökohdat ja siirron aikataulu tulee sopia HSY:n ja kaupungin kanssa. Johtosiirtosuunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä ja kaupungilla hyvissä ajoin ennen toteutusta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Asemakaavaselistusta on täydennetty tältä osin.

3. Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähkönjakeluverkko 20 kV ja 0,4 kV

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



Nykyinen sähkönjakeluverkko (Liite 1).

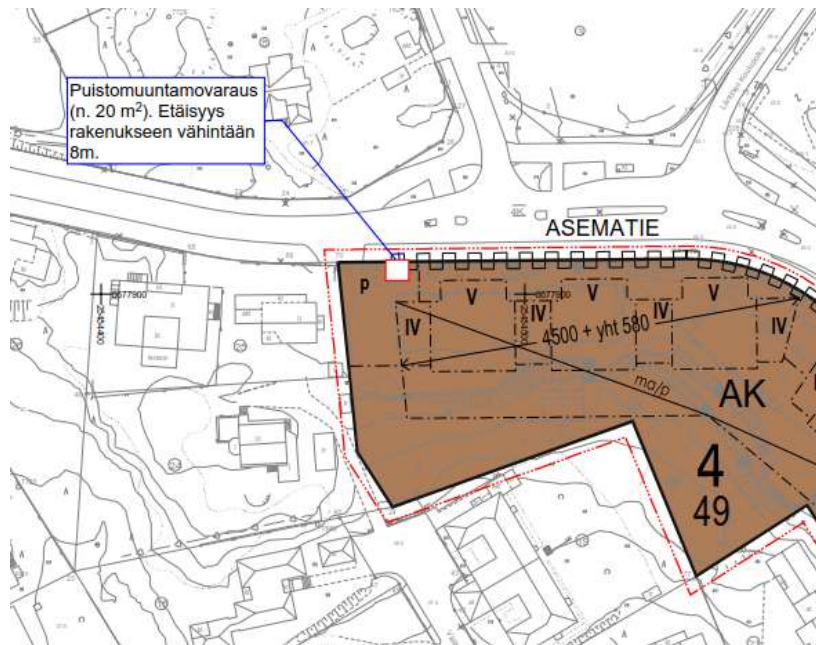


Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavan myötä sähkön käyttö alueella kasvaa. Tämä vaatii uusia kaapelointeja ja uuden puistomuuntamon.

Muuntamo- ja johtovaraukset

Pyydämme, että varaatte kaavaan oheisen liitteen 2 mukaisesti uudelle puistomuuntamolle tarvittavan maa-alueen (n. 20 m²). Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja –värisiä muuntamoita.



Esitetty puistomuuntamovaraus (Liite 2).

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 asemakaavamuutoksen luonnosvaiheessa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Puistomuuntamon sijoittaminen ei kaupunkikuvallisista ja toiminnallisista syistä sovellu lausunnossa esitetyille sijainnille. Sähkönjakelun vaatimat tilat on mahdollista sijoittaa rakennusten yhteyteen. Kaavamääräyksiä on täydennetty muuntamotilojen toteuttamisen osalta seuraavasti: *Alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee integroida rakennuksiin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.*



4. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Rakennuksien varatiejärjestelyt tulisi lähtökohtaisesti perustua joko a) omatoimiseen pelastautumiseen tai b) pelastuslaitoksen toimenpitein suoritettavaksi. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos suosittelee, että rakennuksen varatiet suunnitellaan toteutettaviksi ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä (varatiekuilu parvekelinjalla, pelastautumisluukku parvekelaatassa, kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää, rakennuksen suojaus automaattisella sammutuslaitteistolla).

Pelastusteiden ja mahdollisten nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ohje ”Pelastustien suunnittelu ja toteutus 7.11.2018”, sekä kansirakenteet ja mahdolliset istutettavat, kasvavat ja säilytettävät puut.

Huom. Mikäli varatiet kohteessa perustuvat pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee puomitikasauton ulottuma suhteessa pelastettaviin parvekelinjoihin huomioida. Teoreettisen ulottuman tulee ylettyä vähintään parvekelaatan puoliväliin. Mikäli varatienä toimii ranskalainen parveke tai ikkuna, tulee huomioida, että teoreettinen ulottuma ylettyy näillä linjoilla reilusti asunnon puolelle. Lisäksi nostopaikan suunnittelussa tulee huomioida nostopaikan keskiviivan optimaalinen etäisyys rakennuksen julkisivusta, joka on lähtökohtaisesti 6 metriä.

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Kaavamääräyksissä edellytetään, että poistumisreititsuunnittelussa on suosittava ensisijaisesti omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja. Lisäksi kaavassa on annettu määräys pelastustoiminnan vaatimusten huomioon ottamisesta kansirakenteiden mitoituksessa. Tarkempi suunnittelu ajoittuu toteutusvaiheeseen.

5. Mieliptide 1

Uudelleenrakentaminen on erittäin tarpeellista Kauniaisten keskustan tiivistämiseksi. Toivon, että kaupunkia kehitetään perinteisen kaupunkikuvan eli kadunvarsirakentamisen tapaan kuten kaavaluonnos esittää. Ehdotettu enimmäiskerrosluku voidaan nostaa kuuteen, jos siten saadaan paremmin toimiva kokonaisuus ja lisää asuntoneliömetrejä. Kadun toisella puolella olevassa osoitteessa Asematie 13 rakennetaan parhaillaan kerrostaloja, joiden korkeus on enimmillään 66,85 m merenpinnasta, kun taas luonnoksen enimmäiskorkeus on 61,20 m. Erotus on 5,65 m eli hyvin yhtä lisäkerrosta vastaava.

Jatkamalla kadunvarsirakentamista riittävän korkeana vältetään se kauempana tulevaisuudessa hämmäyttävä riski, että välttämätön korvausrakentaminen joskus toteutettaisiin tonttien keskelle sijoitettuihin huomattavan korkeisiin tornitaloihin. Kauniainen pysyisi jatkossakin ihmisenkokoisena ja poikkeaisi esimerkiksi naapurissa Espoossa Keran alueelle ja muuallekin Helsingissä ja Espoossa suunnitelluista tornitaloista.



Toinen huomiota kiinnittävä yksityiskohta on maininta siitä, että asuntopakautuman tulee olla monipuolinen. Vanhassa kaavassa on selkeämpi määräys eli keskimääräisen suuruuden on oltava vähintään 70 m². Tämäkään määräys ei välttämättä tuota suurta kokohajontaa, jollaista ilmiselvästi Kauniaisiin tarvitaan, mikäli halutaan pitää kiinni monipuolisesta ja moni-ikäisestä asukaskannasta. Voitaisiinko sanan "monipuolinen" jatkoksi sanoa "... monipuolinen, esim. 20-200m²" ?

Kauniainen kuuluu rautatieyhteyden vuoksi Suur-Helsingin alueeseen ja sen vuoksi markkinavoima ohjaa kaupunkia ihan mihin sen vain sallitaan se tehdä. Kauniaisen alue on niin pieni verrattuna koko Helsingin alueeseen, että kaikki rakennettavat pienet asunnot saadaan myydyksi, vaikka rakentaminen olisi yksipuolistakin. Lyhyellä tähtäyksellä ei tuota vaikeuksia myydä vaikka yksiöitä opiskelijoille tai ensiasuntoja vuokrattaviksi maahanmuuttajille. Kaupungin verotulokertymän varmistamiseksi on rakennettava myös isoja kerrostalohuoneistoja, vaikka niiden myynti onkin vaikeampaa. Niiden neliömetrikohtaisen myyntihinnan on oltava kilpailukykyinen eli selvästi halvempi kuin Espoossa. On maksimoitava kaupungin verotulot tulevaisuudessa eikä yksittäisen tontin maapohjan myyntiarvo. Juuri tätä kaupunki voi kaavoitusmonopolillaan säädellä.

(Yo. mielipidettä täydennetty nähtävilläoloajan jälkeen 23.4.2020 seuraavasti:

Korkeutta voi arvioida hyvin kadulla seisoen ja loppu on mielipidekysymys. Arvelin, että joku saattaa pitää ehdotettua korkeutta liian suurena ja sen vuoksi kirjasin oman mielipiteeni enintään kuusi kerrosta.

Kauniainen puhuu puutarhakaupungista. Jotkut kuulevat vain sanan alkuosan eli puutarhan. Haluan painottaa myös loppuosaa eli kaupunkia. Kaupunki on juridishallinnollinen käsite, mutta minulle myös rakentamisen tapa. Vuosisataisen eurooppalaisen perinteen mukaan kaupunkien talot sijoitettiin kadun reunaan ja ne nousivat lopulta noin kuusikerroksisiksi. Kannatan tämän perinteen jatkamista Kauniaisissa sillä alueella, joka on katsottava keskustaksi eli rautatieaseman ympäristö. Pitkällä tähtäyksellä (50-100v) tämä alue lisäksi laajenee uudelleenrakentamisen seurauksena. Näin on käynyt ainakin edellisen sadan vuoden aikana. Puutarha siirtyy yhä kauemmaksi todellisesta keskustasta, joka on Helsinki.

Kauniaisten keskustan kilpailukyvyistä on huolehdittava. Muuten voi käydä kehnosti eli Kauniainen fuusioidaan Espooseen, minkä jälkeen kaikki entiset suunnitelmat ovat nollan arvoisia. Jos keskustan rakennuskanta on liian matalaa, niin uudet päättäjät sijoittavat tilalle nykyvuodin mukaisia tornitaloja. Juuri niiden rakentamista mielipiteelläni vastustan.)

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Kaavoitukseen liittyvässä suunnittelussa on tarkasteltu erilaisia vaihtoehtoja toimivan ja kaupunkikuvallisesti viihtyisän toteutusratkaisun aikaansaamiseksi. Rakentamisen määrä ja korkeus on sovitettu alueen sijainti ja ympäröivä rakennuskanta huomioiden. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan sekä raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä kaupungin pääkadun varrella, johon volyymiltaan riittävän tehokas rakentaminen on tarkoituksenmukaista sijoittaa. Suunnitellut uudisrakennukset ovat



perusmassaltaan nelikerroksisia, lisäksi perusmassan päällä on viides ”rikottu” kerros. Vajaa ylin kerros ja sen sijoittelu keventävät rakennusten hahmoa ja niiden liittymistä länsipuolen pientaloalueeseen, mahdollistaen kuitenkin samalla ympäristön mittakaavaan soveltuvan kaupunkimaisen rakentamisen määrän. Suunniteltujen rakennusten kerrosten lukumäärä on sama kuin Asematie 13 rakennuksissa kadun toisella puolella, mutta Asematie 13 talot nousevat maisemassa hieman korkeammalle maaston laskiessa etelään päin.

Kauniainen on mm. Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä (KV 21.9.2015 § 53) ja asunto-ohjelmassa (KV 4.2.2019 § 2) asettanut tavoitteeksi monipuolisen asuntotuotannon sijoittamisen etenkin asema-alueiden läheisyyteen. Asetettuun tavoitteeseen perustuen asemakaavan muutosluonnoksessa oli esitetty vaatimus monipuolisesta asuntojakaumasta. Kauniaisten olemassa olevien ja rakenteilla olevien asuinkerrostalo huoneistojen huoneistojakaumaa on selvitetty keväällä 2020. Tämän selvityksen perusteella on todettavissa, että perheasuntojen määrä korostuu olemassa olevassa ja rakenteilla olevassa asuntotuotannossa siten, että lähes puolet (48 %) kaikista olemassa olevista ja rakenteilla olevista kerrostaloasunnoista on perheasuntoja (3 huonetta tai enemmän). Jotta tavoitteeseen monipuolisesta asuntotuotannosta voidaan vastata, on asuntojakaumaa ohjaavia kaavamääräyksiä asetettaessa tutkittava koko kaupungin asuntokantaa ja sen suhdetta asetettuihin tavoitteisiin. Edellä mainitun perusteella asemakaavan muutokseen on lisätty määräys, jolla ohjataan asuntojen kokojakaumaa monipuolisen asuntotuotannon varmistamiseksi: *Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta ($h\text{-m}^2$) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 40 %. Yhden asuinhuoneen keskimääräisen huoneistoalan ($h\text{-m}^2$) on oltava vähintään 27,5 m^2 .*

6. Mieliäpidä 2

Tiivistelmä Asematie 10-14 kaavaluonnoksesta:

- Asuntojen keskikoko kaavassa on nyt 70 m^2 . Kaavassa on hyvä pitää edelleen määrätty keskikoko, vaikkapa 50 m^2 , joka on jo hyvin edullinen grynderiä ajatellen.
 - Kauniaisissa on rakennettu viimeaikoina useita taloja, joissa on vain pieniä koppeja. Isojen (vuokra) asuntojen säilyttäminen oli edellisellä kerralla yhtenä perusteluna, kun VVO halusi saada tontille kaavamutosta ja esitys ei silloin saanut riittävästi kannatusta.
 - Kun nuoret hankkivat pienen asunnon ja kohta saavat lapsia, niin perheet joutuvat muuttamaan pakon edessä muualle, jolloin päiväkodit ja koulut vaihtuvat lapsilta. Pienet asunnot eivät siis tuo kaupunkiin kasvavia nuoria, jotka olisivat Kauniaisista kotoisin.
 - Uskomus siitä, että kaunialaiset ikääntyvät muuttavat omakotitaloistaan pieniin asuntoihin, on vain uskomus. Uudet isommat asunnot menevät hyvin kaupaksi varttuneemmille kaunialaisille. He ovat tottuneet tilaan ja tavaraa on paljon. Yksiö on vaihtoehto vasta, kun ollaan kotihoidon varassa ja jääty leskeksi. Silloin on jo palveluasumisen tarve hyvin lähellä.

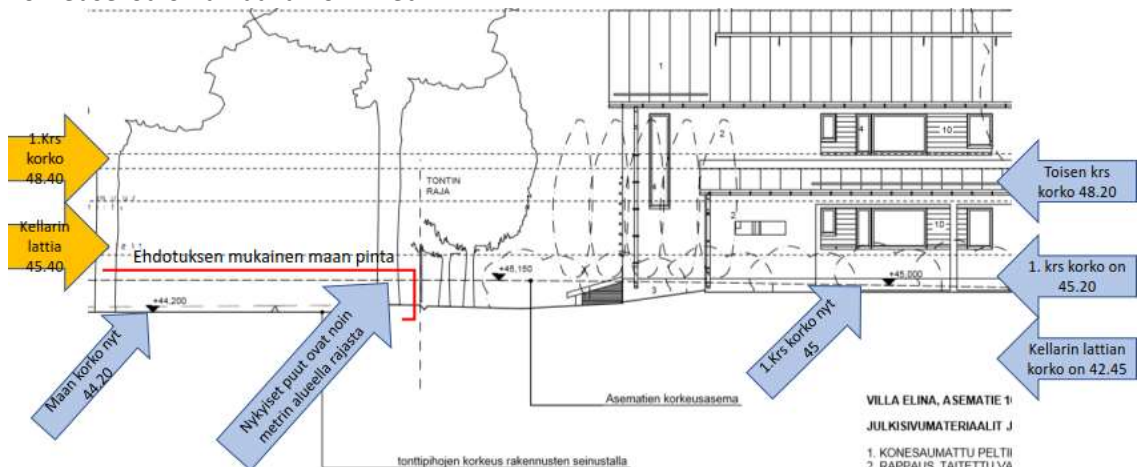


- Kaavaehdotuksessa on outoa, että kommentoitavana on melko pitkälle suunniteltu rakennus. Jos kaava menee läpi tässä muodossa, niin on henkisesti jo rakennuslupakin kuvien mukaiselle rakennukselle. Kaavan muutoshakemuksessa on selkeästi taustalla Kojamon voiton tavoittelu.
 - Asematie 14 on kadun korkeimmalla kohdalla ja aikoinaan on ajateltu viisaasti kun kerroskorkeus on matalampi (2 asuin kerrosta) korkeimmalla kohdalla.
 - Selostuksessa on todennäköisesti suoraan käytetty Kojamon tekstiä, kuten että ympärillä olisi jo ennestään tämän korkuisia taloja ja sillä perustellaan kerrosten lisäämistä. Näin ei ole todellisuudessa, sen tietävät kaikki.
 - Vastapäätä entisen Medixin tilalle tulevat talot maastoutuvat hyvin olemassa olevien puiden taakse, ne eivät ole välittömästi pientaloalueen vieressä. Medixin talo oli teollisuusrakennus, mikä on aivan eri asia, kuin purkaa asumiskelpoisia kaupunkikuvaltaan edustavia taloja. Muut korkeat talot ovat notkossa radan varren lähellä, eivät kaupungin korkeimmalla kohdalla keskellä pientaloasutusta.
- Liitteen suunnitelma on toteutuskelvoton korkeusasemien osalta. Perusteluja seuraavilla sivuilla.
 - Rakennusta on laskettava 2 kerroksen verran alaspäin: Otettava ylimääräinen 5. kerros kokonaan pois ja pohjakerros pitää olla osittain alempana kuin Asematie. Taloon jäisi tämän jälkeen pohjakerros ja 3 asuin kerrosta ja korkeus nousisi nykyisestä yhden kerroksen. Rakennusoikeutta ei ole välttämätöntä lisätä noin paljoa.
 - Vierasparkkia ei voi toteuttaa liitteen suunnitelman mukaisesti. Kaavassa tulee olla määräys siitä, että **naapurin rajalle päin on 5 metrin rakentamaton suoja-alue.**

Korkeudet: Kerrostalo ja ok-talo rinnakkain

Uuden kerrostalon 1. kerros olisi yhden kerroksen korkeammalla kuin viereisen ok-talon 1. kerros.

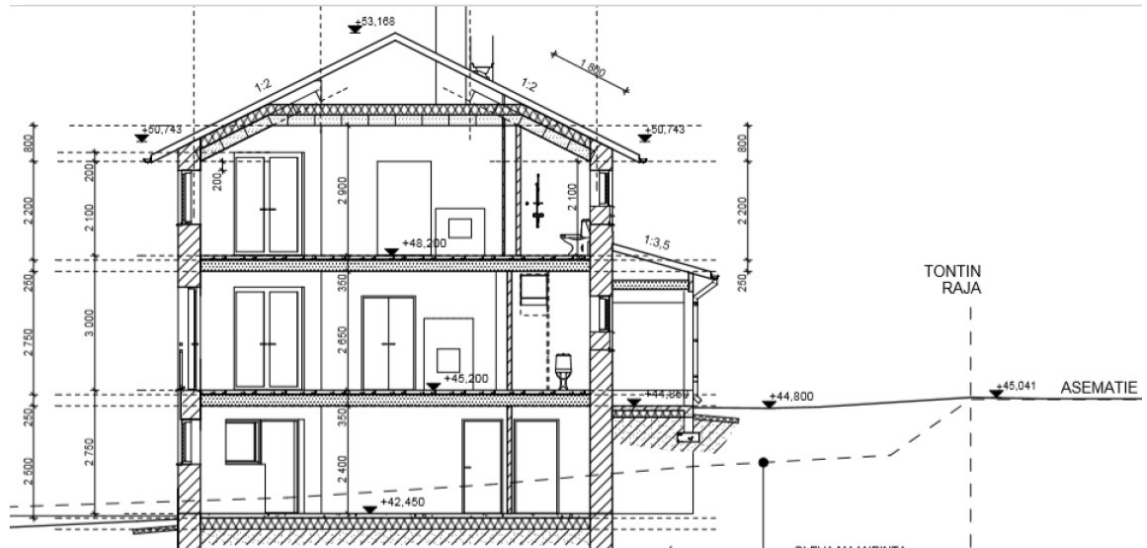
Vierasparkkipaikan rakentaminen näillä korkeusluvuilla tarkoittaisi muuria naapurin rajalle. Suojaetäisyys rakenteille pitää olla 5 metriä rajasta. Rajalla on nykyin vanha muuri ja maan korkeusero on alhaalla noin metri.





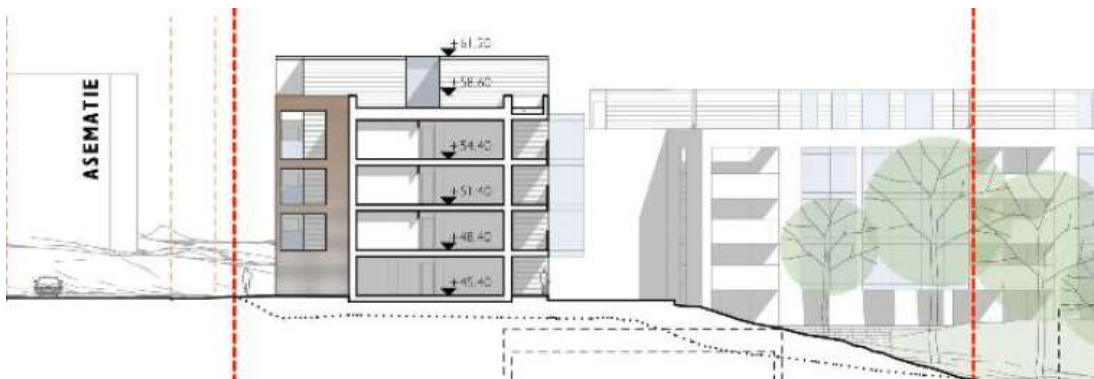
Korkeudet: Ok-talo

- Asematie 16 kohdalla Asematien korko on 45.04
- Talon ensimmäisen kerroksen korko on 45.20
- Kellarin lattian korko on 42.45



Korkeudet: Kaavaehdotuksen kerrostalo

- Asematie 14 kohdalla Asematien korko on hiukan enemmän kuin 45.04
- Kerrostalon ensimmäisen kerroksen korko on 48.40 eli 3,20 metriä korkeammalla kuin viereisen talon ensimmäinen kerros.
- Kerrostalon kellarin lattian korko on 45.40 eli noin 3 metriä korkeammalla kuin viereisen talon kellarin lattia.
- Kellariksi kutsuttu kerros ei ole kellari vaan täysin maanpäällinen pohjakerros, joka on nostettu puolikerrosta ylemmäksi kuin nykyisen talon pohjakerros. Tämä johtaisi maan täyttöihin, joita ei voi tehdä naapurin rajalle asti.
- Länsisuunnan havainnekuva on jätetty ilmeisesti tietoisesti pois, sillä siitä selviäisi puuston katoaminen, vieraiden autojen puskureiden yltäminen rajalle asti ja muurin tarve maantäyttöjen koossapitämiseksi läntiselle rajalle!





Seuraavien sivujen tiivistys

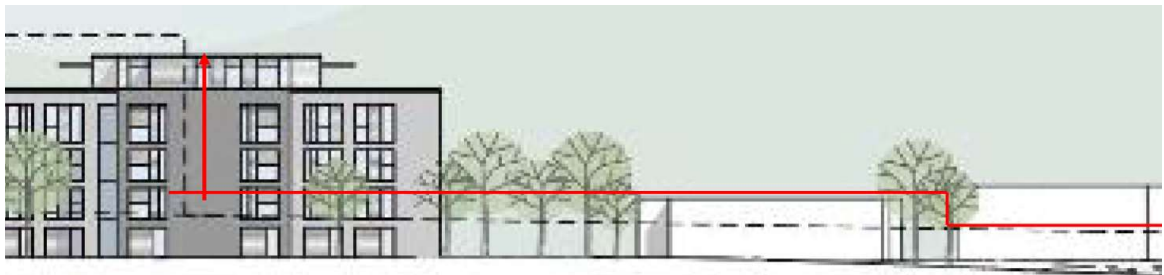
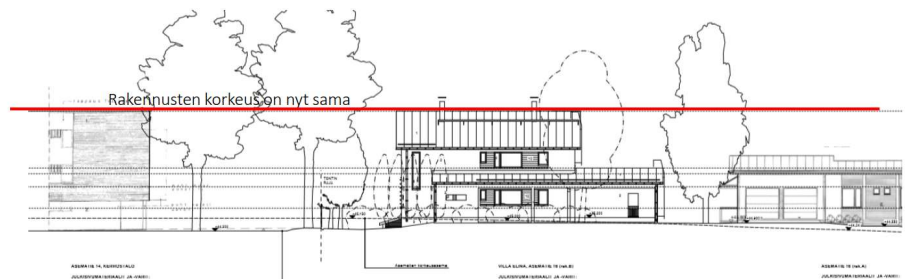
Asematie 16 A:n katunäkymä on pitänyt rakennuslupavaiheessa säätää naapuritaloihin sopivaksi ja korkeus on tasan sama harjakattoisessa talossani, kuin mitä se on tasakattoisessa kerrostalossa.

Ehdotettu havainnekuva kertoo, että nykyiseen kerrostaloon verrattuna uusi rakennus olisi **3 kerrosta korkeampi**. Maanpintaa ei voi nostaa naapurin rajalla. Nykytilassa maanpinta vielä laskee näistä luvuista etelärajalle päin.

Vierasparkkipaikka voi olla talojen välissä nykyiseen tapaan, mutta

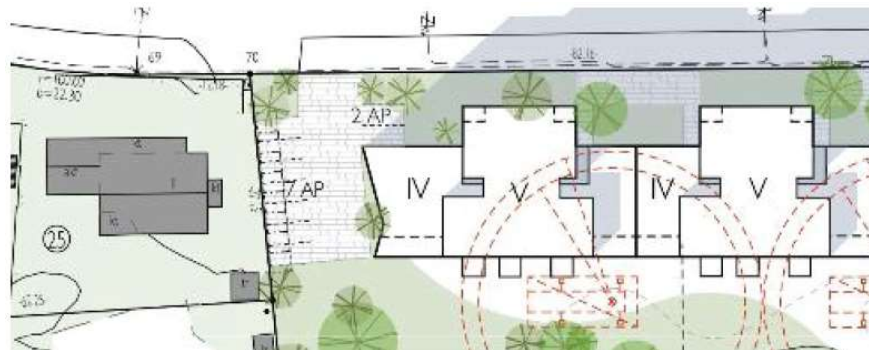
- maanpintaa ei voi korottaa, laskea sitä voi hiukan.
- puiden pitää säilyä tonttien rajalla

Ehdotettu asemakaava mahdollistaisi kolme kerrosta korkeamman rakennuksen rakentamisen.



Asematie 16 B:n korkeus on kaava ehdotuksessa kuvassa tuplattu

Tässä näkyy parkkipaikka suunnitelma kerrostalon länsipäädystä. Kuvaan ei ole piirretty muuria enkä aita. Kuva on harhaan johtava, sillä parkkipaikkaa ei voi noin lähelle rajaa noilla korkeusasemilla toteuttaa.





Olemassa oleva tontin rajaa kiertävä mäntykerros pehmentää merkittävästi näkymää kadulta kerrostalolle. Kaavaehdotuksen kuvien perustella vain tontin nurkassa oleva mänty voisi säilyä. Rakennuksen korkeuteen tulisi ehdotetun kaavan mukaan vielä 3 kerrosta lisää. Kuvassa punaisilla viivoilla on lisätty 3 kerrosta, ja puolikerrosta ylemmäs suunniteltu pohjakerros on tässä huomiotta.



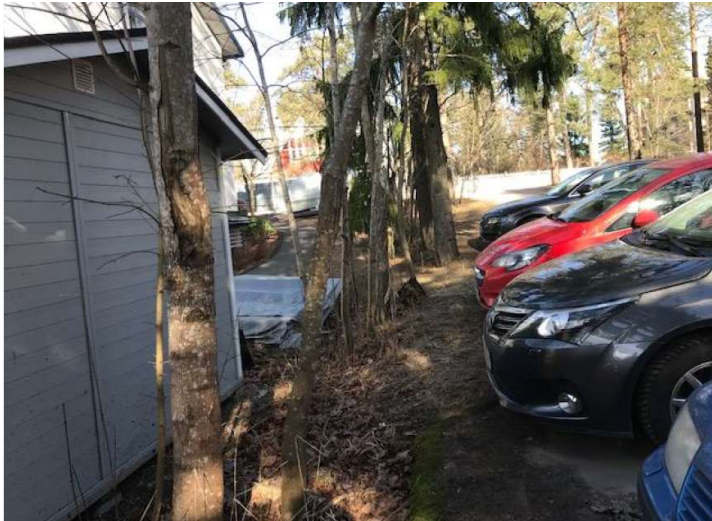
Kapealla noin metrin tonttiosuudella rajasta kasvaa maisemaa ratkaisevasti parantavat männyt. Männyt ovat kauniit katsella kerrostalonkin ikkunoista. Kesällä pienemmät lehtipuut antavat näkösuojaa koko rajan pituudelta. Puiden juuret tuhoutuisivat, jos vierasparkkipaikka ja maan korotus tehtäisi. Tosin maata ei voi korottaa eikä muuria rakentaa naapurin rajalle. Havainnekuvan mukaan vain aivan Asematien reunassa oleva puu säilyisi.



Tonttien välinen korkeusero alempana rinteessä noin metrin tällä hetkellä. Parkkipaikka on korkeammalla jo nyt. Kuvassa näkyy isojen puiden nauha rajalla ja näiden juuria ei pidä



vahingoittaa. Olen kolmesti yrittänyt neuvotella aidan rakentamisesta, mutta kerrostalon isännöitsijä ei ole ollut halukas keskustelemaan asiasta. Varmaankin toiveissa on ollut tämä asemakaavan muutos.



VASTINE: Kauniainen on mm. Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä (KV 21.9.2015 § 53) ja asunto-ohjelmassa (KV 4.2.2019 § 2) asettanut tavoitteeksi monipuolisen asuntotuotannon sijoittamisen etenkin asema-alueiden läheisyyteen. Asetettuun tavoitteeseen perustuen asemakaavan muutosluonnoksessa oli esitetty vaatimus monipuolisesta asuntojakaumasta. Kauniaisten olemassa olevien ja rakenteilla olevien asuinkerrostalohuoneistojen huoneistojakaumaa on selvitetty keväällä 2020. Tämän selvityksen perusteella on todettavissa, että perheasuntojen määrä korostuu olemassa olevassa ja rakenteilla olevassa asuntotuotannossa siten, että lähes puolet (48 %) kaikista olemassa olevista ja rakenteilla olevista kerrostaloasunnoista on perheasuntoja (3 huonetta tai enemmän). Jotta tavoitteeseen monipuolisesta asuntotuotannosta voidaan vastata, on asuntojakaumaa ohjaavia kaavamääräyksiä asetettaessa tutkittava koko kaupungin asuntokantaa ja sen suhdetta asetettuihin tavoitteisiin. Edellä mainitun perusteella asemakaavan muutokseen on lisätty määräys, jolla ohjataan asuntojen kokojakaumaa monipuolisen asuntotuotannon varmistamiseksi: Asemakaavaan on lisätty seuraava määräys, jolla tarkennetaan asuntojen kokojakaumaa monipuolisen asuntotuotannon varmistamiseksi: *Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta ($h\text{-m}^2$) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan on oltava vähintään 40 %. Yhden asuinhuoneen keskimääräisen huoneistoalan ($h\text{-m}^2$) on oltava vähintään 27,5 m^2 .*

Kauniaisten asemakaavoitushankkeet sijoittuvat lähes poikkeuksetta rakentuneeseen ympäristöön selkeästi rajatulle alueelle. Tällöin rakentamisen ympäristöön soveltuminen edellyttää tarkkaa tutkimista ja osin yksityiskohtaistakin kaavallista ohjausta. Lisäksi ko. kaavaan liittyvät yhdyskuntavaliokunnan linjaamat suunnittelutavoitteet, jotka niin ikään

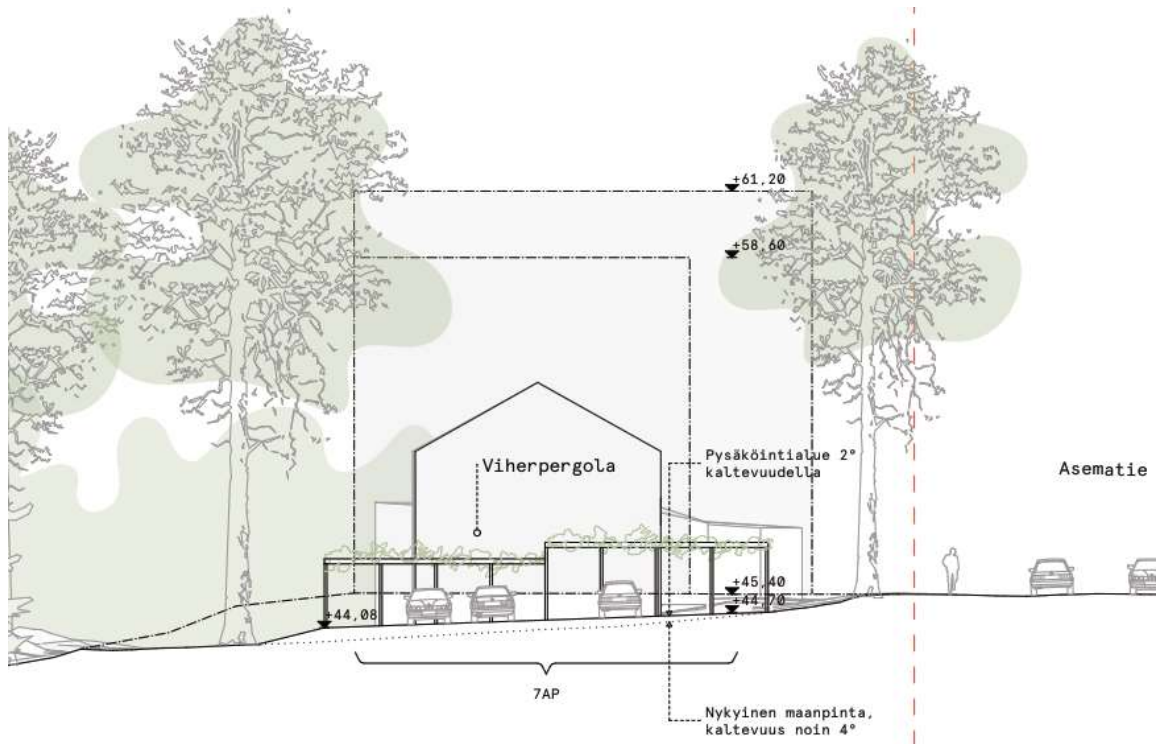


ohjaavat kaavan tarkkuustason määrittelyä. Kaupunkikuvallisen soveltuvuuden ohella toiminnallisuuden varmistamiseksi tulee suunnittelu tehdä siten, että kaava on myös toteutuskelpoinen. Myös tämä edellyttää suhteellisen tarkkaa suunnittelutasoa.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon sekä kaava-alueen sijainti liikenteellisesti ja kaupunkirakenteellisesti keskeisellä paikalla että uudisrakennusten sopeutuminen lähialueen rakennuskantaan. Suunnittelualue sijaitsee pääkadun varrella, keskustan ja raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä, johon tehokkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista sijoittaa. Korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Lisääntyvän asukasmäärän kautta hanke tukee myös keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden kehittymistä ja vastaa osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Suunnittelussa on otettu huomioon rakentamisen määrän ja korkeuden sovittaminen ympäröivään rakennuskantaan.

Suunnitellut uudisrakennukset ovat perusmassaltaan nelikerroksisia, lisäksi perusmassan päällä on viides ”rikottu” kerros. Vajaa ylin kerros ja sen sijoittelu keventävät rakennusten hahmoa ja niiden liittymistä länsipuolen pientaloalueeseen, mahdollistaen kuitenkin samalla kaupunkimaisen ja pääkadun varteen sopivan rakentamisen määrän. Liittyminen länsipuolen pientaloalueeseen on harkittu: Etäisyys rakennusalojen välillä on noin 18 metriä, mitä voidaan kaupunkioloissa pitää kohtuullisena. Suunnitellun kerrostalon sisäänvedetty ylin kerros on lähimmillään 7-8 metrin päässä rakennuksen länsipään räystäälinjasta, jolloin maantasoperspektiivistä katsottuna uudisrakennukset näyttävät länsipuolen pientaloaluetta vasten päämassan korkuisina, eli nelikerroksisina. Nykytilanteeseen verrattuna (olemassa olevassa kerrostalossa maanpäällinen kellari ja 2 asuinkerrosta) muutos on hallittu, etenkin ottaen huomioon, että länsipuolen omakotitalon harjakorkeus on nykytilanteessa yhtä korkea olemassa olevan kerrostalon räystäskorkeuden kanssa. Näin ollen suunniteltu uudisrakentaminen olisi länsipäädystä noin puolitoista kerrosta korkeampi kuin naapurin omakotitalon harjakorkeus. Saman suuruusluokan korkeusero on mm. länsinaapurissa sijaitsevien kahden erillistalon kattokorkojen välillä: Läntisemmän erillistalon räystäskorkeus on noin 3,8 metriä itäisemmän erillistalon harjakorkeutta alempana, rakennusten välisen etäisyyden ollessa kuitenkin pienempi kuin nyt suunnitellun rakentamisen etäisyys läntiseen naapuriinsa.

Länsipään pysäköintialueeksi osoitetun pihan korkeusasemaa ei ole tarkoitus muuttaa oleellisesti, vaan liittyminen naapurin rajalla voidaan tehdä nykyisen korkomaailman pohjalta. Kaavaan on lisätty seuraava määräys pihojen korkeusasemista, jolla luonnollinen liittyminen tonttien rajalla varmistetaan. *Naapuritontteihin rajoittuvien piha-alueiden korkeusasemia ei saa oleellisesti muuttaa nykyisestä. Pihalueet tulee toteuttaa niin että ne liittyvät luontevasti naapuritontteihin.* Viitesuunnitelman havainnemateriaalia on lisäksi päivitetty tältä osin. Lisäksi kaavassa on annettu seuraava määräys koskien naapuritonttiin rajautuvien pysäköintipaikkojen maisemoimiseksi: *Naapuritonttiin rajautuvat pysäköintipaikat on maisemoitava naapuritonttia vasten esim. istutuksin tai viherpergolalla.*



Pysäköintialueen leikkaus (Viitesuunnitelma, Ahlman Arkkitehdit Arkitekter, 14.08.2020)

Suunnittelualueella pyritään säästämään olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa mahdollisuuksien mukaan. Kaava edellyttää, että rakennusalojen ulkopuolella sijaitsevaa hyväkuntoista, maisemakokonaisuuden kannalta arvokasta puustoa tulee säilyttää, ja että ennen rakennusluvan hyväksymistä alueella tulee suorittaa puustokatselmus.

7. Mieli pide 3

Erittäin taitavasti ja hyvin tehty ehdotus Ahlmanilta.

Talojen sijoittelu on hyvä, ja ne toimivat Asematien meluesteenä villa Bredan suuntaan. Paikotuskin on hyvin hoidettu. Uudessa kaavassa puhutaan tekstissä pääosin 4 kerroksisista taloista. Leikkauksissa, jos tarkkaan laskee, on 7 kerrosta. Hatun noston arvoinen suoritus arkkitehdilta, kun kaavateksti puhuu kolmesta asuinkerroksesta. Mielestäni konehuoneet katolta pois, ja ne voi sijoittaa maan alle. Tulisi myös harkita onko talot suhteettoman korkeita huvilakaupunkiin. Kolme kerrosta, ja ei tekniikka, tms ylintä kerrosta, ja kellari 1/2 maan alle olisi kevyempi ratkaisu. Talojen alapuolella on 1 kerroksisia taloja. Kontrasti on esityksessä erittäin suuri. Korkeat rakennusrungot heijastavat Turun moottoritien melun alanaapureiden suuntaan. Pihalla tosin ei muutenkaan viitsi teltilla, Asematien liikennevalon piippausääni tekee hulluksi.



Oletan että rakennuttaja korvaa kaupungille lisärakennusoikeusneliöt, vähintään 1000 euroa neliö, mikä on kohtuullinen hinta Kauniaisissa. Jos korvausta ei peritä, saanevat muutkin naapuruston asoy: t hakea lisärakennusoikeutta? Hakemuksensa voisi mielestäni mainita kuka on hakija, asoy nimi ei kerro mitään, vaikka se juridisesti on hakija.

Kun perheemme muutti aikoinaan Kauniaisiiin, teimme sen koska kyseessä oli viihtyisä huvilakaupunki. Kaavaosaston suosimat betonikolossikkäärmetalot ja rakennusoikeusneliöiden maksimointi eivät mielestäni sovi luonteeltaan huvilamaiseen kaupunkiin. Joka tosin tuhoutuu hyvää vauhtia.

Viimeisen vuoden aikana ainakin nuorten ihmisten arvostuseriaatteet ovat muuttuneet. Nämä kerrostalot olisivat täysin kierrätyskelpoisia paikan päällä, ja olemassa olevat betonirungot voisi käyttää uuden suunnittelun lähtökohtana. Näin tehdään Tanskassa ja Hollannissa. Miksi ei Kauniaisissa?

Sama koskee Kaupungintaltoa, joka olisi helposti kierrätettävissä, ja runko uudelleen käytettävissä. Yritykseni tekee mielellään Kaupungille kiertotalouteen perustuvan ratkaisumallin Kaupungintalosta. Lopputuote ei ole halvempi kun uuden rakentaminen mutta eettisesti parempi. Voimme tulla informoimaan lautakuntaa kiertotaloudesta ja rakennusten kierrättämisestä yhdessä asiantuntijoidemme kanssa.

Naapurina voin kyllä elää esitetyn kaavan kanssa, en aio käynnistää valitusprosessia. Mutta nythän on tarkoitus kommentoida, ja niin tein.

VASTINE: Suunnittelualue sijaitsee pääkadun varrella, keskustan ja raideliikenneaseman välittömässä läheisyydessä, johon tehokkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista sijoittaa. Korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta hyvien julkisen liikenteen yhteyksien varrella. Lisääntyvän asukasmäärän kautta hanke tukee myös keskustan elinvoimaisuutta ja palveluiden kehittymistä ja vastaa osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöliisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Suunnittelussa on otettu huomioon rakentamisen määrän ja korkeuden sovittaminen ympäröivään rakennuskantaan. Lisäksi kaavassa on annettu julkisivuihin ja rakentamistapaan liittyviä määräyksiä kaupunkikuvallisesti korkeatasoisen rakentamisen varmistamiseksi.

Suunnitellut uudisrakennukset ovat perusmassaltaan nelikerroksisia, lisäksi perusmassan päällä on viides ”rikottu” kerros. Vajaa ylin kerros ja sen sijoittelu keventävät rakennusten hahmoa ja niiden liittymistä länsipuolen pientaloalueeseen, mahdollistaen kuitenkin samalla kaupunkimaisen ja ympäristöön sopusuhtaisen rakentamisen määrän. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku (neljästä viiteen) ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Suunnittelualueella olemassa olevat rakennukset ovat hahmoltaan pääosin nelikerroksisia (maanpäällinen kellari ja kolme asuinkerrosta), pohjoisin rakennus on kolmikerroksinen (maanpäällinen kellari ja kaksi asuinkerrosta). Suunnittelualueen etelärajalla on mahdollista säilyttää olemassa olevaa



puustoa, jolloin uudisrakennusten ja rinteiden alapuolisten omakotitalojen väliin jää näkösuojaa tarjoavaa kasvillisuutta. Kerrostalot eivät myöskään pohjoispuoleisen sijaintinsa vuoksi aiheuta varjostusvaikutusta alarinteiden pientaloille.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttö sopimuksen laatimista, jossa sovitaan maanomistajan ja kaupungin välillä siitä, miten maanomistaja osallistuu kunnalle kaavoituksesta ja kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kauniainen noudattaa maankäyttö sopimusneuvotteluissa maanomistajasta riippumatta yhtenäisiä periaatteita.

Suunnittelualan vanhat rakennukset ovat nykyisellään käyttöikänsä päässä, rakennusten peruskorjaaminen vaatisi mittavaa saneerausurakkaa, jota alueen maanomistaja ei pidä taloudellisesti kannattavana. Lisäksi vanhojen runkojen hyödyntäminen sellaisenaan asettaisi rajoitteita uusien asuntopohjien suunnittelulle mm. asuntojen esteettömyysvaatimusten osalta. Hiilijalanjälkeen liittyen on tapauskohtaista kumpi toteutusratkaisu, vanhan saneeraaminen vai uudisrakentaminen, on ilmastonäkökulmasta parempi vaihtoehto. Lähtökohtaisesti uudisrakentamisen energiatehokkuus on parempi ja sen käyttövaiheen hiilijalanjälki on 60–70-lukujen rakentamista pienempi, mutta uudisrakentaminen aiheuttaa rakentamisvaiheessa merkittäviä kasvihuonekaasupäästöjä. Pelkkiin rakentamiseen liittyvien päästöjen lisäksi on otettava huomioon myös muita asumisen kokonaishiilijalanjälkeen liittyviä muuttujia, kuten asumisväljyys ja kaupunkirakenne. Uudisrakentamisessa asuntopohjat ovat tavallisesti vanhojen rakennusten asuntopohjia tehokkaampia, mikä on merkittävä asumisen hiilijalanjälkeen vaikuttava tekijä. Myös kaupunkirakenteen tiivistäminen ja asumisen keskittäminen alueille, joilla on hyvät kulkuyhteydet ja palvelut mahdollistavat asukkaille paremmat kestävän elämäntavan edellytykset, mikä vaikuttaa asukkaiden kokonaishiilijalanjälkeen. Tällaisilla alueilla korvaava uudisrakentaminen on perusteltua, sillä rakennusten käyttövaiheen aikana saavutettujen energiasäästöjen ja asuinalueen tiivistämisen mahdollistamien kestävämpien elintapojen yhteisvaikutuksella on korvaavalla uudisrakentamisella mahdollista saavuttaa korjausrakentamista pienempi asumisen kokonaishiilijalanjälki.