



KAUNIAINEN

Venevalkamantie 1
Ak 215
Asemakaavan muutos

GRANKULLA

Båtlänningsvägen 1
Ak 215
Ändring av detaljplan

Koskee: 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontti 13
Gäller: tomt 13 i kvarter 1052 i 7:e stadsdelen

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

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.2014–20.2.2014.
Förslaget till detaljplaneändring var framlagt enligt 27 § i MarkByggF 21.1.2014–20.2.2014.



1. Uudenmaan ELY-keskus

Nyt lausunnolla oleva Venevalkamankujan asemakaavan muutosehdotus noudattaa yleispiirteisempiä suunnitelmia.

Kaava-alueella on useammassa selvityksessä todettu liito-oravan papanapuita ja vuoden 2010 selvityksessä myös kolopuu ja risupesä.

ELY-keskus katsoo, että on syytä varmistaa kolopuun ja risupesän sijaitsevan kaavan s-1 alueella. Lähinnä tietä sijaitsevalle tontille 14 on myös tarpeen varata s-1 -alue liito-oravan kulkuyhteyden turvaamiseksi.

VASTINE: Kaava-alue on jaettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja nyt uudelleen nähtävillä asetettavassa ehdotuksessa on mukana ainoastaan tontti 13. Lausunnossa esiin nostetut seikat eivät koske tontin 13 aluetta.

2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja jätevesiviemärit on rakennettu valmiiksi.

Kaavamuutoksessa tonttien 34 ja 14 rajan suuntaisesti kulkee HSY:n vesijohto NS 160 sekä jätevesiviemäri NS 200. Kyseisille vesihuoltolinjoille on varattu kaavassa tila, johon ei saa rakentaa kiinteitä rakenteita. Johdoille varatun tilan tulee asettua vähintään 3 metriä johtojen molemmin puolin.

Muodostuvan AO-korttelialueen tonttien 16, 35 ja 36 luoteisreunaan tulisi varata kaavaan tila, joka mahdollistaa hulevesien johtamisen naapuritonttien kautta esimerkiksi avo-ojaa pitkin Venevalkamankujan hulevesiviemäriin.

VASTINE: Kaava-alue on jaettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja nyt uudelleen nähtävillä asetettavassa ehdotuksessa on mukana ainoastaan tontti 13. Lausunnossa esiin nostetut seikat eivät koske tontin 13 aluetta.

3. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Museon aiemmassa lausunnossa asemakaavan muutosluonnoksesta (10.5.2012) todettiin, että asemakaavamuutosalueella osoitteessa Sailonkuja 12, sijaitsevan Villa Helkavuori -niminen huvilan suojelumääräystä tulisi täydentää. Huvilan on suunnitellut kuvanveistäjä Alpo Sailo yhdessä Carl Bengtsin kanssa taiteilijakodiksi. Kauniaisten kaupungin teettämän rakennusinventoinnin (2005) mukaan huvilalla on merkittäviä arkkitehtonisia, kulttuurihistoriallisia sekä ympäristöarvoja.



Asemakaavaehdotusta on tältä osin korjattu eikä maakuntamuseolla ole asemakaavaehdotuksesta huomautettavaa.

VASTINE: Kaava-alue on jaettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja nyt uudelleen nähtävillä asetettavassa ehdotuksessa on mukana ainoastaan tontti 13. Lausunto ei koske tontin 13 aluetta vaan jo lainvoiman saanutta, alkuperäisestä laajemmasta kaava-alueesta aiemmin erotettua kaava-aluetta, jonka käsittelyn yhteydessä muistutuksessa esiin nostetut seikat on käsitelty.

4. Kauniaisten rakennuslautakunta

Rakennuslautakunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta esitetyn mukaisesti.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

5. Muistutus 1

I. Muistutus korttelin 1052 kulmatontti n:o 13:n osoite Venevalkamantie 1 - Vanha Turuntie 31 rakennusoikeuden muutoksesta nelikerroksiseksi kerrostaloksi AK IV 1350 kaavan luonnosvaiheessa olleen rivitalo-oikeuden sijaan.

4-kerroksinen kerrostalorakennus kulmatontilla 7/1052/13 vaikuttaa merkittävän negatiivisesti korkeutensa ja keskeisen sijaintinsa vuoksi ympäröivän laakson asutukseen sekä Venevalkamantien korttelin 7/1052/30 että myös aiemman kaavoituksen mukaan Turuntien eteläpuolelle laaksoon rakennettuihin Venevalkamantien koillispuolen tonttien 5,6,7, ja 8 uudiskerrostaloihin Kukkalaakso (YIT) että korttelin 1052 pientalokiinteistöihin Vanhan Turuntien varressa tonteilla 14 ja 15.

Dominoiva kerrostalo harjun kupeessa laakson keskeisellä paikalla vaikuttaa valaistusolosuhteisiin, maisemalliseen avaruuteen ja koko miljööseen luonteeseen sekä stigmaa 7. kaupunginosan aluekuvaa jälkikaavoituksena vaiheessa, jossa koko uudisrakennusalue jo on lähes rakennettu.

Nykyisen miljööseen oleellisesti muuttuessa sillä on johdannaisvaikutuksensa myös Kauniaisten kokonaiskuvaan.

Merkitystä lienee myös sillä miten Kauniainen ottaa vastaan sinne tulijansa pohjoisesta Petas-Auroran suunnalta tulvaessa – johtaako Kauniaisiin tältä suunnalta maisemallisesti valoisan notkelman ja laaksonäkymän kautta avoin pientalojen reunustama Vanha Turuntie rinnetienä kuten nyt vai tullaanko Vanhan tienhaaran kautta kerrostalon ja rinteiden väliseen kapeaan aukkoon, josta tie johtaa ylämäkeen.

II. Muistutus korttelin 1052 uuden tonttijaon mukaiselle tontille 16 kaavoitetun pientalon, 1 II 200 rakennusalueen ulottamisesta liiaksi naapuritontin n:o 30 kaakkoisrajalla sijaitsevan pienkerrostalorakennuksen välittömään läheisyyteen tontin 16 luoteisrajalla.

Perusteluina muistutuskohtiin I ja II:

I. Nelikerroksisella kerrostalolla kulmatontilla 13 Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien risteyksessä (ent. Teollisuustie) olisi vaikutuksensa koko ympäröivän alueen ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön laaksomaisesti avautuvassa Venevalkamantien maisemassa.



I.I. Pinnanmuodostus: Muutosalueena kortteli 1052 sijaitsee pinnanmuodostuksellisesti jyrkän ja korkean harjun kupeessa harjun itä- pohjoispuolella ja osin luoteeseen ja koilliseen avautuvassa laaksossa. Korkeuserot harjun päältä alas laaksoon ovat suuret. Muistutuksen kohteena oleva kerrostaloksi kaavoitettu tontti n:o 13 sijaitsee myös osittain hivenen rinteessä, harjun pohjois- ja itäpuolelle avautuvan laakson pohjukassa ja siten strategisesti keskeisellä paikalla.

I.II. Valaistusvaikutus

Korkea harju jo itsessään vaikuttaa pohjois- ja itäpuolella oleellisesti korttelialueen ja laakson valaistukseen vuoden aikojen vaihdellessa. Syys-talvikautena kaartuvan harjun itä-pohjoispuolinen huomattavasti alempana sijaitseva laakso on ymmärrettävästi varjossa. Jos harjun kupeeseen Venevalkamantie 1:n ja Vanha Turuntie 31:n muodostamaan risteykseen rakennetaan vielä korkea rakennus sillä on kumulatiivinen vaikutus edelliseen.

Syyskuulta maaliskuulle tämän laaksomaisen alueen rakennukset ja tontit ovat Venevalkamantien oikealla puolella nykyisinkin varjossa. Tien vastakkaisella, vasemmalla puolella on Vanhan Turuntien suuntaisesti YIT:n rakentamia kerrostaloja, joita aurinko *toistaiseksi* valaisee syys- ja talviaikanakin osan päivää. Tämän mahdollistaa nykyisellään avoin ja esteetön laakson pohjukan aukio, jolloin harju - nykyisin ilman kerrostaloa - ei ole merkittävästi auringon esteenä.

Sen sijaan Venevalkamantie 3:ssa, oikealla puolella harjun kupeessa tontilla 30 sijaitsevat kaksi 4-kerroksista pienkerrostaloa piha-alueineen ovat jo nyt syys- ja talvikauden täysin varjossa.

On selvää, että kerrostalon sijoittaminen valaistuksellisesti valonlähteen eteen vaikuttaa valaistusolosuhteisiin merkittävästi pimentää ja varjostaa.

Nykyisen kaavamuutosehdotuksen mukaisesti toteutettuna 4-kerroksinen kerrostalo tontilla 13 harjun kupeessa laakson etelä-länsirinteessä pimentää ja varjostaa koko laaksoa, pientalotontteja 14 ja 15 ja muita kerrostaloja Venevalkamantien molemmin puolin.

III. Kosteusvaikutus Valon väheneminen vaikuttaisi myös laakson kosteusolosuhteisiin etenkin syystalvisin. Kyseinen kaava-alue on osin pohjavesialuetta. Merkittävää on että ylhäällä harjulla on runsasvetiset lähteet, joiden vesi valuu useina puroina läpi vuoden rinnettä alas mm. tontille 30. Vanhan Turuntien puoleiset korttelin 1052 pientalotontit 14, 15 ja 16 valuttavat runsaat osin lähteistä peräisin olevat pintahulevetensä tontin 30 kaakkois- ja lounaisrajalle osin, josta ne on tällä hetkellä toistaiseksi riittämättömin ratkaisuin ohjattu Venevalkamantielle hulevesiviemäriin. Vesiongelma korttelin 1052 alarinteessä on ollut pitkään kaupungin maa- ja vesirakennusosaston tiedossa.

Kosteus lisääntyisi jo ennestään runsasvetisessä laakson harjun puoleisessa reunassa, jonne auringon kuivattava vaikutus ei pääsisi lainkaan ulottumaan. Kauniaisten kaupunki on rakentanut toimivan hulevesiverkostonsa Venevalkamantielle, mutta tonteilla juoksee puroja. Laakso on kostea.

IV. Miljövaikutus

Pyydän huomioimaan kokonaisvaltaisesti myös yleisen miljöövaikutelman tultaessa Kauniaisten keskustasta Turuntien (110) suuntaan jalankulkijana tai autoillen.

Tällöin laskeudutaan joko Asematieltä Työväen Akatemian risteyksestä pitkin Vanhaa Turuntietä tai Valkonauhantieltä tullen Vanhan Turuntien jyrkkää mäkeä alas Venevalkamantien ja muutaman metrin päässä sijaitsevan Vanhan Tienhaaran risteykseen.

Vanhaa Turuntietä alas tultaessa tien vasenta laitaa reunustaa jyrkästi kohoava rinne ja oikealla rinne korttelissa 1052 vastaavasti laskeutuu tällä hetkellä pientalorakenteisena avautuen maisemana laaksoksi oikealle Venevalkamantien suuntaisena. Alin oikeanpuoleinen tontti on nykyisin pientalorakenteinen tontti 13! Laakson taustalla kulkee Turuntie hivenen ylempänä.

Vanhan Tienhaaran tieosuus liittyy alueen Turuntielle tämän pienen laakson luoteispuolella.

Tällä hetkellä maisema on Vanhaa Turuntietä laskeuduttaessa avara, puutarhakaupunkimainen ja pientalorakenteinen. Venevalkamantie 3:n pienkerrostalorakennukset ovat Vanhan Turuntien varressa olevien pientalojen alapuolella ja takana oikealla laaksossa.



Kokonaisuutena maisema on avoin ja vihreä.. Näin myös Turuntieltä (110) tultaessa.

Rakennusliike YIT onkin nimennyt paikan Kukkalaaksoksi. Laakson pohjalla on tällä hetkellä keskionä aukio, jota reunustaa Turuntien suunnalta neljä keltaista 4. kerroksista YIT:n pienkerrostaloa. Kun Turuntien liikenne kulkee taustalla korkeammalla, talot reunustavat laakson siltä suunnalta kauniisti, ja poistavat liikenteen häiritsevyyttä. Rakennusten autopaiikka- ja viheralueet istutuksineen sijaitsevat rakennusten eteläpuolella muodostaen siten osan laaksovaikutelmasta .

Visuaalisesti aukean oleellisen toisen osan muodostaa teiden notkelma sekä Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien risteys matalarakenteisena eli tontti 13 nykyisine pientalorakennuksineen.

Korostan, että nykyisellään vaikutelma laaksoon tultaessa tai siellä liikkussa on olosuhteisiin nähden avara. Keskustasta on mukava tulla. Siellä on hyvä ilmapiiri.

Kerrostalo teiden risteyksessä laakson suulla muuttaisi miljöön tyrmäävästi toisen luonteiseksi ja sulkeutuneeksi. Menetetään avoimuus ja maisemallinen avaruus, alueen tasapaino.

Alueen luonne muuttuu laaksosta kuruksi, jolla on kapea jopa katiskamainen suuaukko.

Laaksosta voidaan puhua enää vain pinnanmuodostuksellisia korkeuskäyriä.

Visuaalisesti saadaan aikaan katiska suuaukkoineen. Näkemyksen jakavat monet.

Sillä olisi ilmeisesti myös yhteisöllinen psykososiaalinen merkityksensä.

Ratkaisu ei millään muotoa korosta alueen omaleimaisuutta positiivisessa mielessä. Asukkaat korostavat nykyisin seudun rauhallisuutta. Tarjolla on myös mahdollisuus, että miljöön luonteen muuttuessa kerrostalotulpan vuoksi sulkeutuneemmaksi ja asumisviihtyisyyden alentuessa asukkaiksi valikoituu erilaista väestörakennetta kuin tähän saakka.

On selvää, että mikäli Vanhan Turuntien jyrkästi laskevan harjunteen ja Venevalkamantie 3.n tontin n:o 30 väliin rakennetaan 4. kerroksinen kerrostalo, pimentää se merkittävästi myös kaikkia sen itä-pohjoispuolella olevia rakennuksia ja niiden piha- ja viheraluetta tien molemmin puolin.

Korkeaa rakennusta ei voi sijoittaa laakson etelälounaispuolella olevan harjun eteen, jotta aurinko pääsee syys- ja talvikauden matalilla säteillään valaisemaan laaksoa edes jonkin verran.

Rakennusliike YIT:n toimesta Kukkalaaksoksi nimetyn alueen tulisi säilyttää luonteensa.

Kerrostalo tontilla 13 on keskeisesti auringon valon esteenä paitsi Venevalkamantie 3:lle myös vastapäisten Venevalkamantien tonttien 5,6,7 ja 8 pienkerrostaloille, joille kaikille päivittäinen valo syys- ja talviaikaan tulisi vähentämään merkittävästi.

Syyskuusta – maaliskuulle laakso on jo nyt varjossa. 4-kerroksinen rakennus tontilla 13 on jo maanpinnallisesti korkeammalla kuin naapuritonttien 4-kerroksiset rakennukset.

Harjun kupeeseen rakennettuna se saisi aikaan oleellisen pimennyksen.

Kauniaisten Yhdyskuntalautakunta on perustellut päätöstään sillä, että *"tontti 13 katsotaan kuuluvan kaupunkirakenteessa Venevalkamantien kokonaisuuteen, jonne on aikaisemmalla kaavamuutoksella toteutettu asuinkerrostaloja"*. Tällöin tarkastellaan vain Venevalkamantien suuntaan kaavoitettuja pienkerrostalojen osakokonaisuutta. Strategisesti keskeisenä kulmatonttina tontilla 13 on suurempi merkitys Vanhan Turuntien suuntaan paitsi naapuritonteille myös kokonaisvaltaisesti koko miljöölle.

Perusteluissa todetaan että *"Alue muuttuu luonteeltaan rakennettumaksi. Suhteessa olemassa oleviin rakennuksiin uudet rakennuspaikat sijoittuvat alarinteeseen"*. Tämä ei päde kaikkien alueen rakennusten suhteen. Kerrostalo tontilla 13 sijoittuu entuudestaan rakennettujen kuuden (6) kerrostalon suhteen dominoivasti ja pimentävästi myös osin ylärinteeseen, vastoin kohdan 5.3.1 perusteluita. Näkymät jo olemassa olevilta aiemmin kaavoitetuilta rakennuspaikoilta muuttuvat oleellisesti. Kerrostaloissa on satoja asukkaita.

Voiko rakentamisen tehokkuus ja asuntokannan lisääminen olla ainoa tarkoituksiperä.

Rakentamalla kerrostalo tontille 13 saavutetaan 17 lisäasuntoa Kauniaisten asuntokantaan, mutta millä 'hinnalla'? 17 kerrostaloasunnon lisärakentaminen ei monipuolistane asuntotarjontaa alueella, jossa jo nyt aiemman kaavaluonnoksen mukaan rakennettuna tai rakenteilla on arviolta runsas 200 kerrostaloasuntoa, Osa asunnoista on myymättä.



Maankäytön yleissuunnitelmassa suunnittelualue korttelissa 1052 on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Pientaloalueille on tavoitteena väljyyden, vehreyden sekä huvilakaupunkimaisen luonteen säilyttäminen. Masu 2:n mukaan alueen yksityiskohtaisessa suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota mm. yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen ja uuden rakentamisen sopeuttamiseen ympäristöön tavalla, joka vahvistaa taajaman omaleimaisuutta ja turvaa ympäristön. Lainsäädäntö edellyttää nyt paikalla olevan asutuksen, rakennettujen kerrostalojen ja alueen pientalojen asukkaiden asumisviihtyisyyden huomioinnin.

4-kerroksinen kerrostalo keskeisellä Vanhan Tuntuntien ja Venevalkamantien kulmatontilla n:o 13 muuttaa alueen luonteen kerrostalotaajamaksi monine johdannaisseuraamuksineen, joista vähäisin ei ole valon puute. Mikäli tontti 13 palautetaan pientaloalueeksi alue säilyy tavoitteiden mukaisena

Huomioitavaa on että myös tontin 13:n naapuritontti 14, osoite Vanha Turuntie 29 joutuu kohtuuttoman epäedulliseen asemaan, suoranaiseen loukkuun! Jo nyt tontin 14 vieressä on tontilla 30 liian korkea nelikerroksinen pienkerrostalo. Osin 3-kerroksinen rakennus olisi soveltunut maastoon. Nyt ehdotetusti tontti 14 salvataan pohjoisessa ja idässä 4-kerroksisten kerrostalojen ja lännessä korkean harjun väliseen pimeään taskuun.

Tätä tontin 14 ja muun ympäristön huomioimatta jättämistä ei pitäisi enää kumulatiivisesti toistaa! Tontille 13 on vain 2-kerroksinen rakennus mielekäs vaihtoehto ympäristön asumisviihtyisyys, pinnanmuodostuksellisuus ja valaistusolosuhteet huomioiden.

Luonnosvaiheen asemakaava kortteli 1052:n tontin 13 osalta rivitaloratkaisuna oli laadukas ja otti huomioon edellä mainitut näkökohdat. Siihen on helppo palata.

Harkitessani runsas vuosi sitten uuden asunnon ostoa Lujatalo Oy:ltä rakenteilla olevasta kiinteistöstä Venevalkamantie 3, tontilla 30 kävin kaupungintalolla erikseen tutustumassa silloiseen kaava- ja luonnokseen korttelista 235/7/1052.

Naapuritontille 13 oli asemakaava- ja luonnoksessa silloin suunnitteilla rivitalorakennus.

Virkailijalta sain käsityksen, että kaavaehdotus tontin 13 osalta säilyisi rivitalona, koska paikalle ei pinnanmuodostuksellisesti ja korttelin pientalovaltaisuus huomioiden voisi kaiken järjen mukaan muuta sallia. Sama käsitys on ollut myös muilla asunnon kiinteistöistämme ostaneilla.

Pidin rivitaloratkaisua hyvänä ympäristön kokonaisuus huomioiden. Harjun pimentävä vaikutus oli huomioitu. Avoin ja ilmava pientalovaltaisuus säilyisi alas laaksoon tultaessa. Venevalkamantie ja Turuntien väliin sijoitetut YIT:n rakentamat uudisrakennukset oli sijoitettu avarasti ja visuaalisesti miellyttävästi - väritysikin hyvä.

Vastustan kaavaehdotuksen vahvistamista tontin 13 osalta, koska kerrostalo ei sopeudu ympäristöönsä ja vaikuttaa kaikkien nykyisten asukkaiden elinympäristöön oleellisesti varjostamalla ja jopa pimentämällä useiden asuntojen piha-alueita ja asuntoja itsessään ja muuttaa maisemallisesti laaksomaisen avaran vaikutelman sulkeutuneeksi sekä hävittää samalla pientalomaisten omaleimaisuuden alueelta.

Tällä on vaikutuksensa myös kiinteistöjen arvoon ja asukkaisiin, jotka sinne jatkossa valikoituvat. Edellä mainitut on nähtävä myös kaupungin kokonaiskuvaan vaikuttavina osatekijöinä.

II.1 Asunto Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3:n tontin n:o 30 kaakkoispuolelle naapuritontille n:o 16 on nyt myös ehdolla uusi 1:n perheen pientalo-rakennus 1 II 200, jonka rakennusalue on ulotettu aivan lähelle tontin 30 rajaa ja sillä sijaitsevaa kerrostaloa.

Asumisviihtyisyyden vuoksi pyydän huomioimaan rakennusalueen rajoittamisen luoteisella alarinteellä niin että väliin jää riittävä viheralue matalakasvuista puustoa tai pensasistutusta.

Pyydän kunnioittavasti kaupunginhallitusta huomioimaan edellä esitetyn ja palauttamaan tontille n:o 13 sillä aiemmin olleen rivitalo- tai pientalokaavaoikeuden 2 II 400

Jos tehokkuutta halutaan yhdyskuntasuunnittelullisista syistä lisätä, miten olisi sovellettuna ratkaisuna kaksikerroksinen luhtitalo esim. 8.lla asunnolla.

En ole asiantuntija, joten ehdotukseni on sikäli perustelematon.



* Viimeisellä lauseella
viitataan ainoastaan
"2-keruokaisen luhtaloon".

VASTINE: Kaava-alue on jaettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja nyt uudelleen nähtäville asetettavassa ehdotuksessa on mukana ainoastaan tontti 13. Vastineessa käsitellään muistutusta siltä osin, kun se koskee nyt käsitellyssä olevaa tonttia 13.

Suunnittelualue soveltuu sijaintinsa perusteella tiiviimpään rakentamiseen, sillä se kuuluu kaupunkirakenteessa Venevalkamantien kokonaisuuteen, johon on aikaisemmillä kaavamuutoksilla toteutettu asuinkerrostaloja. Esitetty rakentaminen kiinnittyy Venevalkamantien kerrostalovaltaiseen kokonaisuuteen, kuitenkin niin, että se ottaa mitoitukseltaan huomioon on myös muun ympäröivän kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja hanke vastaa näin osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa osaltaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden kannattavuutta ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva paritalo korvataan katutilaa rajaavalla nelikerroksisella kerrostalorakennuksella, jolloin tontin kaakkoisosaan jää suunnitellun rakentamisen ja kaakkoispuolisen pientalotontin väliin leveähkö luonnonvaraisena tai istutettavana pidettävä tontinosa, joka osaltaan tarjoaa näkösuojaa naapuritonteille. Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti kerrostalokäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Esitetyssä toteutusratkaisussa kerrostalo sijoittuu vähintään 12 metrin päähän koillispuolella sijaitsevan pientalotontin rajasta. Tällöin lähimpiin pientaloihin jää vähintään n. 17 metrin etäisyys, mitä voidaan kaupunkioloissa pitää kohtuullisena. Lisäksi on huomioitava, että suunniteltu rakentaminen ei pohjoisen sijaintinsa vuoksi aiheuta pientaloille varjostusvaikutusta. Etäisyydet läheisiin kerrostaloihin ovat myös sellaiset, että suunnitellulla rakentamisella ei ole oleellisia varjostusvaikutuksia lähialueen kerrostaloasuntoihin tai näiden piha-alueille. Näin ollen voidaan katsoa, että suunniteltu uudisrakentaminen ei aiheuta naapuritonteille sellaista merkittävää haittaa, joka ei olisi kaupunkioloissa hyväksyttävää.



6. Muistutus 2

Venevalkamantien ympäristö muuttui ratkaisevasti kadun pohjoispuolelle ja Venevalkamankujalle rakennettujen kerrostalojen vuoksi. Nyt esillä oleva asemakaavan muutosehdotus on hyvin ja perusteellisesti laadittu. Siinä on kiitettävästi huomioitu maanomistajien toiveita.

Omistamamme tontti no 13 Venevalkamantie 1:ssä jäi korkeiden rakennusten piirittämäksi. Tontin 14 rakennustakaan ei voi matalaksi kutsua, siinä on 3 kerrosta Venevalkamantieltä katsottuna.

Näin ollen kaavaehdotuksen mukainen kerrostalorakentaminen tontille 13 on luonnollista. On hyvä, että Maankäyttöyksikön 9.1.2013 päivätyn kirjeen mukaan tontti 13 erotetaan korttelin 1052 kaava-alueesta ja viedään eteenpäin muuta aluetta ripeämmässä tahdissa ja nimenomaan nyt käsillä olevan kaavaehdotuksen mukaisesti. Tontti 13 liittyy selkeästi Venevalkamantien kokonaisuuteen eikä siihen liity tontin omistusta/hallintaa koskevia ongelmia jotka voisivat viivyttää muun korttelialueen 1052 kaavamuutosta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

7. Muistutus 3

1. Rakennusoikeus tontilla 37

Asemakaavaehdotuksessa tontille 37 on myönnetty toinen rakennuspaikka, johon rakennusoikeutta on ehdotettu 125m². Uuden rakennuksen rakennusoikeus tulee olla 140m², jotta nykyisessä kaavassa oleva rakennusoikeus ei pieneneisi. Se mahdollistaisi rakennukseen kooltaan järkevät asumiskelpoiset huone- ja tilaratkaisut.

Villa Helkavuori on määrätty asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi. Suojelupäätös tulee olemaan rasite. Siitäkin syystä rakennusoikeuden pienentäminen ei olisi yhdenmukaisuusperiaatteen vuoksi perusteltua.

2. Rakennusoikeus t, kaikilla tonteillamme

Talusrakennusoikeuden tulee olla t50, kuten aikaisemmin on esitetty vastineena kun tonttien pohjoisosan rakennusoikeudet jäivät pois. Ehdotettu t40 on riittämätön tonttia kohden esimerkiksi 2 auton talliksi tai molempien talojen 1 auton talliksi varastoineen. On otettava huomioon autosuojien tarpeet sähköautojen yleistyessä.

Määräystekstin talusrakennuskohdasta voi saada käsityksen että se olisi erillinen rakennus. Talusosan tulee voida tarvittaessa liittää rakennukseen kytkettynä tai kyliäisenä, jolloin tontin käyttö tehostuu muutoin pienillä rakennusalueilla ja sisäiset yhteydet onnistuvat. Tekstin tulee sisältää epäselvyyksien välttämiseksi tarkempaa ja selventävää tietoa mahdollisesta käyttötarkoituksesta. Käyttötarkoituksena tulisi olla varasto, autotalli, askartelu, työtila tms.



3 Merkintä ½k, kaikilla tonteillamme

Ehdotamme toistamiseen, että määräyksiin lisätään ½k-merkintä, koska rakennuspaikkojen maastokorkoerot edellyttävät melkein aina kellarillista rinneratkaisua. Merkinnällä mahdollistettaisiin asuin- tai aputilojen käyttö kellaritasoon, jolloin niihin tiloihin saadaan isoja ikkunoita, kun taso liittyy aina oleskelupihaan. Samalla ratkaisulla talojen rakennusalat ja rakennusmassat sekä mahdollisesti kokonaiskorkeudet tulevat pienemmiksi.

4 Rakennusalueet ja -paikat , tontit 16 , 36 ja 37

Tontin 16 rakennusalue on ulottuttava länsiosalla maastokorkeuksien mukaisesti enemmän pohjoiseen ja voi olla vähemmän länteen, mikä mahdollistaisi paremmin rakennuksen eriasentoiset sijoittelut.

Tontin 36 rakennusalue tulee ulottua kaakommaksi Sailonkujaan päin, jolloin se mahdollistaa järkevän toisen rakennuksen sijoittelun ja sille riittävän oleskelupihaan otettuna huomioon nykyisen rakennuksen laajennuksen ja jyrkän luiskaisen liittymätien parantamisen lumivaroineen. Liitteen sijoitteluvaihtoehdoista voi päätellä, että rakennus on yhtä etäällä Sailonkujasta kuin muutkin nykyiset sen varrella olevat rakennukset ja että rakennus ei näy katsottuna Sailonkujan katulinjasta. Tontilla oleva vanha hirsitalo on tarkoitus purkaa mahdollisimman pian laajennusten, piha- ja tiejärjestelyjen takia.

Tontin 37 lisärakennuksen ehdottomasti parempi rakennuspaikka on alempana nykyisen rakennuksen linjalla, sen takana, missä ei ole merkittävää puustoa kuten eteläosalla esitetyllä paikalla. Rakennus olisi huomaamattomampi, matalammalla ja etäämpänä vanhasta talosta. Pihapiiri pysyisi enemmän entisellään, eivätkä talojen pihat aukeasi samaksi alueeksi. Tontin yläosassa olevat puut olisi mahdollisuus säilyttää.

Tontin 37 esitetty t-rakennusoikeuspaikka on liian pieni esitetyle rakennusoikeudelle ja sijoitteluvaihtoehdoille, joissa voisi ottaa huomioon paikalla olevan runsaan puuston.

5 Alue s-1, kaikilla tonteillamme

Alue tulisi olla selkeämpi, koska tarkoituksemme on hakea kiinteistöverovapautta suojellusta alueesta. Rajan tulee olla sitä tarkoitusta varten osoitettavissa selkeästi tonttikohtaisina pinta-aloina.

Ehdotamme selkeää alueen linjausta rajattuna alueelle, jossa on suojeltavaa eläimistöä ja kasvillisuutta ja kuten aikoinaan sen ollessa puistoaluetta. Esimerkiksi tontin 36 talon luodeosan oleskelupihaan täyttörinnettä ei ole mitään syytä suojella, lehtometsä ja liito-orava-alue eivät ulotu sinne.

Tontilla 37 aluetta voi laajentaa länsiosasta rakennukseen päin, missä on kallion päällä isojakin puita. Lisäksi suojeltavaksi sopisi mahdollisesti eteläsivun aikaisemmin mainittu runsasta puustoa kasvava kaista, joka kuuluu olennaisesti vanhaan pihapiiriin.



Jos alue on esitetyllä tavalla rakennusalueiden rajoihin sidottu, se on myös teknisesti ristiriitainen mahdollisten rakennusten rajalla, koska rakentamisvaiheessa tarvittavaa aluetta ja piha-alueiden rakentamista ei ole huomioitu.

6 Rasite, tontille 16

Liikennesite-merkintä tontin 16 kirvesvarsiosaan tulisi merkitä kaavaan. Aluetta voisi käyttää tontin 35 ajoteinä, jolloin ei tulisi vierekkäisiä sisäisiä ajoteitä.

Pyydämme ottamaan huomioon muistutuksemme seikat ja muuttamaan asemakaavan niiden mukaisiksi.

VASTINE: Kaava-alue on jaettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja nyt uudelleen nähtävillä asetettavassa ehdotuksessa on mukana ainoastaan tontti 13. Muistutus ei koske tontin 13 aluetta vaan jo lainvoiman saanutta, alkuperäisestä laajemmasta kaava-alueesta aiemmin erotettua kaava-aluetta, jonka käsittelyn yhteydessä muistutuksessa esiin nostetut seikat on käsitelty.

8. Muistutus 4

Tontillamme (5069m²) on voimassa olevassa kaavassa rakennusoikeutta 300m².

Muilla korttelin viereisillä tonteilla on rakennusoikeutta 2 x 200m².

Olemassa olevarakennus, Villa Helkavuori, vie rakennusoikeudesta 160m².

Asemakaavaehdotuksessa tontille on myönnetty, tasapuolisuutta noudattaen, toinen rakennuspaikka. Tälle rakennukselle rakennusoikeutta on määrätty 125m².

Mielestämme tämän uuden rakennuksen rakennusoikeus pitäisi olla 140m², jotta nykyisessä kaavassa oleva rakennusoikeus ei pienenesi.

Villa Helkavuori on määrätty asemakaavaehdotuksessa suojeltavaksi. Suojelupäätös on myös rasite. Tästäkin syystä rakennusoikeuden pienentäminen ei olisi yhdenmukaisuusperiaatteen vuoksi perusteltua.



Asemakaavaehdotuksessa lisärakennuksen paikka on määrätty tontin yläosaan.

Olemme ehdottomasti sitä mieltä, että parempi rakennuspaikka olisi alempana samassa tasossa nykyisen rakennuksen kanssa. Tällöin suojeltavan talon pihapiiri pysyisi enemmän entisellään, eivätkä talojen pihat aukeasi samaksi alueeksi. Tämän lisäksi tontin yläosassa olevat puut olisi mahdollisuus säilyttää. Muutos vanhassa pihapiirissä olisi vähäisempi. Toivomuksemme olisi, että rakennusala tulisi asemakaavassa väljemmäksi, joka tukisi vanhan rakennuksen suojelua.

VASTINE: Kaava-alue on jaettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja nyt uudelleen nähtävälle asetettavassa ehdotuksessa on mukana ainoastaan tontti 13. Muistutus ei koske tontin 13 aluetta vaan jo lainvoiman saanutta, alkuperäisestä laajemmasta kaava-alueesta aiemmin erotettua kaava-aluetta, jonka käsittelyn yhteydessä muistutuksessa esiin nostetut seikat on käsitelty.

9. Muistutus 5

Muistutus koskee tonttia 13 Venevalkamantie 1. Keväällä 2012 kaavamuutos oli esillä rivitalon rakentamiseksi Venevalkamantie 1:een. Prosessin aikaisemmassa vaiheessa v. 2011-2012 tontin maanomistajat esittivät myös kerrostalovaihtoehtoa jonka omalta osaltamme esille mahdollisena vaihtoehtona. Nythän meidän takarajalle on jo tullut 4-kerroksinen kerrostalo aivan liian taloamme lähelle Venevalkamantie 3 B:hen. Koska talomme joutuisi kerrostalojen bunkkeroimaksi päädyttiin prosessissa keväällä 2012 nopeasti säädylisempään ja hyvään ratkaisuun jossa Venevalkamantie 1:n rakennusoikeutta kasvatetaan kuitenkin huomattavasti ja rakennetaan 2-kerroksinen rivitalo kerrosalaltaan 750m2 kahteen kerrokseen nykyisen omakotitalorakentamisen sijaan.

Nyt kaavaehdotuksessa on kuitenkin jälleen noussut jostain syystä esiin kerrostalon rakentaminen. Tilanne on aivan kestämaton perheemme elinolojen kannalta. Nykyinen tonttijako aiheuttaa sen että Venevalkamantie 1:n muuttaminen kerrostalotontiksi aiheuttaa tilanteen jossa omakoti - ja kerrostaloalueita ei päästä luonnollisesti erottamaan toisistaan ja talot tulisivat aivan liian lähelle toisiaan suoralla lyhyellä näköetäisyydellä kerrostalon parvekkeista ja ikkunoista taloomme, pihaamme ja päinvastoin - kuten tilanne on jo takarajallamme Venevalkamantie 3:ssa. Nykyisellä ehdotuksella kun on pihassamme luulee olevansa kerrostalon pihalla. Sen voi parhaiten todeta täällä paikan päällä. Ei Kauniaisissa eikä missään muuallakaan ole vastaavaa tilannetta jossa yksi omakotitalo ympäröidään kaavamuutoksella lähelle rakennettavilla kerrostaloilla. Kerrostalon rakentaminen myös romuttaisi kiinteistömme arvon ja tuhoaisi elämäntyytymme. Kauniaisiiin omakotitalon rakentaneita kuntalaisia on pakko kohdella kaavoitusasioissa oikeudenmukaisesti.



Vastustamme asemakaavan muutosehdotusta jyrkästi Venevalkamantie 1:een ehdotetun kerrostalon osalta. Rivitalo tontille sopii mutta jos tarkastellaan kaupunkikuvaa koko Vanhan Turuntien osalta itse asiassa omakotitaloratkaisu olisi vielä sopivampi rakennuskannan yhtenäisyyden ja maiseman osalta. Koska kerrostalosuunnitelman mahdollisuuden toteaa parhaiten tai ainoastaan meidän tontiltamme nyt on tärkeää järjestää tarvittavat katselmoinnit paikan päällä pikaisesti.

Rakennusoikeiden lisääminen yhden omakotitalon osalta tontillemme 14 joka on jaettu kolmeen omistusosuuteen on alkuperäisen suunnitelman mukainen ja siten sopiva.

VASTINE:

Suunnittelualue soveltuu sijaintinsa perusteella tiiviimpään rakentamiseen, sillä se kuuluu kaupunkirakenteessa Venevalkamantien kokonaisuuteen, johon on aikaisemmillä kaavamuutoksilla toteutettu asuinkerrostaloja. Esitetty rakentaminen kiinnittyy Venevalkamantien kerrostalovaltaiseen kokonaisuuteen, kuitenkin niin että se ottaa mitoitukseltaan huomioon on myös muun ympäröivän kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja hanke vastaa näin osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäyttöön ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa osaltaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden kannattavuutta ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva paritalo korvataan katutilaa rajaavalla nelikerroksisella kerrostalorakennuksella, jolloin tontin kaakkoisosaan jää suunnitellun rakentamisen ja kaakkoispuolisen pientalotontin väliin leveähkö luonnonvaraisena tai istutettavana pidettävä tontinosa, joka osaltaan tarjoaa näkösuojaa naapuritonteille. Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti kerrostalokäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Esitetyssä toteutusratkaisussa kerrostalo sijoittuu vähintään 12 metrin päähän koillispuolella sijaitsevan pientalotontin rajasta. Tällöin lähimpiin pientaloihin jää vähintään n. 17 metrin etäisyys, mitä voidaan kaupunkioissa pitää kohtuullisena. Lisäksi on huomioitava, että suunniteltu rakentaminen ei pohjoisen sijaintinsa vuoksi aiheuta pientaloille varjostusvaikutusta. Näin ollen voidaan katsoa, että suunniteltu uudisrakentaminen ei aiheuta naapuritonteille sellaista merkittävää haittaa, joka ei olisi kaupunkioissa hyväksyttävää.



10. Muistutus 6

Venevalkamantien kortteli 1052. Tämä muistutus kohdistuu asemakaavan muutos-osaan, josta muutoksen voimaantullessa aiheutuisi huomattavaa haittaa alueen alkuperäiselle eläimistöille, kasvistolle ja aikaisemman kaavan perustella hyväksytyyn ja rakennetun Asunto Osakeyhtiö Kauniaisten Venevalkamantien 3 osakkaille ja asukkaille. Me Asunto-osakeyhtiö Kauniaisten Venevalkamantien 3 osakkaina pyydämme tarkistamaan käsittelyssä olevan kaavamuutosehdotuksen alla olevan selvityksen mukaisesti. Tämän muistutuksen liitteenä on 17.2.2014 www sivuilla nähtävinä olleet selostus ja karttadokumentit, joihin selvityksemme perustuu.

Vesistöiden suhteen selostuksen sivulla 3 on kuvattu seuraavaa: "Suunnittelualueella tai sen lähialueilla ei sijaitse pohjavesialueita. Suunnittelualueella ei myöskään ole merkittäviä vesimuodostumia tai lähteitä. Suunnittelualueen eteläosassa on vesikuoppa." Sivulla 24 on mainittu paineellinen pohjavesi seuraavasti: "Tontin 34 pohjoisosassa on paineellisen pohjaveden alueella". Selostuksessa on myös arvioitu kaavamuutoksen vaikutuksia kasvi- ja eläinlajeihin sekä luonnon monimuotoisuuteen ja luonnon varoihin sivulla 27: "Alueen puusto tulee kaavan mukaan säilyttää."

Tontin 34 pohjoisosassa on luonnonmukaista puustoa, mutta tontin keskiosalla sitä ei ole. Kaavaehdotuksessa on rakennuspaikka uudella tontilla 15 on sijoitettu tontin pohjoisreunaan nykyisen puuston kohdalle.

Kaavaehdotuksen selostuksessa kohdassa 5.3.3 on mainittu että on pyritty turvaamaan liito-oravan kulkuyhteys jättämällä rakentamaton alue. Tontin 34 kohdalla tämä tavoite ei kuitenkaan toteudu, koska tontin olemassa oleva puusto on lisärakennuksen kohdalla, ja s-1 merkityllä alueella ei ole puita. Siirtämällä uuden tontin 15 rakennusalueetta etelään päin jäisi olemassa olevat puusto jäljelle jolloin liitteen 3 raportin kuvassa 6 merkattu pohjoinen mahdollinen kulkuyhteys säilyisi.



Kun lisärakennus sallitaan kaavassa valmiiksi puuttomalle osalle tontin keskelle, tulisi tontin 15 pohjoisosaa puolestaan kaavoittaa tontin keski-osan sijaan liito-oravien elinympäristöksi. Täten liito-oravien vaatimaa luonnollista puustoa tulisi tarvittaessa tukea lisä-istutuksilla tonttien raja-alueilla. Näin puut tarjoavat myös lisänäkösuoja sekä lisäävät asumisen viihtyisyyttä tonteilla sijaitsevien rakennuksien kesken. Mikäli olemassa oleva puusto hävitetään ja tilalle istutetaan tontin keskiosaan uusi kasvusto, on mahdollista etteivät liito-oravat tule siirtymään uudelle reitille sekä puiden kasvattaminen nyt paljaalle alueelle on myös vuosien mittainen projekti.

Tontilla 15 sijaitsee virkistyskäytössä oleva lammikko ja tontilta kulkeutuu pieni puro rinnettä alas kohti tonttia 30. Käsittääksemme tämä vesi tulee muun muassa paineellisesta pohjavedestä. Rinteestä valuu myös erittäin runsaasti muuta hulevettä tontille 30. Rakentamalla tähän kohtaan pintavesien ja virtaukset saattavat muuttua jopa entistä haastavammaksi.

Siksi pyydämme kaavaan tarkennuksen tontin 15 hulevesien osalta, että tontin omistajan tulee huolehtia että alueen valumavedet johdetaan hallitusti kunnallisverkkoon tontin 15 (34) alueella.

Tulevan tontin 15 rakennuksen sijaintia kaavoitettaessa tulisi myös huomioida, että tontin pohjoisreunan rajasta on vain muutama metri aikaisemmassa kaavassa hyväksyttyyn ja sen perustella rakennettuun kerrostaloon. Kaavamuutos sallisi toteutuessaan tontin pohjoisosan perkuun luonnollisesta kasvustosta ja mahdollisesti häiritsevän näköetäisyyden lukuisiin kerrostalon asuinhuoneistoihin sekä asuintilojen toimintoihin, missä yksityisyydensuojan tulisi olla ehdoton.

Ehdotamme, että tontin 15 asuinrakennuksen kaavassa ehdotettuun sijaintiin sekä kerroskorkeuteen puututaan. Puuttuminen on aiheellista, koska tontilla on olemassa oleva luonnollinen kasvusto tontin 15 pohjoisosassa, jota tukemalla liito-oravien siirtymäreitit säilyvät luonnollisena.



Puuttuminen on myös aiheellista suunnitellun asuinrakennuksen kohdalla valuvien pintavesien sekä paineellisen pohjaveden vuoksi. Myös ihmisten asuinolosuhteet Venevalkamantie 3:ssa tulee säilyä yksityisyydensuojan kannalta inhimillisenä. Tontille 15 rakennettavan lisärakennuksen rakennuksen sijainti tulee täten sijoittaa lähemmäs tontin 15(34) alkuperäistä rakennuskantaa. Olemme myös sitä mieltä, että kaksikerroksinen omakotitalo rinnetontilla, kerrostalon vieressä juurikin tarjoaa esteettömän näköalan Venevalkamantien asuntiloihin useammassa kerroksessa. Ehdotamme täten myös kerrosalan laskemista yhteen kerrokseen.

VASTINE: Kaava-alue on jaettu ja nyt uudelleen nähtäville asetettavassa ehdotuksessa on mukana ainoastaan tontti 13. Lausunnossa esiin nostetut seikat eivät koske tontin 13 aluetta.

11. Muistutus 7

Mistä syystä asemakaavan muutosehdotukseen on tullut jälleen jo kerran esillä ollut ja hylätty kerrostalo? En oikein voi ymmärtää, miten tämä voi kääntyä jälleen näin. Asiahan on loppuunkäsitelty jo moneen kertaan.

Naapurimme Vanha Turuntie 29B:ssä suunnitelma asettaa kestävämpään tilanteeseen mutta kerrostalosta tulisi suora näkymä myös meidän taloomme ja pihaamme Vanha Turuntie 29B-tontin yli. Tällä on todella negatiivinen vaikutus molemminpuoliseen asumisviihtyvyyteen ja myös talomme arvoon.

Venevalkamantie 1:een tulee rakentaa korkeintaan 2-kerroksinen rivitalo mutta koko Vanhan Turuntien rakennuskannan ja kaupunkikuvan näkökulmasta 2 omakotitaloa olisi vielä parempi ratkaisu. Käynti tontillamme tarkistamassa tilanne fyysisesti auttaisi teitä tämän näkemyksen vahvistamiseen.

Täten vastustamme asemakaavan muutosehdotusta kerrostalon osalta ehdottomasti. Tonttillemme 14 ehdotettu yhden omakotitalon lisärakennusoikeus on sovitun mukainen joskin 2 talon lisärakennusoikeus olisi luonnollisempi ratkaisu etenkin jos Venevalkamantie 1:een myönnetään rivitaloratkaisu jolloin sen rakennusoikeus nousee huomattavasti eikä oman tonttimme tehokkusluku kasvaisi 2 lisätalon rakennusoikeuden osalta kuin lukuun 0.2.

VASTINE:

Kaava-alue on jaettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja nyt uudelleen nähtäville asetettavassa ehdotuksessa on mukana ainoastaan tontti 13. Vastineessa käsitellään muistutusta siltä osin, kun se koskee nyt käsitellyssä olevaa tonttia 13.



Suunnittelualue soveltuu sijaintinsa perusteella tiiviimpään rakentamiseen, sillä se kuuluu kaupunkirakenteessa Venevalkamantien kokonaisuuteen, johon on aikaisemmillä kaavamuutoksilla toteutettu asuinkerrostaloja. Esitetty rakentaminen kiinnittyy Venevalkamantien kerrostalovaltaiseen kokonaisuuteen, kuitenkin niin että se ottaa mitoitukseltaan huomioon on myös muun ympäröivän kaupunkirakenteen.

Asemakaavan muutoksen mukainen rakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja hanke vastaa näin osaltaan kaupungin strategiaan (elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki) sekä kehityskuvan maankäytöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin. Kaupunkirakenteen tiivistäminen parantaa osaltaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä sekä Kauniaisten kaupallisten ja muiden palveluiden kannattavuutta ja siten tarjonnan jatkuvuutta ja kehittymistä.

Suunnitteluratkaisussa alueella sijaitseva paritalo korvataan katutilaa rajaavalla nelikerroksisella kerrostalorakennuksella, jolloin tontin kaakkoisosaan jää suunnitellun rakentamisen ja kaakkoispuolisen pientalotontin väliin leveähkö luonnonvaraisena tai istutettavana pidettävä tontinosa, joka osaltaan tarjoaa näkösuojaa naapuritonteille. Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti kerrostalokäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei poikkea oleellisesti suunnittelualueella olemassa olevien tai lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Esitetystä toteutusratkaisusta kerrostalo sijoittuu vähintään 12 metrin päähän koillispuolella sijaitsevan pientalotontin rajasta. Tällöin lähimpiin pientaloihin jää vähintään n. 17 metrin etäisyys, mitä voidaan kaupunkioloissa pitää kohtuullisena. Lisäksi on huomioitava, että suunniteltu rakentaminen ei pohjoisen sijaintinsa vuoksi aiheuta pientaloille varjostusvaikutusta. Näin ollen voidaan katsoa, että suunniteltu uudisrakentaminen ei aiheuta naapuritonteille sellaista merkittävää haittaa, joka ei olisi kaupunkioloissa hyväksyttävää.