

Yhdyskuntavaliokunta
Kaupunginhallitus

§ 119
§ 222

10.11.2020
07.12.2020

Asemakaavan muutos, 7. kaupunginosa, korttelin 1052 tontti 13 (Venevalkamantie 1)

341/10.02.03/2020

YLK 28.02.2012 § 29

Asemakaavan muutos koskee 7. kaupunginosan korttelin 1052 voimassa olevan asemakaavan mukaisia tontteja 13-16 ja 20-22. Asemakaavan muutos on käynnistynyt osin alueen maanomistajien ja osin kaupungin aloitteesta.

Tontin 7-1052-14 osaomistaja on hakenut hallitsemalleen alueelle lisärakennusoikeutta yhdelle talolle 200 k-m². KH 11.5.2010 § 118 palautti asian kaavamuutosalueen laajentamiseksi koskemaan myös korttelin 1052 tontteja 16, 20, 21 ja 22. Tontin 7-1052-15 omistaja on hakenut asemakaavamuutosta siten, että tontille voisi rakentaa nykyisen rakennusoikeuden lisäksi kaksi kaksikerroksista erillistaloa kumpikin 200 k-m² eli yhteensä 400 k-m² ja 100 m² kellarikerros sekä lisäksi tieyhteyden järjestämistä Venevalkamantieltä. KV 20.9.2010 § 48 palautti asian kaavamuutoshakemuksen tarkastelemiseksi korttelin 1052 tonttien 15, 16, 20, 21 ja 22 kaavatakkastelun yhteydessä. Tontin 7-1052-13 omistaja on hakenut tontilleen asemakaavamuutosta siten, että tontin nykyinen tehokkuusluku $e=0.2$ muutetaan kaksikerroksiseksi rivitaloksi tehokkuudella $e=0.4$.

Asemakaavamuutoksen vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla sekä Kaunis Grani -lehdessä 3.5.2011. Samassa yhteydessä osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville. Yleisötilaisuus kaavoitustyön lähtökohdista ja tavoitteista pidettiin 24.5.2011.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Asemakaavamuutoksen yhteydessä selvitetään myös tontilla 22 sijaitsevan asuinrakennuksen (Helkavuori) suojelutarve.

FCG Finnish Consulting Group Oy on laatinut luonnoksen asemakaavan ja osittain sitovan tonttijaon muuttamiseksi. Kaavakartta ja -määräykset ovat **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

Luonnoksessa tontti 7-1052-13 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR). Tontille on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 750 k-m², asuntojen enimmäismäärä kuusi ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Lisäksi tontille on osoitettu autokatoksen rakennusala (ak) ja istutettava alueen osa tontin lounais-, kaakkois- ja koillisreunoille.

Tontti 7-1052-14 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Tontille on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 600 k-m², asuntojen enimmäismäärä kolme ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Vanhan Tu-

runtien varteen on tonttien 13 ja 14 kohdalle lukuun ottamatta tontin 14 nykyistä liittymää osoitettu katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Tontti 7-1052-15 on luonnoksessa jaettu kahdeksi tontiksi - tontit 7-1052-38 ja 7-1052-39 olemassa olevien asuinrakennusten sijoituessa tontille 7-1052-38. Tontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-8). Tontille 7-1052-38 on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 400 k-m², asuntojen enimmäismäärä kaksi ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Tontille 7-1052-39 on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 200 k-m², asuntojen enimmäismäärä yksi ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Tonttien 7-1052-14, 38 ja 39 rajalle on osoitettu voimassa olevan kaavan mukaisesti johtoa varten varattu alueen osa.

Tonttien 7-1052-16 ja 20-22 osalta on tontilla olemassa olevat asuinrakennukset erotettu omaksi tontikseen, tontit 7-1052-34 - 37. Tontit on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-8). Tonteille 7-1052-35 - 37 on osoitettu rakennusalat, joiden rakennusoikeus on 400 k-m², asuntojen enimmäismäärä kaksi ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Tontille 7-1052-34 on osoitettu suojeltavan rakennuksen rakennusala (sr), jonka rakennusoikeus on 160 k-m², asuntojen enimmäismäärä yksi ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Lisäksi tontille on osoitettu auton säilytyspaikan rakennusala, jonka rakennusoikeus on 40 k-m². Auton säilytyspaikan rakennusalalle saa rakentaa autotallin ja/tai -katoksen rakennusalan ja rakennusoikeuden puitteissa. Tontille on osoitettu myös johtoa varten varattu alueen osa Sailonkujan päästä Siestakujan päähän. Kaavoituksen edetessä on tarkoitus tutkia tämän johtoaluevarauksen poistamista. Tonttien 7-1052-16 ja 20-22 rinteen alaosaan sijoittuva rakentamaton alue on muodostettu yhdeksi tontiksi 7-1052-40 ja osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Tontille on osoitettu rakennusala, jonka rakennusoikeus on 800 k-m², asuntojen enimmäismäärä neljä ja suurin sallittu kerrosluku kaksi. Kulkuyhteys tonteille 7-1052-39 ja 40 on osoitettu Venevalkamankujan kautta. Venevalkamankujaa on jatkettu kaakkoon kääntöpaikan vaatiman alueen verran. Kaavaluonnoksen laatimisen yhteydessä tutkittiin myös katualueen jatkamista tonttien 7-1052-16 ja 20-22 luoteisrajan suuntaisesti niin, että yhden suuren tontin sijaan olisi voitu muodostaa neljä pienempää tonttia ja järjestää näille kulkuyhteys Venevalkamankujan jatkeen kautta. Tämä ratkaisu olisi edellyttänyt niin huomattavia maanmuokkaustöitä ja laajaa katualuevaraus- ta, ettei sen voitu katsoa soveltuvan alueen luonteeseen. Lisäksi ratkaisu olisi vaikeuttanut toteuttamiskelpoisten rakennusalojen sijoittamista tonteille. Tonttien 7-1052-34 - 40 välirajan molemmin puolin on alueen luontoarvojen perusteella (havainnot liito-oravasta) osoitettu alueen osa, jolla olemassa oleva puusto säilytetään siten, että sallitaan vain maisemahoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet (s).

Kaavaluonnoksessa on lisäksi annettu yleiset määräykset, joiden mukaan paineellisen pohjaveden alueella ei saa rakentaa maanalaisia kellaritiloja ja asuin- ja talousrakennusten sijoittelussa tulee huomioida, että melutaso tontin leikki- ja oleskelualueilla ei ylitä päivisin 55 dB(A) ja öisin 45 dB(A).

Asemakaavamuutoksen yhteydessä neuvotellaan maankäyttösopimuksista alueen maanomistajien kanssa. Kaupungille syntyy kustannuksia mm. asemakaavoituksesta ja kunnallisteknisestä rakentamisesta. Maankäyttösopi-

muskorvauksen osana voi olla kaupungille luovutettavaa katualueeksi osoitettua aluetta.

YTJ:

Lautakunta päättää asettaa luonnoksen asemakaavamuutokseksi, johon sisältyy osittain sitova tonttijaon muutos, nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internet-sivuille sekä pyytää luonnoksesta lausunnot kaupungin rakennuslautakunnalta, Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, HSY:n vesihuollolta ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

.....

Jäsen Sederholm ehdotti Savanderin kannattamana, että korttelin 1052 kerroskorkeusmerkintää muutetaan rinneratkaisun (1/2 I) mukaiseksi.

Lisäksi lautakunta päätti lisätä kaavamääräyksiin ehdon, jonka mukaan kaikessa uudisrakentamisessa tulee ottaa huomioon jyrkkään maastoon sopeuttaminen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin em. lisäykset huomioiden.

YLK 05.03.2013 § 42

Luonnos asemakaavan muutokseksi oli nähtävillä 3.4.-3.5.2012 välisen ajan kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla. Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja kuusi mielipidettä. Tonttien 14, 15, 16, 20, 21 ja 22 osalta todettiin luonnoksen nähtävillä olon ja kesällä 2012 tehdyn liito-oravaselvityksen jälkeen tarpeelliseksi tehdä keväällä täydentävä liito-oravaselvitys, jossa selviäisi tarkemmin liito-oravalle tärkeät puut. Kaavaehdotusta varten on kaava-alueelle laadittu meluselvitys tiemelun aiheuttaman haitan huomioimiseksi kaavassa. Koska tonttiin 13 ei ole kohdistunut tarvetta tarkemmalle liito-oravaselvitykselle, on kaavoitusta sen osalta viety eteenpäin laatimalla ehdotus asemakaavan muutokseksi. Luonnoksesta saadussa palautteessa tonttiin 13 kohdistui mielipide, jossa todettiin esitetyn tehokkuusluvun 0.375 olevan tontille liian suuri tai ainakin ehdoton maksimi. Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien kulmauksessa sijaitsevan tontin 13 voidaan katsoa kuuluvan Venevalkamantien kokonaisuuteen, joten tehokkaampi rakentaminen on täten perusteltua.

Tontin 13 asemakaavaluonnosta on tarkistettu asemakaavamuutosehdotukseksi. Meluselvityksen perusteella on tontin Vanhan Turuntien puoleiselle sivulle rakennettava meluste, jonka yläreunan korkeusasema on vähintään 1 metri Vanhan Turuntien ajoradan pinnan yläpuolella ja jonka äänenestävyyden vähimmäisvaatimus on 5dB(A). Meluste on tarpeen, jotta tontin oleskelualueen melutaso saadaan alle ohjearvojen. Lisäksi merkin-tää, joka kieltää ajoneuvoliittymän järjestämisen, on jatkettu pidemmälle Venevalkamantielle. Lisäksi rakennusalan ja istutettavan alueen osan rajauksia on tarkistettu.

Ehdotus tontin 13 asemakaavamuutokseksi on liitteenä (**kaavakartta ja -määräykset liite 1, kaavaselostus liitteinen liite 2**).

Asemakaavamuutoksen yhteydessä neuvotellaan maankäyttösopimuksesta maanomistajien kanssa.

YTJ:

Lautakunta päättää ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus asettaa liitteen mukaisen kaupunginosan 7 korttelin 1052 tonttia 13 koskevan asemakaavamuutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungintalon ilmoitustaululle ja internet-sivuille sekä pyytää ehdotuksesta lausunnon kaupungin rakennuslautakunnalta.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 13.03.2013 § 80

KJ:

KH päättää asettaa liitteen mukaisen kaupunginosan 7 korttelin 1052 tonttia 13 koskevan asemakaavamuutosehdotuksen MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungintalon ilmoitustaululle ja internet-sivuille sekä pyytää ehdotuksesta lausunnon kaupungin rakennuslautakunnalta.

.....

Puheenjohtajan kannatettu (Ant-Wuorinen, Rehn-Kivi) ehdotus asian palauttamiseksi uuteen laajempaa kaava-aluetta koskevaan tarkasteluun, hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätös:

KH palautti asian laajemman kaavamuutosalueen ottamiseksi tarkastelun kohteeksi.

YLK 03.12.2013 § 153

Koko kaava-alueen käsittävä luonnos asemakaavan muutokseksi oli nähtävillä 3.4.-3.5.2012 välisen ajan kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivulla. Luonnoksesta saatiin viisi lausuntoa ja kuusi mielipidettä. Palautteesta on laadittu yhteenveto ja vastineet (**oheismateriaalina**). Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen laadittiin meluselvitys tiemelun aiheuttaman haitan huomioimiseksi kaavassa sekä osalle kaava-aluetta täydentävä liito-oravaselvitys. Kaavoitusta vietiin eteenpäin tontin 13 osalta laatimalla ehdotus asemakaavan muutokseksi, mutta kaupunginhallitus 13.3.2013 § 80 palautti asian laajemman kaavamuutosalueen ottamiseksi tarkastelun kohteeksi. Tämän jälkeen on tontille 13 tutkittu kerrostaloratkaisua yhdyskuntalautakunnassa käydyn keskustelun perusteella. Kerrostaloratkaisu on todettu kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaiseksi ja toi-

mivaksi ratkaisuksi tontin 13 kuulussa Venevalkamantien tehokkaamman rakentamisen kokonaisuuteen.

Asemakaavan muutosluonnosta on palautteen ja tarkentuneiden suunnitelmien perusteella tarkistettu asemakaavan muutosehdotukseksi.

Tontti 13 (Venevalkamantie 1) on osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK). Tontille on osoitettu rakennusala, jonka kerrosluku on IV ja rakennusoikeus 1350 k-m². Rakennusalan lounaissivulla on merkintä ääneneristävyysvaatimuksesta. Lisäksi tontille on osoitettu autokatoksen rakennusala. Tontin lounais- ja kaakkoisreunaan on merkitty istutettava alueen osa. Katualueen rajan osaa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää, on pidennetty Venevalkamantielle. Kaavamääräysten mukaan kaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa porrashuoneiden 15 m² ylittävän osan kussakin kerroksessa ja yhteis-, varasto- ja teknisiä tiloja enintään 10 % kaavan mukaisesta kerrosalasta sekä huolto- ja väestönsuojelutilat kaavassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Yhteistiloja varten ei tarvitse rakentaa autopaikkoja.

Tontti 14 (Vanha Turuntie 29) kuten myös loppuosa kaava-alueesta on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) katualuevarausta lukuun ottamatta. Tontin rakennusalan rajausta on tarkistettu rakennuslautakunnan lausunnon mukaisesti ja rakennusalan Vanhan Turuntien puoleiselle sivulle lisätty merkintä ääneneristävyysvaatimuksesta.

Kaavamerkinnät on yhdenmukaistettu ympäristöministeriön oppaan mukaisesti ja asuinpientalojen korttelialueen (AP) merkinnän sijasta käytetty erillispientalojen korttelialueen (AO) merkintää, koska erillispientalot sopivat kaupunkikuvaan ja ympäristöön rivitaloa tai paritaloa paremmin.

Kaavaehdotuksen tontin 34 (Vanha Turuntie 27) osalta tonttijako muuttuu Venevalkamankujalle osoitetun käänköpaikan katualuevarauksen vuoksi. Tontin uudisrakennuksen rakennusalan rajausta on tarkistettu tontinomistajan esittämän mielipiteen perusteella. Tämän vuoksi myös alueen osan (s-1) rajausta on muuttunut. Alueen osan (s-1) kaavamääräystä on myös tarkistettu ELY-keskuksen lausunto sekä luonto- ja liito-oravaselvitykset huomioiden.

Kaavaehdotuksen tonttien 35, 36 ja 37 (Sailonkuja 8-12) osalta tonttijako muuttuu tonttien omistajien sovittua maa-alueiden luovutuksista, jotta tontista 36 saadaan tarkoituksenmukaisempi.

Kaavatontin 16 (Sailonkuja 6) sekä kaavaehdotuksen tonttien 35 ja 36 rinteiden alaosaan kaavaluonnoksessa esitetty rakennusoikeus on poistettu maanomistajien esityksestä. Rakennusoikeuden osoittaminen kaavaehdotuksen tontin 37 rinteiden alaosaan ei ollut tämän jälkeen enää mahdollista kulkuyhteyden puuttumisen vuoksi. Rinteiden alaosa on osoitettu alueen osa (s-1) merkinnällä myös em. maanomistajien esityksen perusteella. Kaavatontille 16 sekä kaavaehdotuksen tonteille 35 ja 36 on osoitettu lisärakennusoikeutta (t40) 40 k-m² talousrakennusta varten perusteena, ettei rinteiden alaosaan osoiteta rakennusoikeutta. Kaavaehdotuksen tontin 37 kaavaluonnoksen auton säilytyspaikan rakennusala (a) on myös muutettu talousrakennuksen rakennusalaksi (t).

Kaavaehdotuksen tontin 37 yläosaan on osoitettu rakennusala uudisrakennukselle maanomistajan mielipiteen perusteella ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen suojeleminen huomioiden. Uudisrakennuksen rakennusalan kerrosluku on II(1/2) (käytännössä 1½-kerroksinen rakennus) ja rakennusoikeus 125 k-m². Kaavamääräysten mukaan uudisrakentaminen tulee suunnitella siten, että ei vähennetä suojellun rakennuksen arvoa ja että rakentaminen soveltuu mahdollisimman hyvin ympäristöön. Uusien rakennusten koon, arkkitehtuurin, materiaalien, kattomuodon ja värityksen on sopeuduttava suojeltuun rakennukseen. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen rakennusalan (sr-1) rajausta on tarkistettu. Myös kaavamääräystä on tarkistettu huomioiden Keski-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto. Kaavaluonnoksessa tontilla vielä ollut merkintä johtoa varten varatusta alueen osasta on poistettu, koska aluevaraus ei HSY:n lausunnon perusteella eikä muutoinkaan ole osoittautunut tarpeelliseksi.

Kaavamääräyksiä on muutoinkin tarkistettu sekä kaavaselistusta tarkistettu ja täydennetty.

Asemakaavan muutosehdotus on liitteenä (**kaavakartta ja -määräykset liite 1, kaavaselistus liitteineen liite 2**).

Asemakaavan muutoksen yhteydessä neuvotellaan tarpeen vaatiessa maankäytösopimuksista maanomistajien kanssa.

YTJ:

Lautakunta päättää ehdottaa, että kaupunginhallitus asettaa liitteen mukaisen korttelin 1052 osaa (Venevalkamankuja) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy osittain sitova tonttijaon muutos, MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja internet-sivuille sekä pyytää ehdotuksesta lausunnon kaupungin rakennuslautakunnalta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

KH 11.12.2013 § 318

KH päättää asettaa liitteen mukaisen korttelin 1052 osaa (Venevalkamankuja) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy osittain sitova tonttijaon muutos, MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle ja internet-sivuille sekä pyytää ehdotuksesta lausunnon kaupungin rakennuslautakunnalta, Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Keski-Uudenmaan maakuntamuseolta ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut kuntayhtymältä (HSY).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 21.1.–20.2.2014, jolloin siitä jätettiin neljä lausuntoa ja seitsemän kirjallista muistutusta.

Muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaprosessi on jaettu osiin mm. maankäyttösopimusneuvotteluista johtuneista aikataulullista syistä. Sailonkujan päässä sijaitsevien tonttien osalta asemakaavan muutosehdotus käsiteltiin omana kokonaisuutenaan (YLK 21.4.2015 § 43, KH 6.5.2015 § 107 ja KV 8.6.2015 § 47) Ko. kaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.6.2015 § 47.

Nyt käsiteltävänä olevan alue (tontti 7-1052-13) on myös erotettu ehdotusvaiheen nähtävilläolon jälkeen omaksi kaavahankkeekseen. Asemakaavan muutosehdotuksesta saatu palaute koski tontin 13 osalta kerrostaloratkaisua suunnittelualueella. Osassa jätettyjä muistutuksia vastustettiin kerrostaloa, sillä sen katsottiin olevan kyseiseen paikkaan sopimaton, sijoittuvan liian lähelle naapuriomakotitaloja ja aiheuttavan haittaa asumisviihtyvyyteen ja heikentävän naapuritonttien arvoa. Lausuntoihin ja saapuneisiin muistutuksiin on laadittu vastineet. Lausunnot ja muistutukset vastatineen ovat asian **liitteenä 3**.

Suunnittelualueelta on kaavaehdotuksen jälkeen laadittu uusi viitesuunnitelma, jossa on tarkemmin tarkasteltu kerrostalototeutusta. Lisäksi suunnittelualueelta on laadittu uusi meluselvitys ja alustava hulevesiselvitys.

Kaavaehdotusta on sen nähtävilläolon jälkeen täydennetty tarkentuneen suunnittelun, laadittujen selvitysten ja kaupungin asumisen laatuun liittyvien tavoitteiden pohjalta mm. seuraavasti: Kaavan pysäköintinormia on tarkistettu ja kaavaan on lisätty polkupyöräpysäköintiä koskevia määräyksiä. Kaavaan on lisätty julkisivuja, rakennustapaa, piha-alueita, poistumisreittisuunnittelua sekä hulevesien käsittelyä koskevia määräyksiä. Kaavan melumääräyksiä on päivitetty laaditun uuden meluselvityksen perusteella. Uuden viitesuunnittelun pohjalta rakennusalojen rajoja on tarkistettu ja suunnittelualueelle on lisätty rakennusala talousrakennukselle. Istutettavan alueen rajausta on tarkistettu siten, että alueelle jää enemmän tilaa leikki- ja oleskelupihojen toteuttamiselle. Kaavakarttaan on tehty teknisluonteisia tarkistuksia. Kaavaselostusta on päivitetty.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 32 §:n mukaan kaavaehdotus on asetettava uudelleen nähtäville, jos sitä on olennaisesti muutettu sen jälkeen, kun se on asetettu julkisesti nähtäville. Kaavallinen perusratkaisu on pysynyt ennallaan, mutta kaavaehdotukseen on tehty muita olennaisia muutoksia ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Lisäksi nähtävilläolosta on kulunut huomattavan pitkä aika. Näin ollen kaavaehdotus esitetään asetettavaksi

uudelleen nähtäville.

Asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 4** ja selostus liitteineen **liitteenä 5**.

YTJ:

Valiokunta ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 7. kaupunginosan korttelin 1052 tonttia 13 (Venevalkamantie 1) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § sekä MRA 27 § ja 32 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Jäsen Sederholm jätti seuraavat esitykset kaavamääräyksiin:

- Rakennukset tulee rakentaa puusta.
- Siltä osin kuin julkisivut toteutetaan paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina ne on toteutettava ilman näkyviä elementtisaumoja.
- Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua muuhun ympäröivään rakennuskantaan sekä edistää ilmastoystävällisiä materiaaleja ja ratkaisuja.

Jäsen Eväsoja ilmoitti kannattavansa kahta jälkimmäistä kohtaa, mutta ei ensimmäistä.

Pj Berg esitti jäsen Sederholmin esitystä muutettavan siten, että esityksen ensimmäisen kohdan lause "Rakennukset tulee rakentaa puusta" muutetaan muotoon "Rakennukset *voidaan* rakentaa puusta." Jäsen Sederholm ja jäsen Eväsoja kannattivat esitystä, joka lopulta sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Jäsen Sederholmin esitti pyöräsuojan sisällyttämistä kokonaisrakennusoi-keuteen. Esitys raukesi kannattamattomana.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä että kaavamääräyksiä täydennetään seuraavasti:

Rakennukset voidaan rakentaa puusta. Siltä osin kuin julkisivut toteutetaan paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina ne on toteutettava ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua muuhun ympäröivään rakennuskantaan sekä edistää ilmastoystävällisiä materiaaleja ja ratkaisuja.

Yhdyskuntavaliokunta päätti 10.11.2020 (§ 119) ehdottaa, että KH hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 7. kaupunginosan korttelin 1052 tonttia 13 (Venevalkamantie 1) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § sekä MRA 27 § ja 32 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Lisäksi yhdyskuntavaliokunta esitti kaavamääräyksiä täydennettävän seuraavasti: *Rakennukset voidaan rakentaa puusta. Siltä osin kuin julkisivut toteutetaan paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina ne on toteutettava ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeutua muuhun ympäröivään rakennuskantaan sekä edistää ilmastoystävällisiä materiaaleja ja ratkaisuja.* (Alkuperäinen määräys: Rakennusten julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeutua muuhun ympäröivään rakennuskantaan.)

Valiokunnan esittämällä lisäyksellä tavoitellut asiat on perusteltua säilyttää kaavamääräyksessä, mutta määräyksen kirjoitusasua esitetään muutettavaksi seuraavassa kerroituin perusteluin. YLKV:n lisäys on tulkinnanvarainen sen suhteen, viitataanko määräyksellä ainoastaan rakennuksen julkisivuihin vai rakennukseen kokonaisuutena runkomateriaaleineen. Lisäksi julkisivumääräyksellä ei ole tarkoituksenmukaista asettaa kumpaakaan julkisivumateriaalia etusijalle huomioiden kaupunkistrategian tavoite puurakentamisesta ja toisaalta ympäristöön toteutunut kiviaineinen kaupunkirakennus. Näin ollen ensimmäistä lisäystä on tarkennettu koskemaan rakennusten julkisivuja siten, että molemmat pääjulkisivumateriaaliratkaisut ovat mahdollisia.

YLKV:n esittämä lisäys ilmastoystävällisten materiaalien ja ratkaisujen edistämisestä on hieman tulkinnanvarainen sen suhteen mitä kaavamääräys tosiasiallisesti edellyttää rakentamiselta. Paikalliset olosuhteet, kuten suunnittelualueen sijainti ja koko, sallitun rakentamisen määrä ja kaupungin muilla määräyksillä edellyttämät mm. asumisviihtyisyyteen ja kaupunkikuvaan liittyvät toteutusratkaisut vaikuttavat osaltaan hiilineutraalisuutta tukevien ratkaisujen toteuttamismahdollisuuksiin. Lisäksi erilaisten ratkaisujen ilmastovaikutusten keskinäinen arviointi ja vertailu ei ole yksiselitteistä. Tästä syystä määräyksen ehdotonta sanamuotoa esitetään lievennettäväksi. Samalla määräys esitetään selkeyden vuoksi erotettavaksi erilliseksi määräykseksi.

Asemakaavan muutosehdotukseen sisältyvän kaavamääräyksen kirjoitusasuksi esitetään:

Julkisivut on toteutettava pääosin puisina tai paikalla muurattuina, rapattuina tai slammattuina sekä ilman näkyviä elementtisaumoja. Rakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään sopeutua muuhun ympäröivään rakennuskantaan.

Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää mahdollisuuksien mukaan hiilineutraaliutta tukevia ratkaisuja.

Korjattu asemakaavan muutosehdotus on **liitteenä 6** ja korjattu selostus liitteineen **liitteenä 7**.

KJ:n sij.:

KH hyväksyy asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 7. kaupungin osan korttelin 1052 tonttia 13 (Venevalkamantie 1) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville MRL 65 § sekä MRA 27 § ja 32 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Esittelijä poistui esteellisenä kokoushuoneesta tämän asian käsittelyn ajaksi (intressijäävi).

Pöytäkirjaan merkittiin, että varapuheenjohtaja Rintamäki-Ovaska saapui kokoukseen tämän asian käsittelyn alettua, klo 19.07.

Puheenjohtaja esitti jäsen Pesosen kannattamana, että kaavamääräysten lauseesta "Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää mahdollisuuksien mukaan hiilineutraaliutta tukevia ratkaisuja." poistetaan sanat "mahdollisuuksien mukaan".

Suoritetussa äänestyksessä, jossa pohjaehdotusta kannattavat äänestivät "jaa" ja puheenjohtajan ehdotusta kannattavat äänestivät "ei", vastaehdotus voitti äänin 5–2 (Rintamäki-Ovaska, Salminen).

Kaavamääräysten lause muutettiin kuulumaan "Rakennusten suunnittelussa ja toteutuksessa tulee edistää hiilineutraaliutta tukevia ratkaisuja."

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.