



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

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.2021–22.2.2021.
Förslaget till detaljplaneändring var framlagt enligt 27 § i MarkByggF 21.1.2021–22.2.2021.



1. Uudenmaan ELY-keskus

Kauniaisten kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Ak 230, Asematie 10–14 asemakaavaehdotuksesta 22.3.2021 mennessä.

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on tutkia rakennusoikeuden ja kerroskorkeuden nostoa mahdollistamalla nykyiset rakennukset korvaava uudisrakentaminen. Asemakaavamuutos täydentää keskustan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä.

Kaava-alue sijaitsee melualueella. Kaavaa varten on tehty meluselvitys, jossa alueen melutasoja on tarkasteltu piha-alueilla sekä rakennusten julkisivuilla eri kerroksissa. Laskennoissa käytetyt liikennemäärä perustuvat vuoden 2040 ennusteeseen. Selvityksen perusteella Asematien puoleisilla julkisivuilla keskiäänitaso on rakennuksen sijainnista ja tarkastelukorkeudesta riippuen 60–66 dB. Piha-alueet on suojattu/suojattavissa melulta meluselvityksessä esitetyn mukaisesti yhtenäisellä rakennusmassalla.

Kaavassa melun huomioimisesta on annettu seuraava kaavamääräys. "Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Tarvittaessa oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisin lasiseinin. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä. Mikäli rakennuksen julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen keskiäänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan."

Uudenmaan ELY -keskus muistuttaa, että asuinhuoneistojen tulee aueta rakennuksen hiljaiselle puolelle 55 dB:stä (LAeq 7-22) lähtien (Vnp 993/1992). Kaupunkirakenteen tiivistämisen yhteydessä on ohjearvosta voinut poiketa riittävien meluselvitysten ja vaikutusarviointien perusteella. Kaavaehdotusta varten on laadittu meluselvitys, mutta vaikutusarviota ei ole tehty. Vaikutusarviossa on hyvä käydä esiin mm. kuinka moni huoneisto avautuisi vain meluisimman julkisivun suuntaan sekä mahdolliset altistuvien asukkaiden määrä. Lisäksi tulee esittää, mitkä erityiset tekijät estävät ko. asuntojen avautumisen myös ohjearvojen mukaisen julkisivun suuntaan ja mitkä muut kaavaan liittyvät tekijät puoltavat esitettyä ratkaisua, jossa asunnot aukeaisivat vain meluisaan suuntaan.

Kaavassa on määrätty, että oleskeluun käytettävät parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Parvekkeita koskevaa määräystä tulee täydentää määräämällä, että julkisivuille, joilla ylittyy 60 dB keskiäänitaso päivällä ei saa rakentaa parvekkeita. Tätä korkeammilla keskiäänitasoilla ei voida taata, että melulta suojatut parvekkeet ovat tarkoituksenmukaisesti käytettävissä huomioiden niiden lämpöolosuhteet ja ilmanlaatu. Lisäksi parvekkeiden akustisessa suunnittelussa ja rakentamisessa tulee huomioida mm. ohiajojen aikaiset voimakkaat melutasot.



Ilmanlaadusta on annettu riittävät kaavamääräykset.

Kaava-aineistosta ei käy ilmi nykyisten rakennusten rakennushistoria ja sijoittuminen aikakauden rakennushistorialliseen viitekehykseen. Tämä on syytä lisätä lyhyesti kaavaselostukseen.

VASTINE: Kaavaselostusta on täydennetty melun vaikutusten arvioinnin osalta. Alue on rakennettua ympäristöä ja sijoittuu melualueelle. Suunnitteluratkaisussa Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien saavutettavuusalueella sijaitsevat nykyiset kerrostalot korvataan kahdella kadunsuuntaisella kerrostalolla. Talojen sijoittelu ja pysäköinnin sijoittaminen kannenalaisen pysäköintilaitokseen mahdollistavat suunnittelualueelle vehreät, yhtenäiset ja melun ohjearvot alittavat piha-alueet.

Meluselvityksen perusteella korkein julkisivuun kohdistuva melutaso on 66 dB (ennustetilanne 2040). Korkein melutaso kohdistuu Asematien puolella ensimmäiseen kerrokseen kohtaan, johon ei ole viitesuunnitelman mukaisessa toteutusratkaisussa suunniteltu asuinhuoneistoja. Viitesuunnitelmassa esitettyjen asuinhuoneistojen julkisivuihin kohdistuu meluselvityksen perusteella korkeimmillaan 65 dB:n melutaso. Viitesuunnitelmassa esitetyllä alustavalla huoneistojakaumalla suurin osa asunnoista avautuu melun ohjearvot alittavalle julkisivulle. 38 asuntoa avautuisi ainoastaan yli 55 dB:n melutason julkisivujen suuntaan, mikä vastaa noin 25 % kaikista asunnoista. Poikkeama melun ohjearvoista on arvioitu olevan tältä osin kuitenkin perusteltu ottaen huomioon kaava-alueen keskeinen sijainti Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä ja hyvien julkisen liikenteen yhteyksien saavutettavuusalueella, sekä se että kyse on korvaavasta rakentamisesta. Asuntojen lukumäärä ja pohjaratkaisut ovat asemakaavavaiheessa viitteellisiä ja ratkaistaan vasta rakennuslupavaiheessa.

ELY-keskuksen kanssa käydyn keskustelun perusteella parvekkeiden osalta kaavassa noudatetaan ELY-keskuksen oppaan (Melun ja tärinän torjunta maankäytön suunnittelussa, 2013) mukaista tulkintaa, jolloin parvekkeet voidaan sallia julkisivuilla, joilla melutaso ei ylitä 65 dB. Kaavamääräyksiä on päivitetty tältä osin. Lisäksi kaavamääräyksiä on päivitetty siten, että mikäli kaavan edellyttämää asuntokohtaista parvekettä tai terassia ei ole melualueella mahdollista toteuttaa, voidaan se korvata viherhuoneella.

Kaavaselostusta on päivitetty nykyisten rakennusten rakennushistorian osalta.



2. Rakennusvaliokunta

Rakennusvaliokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta seuraavin huomioin:
Kyseisen paikan keskeisestä sijainnista johtuen (koulut, joukkoliikenne ja terveystalvet) asuntojakauman tulisi suosia perheasuntoja. Rakennusvaliokunta ehdottaakin, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan tulisi olla vähintään 60%, eikä 50% kuten määräyksiin on nyt kirjattu.

VASTINE: Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuvassa (KV 21.9.2015 § 53) on asetettu yhdeksi linjaukseksi monipuolisen asuntotuotannon mahdollistaminen. Tähän valtuuston asettamaan tavoitteeseen perustuen asemakaavan muutosehdotusesityksessä oli esitetty vaatimus monipuolisesta asuntojakaumasta sekä annettu erikseen seuraava asuntojakauma ohjaava määräys: *Tontille toteutettavien asuntojen huoneistoalasta (h-m²) yhden asuinhuoneen asuntojen yhteenlaskettu huoneistoala saa olla enintään 25 % sekä kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan (h-m²) on oltava vähintään 40 %.* Vastaava määräys on sisällytetty myös Helsingintie 10 (Raamattuopisto) ja Palokunnantie 9 (VPK) asemakaavaehdotuksiin, joten se oli linjassa myös näiden vireillä olevien hankkeiden kanssa. Alkuperäistä esitettyä huoneistojakaumamääräystä päivitettiin ehdotuksen nähtävillesasettamisvaiheessa YLKV:n esityksestä KH:n päätöksellä siten, että perheasuntojen (kolme huonetta ja sitä suuremmat asunnot) vähimmäisosuutta kokonaisuudesta nostettiin alkuperäisen esityksen mukaisesta 40 %:sta 50 %:iin. Edellä mainittu huomioiden ei ole katsottu olevan perusteltua kasvattaa perheasuntojen vähimmäisosuutta yksittäisessä hankkeessa edelleen 60 %:iin.

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)

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.



4. *Caruna Espoo Oy*

Kaavamääräyksiä on lisätty teksti: "alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat tulee integroida rakennuksiin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi". Ensisijaisesti pyrimme käyttämään ulos asennettavia vakiomallisia puistomuuntamoita. Meillä ei ole muuta lisättävää OAS-vaiheessa antamaamme lausuntoon.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

5. *Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos*

Pelastusviranomaisella e ole kommentoitavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

6. *Muistutus 1*

Uudistan aikaisemmin mielipiteessäni 4.3.2020 ja 23.4.2020 esittämäni näkökohdat.

Mielipiteitäni on selostettu lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmissä ja vastineissa Kaupunginhallituksen kokouksen 7.12.2020 liitteessä otsikon "mielipide 1" alla.

(4.3.2020 jätetty mielipide)

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 asuntajakautuman 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 yksioita 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.

(Mielipiteen täydennys 23.4.2020)

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 nykymuodin mukaisia tornitaloja. Juuri niiden rakentamista mielipiteelläni vastustan.)

Lisään vielä seuraavaa.

Olen ehdottanut rakennuskorkeuden ja -oikeuden lisäämistä yhdellä kerroksella eli kuudeksi. Tätä ei ole otettu huomioon. Kauniainen tarvitsee lisää veronmaksupotentiaalia ja nimenomaan keskusta-alueelle. Kannatan siis vähintään ehdotuksen suuruista rakentamista, jos ei nähdä mahdollisuuksia suurempaan rakennusoikeuteen.

Näin ollen vastustan rakennusoikeuden supistamista ja kerroskorkeuden pudottamista. Ehdotettu kaava edustanee tällä hetkellä ainoaa vireillä olevaa kohdetta Kauniaisten keskustan asukasmäärän merkittäväksi lisäämiseksi, joten siinä mielessä sen toteuttaminen on aivan elintärkeää Kauniaisten olemassaolon turvaamiseksi. Kaupunki ei saa toistaa sitä virhettä, joka



tehtiin keskustassa asematunnelin vieressä, kun uudisrakennukset tehtiin kolme- eikä viisi-kuusi kerroksisina.

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. Suunniteltujen rakennusten kerrosten lukumäärä on sama kuin Asematie 13 rakennuksissa kadun toisella puolella.

7. Muistutus 2

En ymmärrä miksi ainakin ulkoa päin hyvässä kunnossa olevia taloja pitää purkaa. Mielestäni Kauniaisissa rakennetaan tällä hetkellä aivan liikaa. Täällä alkaa olla ahdasta. Naapurina minulla ei ole käytännössä mitään mahdollisuutta vaikuttaa asiaan.

Talo (Suojelukohde Synvillan) on rakennettu vuonna 1910 ja tehty kuonabetonista. Talo ei valitettavasti kestä nykyisin käytössä olevaa räjähdystekniikkaa. Sen on Medixin tontin rakennusprojekti osoittanut (koko talo tärisi ja pienehköjä vaurioita sattui ja lähinaapurin talossa särkyi ikkuna). Nyt räjähdystyöt tullaan suorittamaan aivan vieressä ja pelottaa suunnattomasti. Räjähttäminen on välttämätöntä, jotta autoille saadaan rakennusten alle tilat. Eikö autoille voida rakentaa tiloja muualle tonteille, koska mitään ulkotiloja asukkailla ei tälläkään hetkellä ole?

Ellei räjähtämistä voida välttää, niin voisiko noudattaa poikkeuksellista varovaisuutta? Mahdollisilla korvauksilla tuskin saadaan suurempia vaurioita korvatuksi.

VASTINE: Asumisen vaatimat pysäköintipaikat on asemakaavan muutokselle asetettujen suunnittelutavoitteiden mukaisesti osoitettu pihakannen alaiseen pysäköintiin. Suunnitteluratkaisulla mahdollistetaan piha-alueiden vehreämpi ja viihtyisämpi yleisilme ja enemmän tilaa leikki- ja oleskelualueille. Uudisrakentamisen toteuttaminen tulee tältä osin edellyttämään tontilla louhintoja. Louhinta- ja räjäytystyöt ovat luvanvaraista toimintaa ja ne huomioidaan osana rakennuslupaprosessia. Louhinta- ja räjäytystöiden toteuttaja vastaa siitä, että suoritettavat räjäytystyöt suunnitellaan ja toteutetaan siten, että niistä ei aiheudu vaurioita olemassa olevien rakennusten rakenteille.



8. Muistutus 3

Asematie kerrostalojen uudistaminen on tärkeä ja suositeltava hanke. On tosin ehkä sääli, että talojen kunto on päässyt sellaiseksi, että tämä uudistaminen on tarpeen. Olen itse asunut taloissa aiemmin, ja kokenut niiden arkkitehtuurin kauniina ja Kauniaisten oloihin sopivana.

Tällä hetkellä asun ja omistan omakotitalon suoraan talojen tontin alapuolella.

Haluaisin tuoda kaksi näkökohtaa esille:

1. Välitien päädyssä kulkee polku nykyisen kerrostalon pihalle, ja siitä edelleen Asematielle. Polku on suuressa käytössä sekä Välitien että kerrostalon asukkaiden osalta, mutta myös monien muiden kävely- ja ulkoilureitti. Se on myös Välitien lasten turvallisin reitti Mäntymäen kouluille, koska Bredantien kautta lapset joutuisivat ylittämään tien kahdesti, Välitien kohdalta ja sitten Palokunnankujan kohdalla kohti Mäntymäen koulua.

Mielestäni reitin säilyttäminen on ensiarvoisen tärkeää, varsinkin koululaisten yms. turvallisena koulureittinä. Mielestäni reitin säilyttäminen pitäisi sisällyttää kaavaan vaatimuksena.

2. Uuden kerrostalon pinta, salaoja, yms. vesien johtaminen tulee suorittaa kaupungin viemäristöön, eikä sitä saa laskea alamäkeen kohti alempana olevia taloja.

VASTINE: Yksityiselle tontille ei ole perusteltua ilman erityisen painavia syitä osoittaa yleistä kulkuyhteyttä. Tontin läpi kulkeva polku on nykyisellään epävirallinen ja kulkee Asematie 12–14 kerrostalojen osittain pysäköintikäytössä olevien pihalueiden poikki, jolloin se ei ole turvallisuuden kannalta optimaalinen. Välitieltä on kevyen liikenteen yhteys Mäntymäen koululle Bredantien ja Palokunnantien kautta. Bredantien ylitykset ovat tällä osuudella Välitien kohdalla keskikorokkeellisen suojatien ja Palokunnantien kohdalla liikennevalo-ohjatun keskikorokkeellisen suojatien kautta.

Hulevedet ja perustusten kuivatusvedet on johdettava pois siten, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille. Asemakaavan muutosta varten on laadittu alustava hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on esitetty hulevesilaskelmat ja periaatteellisen tason ratkaisut hulevesien hallinnasta kaavan mukaisessa toteutusratkaisussa. Yksityiskohtaisempi suunnittelu tarkempine toteutusratkaisuineen ajoittuu rakennuslupavaiheeseen.