



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 uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 21.1.2021–1.3.2021.

Förslaget till detaljplaneändring var framlagt på nytt enligt 32 § i MarkByggF 21.1.2021–1.3.2021.



1. Rakennusvaliokunta

Rakennusvaliokunta puoltaa asemakaavan muutosta seuraavin huomioin:

Rakennusvaliokunta ehdottaa, että kolmen asuinhuoneen ja sitä suurempien perheasuntojen yhteenlasketun huoneistoalan tulisi olla vähintään 50%, eikä 40% kuten määräykseen 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 muutosehdotuksessa on esitetty vaatimus monipuolisesta asuntojakaumasta sekä laadittu erikseen asuntojakaumaa ohjaava määräys, jolla tarkennetaan asuntojakaumaa. Vastaava määräys on sisällytetty myös Helsingintie 10 (Raamattuopisto) ja Palokunnantie 9 (VPK) asemakaavaehdotusten määräykseen, jolloin se on linjassa myös näiden vireillä olevien hankkeiden kanssa.

2. Uudenmaan ELY-keskus

Kaava-aineistosta ei käy ilmi nykyisen rakennuksen rakennushistoria ja sijoittuminen aikakauden rakennushistorialliseen viitekehukseen. Tämä on syytä lisätä lyhyesti kaavaselistukseen.

VASTINE: Kaavaselistusta on päivitetty tontin olemassa olevan rakennuksen tietojen osalta.

3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)

Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Muutosehdotus ei edellytä niiden siirtämistä.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.



4. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Olemme tutustuneet edellä mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa on todettu, että ”Rakennusten poistumisreittisuunnittelussa tulee ensisijaisesti suosia omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja.” Myös pelastuslaitos suosittelee vahvasti omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia varatiejärjestelyjä (kuten parvekkeisiin tehtyjä pelastautumislukkuja, parvekelinjoihin väliin sijoitettavia tikaskuiliuja, rakentamalla rakennukseen toinen uloskäytävä tai suojaamalla asuinrakennus automaattisella sammutuslaitteistolla) hyvänä, toimivana ja turvallisuutta parantavana ratkaisuna.

Mikäli varatiet kohteessa kuitenkin perustuvat pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee puomitikasauton ulottuma suhteessa pelastettaviin parvekelinjoihin huomioida. Teoreettisen ulottuman tulee ylettyä vähintään parvekelaatan puoliväliin. Ranskalaisen parvekkeen suhteen teoreettisen ulottuman tulee ylettyä reilusti asunnon puolelle. Lisäksi nostopaikan suunnittelussa tulee huomioida nostopaikan keskiviihan optimaalinen etäisyys rakennuksen julkisivusta, joka on lähtökohtaisesti 6 metriä.

Pelastusteiden suunnittelussa tulee huomioida ”HIKLU Pelastustien suunnittelu ja toteutusohje 5.3.2020”.

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Kaavamääräyksissä edellytetään, että poistumisreittisuunnittelussa on suosittava ensisijaisesti omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja. Tarkempi suunnittelu ajoittuu toteutusvaiheeseen.

5. 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 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Kaavamuuutos aiheuttaa sähkön käytön kasvua, josta mahdollisesti aiheutuu pienjänniteverkon vahvistamistarpeita.

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 kaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedoksi,



kun kaava on hyväksytty.



Liite 1. Nykyinen sähköverkko.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

6. Fortum Power and Heat Oy

Lausunnon kohteena oleva alue sijaitsee Venevalkamantien ja Vanhan Turuntien risteyksessä ja koskee tonttia 13 korttelissa 1052.

Fortumilla on kaukolämmön runkolinjoja Venevalkamantiellä sekä Vanhalla Turuntielleä.

Fortum on valmis tarjoamaan kaukolämpöä alueelle rakennettaviin kiinteistöihin.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

7. Muistutus 1

Kommenttimme koskien Venevalkamantie 1 asemakaavan muutosta. Alla listattuna kaavamutoksen meille aiheuttavia tekijöitä:



- Vehreät näkymät jäävät parkkipaikan ja kerrostalon vuoksi ja varjoisuus.
- Melu ja liikenne rakennustyövaiheessa sekä kerrostalosta ja parkkipaikasta valmiina.
- Asunnon arvon merkittävä laskeminen edellä mainittujen tekijöiden vuoksi
- Asunnon myymisen vaikeus edellä mainittujen tekijöiden ja rakennustyömaan vuoksi

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

Suunnitteluratkaisussa kulmatontilla sijaitseva paritalo korvataan katutilaa rajaavalla nelikerroksisella kerrostalorakennuksella. Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti kerrostalokäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei poikkea oleellisesti lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Esitettyssä kaavaratkaisussa kerrostalo sijoittuu lähimmillään noin 31 metrin päähän itäpuolen tontin kerrostalosta, mitä voidaan pitää kaupunkiolloissa vähintäänkin kohtuullisena etäisyytenä. Todettakoon, että mm. itäpuolen tontin kaksi kerrostaloa ovat toteutuneet toisiaan tätä lähemmäksi (n. 21 metrin etäisyydelle toisistaan). Pysäköinti on osoitettu tontin itäreunaan siten, että naapuritontin rajaa vasten olevat autopaikat on toteutettava katettuna, mikä osaltaan tarjoaa näkösuojaa. Pysäköintialueen ja naapuritontin väliin on osoitettu 1,5 m leveä istutettavan alueen osa jatkeena naapuritontilla olevalle 8,5 metriä leveälle istutettavan tontin osalle. Näin ollen suunnittelualueen ja naapuritontin pysäköintialueen väliin jää vähintään 10 metriä leveä istutettava alueen osa, mikä osaltaan säilyttää vehreyttä rakennusten välissä. Laaditun varjostustutkielman perusteella suunniteltu rakentaminen ei myöskään aiheuta oleellisia varjostusvaikutuksia lähialueen taloille (otteet varjostustutkielmasta liitteenä). Rakentamisesta mahdollisesti aiheutuvat haitat ovat tilapäisiä. Edellä mainittu huomioiden voidaan katsoa, että suunniteltu uudisrakentaminen ei aiheuta naapuritonteille sellaista merkittävää haittaa, joka ei olisi kaupunkiolloissa hyväksyttävää.



8. Muistutus 2

Kiitämme, että suunnitelma haluaa huomioida rakennusten sopivuutta arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään suhteessa muuhun ympäröivään rakennuskantaan sekä sitä, että halutaan edistää ilmastoystävällisiä materiaaleja ja ratkaisuja. Haluamme tuoda esille ympäristöön ja maisemalliseen sopivuuteen ja rakennuskantaan liittyviä näkökulmia ja näiden pohjalta esitämme tontille 13 suunnitteilla olevan kerrostalon korkeuden kohtuullistamista paremmin ympäristöön ja nykyiseen rakennuskantaan sopivaksi. Lisäksi muistutuksemme sisältää ehdotuksen hulevesien osalta.

Kulmatonttina tontti 13 osoitteessa Vanha Turuntie 31 / Venevalkamantie1 vaikuttaa merkittävästi maisemallisesti ja pinnanmuodostuksellisesti kolmeen suuntaan.

Paitsi että tontti sijaitsee kahden tien risteyksessä, se samalla sijaitsee jyrkän ja korkean harjun kupeessa ja vastakkaiseen suuntaan avautuvan Venevalkamantien laakson, eli entisen ns. Kukkalaakson pohjukassa. Laaksoa reunustavat 4-kerroksiset kerrostalot.

Siksi tontille suunniteltavan ja toteutettavan rakennuksen tulee *liittyä eheästi sekä Venevalkamantien kerrostaloasutukseen että omakotitalovaltaiseen Vanhaa Turuntietä reunustavaan rakennuskantaan.*

Huomioitavaa on myös että maanpinta tontin 13 kohdalla jo nousee laakson pohjukassa Vanhan Turuntien suuntaan ja laskee Venevalkamantien suuntaan. Jos tähän ”prisman sivukulmaan” tontille 13 sijoitetaan harjakorkeudeltaan saman korkuinen rakennus kuin mitä Venevalkamantie 3:n rakennukset ovat, uskomme sen heikentävän merkittävästi sopusuhtaisuuden vaikutelmaa.

Vanhan Turuntien varrella kulmatontin 13 jälkeen seuraavana rinteessä kohoava jyrävä kaksikerroksinen keltainen omakotiorakennus tontilla 14 sijaitsee siis hivenen ylempänä.

Olisi luontevaa, jos alempana rinteessä tontilla 13 sijaitsevan rakennuksen harjakorko, nyt suunnitteilla + 45,20 olisi lähes tontin 14/Vanha Turuntie 29B rakennuksen korossa eli + 39,36! Yli 5 metriä korkeampi kerrostalorakennus ei sulaudu maisemaan edes rinneratkaisuna. Se on turhan jyrävä rinnettä ylöspäin nousevalla VanhallaTuruntiellä, jolla muuten on pientalovaltainen rakennuskanta. Samalla Venevalkamantien risteyksessä tien pinta on +30,9 joten rakennuksen kulman maanpinnan korko sijaitsee 3 metriä maastollisesti ylempänä kuin muut kerrostalot Venevalkamantiellä + 27,7.

Mikäli tässä ei olisi kyseessä kalteva ja vinosti itään viettävä rinne, suunniteltu kerrostalon korkeus ei olisi yhtä merkittävä suhteessa maisemaan.

Havainnekuvat, jotka suunnittelija on tehnyt antavat tällä hetkellä turhan kaunisteleavan vaikutelman. Ne eivät anna todenmukaista kuvaa johtuen harkitusti valituista kuvakulmaprojektioista; erityisesti Kauniaisten keskustasta Vanhaa Turuntietä alas laskeuduttaessa, mutta myös Vanhan Tienhaaran (Aurora-Petas) suunnalta saavuttaessa. Havainnekuvanäkymät, kuten kuva (1/2) 'Näkymä kaakosta' esitetään Vanhan Turuntien suunnalta ikään kuin lintu tai drone-perspektiivissä, jollaista asukkaat eivät tule näkemään. Havainnekuvassa (2/2) 'Näkymä Vanhalle Turuntielle' on kaunis sateisine maisemineen, mutta mittasuhteiltaan outo.



Taloyhtiömme As Oy Kauniaisten Venevalkamantie 3:n osakkaat ovat ostaneet asuntonsa huomioiden paitsi asunnon sisäisen toimivuuden myös sen sijainnin, maiseman ja rakennusmiljön, jossa Vanhan Turuntien varressa on omakotitaloja rinteessä ja kulmatontti 13 kaavoitettuna 2-kerroksiselle rivitalolle. Jopa puolella kiinteistön huoneistoista avautuu jokin näkymä Vanhan Turuntien suuntaan. Useille tontti 13 on maisemallisesti merkittävässä ikkunanäkymässä.

Ehdotamme rinneratkaisuna 2/3-kerroksista pienkerrostaloa tai palaamista alkuperäiseen 2-kerroksiseen rivitalosuunnitelmaan. Ymmärrämme myös että kerrostalo vetäisi enemmän asukkaita.

Tontin 13 pintavalumavesien ohjaus, hallinta ja liittymä HSY verkostoon.

Maanomistajan on lähtökohtaisesti hoidettava kiinteistönsä vesien ohjaaminen kunnalliseen hulevesijärjestelmään niin ettei siitä aiheudu haittaa naapurikiinteistölle.

Uudelleen Pohjatutkimuksen alustavassa hulevesisuunnitelmassa tontin hulevedet on luonnosteltu ohjattavaksi kokooma-aldien kautta osittain maaperään imeyttäen pääosin HSY:n verkostoon. Suotavaa on että tontilta 13 avataan oma HSY:n liittymä Venevalkamantielle. Tontin 13 itärajan ulkopuolella yhtiömme tontin 30 alueella kulkee rajan suuntainen useamman naapuritontin pintavesiä johtava hulevesioja johtaen vesiä HSY:n kaivoon. Tähän rajan tuntuman hulevesiojaan tulee pieni osa tontin 13 valumasta myös virtaamaan, sillä tontin 13 maanpinta viettää ojan suuntaan ja valuma-aldien kautta osa vesistä imeytyy ja valuu maaperässä kaltevuuden suuntaisesti.

Pyydämme, että kaupunki velvoittaa tontin 13 omistajaa tekemään ojan hoitokustannuksiin osallistumisesta kirjallisen sopimuksen yhtiömme kanssa ennen lopullisen rakennusluvan myöntämistä. Ojaa on muutaman vuoden välein ruopattava, mikä kustannus ei ositettuna muodostu suureksi.

Kaupungin strategiana on elinvoimainen ja vihreä kävelykaupunki. Sen ohella pyritään myös rakennuskantaa tiivistämään, siellä missä se on mahdollista. Näin on hyvä. Uskomme että kaikkien osapuolien kuunteleminen tuo esille hyvän ja kaikkia osapuolia suhteellisesti tyydyttävän ratkaisun. Sitä kannatamme lämpimästi.

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

Suunnitteluratkaisussa kulmatontilla sijaitseva paritalo korvataan katutilaa rajaavalla nelikerroksisella kerrostalorakennuksella. Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti kerrostalokäyttöön. Suunniteltujen rakennusten



kerrosluku ei poikkea oleellisesti suunnittelualueen lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Esitetystä kaavaratkaisussa kerrostalo sijoittuu lähimmillään noin 31 metrin päähän itäpuolen tontin kerrostalosta, mitä voidaan pitää kaupunkioiloissa vähintäänkin kohtuullisena etäisyytenä. Todettakoon, että mm. itäpuolen tontin kaksi kerrostaloa ovat toteutuneet toisiaan tätä lähemmäksi (n. 21 metrin etäisyydelle toisistaan). Pysäköinti on osoitettu tontin itäreunaan siten, että naapuritontin rajaa vasten olevat autopaikat on toteutettava katettuna, mikä osaltaan tarjoaa näkösuojaa tonttien välillä. Pysäköintialueen ja naapuritontin väliin on osoitettu 1,5 m leveä istutettavan alueen osa jatkeena naapuritontilla olevalle 8,5 metriä leveälle istutettavan tontin osalle. Näin ollen suunnittelualueen ja naapuritontin pysäköintialueen väliin jää vähintään 10 metriä leveä vehreyttä säilyttävä istutettava alueen osa. Suunniteltu kerrostalo sijoittuu vähintään 12 metrin päähän kaakkoispuolella sijaitsevan pientalotontin rajasta. Tällöin lähimpiin ylärinteessä sijaitseviin pientaloihin jää vähintään n. 17 metrin etäisyys, mitä voidaan kaupunkioiloissa pitää kohtuullisena. Laaditun varjostustutkielman perusteella suunniteltu rakentaminen ei myöskään aiheuta oleellisia varjostusvaikutuksia lähialueen taloille (otteet varjostustutkielmasta liitteenä).

Kaava-alueelle on laadittu alustava selvitys hulevesien hallinnasta, jossa on esitetty alustavat hulevesilaskelmat ja periaatteellisen tason ratkaisut hulevesien hallinnasta kaavan mukaisessa toteutusratkaisussa. Tarkempi suunnittelu ja toteutusratkaisujen esittäminen ajoittuvat rakennuslupavaiheeseen. Lähtökohdiana on, että kiinteistöjen omistajat sopivat keskenään hulevesiojan käytöstä ja ylläpidosta. Jos yhteisymmärrykseen ei päästä, asia voidaan tarvittaessa hoitaa vesilain ja maankäyttö- ja rakennuslain menettelyjen mukaisesti.

9. Muistutus 3

Vastustamme jyrkästi nähtäville asetettua asemakaavan muutosehdotusta Venevalkamantie 1 muuttamiseksi kerrostaloasumiseen ja esitämme kaavaehdotuksen hylkäämistä.

Meillä menee täysin-yksityisyyden suoja korkean kerrostalon noustessa naapurin pientalotontille. Kaavassa esitetyn kerrostalon parvekkeilta ja ikkunoista katsellessa saa sellaisen vaikutelman, että pihamme on heidän aluettaan. Tämä olisi erittäin kiusallista ja valitettavaa sekä meille että myös kerrostalon asukkaille. Luonnollisesti tämän ehdotuksen vaikutus on kiinteistömme arvoon merkittävästi alentava. Tällaisen ehdotuksen toteutumisella olisi myös erittäin negatiivinen kaupunkikuvallinen ja asumisviihtyvyyttä merkittävästi alentava vaikutus, koska kerrostalo tulee pientalotontille omakotitalon viereen aivan liian ahtaaseen ja asuinympäristöön nähden epäluonnolliseen paikkaan. Tonttimme pohjoisrajan puoleiselle tontille osoitteeseen Venevalkamantie 3 on jo noussut kerrostalo aivan liian lähelle tonttimme rajaa ja tällä ehdotuksella talomme tulisi massiivisten kerrostalojen ympäröimäksi kahdelta tontin sivulta.



Kaavaehdotus on meidän kannalta täysin kohtuuton ja yhdenvertaisuuden vastainen, Venevalkamantie 1 kiinteistön omistajia suosiva, maksimoimalla tontin omistajien taloudellinen hyöty meidän kustannuksella.

MRL 63 § 2 momentti: Mitä 1 momentissa säädetään, ei koske vaikutukseltaan vähäistä asemakaavan muutosta.

Koska kaavamuutosehdotus koskee pientalotontin muuttamista kerrostalotontiksi, kyse ei ole vaikutukseltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta.

MRL 191 § 3 momentti: Asemakaavan muutos ei ole vaikutukseltaan vähäinen jos

- muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta
- supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita
- nostetaan rakennusoikeutta (kerrosala, tehokkuusluku e) tai rakennuskorkeutta (kerrosaluku) ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla
- heikennetään rakennetun tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka
- muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla

MRL 191 § 3 momentin mukaan kyse ei ole vaikutuksiltaan vähäisestä asemakaavan muutoksesta, sillä kyse on erillispientalojen korttelialueen muuttamisesta asuinkerrostalojen korttelialueeksi. Nykytilanteeseen verrattuna tämän hetkisen asuinrakennusoikeuden määrä 400 k-m² kasvaa todella merkittävästi 950 k-m² ja kokonaisrakennusoikeuden määrä 1 115 k-m². Kaavaehdotuksessa on mainittu että hankkeella ei oleteta olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden. Tuo lause on aivan virheellinen ja oletus. Meidän osalta hankkeen toteutumisella olisi sekä elinoloihin että viihtyvyyteen omassa kodissamme sekä piha-alueellamme erittäin negatiivinen vaikutus. Kaavaehdotuksessa mainitaan myös että kerrostalo on suunniteltu niin että se ei aiheuta lähistön pientaloille varjostusvaikutusta. Tämäkin toteama on virheellinen, koska todellisuudessa ehdotettu kerrostalo aiheuttaa varjostuksen ja peittää täysin ilta-auringon.

Ottaen huomioon ympäröivä omakotitaloalue, alueen pientaloluonne ja asumisviihtyvyys, on tarkoituksenmukaista pysyä alkuperäisessä asemakaavassa, jossa tontti 13 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Tontin pinta-alalle (2004 m²) on osoitettu rakennusala- ja rakennusoikeutta 400 k-m² enintään kahdelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen. Rakennusoikeutta voi hyvin nostaa riittävässä määrin tontin pisyessä pientalotonttina kuten alkuperäisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) 29.4.2011 Venevalkamantie 1 oli osoitettu 2-kerroksiseksi rivitalotontiksi rakennusoikeudeltaan 750 k-m².

Alkuperäisessä laajassa suunnittelualueessa v. 2012 olivat mukana omakotitalotontit 7-1052-13 – 16 ja 20 – 22, mutta kokonaisuudessaan alue kuuluu paljon laajempaan pientaloalueeseen. Alueen tontit on pidetty pientalotontteina, toki rakennusoikeuksia on niidenkin osalta osittain kasvatettu. Kaavaehdotuksessa ehdotetaan alkuperäisestä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta poiketen Venevalkamantie 1 muutettavaksi 4-kerroksiseksi kerrostalotontiksi. Venevalkamantie 1 katsotaan kaavaehdotuksessa kuuluvan Venevalkamantien kokonaisuuteen, johon on tällä



hetkellä toteutettu kerrostaloja. Tilannehan on todellisuudessa päinvastainen, koska Venevalkamantie 1 on osa edellä mainittua isompaa laajaa pientaloaluetta. Alueen pohjois- ja itäpuoli on rakennettu jo täyteen kerrostaloja, jota on pidettävä riittävänä, sillä ympäristö on muutenkin pientalovaltaista.

MRL 54 §:

Asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää. Kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkistykseen soveltuvia alueita.

Asemakaavalla ei saa aiheuttaa kenenkään elinympäristön laadun sellaista merkityksellistä heikkenemistä, joka ei ole perusteltua asemakaavan tarkoitus huomioon ottaen. Asemakaavalla ei myöskään saa asettaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle sellaista kohtuutonta rajoitusta tai aiheuttaa sellaista kohtuutonta haittaa, joka kaavalle asetettavia tavoitteita tai vaatimuksia syrjäyttämättä voidaan välttää.

Kaavamuuotos ei edistä allekirjoittaneiden kiinteistön käyttämistä, vaan aiheuttaa meidän okiinteistön käyttämiselle merkittävää haittaa ja arvon alenemista.

Tontille suunnitellulla 4-kerroksisella kerrostalolla ei ole merkittävää vaikutusta alueen yhdyskuntarakentamiseen tai väestöön. Nykyinen pientalokaava voidaan hyvin muuttaa alkuperäisen osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaiseksi rivitaloksi tai kasvattaa ylipäänsä pientalojen rakennusoikeutta jolloin ei myöskään vaaranneta asemakaavan tavoitetta tiivistää kaupunkirakennetta.

Kaavamuuotosehdotus tuli nähtäville kaupungin ilmoitustaululle 21.1.2021. Kaavamuuotukseen liittyvä osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tuli kaupungin ilmoitustaululle 18.1.2021 ja sitä on päivitetty OAS 3.2.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tulee laatia riittävän aikaisessa vaiheessa. Suunnitelman tarkoitus huomioon ottaen tämä edellyttää suunnitelman laatimista heti kaavoituksen alkaessa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista heti kaavoitusta aloitettaessa edellyttää myös 6 §:n 2 momentin säännös kaavoituksen vireille tulosta ilmoittamisesta. Säännöksen mukaan kaavoituksen vireille tulosta tulee ilmoittaa sillä tavoin, että osallisilla on mahdollisuus saada tietoja kaavoituksen lähtökohdista, suunnitellusta aikataulusta sekä osallistumis- ja arviointimenettelystä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskeva säännös on oikeudellisesti velvoittava. Velvollisuuden laiminlyönti voi johtaa siihen, että kaavan hyväksymistä koskeva päätös on lainvastainen.



Kaavamuutoksen kohteena olevasta alueesta järjestettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelma vuonna 2011 (2-kerroksinen rivitalo, 750 k-m²) joka oli muutettu ilman päätöksenteon läpinäkyvyyttä Venevalkamantie 1 maanomistajien etujen maksimoimiseksi 4-kerroksiseksi kerrostalotontiksi kaavamuutosehdotuksessa vuonna 2013. Koska ajankohdasta on niin kauan, osallistumis- ja arvioimissuunnitelma olisi pitänyt tehdä uudelleen kaavamuutosalueen päivittyessä, jotta alueen maanomistajilla ja kaikilla niillä joihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa olisi ollut oikeudenmukainen mahdollisuus antaa palautetta päättäjien tietoon asianmukaisesti etukäteen.

Tässä kaavaprosessissa osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin esille jälkikäteen eli jo tehtyjen päätösten jälkeen ja sitä vielä päivitettiin kaavamuutoksen esilletulon jälkeen.

MRL 106 §:n mukaan maanomistajalla on oikeus korvaukseen vahingostaan, jos siitä aiheutuu hänelle erityistä haittaa tai vahinkoa (tontin arvonalenema ja viihtyisyyden vähentyminen). Tällä kaavaehdotuksella nämä haitat ja vahingot realisoituisivat allekirjoittaneille erittäin merkittävällä tavalla. Luonnollisesti pidämme tarvittaessa kiinni oikeuksistamme.

Huomioitavaa, että kaavaehdotuksen havainnekuviissa ei ole tilannetta selkeästi kuvattu tai esitetty meidän kiinteistön näkökulmasta. Ohessa mukana viisi valokuvaa havainnollistamaan esitetyn suunnitelman järjettömyyttä. Kaavaehdotuksen havainnekuviissa näkymä kaakosta ja ehdotetun kerrostalon mittasuhteista on aivan virheellinen ja se antaa väärän informaatioisällön päättäjille.



Kuva 1. Talo ja piha Vanha Turuntie 29B idästä. Takana viereinen tontti Venevalkamantie 1.



Kuva 2. Talo ja piha Vanha Turuntie 29B idästä. Takana viereinen tontti Venevalkamantie 1 ja havainnekuva ehdotettu kerrostalo.



Kuva 3. Piha Vanha Turuntie 29B ja viereistä tonttia Venevalkamantie 1.



Kuva 4. Piha Vanha Turuntie 29B ja ehdotetun kerrostalon paikka Venevalkamantie 1.



Kuva 5. Talo ja piha Vanha Turuntie 29B edestä. Venevalkamantie 1 on vasemmalla eikä näy tässä kuvassa.



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

Suunnitteluratkaisussa kulmatontilla sijaitseva paritalo korvataan katutilaa rajaavalla nelikerroksisella kerrostalorakennuksella. Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti kerrostalokäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei poikkea oleellisesti lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Esitetyssä toteutusratkaisussa kerrostalo sijoittuu vähintään 12 metrin päähän kaakkoispuolella sijaitsevan pientalotontin rajasta. Tällöin lähimpiin ylärinteessä oleviin pientaloihin jää vähintään n. 17 metrin etäisyys, mitä voidaan kaupunkioloissa pitää kohtuullisena. Laaditun varjostustutkielman perusteella suunniteltu rakentaminen ei myöskään aiheuta oleellisia varjostusvaikutuksia lähialueen taloille, suunnitellun uudisrakentamisen varjostusvaikutusta naapuritonteille voidaan pitää kaupunkialueella tavanomaisena (otteet varjostustutkimasta liitteenä). Yhdenvertainen kohtelu ei tarkoita maankäytön suunnittelussa sitä, että vierekkäisillä tonteilla pitäisi olla käyttötarkoitukseltaan tai rakentamisen määrän ja korkeuden osalta samanlaista rakentamista. Olosuhteet ja sijainti määrittävät sen, millaista maankäyttöä kullakin tontilla on mahdollista olla. Kaupunkiolosuhteissa pientaloja ja kerrostaloja sijoittuu vierekkäisille tonteille. Kahden kerroksen ero ei ole kohtuuton poikkeama, etenkin kun korkeampi rakentaminen sijoittuu edellä mainitun mukaisesti luoteispuolelle ja alarinteeseen. Kaavan viitesuunnitelman havainnekuvia on täydennetty näkymäkuvalla Vanhalta Turuntieltä pohjoiseen päin.

Kaavoitusmenettelystä ja vuorovaikutuksesta on säädetty Maankäyttö ja rakennuslain (MRL) luvussa 8. Lisäksi Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) luvussa 6 on säädetty yhteisistä säännöksistä liittyen vuorovaikutukseen kaavoituksessa.

Suunnittelualueen asemakaavamuutos on käynnistynyt osana isompaa asemakaavan muutosta korttelissa 1052. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on ollut arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Hankkeen alkuperäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 29.4.2011 ja sitä on viimeksi päivitetty 3.2.2021. Asemakaavoitusprosessin aikana osallisia on tiedotettu hankkeen eri vaiheista ja mahdollisuudesta antaa palautetta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa todetulla tavalla. Asemakaavamuutos on



tullut vireille 3.5.2011. Kaavoitustyön lähtökohdista ja tavoitteista on pidetty yleisötilaisuus 24.5.2011. Asemakaavan muutosluonnos on ollut nähtävillä 3.4.–3.5.2012, jolloin siitä on ollut mahdollisuus jättää mielipiteitä. Kaavaluonnoksen valmisteluainestoa on esitelty yleisötilaisuudessa 18.4.2012. Asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 21.1.–20.2.2014, jolloin siitä on ollut mahdollisuus jättää muistutuksia. Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaprosessia on jaettu osiin, Sailonkujan päässä sijaitsevien tonttien osalta asemakaavan muutosehdotus käsiteltiin omana kokonaisuutenaan ja kyseinen kaavamuutos hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.6.2015 § 47. Myös nyt käsiteltävänä oleva suunnittelualue on erotettu omaksi kaavahankkeekseen ja suunnittelualueita koskeva kaavaehdotus on ollut uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 21.1.–1.3.2021, jolloin siitä on ollut mahdollisuus jättää muistutuksia. Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä kaavaluonnoksen ja kaavaehdotusten nähtävillä olosta on tiedotettu kuuluttamalla kaupungin ilmoitustaululla, lisäksi kaavoituksen vaiheista on ilmoitettu KaunisGrani -lehdessä ja kaupungin internetsivuilla. Kaavoitustyön vaiheista on myös tiedotettu kirjeitse suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajia.

Kaavaprosessi on jaettu ensimmäisen kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitettiin hankkeen osalta tämän mukaisesti alkuvuodesta 2021. Päivitetty suunnitelma julkaistiin ennen ehdotuksen uudelleen nähtävillä asettamista 18.1.2021, ja viimeisin päivitys suunnitelmaan tehtiin 3.2.2021 (jolloin suunnitelmaan päivitettiin ajantasainen maakuntakaavoituksen tilanne). Selvyyden vuoksi todettakoon, että nyt käsitellyssä oleva suunnittelualue on osoitettu kerrostalotontiksi jo vuonna 2014 nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa, eikä kaavallinen perusratkaisu ole tältä osin muuttunut nyt uudelleen nähtävillä asetetussa kaavaehdotuksessa.

10. Muistutus 4

Vastustamme naapuritonttillemme numero 13 kaavailtua kerrostalohanketta ja sen mahdollistavaa kaavamuutosta.

Vanha Turuntie 29 ja Venevalkamantie 1 risteysalue on laaksomainen kokonaisuus, minkä lähialuetta on rasiutettu kuluneiden vuosien aikana raskaasti kerrostalorakentamisella. Rakentamista ei voi perustella tiiviimmän rakentamisen lisätarpeella, sillä alue on kehitetty kuluneiden vuosien aikana jo erittäin tiiviiksi rakentamalla alueelle kuusi uutta kerrostaloa.



Nyt kaavailtu muutos kaavaan, minkä mukaan tontin 13 rakennusoikeus muutettaisiin 4 kerroksiseksi kerrostaloksi, on kohtuuton naapuroivien pientalojen tontinomistajien kannalta. Tontti 14 jää täysin sumppuun kerrostalokompleksien keskelle jättäen pientalot varjoonsa ja aiheuttaen kohtuutonta haittaa mm. kerrostaloista avautuvan suoran näköyhteyden vuoksi tontille. Tämä tuhoaa yksityisyyden elementit, minkä oma pihapiiri pitää pystyä kuntalaisellensa turvaamaan. Jokainen rationaalinen ihminen ymmärtää, että 12 metrin etäisyys omakotitalon ja kerrostalon välissä ei ole minkään arvoinen. Kaupungin vastineessa väitetään, että tällä ei olisi varjostusvaikutusta, mutta kehottaisimme tarkistamaan asian paikanpäällä käymällä.

On huomioitavaa, että alueen laaksomainen ja luonnonmukainen olemus tuhottaisiin täysin tämä kaava toteuttamalla. Hankkeen toteutuessa, on saapuminen Petaksen suunnasta kohti Kauniaisten keskustaa kuin olisi tulossa Myllypuron gettoon kerrostalorykelmän läpi.

Tasavertaisuuden nimissä on myös mahdoton hyväksyä ehdotusta, minkä mukaan täysin sille riittämättömään tontin alaan yritetään ahtaa tämänkaltaisen kerrostalohanke.

On myös huomionarvoista, että erittäin aktiivisen kerrostalorakentamisen seurauksena liikenne Vanhalla Turuntiellä on kiihtynyt pisteeseen, missä se on ajoittain erittäin vaarallista tien varrella asuvien lapsiperheiden kannalta. Asutustiheyden kasvattaminen tulee nostamaan liikennemäärää entisestään ja tien vaarallisuus kasvaa.

Toivomme todella, että kaavasta päättävät henkilöt huomioivat Kauniaisille ominaisen piirteen idyllisenä puutarhakaupunkina, minkä arvokkuutta tulee suojella hartaasti ja minkä kaupunki-ilmettä erittäin taajaan rakennettu kerrostalokaavoitus muuttaa dramaattisesti ei toivottuun suuntaan sen asukkaiden elinmukavuuden ja kaupungissa viihtymisen kustannuksella.

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

Suunnitteluratkaisussa kulmatontilla sijaitseva paritalo korvataan katutilaa rajaavalla nelikerroksisella kerrostalorakennuksella. Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alue rakentuu ympäristönsä kannalta samankaltaisesti kerrostalokäyttöön. Suunniteltujen rakennusten kerrosluku ei poikkea oleellisesti lähialueen muiden kerrostalojen kerrosluvuista. Myös esitetyn rakentamisen tonttitehokkuusluku ($e=0.76$) on linjassa lähiympäristön kerrostalotonttien tonttitehokkuuksien ($e=0.74-1.41$) kanssa. Esitetystä toteutusratkaisusta kerrostalo sijoittuu vähintään 12 metrin päähän kaakkoispuolella sijaitsevan pientalotontin rajasta. Tällöin lähimpään ylärinteessä olevaan pientaloon jää vähintään n. 17 metrin etäisyys, mitä voidaan kaupunkiolloissa pitää kohtuullisena. Laaditun varjostustutkielman perusteella suunniteltu rakentaminen ei myöskään aiheuta oleellisia varjostusvaikutuksia lähialueen taloille (otteet varjostustutkielmasta liitteenä). Edellä mainittu huomioiden voidaan katsoa, että suunniteltu uudisrakentaminen ei aiheuta



naapuritonteille sellaista merkittävää haittaa, joka ei olisi kaupunkioiloissa hyväksyttävää.

Vanhan Turuntien vuorokausiliikenne määrä on noin 3 400 ajoneuvoa vuorokaudessa. Uuden maankäytön laskennallinen liikennetuotos on noin 20 henkilöautoa vuorokaudessa, jolloin vaikutus lähialueen liikenneverkkoon on vähäinen. Palaute tieosuuden vaarallisuudesta on välitetty liikennesuunnittelusta vastaavalle Kuntatekniikan tulosalueelle.

11. Muistutus 5

Tällä suunnitteilla olevalla asemakaava muutoksella muodostetaan tiivistä asuinrakentamista tukevaa rakentamista koko korttelille 1052-13-14 tonteille / kiinteistöille. Asemakaava muutoksen yhteydessä kortteli tontit 13 ja 14 pitäisi käsitellä yhdessä eikä erillisinä tontteina. Historiassa tontit on koostuneet yhdestä kiinteistöstä 1052.

Tämän takia rakennustehokkuus luku pitää ajatella tonteille 13 ja 14 sama.

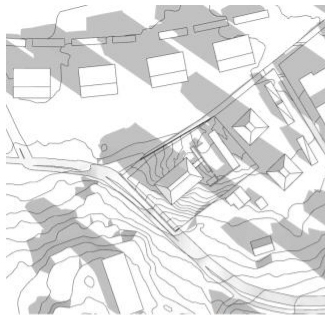
Emme vastusta tontin 1052-13 kaava muutosta vaan puollamme ystävällisesti heidän suunnitelmaa kaavamuutokseen tontille.

Me haluamme, että tontin 1052-14 rakennusoikeus käsittely otetaan käsittelyyn samanaikaisesti. Rakennusoikeus 1052-14 yhdelle omakotitalolle on ollut kesken kaupungilla alkaen vuodesta 2007.

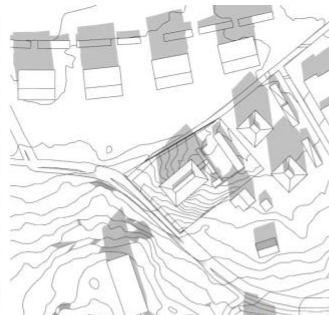
VASTINE: Merkitään tiedoksi. Alkuperäinen kaava-alue on jaettu vuonna 2014 nähtävillä olleen kaavaehdotuksen jälkeen ja nyt uudelleen nähtäville asetettavassa ehdotuksessa on mukana ainoastaan tontti 13. Muistutuksessa esiin nostetut seikat eivät koske kaikilta osin tontin 13 aluetta. Todettakoon, että yhdenvertainen kohtelu ei tarkoita maankäytön suunnittelussa sitä, että vierekkäisillä tonteilla pitäisi olla käyttötarkoitukseltaan tai rakentamisen määrän ja korkeuden osalta samanlaista rakentamista. Olosuhteet ja sijainti määrittävät sen, millaista maankäyttöä kullakin tontilla on mahdollista olla.



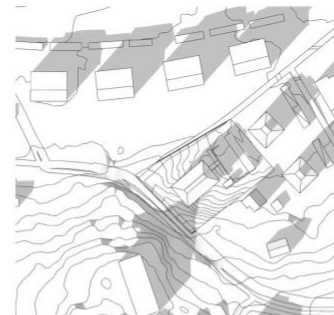
LIITE: Otteet varjostustutkielmasta, osa 1



Kevätpäiväntasaus klo 9:00



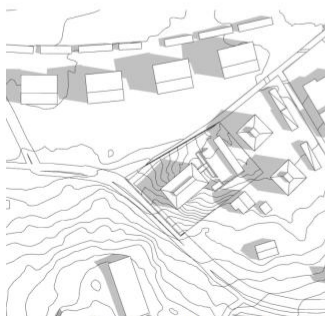
Kevätpäiväntasaus klo 12:00



Kevätpäiväntasaus klo 15:00



Kevätpäiväntasaus klo 19:00



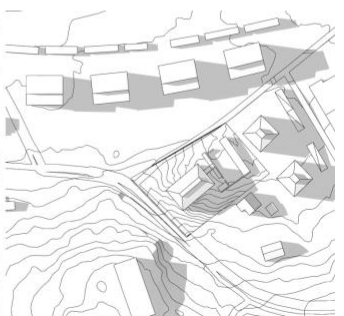
Kesäpäiväntasaus klo 9:00



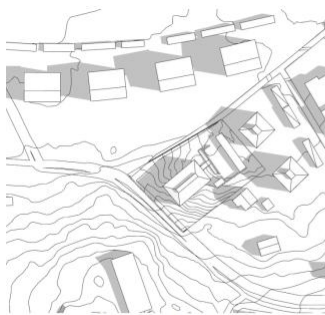
Kesäpäiväntasaus klo 12:00



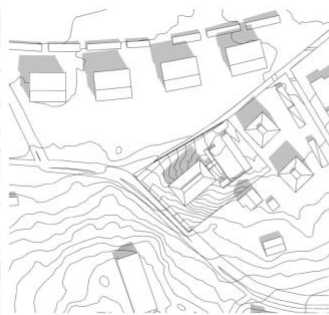
Kesäpäiväntasaus klo 15:00



Kesäpäiväntasaus klo 19:00



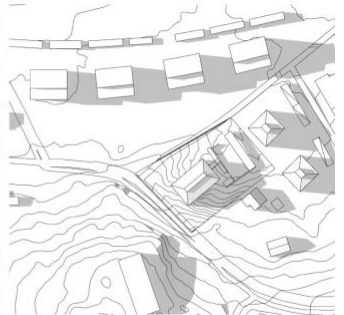
15. heinäkuuta klo 9:00



15. heinäkuuta klo 12:00



15. heinäkuuta klo 15:00



15. heinäkuuta klo 19:00



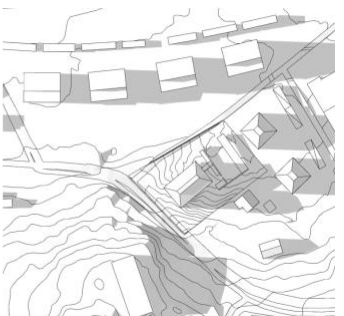
15. elokuuta klo 9:00



15. elokuuta klo 12:00



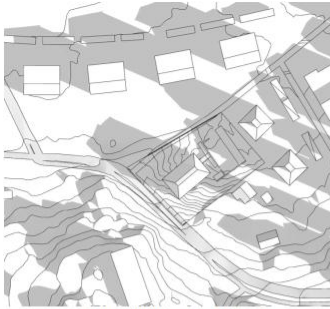
15. elokuuta klo 15:00



15. elokuuta klo 19:00



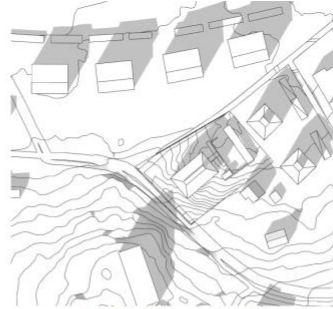
LIITE: Otteet varjostustutkielmasta, osa 2



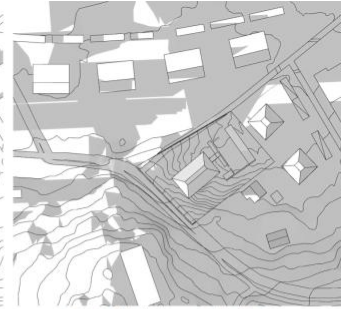
Syyspäiväntasaus klo 9:00



Syyspäiväntasaus klo 12:00



Syyspäiväntasaus klo 15:00



Syyspäiväntasaus klo 19:00



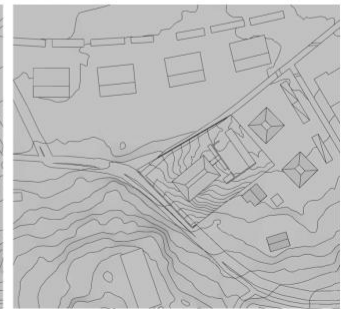
Talvipäivänseisaus klo 9:00



Talvipäivänseisaus klo 12:00



Talvipäivänseisaus klo 15:00



Talvipäivänseisaus klo 19:00