



## **KAUNIAINEN**

## **GRANKULLA**

**Helsingintie 10**

**Helsingforsvägen 10**

**Ak 220**

*Asemakaavan muutos*

*Ändring av detaljplan*

*Koskee: 3. kaupunginosa, korttelin 400 tontti 5 sekä katu- ja puistoalueet*

*Gäller: 3:e stadsdelen, tomt 5 i kvarter 400 samt gatu- och parkområden*

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

*Asemakaavan muutosehdotuss oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.5.2020–  
15.6.2020.*

*Förslaget till detaljplaneändring var framlagt enligt 27 § i MarkByggF 14.5.2020–  
15.6.2020.*



## 1. Väylävirasto

*Väylävirasto on tutustunut asemakaavan muutosehdotukseen ja antaa lausuntonsa rautateiden näkökulmasta.*

*Suunnittelualue sijoittuu noin 200 metriä Kauniaisten rautatieasemasta itään, Helsingintien ja Maisterintien väliselle alueelle. Alueen eteläpuolelle sijoittuu Pasila - Kirkkonummi -rataosa. Asemakaavamutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen sekä osoittaa alueelle uutta asuinkerrostalorakentamista.*

*Väylävirasto (ent. Liikennevirasto) on antanut 16.8.2016 lausunnon osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, jossa on huomautettu rautatien melu- ja värinähaitoista. Asemakaavatyön yhteydessä on laadittu melu- ja värinäselvitys sekä osoitettu sen perusteella tarvittavat kaavamääräykset melu- ja värinähaittojen ennaltaehkäisemiseksi. Väylävirastolla ei ole huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.*

**VASTINE:** Merkintään tiedoksi

## 2. HSY

*Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi. Asemakaavan valmistelutyössä tulee selvittää, aiheuttaako kaavan toteuttaminen vesihuoltolinjojen johtosiirtotarpeita. Mahdolliset johtosiirrot tulee suunnitella kaavoituksen yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa. HSY:n kanssa yhteistyössä tehdyn vesihuollon yleissuunnitelman perusteella tulee varata vesihuoltolinjoille riittävän leveät maanalaisille johdoille varatut alueen osat kaavassa.*

*Asemakaavaluonnoksessa muodostuvalla AK-2 korttelialueella sijaitsevan HSY:n jätevesiviemärin 250M kohdalle on esitetty maanalaista johtoa varten varattu alueen osa, samoin Helsingintien alittavalle nykyiselle 800 B hulevesiviemärille.*

*Korttelin AK-2 itä- ja eteläreunalla jätevesiviemärin 250M rinnalla on avo-oja, jonka mahdollinen siirto- tai putkittamistarve tulee selvittää asemakaavan valmistelutyössä. Johdoille varattu alue tulee ulottaa myös oja varten tai, jos oja putkitetaan, hulevesiviemäriä varten eli maanalaisille johdoille varatun alueen osan tullee olla kaavaluonnoksessa esitettyä leveämpi.*

*Maanalaisille johdoille varattava alueen osa tulee ulottaa myös Helsingintien pohjoisreunassa olevien vesijohdon 200V sekä jätevesiviemärin 225B/175PE sekä*



*niiden vieressä kulkevan avo-ojan läheisyyteen siten, että alueen osa käsittää vähintään ne osuudet, jotka jäävät alle 3 metrin päähän vesihuoltolinjoista. Alue vaikuttaa olevan kaavakartassa tätä kapeampi eli sen leveys tulisi vielä tarkistaa.*

*Puistoalueella 235-003-9903-1200 sijaitsee yleinen vesijohto 200 V/SG ja yleinen jätevesiviemäri 250 M. Puistosta liitetään lyhyt kaistele Raamattuopiston tonttiin pysäköintialueeksi. Kaavakartassa on esitetty vesijohtoa ja jätevesiviemäriä varten maanalaisista johtoa varten varattu alue, mutta sen leveys vaikuttaa olevan liian kapea ja se tulisi vielä tarkistaa. Alueen tulisi olla 3 metrin levyinen molempiin suuntiin putken keskilinjasta.*

*Lisäksi kaavamääräyksenä tulee mainita, että maanalaisille johdoille varatulle alueen osalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Havainnekuivissa osalle alueesta on esitetty puita. Mikäli maanpintaa muutetaan nykyisten vesihuoltolinjojen kohdalla, tulee HSY:llä hyväksyttävä tontin rakennussuunnitelmat ja tarvittaessa suojata tai uusia vesihuoltolinjat.*

**VASTINE:** *Asemakaavan muutosehdotukseen on tarkistettu maanalaisia johtovaroja lausunnossa esitetyn mukaisesti.*

*Asemakaavassa esitetty johtoaluevaraus itsessään estää suorittamasta alueella sellaista rakentamista tai muuta toimenpidettä, joka vaikeuttaisi johtojen sijoittamista tai huoltamista kaavaan merkityllä alueella. Näin ollen johtoaluevarauksen määräykseen ei ole katsottu tarpeelliseksi lisätä mainintaa, että johtokujalle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.*

### 3. Caruna Oy

*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 ja vaaleanpunaisella. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisenä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.*

*Vaikutukset sähkönjakeluun  
Kaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa ja tämä vaatii pienjännitekaapelointeja.*

*Johto - ja muuntamovaroitukset: Kaavassa on huomioitu alueen puistomuuntamo.*



*Siirtokustannusten jako*

*Tarvittavat johto - ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.*

*Muuta huomautettavaa*

*Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. kaavaehdotuksesta. Toivomme saavamme tiedoksi, kun kaava on vahvistettu.*

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

4. Rakennusvaliokunta:

*Rakennusvaliokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta.*

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

5. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos:

*Olemme tutustuneet edellä mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen.*

*Pelastus- ja ensihoitoyksiköillä tulee päästä uloskäyntien välittämään läheisyyteen.*

*Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos suosittelee, että rakennuksien varatiet suunnitellaan toteutettaviksi ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä (varatie kuilu parvekelinjalla, pelastautumisluukku parvekelaatassa, kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää, rakennuksen suojaus automaattisella sammutuslaitteisolla).*

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



*Pelastusteiden ja mahdollisten nostopaikkojen suunnittelu tulee toteuttaa "HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohje 5.3.2020" mukaisesti. Pysäköintilaitoksen savunpoistossa (ulospuhallus kansipihalle) tulee huomioida etäisyys asuinrakennusten parvekkeisiin ja terasseihin.*

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

## 6. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo:

*Keski-Uudenmaan alueellinen vastuuseo on tutustunut Kauniaisissa asemakaavan 220 aineistoon ja lausuu asiasta perustehtävänsä mukaisesti kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta. Asemakaavan muutos koskee 3. kaupunginosan tonttia 5 korttelissa 400 sekä katu- ja puistoalueita osoitteessa Helsingintie 10. Asemakaavan muutos on tullut vireille Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n hakemuksesta. Tontti 5 on Suomen Raamattuopiston Säätiö sr:n omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.*

*Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa nykytoimintojen kehittämisen lisäksi alueelle asuinkerrostalorakentamista. Alueellinen vastuuseo on lausunut aikaisemmin asemakaavaluonnoksesta 24.5.2019. Tuolloin lausunnossa todettiin, että asemakaavan muutos aiheuttaa merkittävän muutoksen Kauniaisten kaupunkikuvassa ja rakennetussa ympäristössä, mutta nämä muutokset ovat toisaalta perusteltuja tiivistämisen suhteen mm. julkisten palvelujen ja liikenneyhteyksien läheisyydessä. Uusi rakentaminen on esitetty kolmena kolmi-viisikerroksisena massana, joiden päädyt on sijoitettu kohti Helsingintietä.*

*Asemakaavaehdotuksessa uuden AK-1 asuinkerrostalojen korttelialueen kerroskorkeudet on laskettu yhdellä kerroksella kahdeksi kolmi- ja nelikerrokseksi massaksi ja AK-2 korttelialueen massa on säilytetty edelleen korkeampana eli Heli-viisikerroksisena. Rakennusten sijoittelussa ja niiden massoittelussa on otettu huomioon erityisesti näkymä Helsingintien suunnasta kohti Villa Tusculumia. Näkymäkseli on varmistettu myös kaavamerkinnällä.*

*Villa Tusculum osoitteessa Maisterintie 7 on insinööri Alvar Bergrothin perheelle vuonna 1908 valmistunut jugendhuvi, jonka suunnittelijana toimi arkkitehti Bertel Jung. Monimuotoisessa hirsihuvilassa on hollantilaistyylinen aumakatto,*



*lauta- ja paanuverhoilu sekä lukuisia kuisteja, erkkerejä ja parvekkeita. Huvila oli yksityisessä asuinkäytössä vuoteen 1952, jolloin se siirtyi Suomen Raamattuopiston omistukseen. Kohde kuuluu valtakunnallisesti merkittävään Kauniaisten huvilakaupungin rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009, Museovirasto). Tusculumille annettu suojelumerkintä sr-1 on asianmukainen, samoin suojelumääräys, joka kuuluu seuraavasti: "Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydetty museoviranomaisen lausunto." Tusculum on poikkeuksellisen hyvin säilynyt alkuperäisasussaan sekä julkisivun että sisätilojen ja huonejärjestyksensä osalta. Muita alueen rakennuksia ei ole suojeltu.*

*Kaavakartassa on annettu yksityiskohtaisia määräyksiä uudisrakentamista koskien, maiseman kannalta arvokkaan puuston säilyttämisestä ja mm. kansipihojen suunnittelusta. Määräyksillä pyritään takaamaan laadukas ympäristö kaupunkikuvallisesti merkittävässä paikassa. Alueellisella vastuumuseolla ei ole asemakaavaehdotuksesta huomautettavaa.*

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

## 7. Uudenmaan ELY-keskus:

*Kauniaisten kaupunki on pyytänyt Uudenmaan ELY-keskuksen lausuntoa Helsingintie 10 (Ak 200) asemakaavaehdotuksesta 30.6.2020 mennessä. Asemakaavamuutos täydentää keskustan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä.*

*Suunnittelualueen merkittävin ympäristön häiriötekijä on raideliikenteen melu. Yleismääräyksen mukaan 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. Lisäksi on määrätty, että melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7-22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.*

*Kaavaselostuksessa on referoitu vuonna 2019 valmistunutta meluselvitystä, mutta itse selvitystä ei ole liitetty kaava -aineistoon. Leikkialueiden sijaintia ei ole merkitty kaavaan, ja kaavaselostuksen melukuvan perusteella melu leviää reilusti*



*pihojen puolelle. Melun ohjearvojen täyttyminen piha-alueilla tulee varmistaa jo asemakaavaa laadittaessa, eikä jättää rakennuslupavaiheeseen. Kaava-aineistoa on syytä täydentää tältä osin. Lisäksi jo laadittu meluselvitys on syytä liittää aineistoon.*

*Julkisivuilla, joilla ylittyy 55 dB melutaso, on parvekkeet syytä määrätä lasitettaviksi.*

*Tärinän ja runkomelun osalta on viitattu voimassa oleviin määräsarvoihin, vaikka kyseessä on suositusarvot. Termi tulee muuttaa kaavamääräyksiin.*

*Kaavaselostuksessa on syytä avata Raamattuopiston ja Ystäväntalon rakennushistoriaa, jotta niiden mahdollisiin suojelutavoitteisiin voi ottaa kantaa. Arvokkaalle Tusculumin huvilalle on osoitettu asianmukainen suojelumääräys.*

**VASTINE:** *Asemakaavan muutosta varten laaditut selvitykset (ml. meluselvitys) sisältyvät kaava-aineistoon, vaikka ne eivät olekaan selostuksen liitteenä. Kaikki selvitykset on lueteltu selostuksen sisällysluettelon yhteydessä, jolloin ne ovat pyydettävissä luettavaksi. Kaavan valmistelussa on tutkittu ja huomioitu mm. meluselvityksessä ilmenevät tarpeet. Leikkialueita ei ole esitetty kaavakartalla, mutta ne ilmenevät selostuksen liitteenä olevasta viitesuunnitelmasta. Lisäksi kaavassa oleva melumääräys ohjaa leikkialueen melualueeksi katsottavan alueen ulkopuolelle, minkä vuoksi esim. ohjeellista aluevarausta ei ole katsottu tarpeelliseksi osoittaa. Melu- sekä tärinä- ja runkomelumääräyksiä on tarkistettu lausunnon mukaisesti. Selostusta on täydennetty alueella olemassa olevien rakennusten osalta.*

## 8. Muistutus 1:

*Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten, että kaava mahdollistaa asuinkerrostalorakentamisen.*

*Ehdotuksen mukaan suunnitelmassa on huomioitu ”suojellun rakennuksen, Tusculumin, pihapiirin ja näkymien säilyminen vehreänä sekä rakentamisen sopeutuminen ympäristöön ja kaupunkikuvaan”. Ehdotuksessa todetaan, että näkymät Tusculumista etelään tulee säilyttää.*

*Tusculum kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY). Myös alueen luoteisosa on osoitettu valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi.*



Asemakaavan muutosehdotuksessa juuri tontin luoteisosaan (RKY) on suunniteltu 14 uutta autopaikkaa (kuva 1). Nämä autopaikat sijoittuvat tontin 5 läntiselle rajalle, ja eteläisimmät ulottuvat Villa Wahlroosin puolivälin kohdalle. Suunnitellut autopaikat muuttaisivat merkittävästi nykyistä kulttuurihistoriallista ympäristöä ja näkymiä Maisterintien suuntaan. Suunnitellut autopaikat muuttaisivat myös Villa Wahlroosin ja Tusculumin välisiä näkymiä. Kummastakin huvilasta muiden suuntien näkymät on jo menetetty modernimman rakentamisen johdosta. Autopaikkojen sijoittelua ja määrää tulisi tarkastella uudelleen. Näkymien säilyminen pohjoiseen ja Villa Wahlroosin suuntaan tulisi huomioida.

Pysäköinti on suunniteltu asuntojen osalta toteutettavaksi rakennusten-/maan-/kannenalaisena. Lisäksi tontin itäosaan on suunniteltu 48 autopaikkaa. Lähialueella on myös runsaasti muita pysäköintimahdollisuuksia, kuten liityntäpysäköinti juna-asemalla. Mikäli nämä pysäköintipaikat katsotaan riittämättömäksi, lisäautopaikat tulisi ensisijaisesti toteuttaa muuhun kohtaan tontille 5, eikä luoteisosaan.



Kuva 1. Ehdotuksen suunnitellut uudet autopaikat alueen luoteisosassa, Tusculumin ja Villa Wahlroosin välissä, kulttuurihistoriallisessa ympäristössä.

Itse täydennysrakentaminen on suunniteltu toteutettavaksi kolme- tai neljäkerroksisena. Täydennysrakentamisen toteutuessa tämän korkuisena kulttuurihistoriallinen ympäristö muuttuisi merkittävästi, ja uudet kerrostalot jättäisivät Tusculumin varjoonsa. Korkeat talot muuttaisivat lisäksi alueen puistomaisia näkymiä ja läntisin näistä varjostaisi Villa Wahlroosin pihaa, joka on jo nykyisellään modernin rakennuskannan saartama (kuva 2). Tällä hetkellä alueella on matalampi rakennuskanta, ja esimerkiksi tontin 5 länsireunassa oleva nykyinen talo on kaksikerroksinen. Ainakin tontin länsireunaan suunniteltu asuinkerrostalo tulisi toteuttaa suunniteltua matalampana, ei nelikerroksisena. Huomiota on kiinnitettävä alueella sijaitsevan vanhan puuston säilyttämiseen, kuten muutosehdotuksessa on todettukin. Kiitettävää muutosehdotuksessa on





se, että tontin länsireunaan suunniteltu uusi kerrostalo on sijoitettu nykyistä kerrostaloa etelämmäksi, ja mahdollisen uudisrakentamisen tulisi myös toteutua tämän mukaisesti.



Kuva 2. Pelastuskaavio, josta näkyy tontin 5 läntiselle rajalle suunniteltu nelikerroksinen rakennus, katkoviivoilla siinä tällä hetkellä oleva rakennus, ja näiden suhde viereiseen tonttiin 6.

Pyydämme Kauniaisten kunnalta kirjallista perusteltua kannanottoa esitettyyn muistutukseen.

**VASTINE:** Muistutusta koskevat autopaikat alueen luoteiskulmassa sijoittuvat alueelle, joka on jo nykyään pysäköintikäytössä. Näin ollen länsirajalta ei tarvitse kaataa puustoa, eikä Villa Tusculumin ja Villa Wahlroosin väliset näkymät muutu. Rajavyöhykkeelle jää puustoista aluetta, jotka estävät autojen näkyvyyttä naapuritontille.

Kyseiset autopaikat palvelevat Villa Tusculumin käyttöä, jonka vuoksi autojen sijoituspaikka on luontevaa säilyttää ennallaan. Muilta osin suojeltavan Villa Tusculumin ympäristö on osoitettu istutettavaksi alueen osaksi, jolle lisäksi kohdistuu pihapiirin ja sen ominaispiirteiden säilyttämistä korostava määräys.



*Suunnittelualueen uudisrakentamisen sijoittuminen on suunniteltu siten, että rakentaminen sopeutuu ympäröivään rakennuskantaan ja parantaa Villa Tusculumin näkyvyyttä Helsingintien suunnasta. Läntisin kerrostalo sijoittuu jo nykyisin rakennetulle alueelle, mutta samalla hieman kauemmas Villa Tusculumista. Kaksi muuta kerrostaloa sijoittuvat nykyisille asfaltoiduille pysäköintialueille.*

*Uudisrakentamisen korkeus on määritetty ympäröivä rakennuskanta sekä Helsingintien varren sijainti ja suurmaisema huomioiden. Rakentaminen sijoittuu naapurirakennuksiin nähden itä- ja kaakkoispuolelle sellaisten etäisyyksien päähän (etäisyys Maisterintie 5een >37m, Helsingintie 6een >20 m), että se ei aiheuta naapureille haitallista varjostusta. Lisäksi on huomioitava, että käytännössä suunnittelualueella sekä naapuritonteilla oleva puusto varjostaa naapurirakennuksia ja -pihoja, mutta samalla puusto häivyttää uudisrakennusten näkyvyyttä naapuritonteilta. Näin ollen rakentamisen madaltamiselle ei ole sellaista perustetta, joka johtuisi naapureille aiheutuvasta kohtuuttomasta haitasta.*

*Suunnittelualue sijaitsee juna-aseman välittömässä läheisyydessä ja pääkadun varrella. Tällöin on tarkoituksenmukaista, että rakentaminen on volyymiltaan ja korkeudeltaan kaupunkimaista. Esitetty rakentamisen korkeus on keskusta-alueella erittäin maltillinen. Lisäksi uudisrakentaminen on sijoitettu nykyistä kauemmas (n. 15 m) läheisistä pientaloista, jolloin rakentamisesta naapurikiinteistöille aiheutuva korkeusvaikutus ei muutu merkittävästi.*