



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Maankäyttöyksikkö 1(28)
Markanvändningsenhet

369/10.02.03/2022

KAUNIAINEN

Kaupungintalon alue
Ak 221
Asemakaavan muutos

GRANKULLA

Stadshusområdet
Ak 221
Ändring av detaljplan

Koskee: 1. kaupunginosan korttelin 8 tontit 12–13 ja 16, 2. kaupunginosan kortteli 210 sekä virkistys ja katualueet (Kauniaistentie 10, Junghansinkuja 1–3 ja 4–6, Leankuja 2–4)

Gäller: Tomterna 12–13 och 16 i kvarter 8 i stadsdel 1 samt kvarter 210 i stadsdel 2 samt gatuoch rekreationsområden (Grankullavägen 10, Junghansgränden 1–3 och 4–6, Leagränden 2–4)

Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät ja vastineet

Sammandrag av och bemötanden till utlåtandena och anmärkningarna

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.9.2024–25.10.2024.

Förslaget till detaljplaneändring var framlagt enligt 27 § i MarkByggF 23.9.2024–25.10.2024.



1 Uudenmaan ELY-keskus

Melu

Kaavatyötä varten on laadittu meluselvitys (WSP Finland Oy, 2019/päiv. 2024). Meluselvitystä ei ole ollut lausuntopyyntöaineistossa, eikä saatavilla kunnan internet-sivuilla. Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että lausuntopyyntöaineistoon tulisi sisällyttää myös se selvitysaineisto, johon tehdyt ratkaisut perustuvat ja joihin kaavaselostuksessa viitataan.

Selostuksessa sanotaan näin: ”Asemakaavan muutosta varten laaditun meluselvityksen (WSP Finland Oy, 2019, päivitys 2024) mukaan suunniteltujen uudisrakennusten julkisivuilla ei ylity päiväajan keskiäänitaso 65 dB, jolloin asuntojen avautumiselle pelkästään meluisammalle puolelle ei ole esteitä.”. ELY-keskus muistuttaa, että VNp 993/1992 ohjearvoa 55 dB LAeq 7-22 korkeamman melutason hyväksyminen tulisi tehdä perustellusti ja sen tulisi olla poikkeus, ei vakiintunut käytäntö. Kaavoitettaessa melualueelle, tulisi asukasmäärä ja muut tavoitteet asettaa sellaiseksi, että alueen melutasot huomioiden rakentaminen/rakentamisen massoittelu voidaan toteuttaa niin, että lähtökohtaisesti yksikään asunto ei avautuisi pelkästään ohjearvot ylittävään suuntaan. Tältä osin kaavaan on tarpeen tehdä uusia tarkasteluja ja varmistaa asuntojen avautuminen ohjearvojen mukaiseen suuntaan. Tähän voisi olla mahdollista päästä sijoittamalla suuret asunnot rakennuksen meluisimpiin osiin, koska niille olisi helpompaa toteuttaa läpitalon asunnot. Asuntojen avautumisesta melun ohjearvot alittavaan suuntaan tulee antaa kaavassa määräys.

VP-1 -alueiden osalta Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että määräys on hyvä ja välttämätön, koska koko puistoalueen alueella ylittyvät melun ohjearvot. Muiden puistoalueiden osalta oleskeluun tarkoitettujen toimintojen sijoittamista melualueille tulee myös välttää.

Ilmastovaikutukset

Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on tunnistettu, mutta varsinaista ilmastovaikutusten arviointia ei ole tehty. Ehdotuksen mukaisessa purkavassa uudisrakentamisessa huomattavin osa elinkaaren aikaisista päästöistä syntyy rakentamisen aikana. Täten on syytä kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten päästöjen vähentämiseen. Vaikka nykyistä tehokkaampi rakentaminen kestävän liikkumisen alueella on todennäköisesti perusteltua, on purkavalla uudisrakentamisella myös haitallisia ilmastovaikutuksia, jota lisää merkittävästi huono rakennettavuus ja louhinta. Nämä vaikutukset on syytä mainita. Esirakentamisen vähähiilisyydellä voidaan saada aikaan merkittäviä päästövähennyksiä, ja tätä on hyvä ohjata kaavamääräyksiin. Lisäksi voidaan edistää esimerkiksi vähäpäästöisiä energiaratkaisuja, kuten energialuokka sekä purkumateriaalien kestävää käyttöä. Ilmastokestävyyttä edistää todennäköisesti kaavaratkaisun kaupunkikuvallinen kiinnostavuus ja korkealaatuisuus sekä monipuoliset tilaratkaisut. Parhaimmillaan kaavaratkaisu parantaa kävelyn edistämisen edellytyksiä rakennetun ympäristön viihtyisyyden näkökulmasta. Jatkosuunnittelussa on vielä varmistettava, että purkavan uudisrakentamisen rakennukset kestävät aikaa edeltäjiensä paremmin.

Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten käsittelystä puuttuu ilmastomuutokseen sopeutuminen ja kaavaselostusta tulee täydentää tältä osin. Ilmastovaikutusten tunnistamisessa voidaan hyödyntää KILVA-työkalua (<https://www.ymparisto.fi/KILVA>).



Vastine:

Melu

Kaavaan liittyviä selvityksiä ei ole julkaistu kaupungin nettisivuilla eikä niitä ole liitetty lausuntopyyntömateriaaliin. Selvitykset on kuitenkin lueteltu selostuksen sisällysluettelon yhteydessä, jolloin ne ovat pyydettävissä luettaviksi.

Suunnitteluratkaisussa on esitetty täydennysrakentamista kaupungin ydinkeskustaan, liikekeskustan ja Kauniaisten aseman välittömään läheisyyteen, jolloin alue on sekä palveluiden että julkisen liikenteen erinomaisella saavutettavuusalueella. Rakennusmassan nauhamainen muoto ja sijoittelu mahdollistavat suunnittelualueelle yhtenäiset ja melun ohjeavrot alittavat oleskelu- ja virkistysalueet.

Meluselvityksen perusteella korkein julkisivuun kohdistuva melutaso on 64 dB (ennustetilanne 2030). Korkeimmat melutasot kohdistuvat C-1-korttelialueella Tunnelitien puoleiseen kaarteeseen (61–64 dB) ja AK-1 korttelialueella lähinnä Thurmanin puistotien katualuetta olevaan kaarteeseen (61 dB). Yli 55 dB:n melutaso ylittyy C-1 ja AK-1 korttelialueilla kadunpuoleisilla julkisivuilla suurimmalla osalla julkisivua, alle 55 dB arvoihin päästään vain Gula Husetin kohdalla olevassa kaarteessa ja Laaksokujan päässä. Mikäli vaatimuksena on kaikkien asuntojen avautuminen melun ohjeavrot alittavaan suuntaan, tulisi suurimman osan asunnoista avautua sisäpihan puolelle.

Meluselvityksessä on tarkasteltu parvekelasitukselta vaadittavia äänitasoerovaatimuksia. Selvityksen perusteella äänitasoero vaatimusero on kadun puoleisilla julkisivuilla 0–9 dB, korkein 9 dB:n äänitasoero vaatimus on Tunnelitien puoleisella julkisivulla. Vaadittu äänitasoero on saavutettavissa tavanomaisella parvekelasituksella, jolloin asuntokohtaisilla oleskeluparvekkeilla on saavutettavissa melun ohjeavrot. Lisäksi nauhamainen rakennusmassa muodostaa yhtenäisen melun ohjeavrot alittavat oleskelu- ja virkistysalueen rakennuksen ns. sisäpihan puolelle.

Poikkeama melun ohjeavoista siltä osin, että kaikki asunnot eivät avaudu melun ohjeavrot alittavalle julkisivuille on katsottu olevan perusteltu huomioiden edellä selostettu. Kaavaselistusta on päivitetty melun osalta.

Ilmastovaikutukset

Kaavamääräyksiä on päivitetty siten, että määräyksellä ohjataan vähäpäästöiseen rakentamiseen. Kaavaselistusta on päivitetty ilmastovaikutusten osalta.

2 HSY

Suunnittelualueella sijaitsee HSY:n vesihuoltolinjoja Kauniaistentiellä, Junhangsinkujalla, Leankujalla, Thurmanin puistotiellä, Kauppalantiellä Laaksokujalla, Laaksotiellä sekä Smedsintiellä.

Rakennusala on merkitty muutosehdotuksessa A-2 kortteliin johtovarausalueen päälle. Rakentamisessa tulee huomioida, että johtovarausalueelle ei tule sijoittaa mitään maanalaisia rakenteita, kuten rakennuksen perustuksia, eikä johtovarausalueen yläpuolelle tule ulottaa mitään rakenteita alle 6 metrin korkeudelle. Rakentamismenetelmät tulee valita siten, että viemäriin ei kohdistu tärinää tai muuta rasitusta. Lisäksi kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.



Korttelien VP-1, AK-1 ja AL-1 läpi kulkee HSY:n viemäreitä, joita varten tulee asemakaavaan merkitä vähintään 6 metriä leveä johtovarausalue. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

C-1 korttelissa sijaitsevalle hulevesiviemärille tulee esittää vähintään 6 metriä leveä johtovarausalue tai se tulee siirtää. Kaavamääräyksenä tulee mainita, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

Suunnittelualueelle on esitetty maanalainen pysäköinnin rakennusala (merkintä ma/p), joka mahdollisesti edellyttää yleisten vesihuoltolinjojen siirtoa. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä. HSY ei osallistu johtosiirroista aiheutuviin kustannuksiin.

Suunnittelualueelle tulee laatia kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa otetaan kantaa siihen, mitkä linjat tulee siirtää ennen rakennustöiden aloittamista sekä osoitetaan siirrettäville linjoille uudet sijainnit. Suunnitelmassa tulee esittää myös alueelle tarvittavien uusien vesihuoltolinjojen sijainnit. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman yhteydessä on hankkeesta laadittava hankeosatasoinen kustannusarvio. Suunnitelmaratkaisut tulee suunnitella ja päättää tiiviissä vuorovaikutuksessa HSY:n kanssa.

Vastine:

Rakennusalojen rajausta on päivitetty A-2-korttelialueella siten, että ne eivät ulotu johtoaluevarausten päälle.

Johtoaluevarauksen määräystä on täydennetty siten, että johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä tai raskaita rakenteita eikä istuttaa puita.

VP-1, AK-1 ja AL-1 korttelialueille ei ole osoitettu johtovarausta olemassa oleville johdoille. Tarkoituksena on, että rakentamiseen osoitetuilla alueilla sijaitsevat johdot siirretään alueen toteutusvaiheessa.

3 Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunut Kaupungintalon alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 2.3.2018. Museo totesi lausunnossaan, että jos kaupungintaloa ei tulla säilyttämään, tulee rakennuksesta laatia rakennushistoriaselvitys. Rakennushistoriaselvityksen on loka-marraskuussa 2018 suorittanut Kati Salonen ja Mona Schalin Arkkitehdit Oy. Suppean rakennushistoriaselvityksen raportissa kuvataan rakennuksen alkuperäistä suunnittelu- ja rakennushistoriaa sekä ajallista kontekstia, rakenneratkaisua, arkkitehtuurin ja sisustuksen ominaispiirteitä, rakennuksen käyttöhistoriaa, muutosvaiheita, nykytilannetta ja säilyneisyyttä. RHS:n yhteydessä on myös tehty säilyneisyyden arviointi. Museon näkökulmasta RHS on tehty riittävässä laajuudessa.

Kaavaselostuksen luonnoksen mukaan asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää, että kaupungintalo puretaan. Kauniaisten kaupungintalo valmistui vuonna 1978 arkkitehti Kurt Mobergin suunnitelmin. Moberg voitti vuonna 1974 käydyn arkkitehtikilpailun kaupungintalon suunnittelusta.



Kaksikerroksinen, valkoisella tiilellä verhoiltu rakennus, jossa on korosteina tummaksi petsattuja puuosia, esiteltiin Arkkitehti-lehdessä 7/1979. Rakennuksella on kulttuurihistoriallisia arvoja mm. julkisin varoin rakennettuna hallintorakennuksena ja kunnallisen itsehallinnon symbolina, arkkitehtikilpailun tuloksena sekä 1970-luvun rakennusperintöä edustavana laadukkaana kohteena. Kaupungintaloalueen arkkitehtikilpailussa kaupungintalon säilyttäminen annettiin mahdollisuutena, mutta voittanut ehdotus ei tarttunut siihen. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo pitää valitettavana, että kaupungintaloa esitetään purettavaksi.

Kaavaselostuksen luonnoksen mukaan nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentälle asti. Lisäksi kaavaselostuksessa todetaan, että korttelialueilla sijaitseva maisemakokonaisuuden kannalta arvokas puusto tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Museo pitää alueen puistojen ja vehreyden vaalimista tärkeänä lähtökohtana alueen suunnittelulle.

Aiemmassa lausunnossaan museo totesi, että rakennusmassan asemaan ja kaupunkikuvalliseen merkitykseen Tunnelitien päätteellä tulee kiinnittää erityistä huomiota. Tunnelitien päätyyn on kaavakartassa sijoitettu Keskustatoimintojen korttelialue C-1, jolle saa sijoittaa asuntoja, liike- ja toimistotiloja sekä julkisia ja yksityisiä palveluita. Museo nosti myös esiin rakennusten korkeuden. Kaavaselostuksen mukaan uudisrakennukset ovat keskustarakenteeseen päin viidestä kuuteen kerrosta. Museo pitää hyvänä, että rakennusten kerrosmääriä on maltillistettu.

Kaavaselostuksessa todetaan, että asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat merkittävät, kun nykyisin väljästi matalilla rakennuksilla toteutunut alue muuttuu kaupunkikeskustamaiseksi. Alueen rakentamisen määrä moninkertaistuu ja aiemmin pysäköinti- ja kulkuväylinä sekä puustoisina olleita alueita rakennetaan asuinkäyttöön. Kaavaselostuksen mukaan suurin osa rakentamisesta sijoittuu kuitenkin nykyisinkin rakennetuille (vettä läpäisemättömät pinnat) tai muuten puuttomille alueille (piha-alueet). Museo pitää ensisijaisen tärkeänä, että kaavalla varmistetaan kolmen kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen. Viitesuunnitelman havainnekuvan perusteella kaareva uudisrakennus muodostaa muurimaisen rajan kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilan ja pihapiirin ympärille. Museon näkökulmasta suunnitelmaa tulisi pyrkiä vielä kehittämään niin, että Keltaisen huvilan/ Gula Villanin ympärille jäisi enemmän tilaa.

Kaupungintalon alueelta ei tunneta Museoviraston ylläpitämän muinaisjäänösrekisterin mukaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavamuutosalueeseen ei liity mainittavaa arkeologista potentiaalia, mistä johtuen Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavan yhteydessä.

Vastine:

Asemakaavan muutoksella suojellaan alueen kolme kulttuurihistoriallisesti arvokasta rakennusta. Rakentamisen tehokkuus ja korkeus on mitoitettu huomioiden sijainti kaupungin ydinkeskustassa. Nauhamainen rakennusmassa on suunnitteluratkaisun perusidea, ja sen sijoittelussa ja muodossa on pyritty huomioimaan luonteva liittyminen maastoon ja ympäröiviin rakennuksiin. Rakennus kaareutuu Gula Husetin kohdalla antaen tilaa suojellulle rakennukselle. Rakennuksen korkeus on Gula Husetin kohdalla neljästä viiteen kerrosta, lisäksi sisäänvedetty ylin kerros keventää rakennusta jalankulkijan



näkökulmasta katsottuna. Edellä mainittu huomioiden kaavaratkaisun katsotaan ottavan suunnittelualueen kulttuurihistorialliset arvot riittävällä tavalla huomioon.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

4 Kauniaisten yrittäjät ry – Grankulla företagare rf.

Kauniaisten Yrittäjät ry:n hallitus tarttuu annettuun mahdollisuuteen saada kaupungintalo alueen ja sen ympäristön kehittämistä eteenpäin. Asemakaavan muutosehdotus ei kuitenkaan saa varauksetonta hyväksyntäämme.

Olemme huolissamme uudisrakennuksen tuomasta henkilöautoliikenteen lisäyksestä, jo nyt sumputetussa keskustassa. Parkkipaikkaongelma saadaan todennäköisesti pidettyä hallinnassa maanalaisella paikoituskella. Liike- ja toimistotilas suunnittelussa tulisi huomioida Kauniaisten nykyinen elinkeinorakenne ja yritysten koot eli suunnitella riittävästi tiloja pienyrityksille. Viime vuonna, yhteistyössä kaupungin tiedotuksen kanssa ja kaupungin johtajan aloitteesta, tehdyssä toimitiloja koskevassa kartoituksessa nousi kantavaksi teemaksi vuokrattavien tilojen hintataso. Jo tiedossa ollut asia, että kaupunkiin tarvitaan lyhytaikaisia, vuokrattavia toimisto- ja neuvottelutiloja vahvistui kyselyn myötä.

Kaupungille esitämmekin vahvan vetoituksen, että yrittäjiä kuultaisiin uudisrakennuksen liike- ja toimistotiloja suunniteltaessa. Toivomme, että kaupunki rakennusoikeuksia myydessään kartoittaa ostajan tahtotilaa ja mahdollisuuksia toimia edellä mainitussa asiassa yhteistyössä yrittäjähdistyksen tai sen osoittamien asiantuntijoiden kanssa.

Yleiseen viihtyvyyteen vedoten, toivomme että rakentamisessa kiinnitetään erityistä huomiota alueen kiistattomiin luontoarvoihin, monipuoliseen elämistöön ja puistomaisuuden säilyttämiseen.

Varaamme mahdollisuuden täydentää tätä lausuntoamme ennen lopullisen rakennussuunnitelman hyväksymistä.

Vastine:

Kaavamuutosta varten laaditun liikenteellisen toimivuustarkastelun perusteella suunnitellulla maankäytöllä liikenteen välityskyky on riittävä myös iltaruuhkien aikaan. Toimivuustarkastelun perusteella liikenteen jonot mahtuvat keskimäärin risteysten ryhmittymisalueille ja lyhyisiin risteysväleihin. Hetkellisesti jonot voivat kuitenkin häiritä edeltäviä liittymiä. Tilannetta voidaan tulevaisuudessa todennäköisesti parantaa tarkemmassa liikennevalosuunnittelussa.

Kaava mahdollistaa joustavasti erilaisten liiketilojen toteuttaminen, tarkempi suunnittelu ajoittuu toteutusvaiheeseen.

Alueen luonto- ja virkistysarvot on pyritty huomioimaan suunnittelussa ja rakentamisen sijoittelussa. Junghansinkujan eteläpuolelle jää yhtenäinen puistoalue ja Junghansinkujan pohjoispuolelle on osoitettu puistoalue uudisrakentamisen itäpuolelle, lisäksi nykyinen kaupungintalon eduspiha jää esitetyssä kaavaratkaisussa niin ikään puistoalueeksi. Kaavamääräyksillä ohjataan kasvillisuuden säilyttämiseen korttelialueilla ja monipuolisen lajiston suosimiseen puistoalueilla. Muilta osin merkitään tiedoksi.



5 Fortum Power and Heat Oy

Fortumilla on isoja kaukolämmön runkolinjoja suunnittelualueella. DN500 runkolinja sijaitsee aivan keskeisesti tällä alueella. Tarkasteltavan alueen kiinteistöjä on liitetty kaukolämpöön. Nykyisiin kaukolämpöjohtoihin voi kohdistua muutostarpeita.

Fortum on kiinnostunut toimittamaan kaukolämpöä rakennettaviin kiinteistöihin. On myös mahdollista selvittää paikallisen jäähdytyksen edellytyksiä yksittäisten kiinteistöjen tarpeisiin.

Fortum haluaa olla mukana suunnittelualueen kehittämisessä jo suunnittelun alkuvaiheessa.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

6 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Olemme tutustuneet edellä mainittuun asemakaavan muutosehdotukseen. Aikaisempaan asemakaavan muutosluonnokseen liittyvään palaveriin (2.2.2018) ja Kauniaisten kaupungin maankäyttöyksikön vastineeseen viitaten pelastusviranomaisella ei ole lisättävää asemakaavan muutosehdotukseen.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

7 Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköverkko 20 kV / 0,4 kV

Kaava-alueella sijaitsee Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa liitteen 1 mukaisesti. 20 kV:n johdot on esitetty sinisellä ja 0,4 kV:n johdot vihreällä värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamo on merkitty violetilla neliöllä.

Vaikutukset sähkönjakeluun

Alueella sijaitseva nykyinen puistomuuntamo on jäämässä kaava-aineiston perusteella rakentamisen alle. Sille on järjestettävä uusi sijainti. Pyydämme, että kaava-alueelle lisätään määräala (20 m²) liitteessä 2 esitetyn mukaisesti nykyisen muuntamon korvaavaksi sijainniksi.

Uuden asemakaavan myötä sähkönkäyttö alueella kasvaa, eikä nykyinen sähköverkko riitä palvelemaan alueen sähköntarvetta. Sen myötä alueella on tarvetta uusille kaapeloinneille sekä kaava-aineiston perusteella yhdelle uudelle puistomuuntamolle rakentamisen alle jäävää muuntamoa korvaavan muuntamon lisäksi. Pyydämme, että kaava-alueelle lisätään ensisijaisesti määräala (20 m²) myös uutta puistomuuntamoa varten liitteen 2 mukaisesti. Mikäli uusi muuntamo kuitenkin toteutetaan kiinteistömuuntamona, tulee muuntamoa koskevan kaavamääräyksen velvoittaa alueelle ensimmäisenä rakentuvaan rakennukseen rakennettavan tilat muuntamoa varten. Tällä tavalla sähkönjakelu mahdollistetaan myös rakentamisvaiheessa.



Puistomuuntamoina käytämme Carunan rakentamistapaohjeen mukaisia vakiorakenteisia ja -värisiä muuntamoita. Puistomuuntamo tulee sijoittaa siten, että sen luokse on helposti päästävissä.

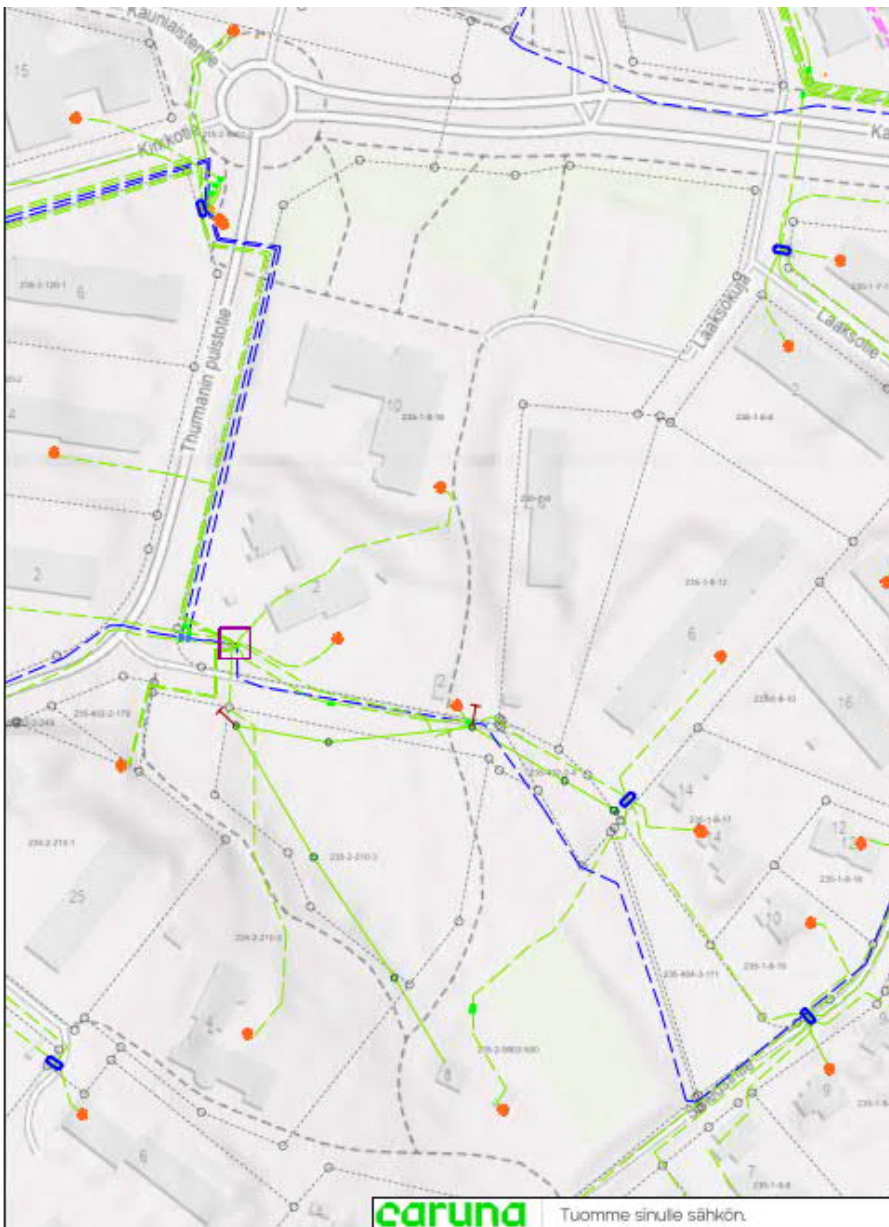
Siirtokustannusten jako

Tarvittavat Caruna Espoon sähköverkon komponenttien siirrot toteuttaa Caruna Espoo ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen, muuntamoiden ja muiden komponenttien siirtojen edellytys on, että niille järjestyy uudet pysyvät sijainnit.

Muuta huomautettavaa

Carunalla ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaehdotuksesta.

Pyydämme saada tiedoksi, kun kaava on lainvoimainen.

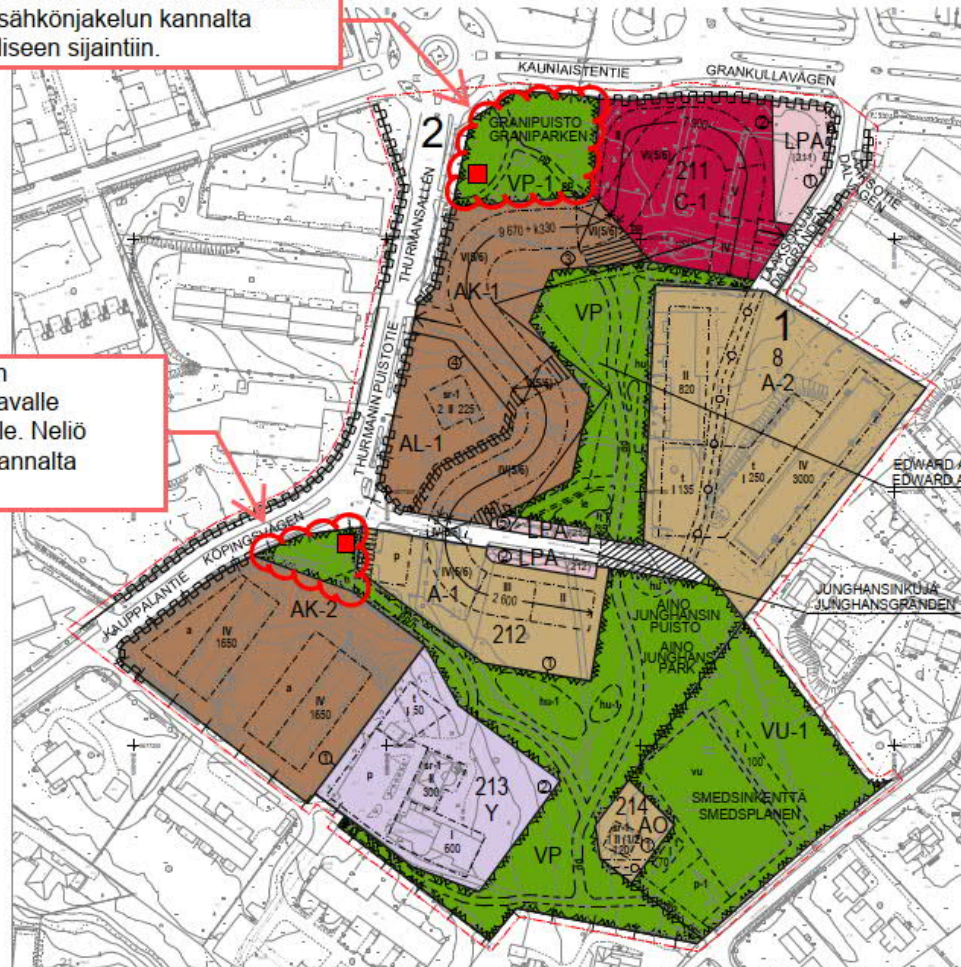


Liite 1. nykyinen sähköverkko



Määräala 20 m² uudelle puistomuuntamolle tälle alueelle. Neliö piirretty sähköjakelun kannalta optimaaliseen sijaantiin.

Määräala 20 m² nykyisen puistomuuntamon korvaavalle muuntamolle tälle alueelle. Neliö piirretty sähköjakelun kannalta optimaaliseen sijaantiin.



Liite 2. Esitetyt puistomuuntamovaraukset.

Vastine:

Junghansinkujan ja Kauppalantien risteykseen AL-1 –korttelialueelle on lisätty ohjeellinen rakennusala muuntamon toteuttamista varten nykyisen muuntamon länsipuolelle. Muuntamon lopullinen sijainti ratkaistaan toteutusvaiheessa.

Kaavamääräystä on päivitetty muuntamotilojen toteuttamisen osalta. C-1, AK-1 ja A-1-korttelialueiden sähköjakelun vaatimat muuntamotilat tulee integroida rakennuksiin tai käsitellä osana rakennusten arkkitehtuuria. Muuntamotilat tulee sijoittaa siten, että niihin on helppo pääsy. Tilat saa rakentaa asemakaavan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Muuntamotilat tulee huomioida alueen vaiheittaisessa toteuttamisessa siten, että muuntamotilat toteutetaan rakentamisen ensimmäisessä vaiheessa.



8 Rakennusvaliokunta

Rakennusvaliokunta ei puolla esitettyä asemakaavan muutosehdotusta. Lisäksi rakennusvaliokunta päätti evästä kaupunginhallitusta seuraavasti: Toteuttamisedellytysten selvitystyön mukaan esitetty käärmetalokaava on taloudellisesti kannattamaton.

Vastine:

Merkitään tiedoksi.

9 Hyvinvointivaliokunta

Hyvinvointivaliokunnalta on pyydetty lausuntoa kaupungintalon alueen asemakaavan muutosehdotuksesta, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt nähtävillä pidettäväksi 12.8.2024 § 101. Hyvinvointivaliokunnan kolme edeltäjävaliokuntaa, kulttuurivaliokunta, liikuntavaliokunta ja nuorisovaliokunta, ovat kaikki aiemmin lausuneet alueen asemakaavan muutosluonnoksesta alkuvuodesta 2018.

Kulttuurivaliokunta on valmistelun aiemmassa vaiheessa kiinnittänyt lausunnossaan huomiota Villa Junghansin arki- ja viikonloppukäytön edellytyksiin Villa Junghansin toimiessa arkisin etupäässä paikallisten yhdistysten talona ja kokoontumispaikkana sekä viikonloppuisin häiden ja juhlien pitopaikkana. Huvilalla saattaa olla käynnissä samanaikaisesti kaksikin tilaisuutta, joista uudemmalla puolella pidettävien enimmäisosallistujamäärä voi nousta jopa 150 henkilöön.

Kulttuurivaliokunnan näkemyksen mukaan kaavaratkaisu ei huomioi riittävän hyvin Junghansin toimintaan liittyvää autoliikenteen määrää ja pysäköintipaikkojen tarvetta. Pysäköintipaikkojen mitoitus on nykyiselläänkin ollut tarpeeseen nähden ajoittain liian vähäinen, ja Junghansinkujan pysäköintipaikoista luopuminen heikentää mahdollisuuksia saapua paikalle henkilöautolla. Lisäksi kulttuurivaliokunta on kiinnittänyt huomiota siihen, että huoltoyhteys Junghansille tulee säilyttää.

Lausuntoon saadun vastauksen perusteella huoltoyhteys on turvattu, mutta pysäköintipaikkojen tarjonta tulee heikkenemään. Lisäpysäköintipaikkoja voitaisiin vastauksen mukaan tarvittaessa osoittaa Gula Husetilta, josta luopumisen kaupunginhallitus on kuitenkin sittemmin kokouksessaan 30.9.2024 asettanut tavoitteeksi. Merkillepantavaa on, että huomattava osa Junghansin toiminnasta on senioreille suunnattua, jolloin liikkumisesteisten osuus osallistujista voi olla ajoittain merkittävä. Hyvinvointivaliokunta kiinnittääkin edelleen huomiota pysäköintipaikkojen riittävään määrään Villa Junghansin läheisyydessä.

Liikuntavaliokunta on valmistelun aiemmassa vaiheessa kiinnittänyt huomiota Smedsinkentän kehittämismahdollisuuksiin ja saavutettavuuteen. Nämä näkökohdat on otettu kaavavalmistelussa huomioon, ja kaavaratkaisu mahdollistaa myös kenttää palvelevien rakennusten toteuttamisen tarvittavassa laajuudessa.

Nuorisovaliokunta on kiinnittänyt huomiota siihen, että keskustan urbanisoituessa nuorisotyön läsnäolon merkitys keskusta-alueella kasvaa. Lisäksi niin nuorisovaliokunta kuin kulttuurivaliokuntakin ovat kiinnittäneet lausunnoissaan huomiota siihen, että alueen tiivistyvän



asuntorakentamisen tuottama väestönkasvu tulee huomioida asianmukaisesti nuoriso-, kirjasto-, kulttuuri- ja vapaan sivistystyön palveluiden mitoituksessa. Tämä näkökulma on edelleen relevantti, olkoonkin, että se liittyy vielä kiinteämmin palveluiden järjestämisen suunnitteluun ja resurssointiin kuin kaavoituksen.

Vastine:

Autopaikkojen vähimmäisvaatimus on Y-korttelialueella 1 autopaikka/50 k-m². Korttelin kokonaisrakennusoikeuden ollessa 900 k-m², on autopaikkoja toteutettava vähintään 18 kpl. Nykyisellään tontilla on 20 autopaikkaa Villa Junghansin edustalla ja 12 autopaikkaa Junghansinkujan varressa. Junghansinkujan puoleinen pysäköintiin käytetty alue tulee kaavamuutoksella siirtymään osaksi A-1 korttelialuetta, mikä vähentää Villa Jubghansin tontilla olevien paikkojen määrää. Pysäköintipaikkojen määrää ei voida mitoittaa ruuhkahuippujen mukaan. Junghansinkujan varrella sijaitsevien autopaikkojen vähenemistä voidaan korvata ilta- ja viikonloppuaikoina esimerkiksi Gula Husetin pihalla olevilla autopaikoilla ja myös tarvittaessa Smedsinkentän pysäköintialueella. Autopaikkoja on mahdollista sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

10 Muistutus 1

Bakgrund:

Undertecknade Grankullabor har bött i Grankulla från och med tidigt 50-tal respektive 1966 varför vi anser oss ha en god bakgrund för våra sammanvägda bedömningar avseende det så kallade Ormusprojektet. Vår bedömning är, att projektet kommer att på många plan skrota den traditionella bilden av Grankulla som ett villaområde med närhet till natur samt service av alla de slag.

Slutsats:

Enligt vårt förmenade bör stadens beslutande organ remittera hela ärendet för ny behandling inkluderande skrotande av Ormusplaneringen men innehållande en helt ny, realistisk plan över Statshuskvarteret. Vi är inte i princip motståndare till att staden utvecklar boendet vilket ju medför att stadens befolkningsantal ökar.

Sammanvägda argumenten är följande:

1. Att bygga ett jättestort komplex med ca 200 lägenheter av storleksordningen 25–70 M2 är redan i sig värt att diskutera; är det faktiskt så, att vi i Grankulla vill att bostäder byggs för singel-/ fåbarnsfamiljer, eller vill vi att till Grankulla flyttar familjer med ett behov av lägenheter kring 90–110 m2. Vi anser att det senare alternativet på allt sätt är mera gångbart och således att fördra just här i Grankulla. Risken med att bygga mindre lägenheter ligger ju i att lägenheterna blir föremål för ett "genomgångsboende" vilket ju knappast gagnar vår stad.
2. Gjorda utredningar pekar på att priset på lägenheterna beräknas ligga på en skyhögt nivå, långt över vad motsvarande lägenheter tvingas för pris idag. Redan detta faktum gör ju att projektet borde skrotas, eftersom väldigt få intressenter bedöms vara färdiga att erlägga priser som vida överstiger dagens prisnivåer i Grankulla. Enligt vad vi erfor vid informationsmötet 7.10. i Villa Junghans är ju tanken/önskemålet att just Grankullabor skulle förvärva dessa lägenheter.



3. I fall Ormhusprojektet förverkligas finner vi det sannolikt att försäljning – till de höga priserna – kommer att ske till stora, oftast utländska investerare, typ pensionsbolag med en investeringshorisont på överstigande 50 år. Allt detta leder enligt oss till att huset sannolikt kommer att bli ett hyreshus med alla problem det kan medföra. Vi kan läsa i dagstidningarna – exempelvis i Helsingin Sanomat – hur nyinflyttade personer flyr från de nya höghusen i Helsingfors på grund av att det inte finns någon "ordning och reda" i ifrågavarande hyreshus. Enligt nuvarande praxis är det inte lätt att få invånarna i hyreshus att leva på tillönskat sätt. Vår fråga är, är det faktiskt så här vi vill ha det i ett framtida Grankulla?
4. Trafikfrågan blir ju aktuell om projektet förverkligas i och med att det kommer säg närmare 200 bilar till i den redan rätt tät morgon- och eftermiddagstrafiken. Enligt det nu framlagda förslaget ingår inte en riktigt uttömmande utvärdering av hur trafikköer mm skall undvikas eller lösas.
5. Utgående från den knapphändiga informationen vi erhöll vid det ovan relaterade informationstillfället fick vi uppfattningen att en riktig ekonomisk utvärdering inte gjorts. Om tanken är att projektet skulle medföra större skatteintäkter bör nog beaktas att så knappast blir faller i en situation där lägenheterna bebos via hyreskontrakt. Utgående från statsdirektörens inlägg i Kaunis Grani -tidningen får man den uppfattningen att staden har en mycket stram ekonomi framöver. Att Ormhusprojektet medför stora risker, också ekonomiska, är lätt att inse. Samtliga frågor av denna art framfördes dock inte vid informationstillfället. Vår sammanvägda uppfattning är därför att stadens tjänstemän inte skött åtminstone hittills planeringsarbetet vad de ekonomiska konsekvensbedömningarna gäller på ett vederhäftigt sätt. Vi måste ju komma ihåg att projektet binder stora resurser, gissningsvis dryga 100 m€ vilket ju redan som investeringsbelopp kräver en djup ekonomisk analys med speciellt en riskanalys med stadens intressen i centrum.
6. Även om det nuvarande stadshuset står i planen inför en rivning avser vi att detta är kapitalförstörelse av högsta rang. Vid invånarinformationen framförde stadens tjänsteman att stadshuset nu är i bästa skick eftersom staden har gjort alla viktigare reparations- och förbättringsarbeten. Personen förtydligade genom att säga "Så brukar vi i Grankulla alltid göra". Om rivning sker skall ju alternativkostnaden för staden kalkyleras samt ingå i den av allt att döma ännu ogjorda ekonomianalysen.
7. Den kanske allra centralaste frågan kvarstår; varför bygga denna jättebyggnad, vem har fördel av det hela? Som grankullabor har vi, och många med oss, den uppfattningen att detta tjänstemannaprojekt inte har i en tillräcklig omfattning förankrats hos Grankullaborna även om våra politiker behandlat ärendet på officiella- och inofficiella möten. Vi föreslår därför att man i djupet, på ett oberoende sätt analyserar hur Grankullaborna ställer sig till projektet som på mången punkt – om det förverkligas – omvandlar vår villastad till något svärgripbart arkitekturprojekt som leds främst av en tjänstemannakår.

Bemötande:

Planläggningen av området inleddes med utgångspunkt i arkitekttävlingen som ordnades i anslutning till beredningen av projektet för att sanera stadshuset. Utgångspunkten och målet för planläggningen är att utveckla Grankulla stad. Planläggningen av området är en prioritering i Grankulla stads strategi.



Staden har mångsidig bostadsproduktion som strategiskt mål. Avsikten är att i området bygga mångsidiga och högklassiga bostäder med balkong. I detaljplanen finns bestämmelser som syftar på att säkerställa att de här målen uppfylls. Detaljplanen tar inte ställning till vilken typ av bostäder (hyres- eller ägarbostäder) som kan byggas på området. Staden har heller ingen strategisk linje som gynnar ägarbostäder framför hyresbostäder. Låt oss konstatera att eftersom staden är markägare har staden möjlighet att i samband med tomtöverlåtelsen noggrannare än vad som kan föreskrivas i detaljplanen styra vilken typ av lösning som verkställs. Det här gäller till exempel bostadsstorlek, indelning i faser och i vilken ordning tomterna byggs ut.

För ändringen av detaljplanen har staden låtit göra en trafikutredning. Enligt trafikutredningen bibehålls en tillräcklig trafikkapacitet på gatorna i närområdet även då rusningstrafiken är tätast (under kvällsrusning). Trafikfunktionerna kan sannolikt förbättras i den mer exakta planen för trafikljusregleringen.

Förslaget till ny detaljplan har utarbetats enligt planeringslösningen i principbeslutet som fullmäktige fattade 13.11.2023. Staden har låtit göra en utredning om förutsättningarna för genomförandet av byggandet som förslaget till ny detaljplan möjliggör. I utredningen har man som stöd för planläggningen bedömt förutsättningarna för att verkställa referensplanen för detaljplanen. De faktorer som förts fram i slutsatserna av utredningen har i så stor utsträckning som möjligt beaktats i planläggningsarbetet. Dessutom har en preliminär diskussion förts med byggföretag om planförslaget och förutsättningar för att verkställa det. De faktorer som förts fram i de ovannämnda diskussionerna och utredningarna är till största delen av det slaget att det skulle kräva en ändring av grundprinciperna för planförslaget om dessa beaktades i sin helhet. Planlösningen följer grundprinciperna i den planeringslösning som fullmäktige fattat ett principbeslut om.

Stadshuset är i behov av en omfattande renowing och underhållskostnaderna är höga. Staden har gjort omfattande utredningar om en sanering av stadshuset och kostnaderna för den. Projektplanen för en sanering av stadshuset har behandlats våren 2015. De totala kostnaderna för det mest omfattande renowingalternativet i projektplanen var då 4,15 miljoner euro (moms 0 %). Den här summan baserar sig på information som gällde vid den tidpunkten. Kostnadsnivån har alltså stigit även i fråga om en renowing i den omfattning som föreslogs då. Summan inbegriper heller inte merarbete som kan framkomma under byggtiden eller kostnader för ersättande tillfälliga lokaler. Med beaktande av utredningarna, kostnadskalkylerna och diskussionerna med förtroendevalda har staden kommit fram till resultatet att det inte är ändamålsenligt att bevara det nuvarande stadshuset. Ekonomiskt och funktionellt sett är det ändamålsenligt med rivning och nybyggnad.



11 Muistutus 2

Kaupungintalokorttelialue sijaitsee kaupungin keskustassa ja sitä hallitsee kaupungintalo ja sen takana Junghansinpuisto. Keskeisen sijaintinsa takia ja huomioon ottaen myös maasto-olosuhteet suunniteltua kaavamuutosta ei tule toteuttaa.

Kaavamuutoksella menetettäisiin Kauniaisille tyypillinen keskustan luonnonläheinen ja avara kaupunkikuva. Seurauksena olisi entistä pahemmat keskustan liikeneruuhkat ja ilmansaasteet, eikä maaperäkään ole hyvä massiiviselle rakentamiselle.

Kauniaisten keskusta on vielä kaupunkimainen. Massiivinen lisärakentaminen keskeiselle paikalle ko kaavamuutoksen mukaan edellyttäisi kaupungintalon purkamista. Seurauksena olisi ruuhkalähiömäinen kaupunkikuva.

Korttelin kehittämisestä järjestettiin arkkitehtuurikilpailu, eikä kyseinen ”käärmetalo” edes voittanut. Kilpailua varten maksimoitiin rakennusoikeudet eikä ilman niiden huomioimista olisi ollut mahdollista edes menestyä. Näin poissuljettiin muut ideat ja luovat ratkaisut. Olisi pitänyt antaa mahdollisuus myös sellaisen suunnitelman esittämiseen, missä olisi huomioitu kaupungintalon ja sen ympärillä viheralueen säilyttäminen.

Kaupungintalo on keskeisellä paikalla ja sen säilyttäminen olisi kulttuuriteko. Kaupungintalo edustaa aikansa arkkitehtuuria ja rakennustapaa, mutta sellaisia yksittäisiä vikoja ei kuitenkaan ole mitkä edellyttäisivät sen purkamista. Kaupungintalon käyttötarkoitusta voidaan muuttaa, ulkonäköä ehottaa, rakentaa lisäsiipi, viherterassi tms sen mukaan kuin katsotaan uuden käyttötarkoituksen kannalta tarpeelliseksi. Kaupungintalon tulee olla kaupunkilaisten käytössä. Se voitaisiin ehottaa esimerkiksi kansalaisopiston, musiikkiopiston, eläkeläis- ja muiden järjestöjen käyttöön. Kyllä sinne silti mahtuisi virkamiehetkin, onhan esitetty että he eivät tarvitse enää niin paljon tilaa kuin nyt on (liekö edes näin?) kun sote on siirtynyt hyvinvointialueelle.

Ehdotan, että kaupungintalokorttelin kokonaissuunnitelmaa tarkastellaan vielä siltä kannalta, mitä vaihtoehtoja olisi kaupungintalon säilyttämiselle ja ”uusiokäytölle”. Kannattaako päiväkotia purkaa, olisiko sillekin vielä käyttöä.

Kaupungin taloutta ei tule hoitaa myymällä kaupungin omaisuutta lyhytnäköisesti. Tulevat sukupolvet kiittävät, jos luovutaan keskeisen omaisuuden haaskaamisesta käyttötalouden ja uuden suomenkielisen koulukeskuksen rakentamisen takia. Mäntymäen koulu on keskeisellä paikalla, suurelta osin uudistettu ja aivan käyttökelpoinen eikä sen tulevalle käytölle tai lisärakentamiselle ole esitetty suunnitelmaa.

Se että hanke on ollut pitkäaikainen ja ”tullut kalliiksi”, ei edellytä hankkeen toteuttamista suunnitellulla tavalla. Se että jotkut poliitikot ajavat hanketta kiihkeästi toteutettavaksi vielä tämän valtuustokauden aikana ei tarkoita että kaupunkilaiset hyväksyisivät kyseisen suunnitelman.

Vastine:

Alueen suunnittelu on käynnistynyt kaupungintalon saneeraushankkeen yhteydessä järjestetyn arkkitehturikilpailun perusteella. Kilpailun tavoitteena oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden. Kilpailun ehdotuksissa oli mahdollista esittää kaupungintalo säilytettäväksi, purettavaksi tai



muokattavaksi. Palkituissa ehdotuksissa oli kaikissa valittu uudisrakentamismuutosto. Kilpailuvaiheessa saadusta yleisöpalautteesta alueen toivottiin säilyvän vihreänä. Nykyisen kaupungintalon kohtaloa ei nostettu palautteissa erityiseen asemaan. Ehdotus ”Tillsammans”, jonka pohjalta kaavaluonnosta lopulta lähdettiin työstämään, sai kilpailuvaiheessa positiivista yleisöpalautetta mm. ympäristönsä huomioimisesta.

Kaavasuunnittelun lähtökohtana ja tavoitteena on Kauniaisten kaupungin kehittäminen. Alueen kaavoittaminen on priorisoitu Kauniaisten kaupunkistrategiassa. Hanke on suunniteltu siten, että rakentamisen määrä ja korkeus on sovitettu sekä pääkaupunkiseudun aluekeskuksen että Kauniaisten ympäristö ja lähirakentamisen mitoitus huomioiden. Rakentamisen volyymi on mitoitettu yhdenmukaiseksi keskusta-alueen muun rakentamisen kanssa. Alueelle muodostuu uuden rakentamisen vastapainoksi myös hoidettua puistoa. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti.

Kaupungilla on rajallisesti maavarantoa, joille osoittaa tulevaisuuden asuntotuotantoa. Kaupungin keskusta-alueen olemassa oleva rakenne sekä statusasema puoltavat sen tiivistämistä. Keskittynyttä kaupunkirakennetta tukevat myös ekologiset näkökannat: sijoittamalla asuminen erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen yhteyteen, on mahdollista vähentää ihmisten liikkumistarvetta yksityisautoilla ja näin ollen edesauttaa kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita.

Kaupungintalo on mittavan peruskorjauksen tarpeessa ja sen ylläpitokustannukset ovat korkeat. Kaupungintalon saneerausta ja sen laajuutta sekä kustannuksia on selvitetty laajasti. Kaupungintalon saneeraushankkeen hankesuunnitelmaa on käsitelty keväällä 2015. Hankesuunnitelmassa esitetty laajimman korjausvaihtoehdon mukaiset kokonaiskustannukset olivat tuolloin 4,15 miljoonaa euroa (alv 0 %). Edellä esitetty summa perustuu sen aikaiseen tietoon, jolloin tuolloin esitettyllä laajuudellakin kustannustaso on noussut. Summassa ei ole myöskään huomioitu rakentamisaikana ilmenevistä lisätyötarpeista eikä väistötiloista aiheutuvia kustannuksia. Tehdyt selvitykset, kustannusarviot sekä luottamushenkilöiden kanssa käydyt keskustelut huomioiden on päädytty siihen, että nykyistä kaupungintaloa ei ole tarkoituksenmukaista säilyttää ja purkava uudisrakentaminen on taloudellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaista.

12 Muistutus 3

Me allekirjoittaneet emme kannata kaupungintalokorttelin kaavamuutosehdotusta. Kauniaisten keskusta on jo nyt liian tiiviisti rakennettu aikaisempien suunnitelmien muutosten seurauksena (kauppakeskuksen uusi osa ja Tribuuni). Kauniainen ei kilpaile Espoon kanssa asuntotuotannon määrässä vaan laadussa perustuen väljyyteen. Keskustaa ei elävöitä eikä vetoa lisää kaavaehdotuksen ”käärmetalo”, vaan sen asemasta rakennettava puistomainen ja avara virkistysalue.

Vastine:

Alueen suunnittelu on käynnistynyt kaupungintalon saneeraushankkeen yhteydessä järjestetyn arkkitehtikilpailun perusteella. Suunnittelun lähtökohtana ja tavoitteena on Kauniaisten kaupungin kehittäminen. Alueen kaavoittaminen on priorisoitu Kauniaisten kaupunkistrategiassa. Hanke on suunniteltu siten, että rakentamisen määrä ja korkeus on sovitettu sekä pääkaupunkiseudun



aluekeskuksen että Kauniaisten ympäristö ja lähirakentamisen mitoitus huomioiden. Rakentamisen volyymi on mitoitettu yhdenmukaiseksi keskusta-alueen muun rakentamisen kanssa. Alueelle muodostuu uuden rakentamisen vastapainoksi myös hoidettua puistoa. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti.

Kaupungilla on rajallisesti maavarantoa, joille osoittaa tulevaisuuden asuntotuotantoa. Kaupungin keskusta-alueen olemassa oleva rakenne sekä statusasema puoltavat sen tiivistämistä. Keskittynyttä kaupunkirakennetta tukevat myös ekologiset näkökannat: sijoittamalla asuminen erinomaisten joukkoliikennedyhteyksien ja palvelujen yhteyteen, on mahdollista vähentää ihmisten liikkumistarvetta yksityisautoilla ja näin ollen edesauttaa kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita.

13 Muistutus 4

Villa Junghansin takainen metsikköä, jolla ei kaupungin mukaan ole 'merkittäviä luontoarvoja' ei saa tuhota rakentamisen tieltä.

Onno kukaan selvittänyt tuon vihreän keitaan merkitystä ihmisten jokapäiväiselle hyvinvoinnille? Me lähialuen asukkaat teemme kaikki kävelymme tuon metsikön kautta, koska luonto, puut, lintujen äänet, kevään kielo- ja valkovuokkomerit tekevät sielullemme hyvää.

Metsän ja puiden tuhoaminen ei ole enää tätä päivää. Maailmanlajuisesti suurkaupungeissa päinvastoin pyritään kaikin voimin lisäämään kaupunkivihreää, koska ymmärretään sen merkitys ihmisen hyvinvoinnille. Merkitys on kiistaton.

Kauniaisten kaupunki haluaa vaalia kuvaansa luonnonläheisenä puutarhakaupunkina. Mutta missä luontoa enää on?

Radan eteläpuolella kaupunkia Villa Junghansin Metsikkö on AINOA virkistysmetsä. Sitä pitää vaalia, ei tuhota. Rakentaminen väistämättä tuhoaisi sen suurelta osin, vaikka muuta yritetään puhua.

Ehdotan, että mittakaavaltaan liian massiivinen käärmetalohanke kuopataan.

Vaihtoehtoinen visio:

Kaupungintalon voi purkaa ja tontin voisi myydä pienempimittakaavaista asuntotuotantoa. Kaupunki löytää toimintoilleen uudet tilat jo olemassaolevasta rakennuskannastaan.

Kaupungintalon nykyisen avonaisen puiston voi pitää kaupunkilaisilla ja kehittää siitä todellinen 'vihreä piazza' / arboretum-keidas, joka antaa yhteisöllisen kohtaamispaikan.

Vastine:

Suunnittelualueella pyritään säästämään olemassa olevaa hyväkuntoista puistoa mahdollisuuksien mukaan ja suunnittelussa on kiinnitetty huomiota siihen, että alueella säilyy vehreä tunnelma uudisrakentamisesta huolimatta. Kaavamääräyksillä ohjataan puiden ja pensaiden lisäämiseen ja monipuoliseen lajistoon suosimiseen. Junghansinkujan eteläpuoleiselle alueelle jää yhtenäistä metsäistä virkistysaluetta myös kaavamuutoksen mukaisessa ratkaisussa. Alueelle muodostuu uuden



rakentamisen vastapainoksi myös hoidettua puistoa. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti.

14 Muistutus 5

Olisi erittäin surullista, jos suunnitelmat kokonaisuudessa toteutuvat. Rakentakaa pienemmälle alueelle luksuskodit, jotta luksuskotien asukkaille jäisi metsä, jota katsella. Kauniaisissa on radan eteläpuolella erittäin vähän viheralueita. Ne vähät ovat meidän asukkaiden viherkeitaita.

Vastine:

Suunnittelun lähtökohtana ja tavoitteena on Kauniaisten kaupungin kehittäminen. Alueen kaavoittaminen on priorisoitu Kauniaisten kaupunkistrategiassa. Hanke on suunniteltu siten, että rakentamisen määrä ja korkeus on sovitettu sekä pääkaupunkiseudun aluekeskuksen että Kauniaisten ympäristö ja lähirakentamisen mitoitus huomioiden. Rakentamisen volyymi on mitoitettu yhdenmukaiseksi keskusta-alueen muun rakentamisen kanssa. Alueelle muodostuu uuden rakentamisen vastapainoksi myös hoidettua puistoa. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti.

15 Muistutus 6

Haluan tehdä muistutuksen Kaupungintalon alueen asemakaavan muutoksen selostukseen seuraavasti:

2.3 Suunnitteluprosessin aikana päivittyneet tavoitteet

Keskustelua on herättänyt miksi kaavaa tehdään käärmetalon pohjalta. Lyhyessä selostuksessa ei käy lainkaan ilmi, miten arkkitehtikilpailun voittaja "Huvilat" vaihtui toiseksi tulleeeseen ehdotukseen "Tillsammans". Selostuksen pitäisi sisältää ainakin seuraavat olennaiset tapahtumat.

1. Tekemäni kuntalaisaloite 05.10.2016, jossa esitin perustellusti toiseksi tulleen ehdotuksen "Tillsammans" ottamista jatkosuunnittelun pohjaksi (liite 1). Aloitteessani annoin talolle kutsumanimeksi käärmetalo sen muodosta ja kansainvälisestä käytännöstäkin johtuen.
2. Yhdyskuntalautakunta teki päätöksen 08.11.2016 äänin 6-1 aloitteeni mukaisesti (liite 2).
3. Kaupunginhallituksen ja yhdyskuntalautakunnan yhteiskokous 17.05 2017, jossa selkeästi päätettiin, että asemakaava tehdään käärmetalon pohjalta kuten kuntalaisaloitteessani esitin. Valitettavasti tästä ratkaisevasta kokouksesta ei tehty virallista pöytäkirjaa tai muistiota. Asemakaavan muutoksen selosteessa kokous kuitataan epämääräisesti "Suunnitteluratkaisua esiteltiin toukokuussa 2017 yhdyskuntalautakunnan ja kaupunginhallituksen jäsenille, joilta saatiin yksimielinen kannatus suunnitelman viimeistelemiseksi asemakaavan muutosluonnoksen viitesuunnitelmaksi."; ei siis mainintaakaan käärmetalosta "Tillsammans". Itse kuitenkin tein siitä verkkoblogiini Pro Grani julkisen muistion (liite 3), josta kokouksen kulku käy hyvin ilmi.

Vielä lähetän KaunisGrani-lehdessä 21.12.2023 olleen kirjoitukseni Käärmetalon lyhyt historiikki (liite 4).



Vastine:

Merkitään tiedoksi. Saapuneet kuntalaisaloitteet ja niiden käsittely on selostettu pääpiirteittäin kaavaselostuksen kohdassa *7.4.1 Kuntalaisaloitteet*. 5.10.2016 jätetty kuntalaisaloite on käsitelty yhdyskuntalautakunnassa 8.11.2016 ja edelleen kaupunginhallituksessa 16.11.2016.

Yhdyskuntalautakunta merkitsi kuntalaisaloitteen tiedoksi ja esitti kaupunginhallitukselle, että alueen kaavoitus käynnistettäisiin toisen palkinnon saaneen ehdotuksen (Tillsammans) pohjalta samalla hyödyntäen muiden kilpailussa palkittujen ja lunastettujen ehdotusten vahvuuksia. Kaupunginhallitus merkitsi saapuneen kuntalaisaloitteen tiedoksi ja päätti ottaa aloitteen huomioon kaupungintalokorttelialueen jatkovalmistelussa. Kaupunginhallitus ei kuitenkaan muuttanut alkuperäistä kaavoituksen käynnistyspäätöstä (KH 15.6.2016 § 119). Kaupunginvaltuusto on todennut (KV 13.2.2017 § 4), että asemakaavan sisältö ja lopullinen muoto syntyvät suunnittelu- ja päätöksentekoprosessin tuloksena, jolloin asemakaavoituksen aikana ei ole tarkoituksenmukaista tehdä erillisiä päätöksiä. Kuntalaisaloitteet sekä muu asemakaavaprosessissa annettu palaute on otettu suunnittelussa huomioon mahdollisuuksien mukaan sekä tarkoituksenmukaisuusharkintaa käyttäen.

Kaavan valmistelun yhteydessä päätöksentekijöiden kanssa on pidetty info- ja keskustelutilaisuuksia, jollainen myös 17.5.2017 pidetty yhdyskuntavaliokunnan ja kaupunginhallituksen jäsenten yhteiskokous oli. Nämä eivät ole olleet päätöksentekotilaisuuksia, jolloin niistä ei ole myöskään laadittu erillisiä pöytäkirjoja tai virallisia muistioita.

16 Muistutus 7

Jag anserer att man i beredningen ej har tagit i beaktande de problem som framkommer i den av Kehys Consulting Oy, Jussi Lehtinen gjorda (Toteuttamisedellytysten selvitystyö) rapporten. Framförallt har man ej förklarat hur man i praktiken skall kunna förverkliga detta bygge i flera etapper.

Runt det nuvarande köpcentrummet har det byggts 260 nya lokaler. Att sälja och bygga dessa tog c 15 år. I det nu planerade bygget skall ingå 250-350 st lokaler. Då kan man förvänta sig att det tar c 15 år att sälja dessa. Hur skall man på riktigt kunna förverkliga detta?

Det finns bara en möjlighet att bygga detta och det är genom att en stor (ofta utländsk) fastighets fond köper tomten eller och bygger ett stort hyreshus eller en stor del av huset som sedan blir hyreshus.

Stadsdirektören sade på informationstillfället den 7.10 på frågan om vad som händer om det blir ett hyreshus följande: att han nog inte skulle vara så orolig för det och att man inte ännu e i det skede att man ser nogrannare på hur man säljer bitarna.....men om det skulle hända det här också att någon del skulle bli hyreshus så skulle hyresnivån vara så saftig..... tanken har nog ej varit att göra detta till ett hyreshus.....det är ej meningen att bli ett hyreshus.....

Min fråga är hur vet Stadsdirektören vad hyresnivån blir?

Hur kan man förhindra att det blir ett hyreshus?

Hur skall man kunna förverkliga ett seniorhus/seniorboende i denna plan?



Om det är olika köpare av de ”olika bitarna” så kommer dessa bitar då att ha samma fasad eller kommer den att variera, skall bitarna byggas i någon viss ordning?

Den plan bör avslutas och sedan kan man inleda en ny process.

Bemötande:

Projektet är planerat så att byggandet kan delas upp i mindre delar och då är det också möjligt att verkställa projektet i faser. Detaljplanen tar inte ställning till vilken typ av bostäder (hyres- eller ägarbostäder) som kan byggas på området. Staden har heller ingen strategisk linje som gynnar ägarbostäder framför hyresbostäder. Låt oss konstatera att staden som markägare har möjlighet att i samband med tomtöverlåtelsen noggrannare än vad som kan föreskrivas i detaljplanen styra vilken typ av lösning som verkställs. Det här gäller till exempel indelning i faser och i vilken ordning tomterna byggs ut. Planbestämmelserna styr mot att fasaderna ska vara enhetliga bland annat i fråga om arkitektur, färgtoner och material.

Förslaget till ny detaljplan har utarbetats enligt planeringslösningen i principbeslutet som fullmäktige fattade 13.11.2023. Staden har låtit göra en utredning om förutsättningarna för genomförandet av byggandet som förslaget till ny detaljplan möjliggör. I utredningen har man som stöd för planläggningen bedömt förutsättningarna för att verkställa referensplanen för detaljplanen. De faktorer som förts fram i slutsatserna av utredningen har i så stor utsträckning som möjligt beaktats i planläggningsarbetet. Dessutom har en preliminär diskussion förts med byggföretag om planförslaget och förutsättningarna för att verkställa det. De faktorer som förts fram i de ovannämnda diskussionerna och utredningarna är till största delen av det slaget att det skulle kräva en ändring av grundprinciperna för planförslaget om dessa beaktades i sin helhet. Planlösningen följer grundprinciperna i den planeringslösning som fullmäktige fattat ett principbeslut om.

17 Muistutus 8

Vastustan "Käärmetalon" rakentamista.

- Sen sijaan Kauniaisten olisi hyvä säilyttää nykyinen keskustansa ja puutarhakaupungin näkymä ja imago sekä hyödyntää näitä markkinoinnissaan.

- Metsäinen virkistysalue aivan kaupungin sydämessä on jotakin kenties ainutlaatuista, josta kannattaa pitää kiinni. "Käärmetalon" rakentamisen myötä se olisi käytännössä mennyttä.

- Käsittäakseni Kauniaisten viehätyks perustuu paljolti juuri luonnonläheiseen miljöeseen - alhaisen veroäyrin lisäksi.

- Eiköhän kaupungintalon korjaus kuitenkin kannattaisi. Silloin sen ja ympäristön kaunis näkymä säilyisi. Jos kaupungintalo on liian iso kaupungin tarpeisiin, myydään tai vuokrataan siitä osa yrityksille. Tämän mahdollisuuden voisi ottaa huomioon remonttia tehtäessä. Uskon yrityksillä olevan kiinnostusta ko. paikkaan. Olisihan jo sen sijainti ja nykyinen luonnonläheisyys mahtava käyntikortti esim. ympäristöalan yritysten konttorille.



- Kauniaisten ei kannata matkia suurkaupunkien betonikolosseja vaan säilyttää nykyinen vehreän pikku kylän luonteensa, vaikka se johtaisi väliaikaiseen lainanottoon tai veroäyrin tilapäiseen korotukseen pariksi vuodeksi 0,5 sentillä.

Vastine:

Suunnittelun lähtökohtana ja tavoitteena on Kauniaisten kaupungin kehittäminen. Alueen kaavoittaminen on priorisoitu Kauniaisten kaupunkistrategiassa. Hanke on suunniteltu siten, että rakentamisen määrä ja korkeus on sovitettu sekä pääkaupunkiseudun aluekeskuksen että Kauniaisten ympäristö ja lähirakentamisen mitoitus huomioiden. Rakentamisen volyyymi on mitoitettu yhdenmukaiseksi keskusta-alueen muun rakentamisen kanssa. Alueelle muodostuu uuden rakentamisen vastapainoksi myös hoidettua puistoa. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti.

Kaupungintalon on mittavan peruskorjauksen tarpeessa ja sen ylläpitokustannukset ovat korkeat. Kaupungintalon saneerausta ja sen laajuutta sekä kustannuksia on selvitetty laajasti. Kaupungintalon saneeraushankkeen hankesuunnitelmaa on käsitelty keväällä 2015. Hankesuunnitelmassa esitetty laajimman korjausvaihtoehdon mukaiset kokonaiskustannukset olivat tuolloin 4,15 miljoonaa euroa (alv 0 %). Edellä esitetty summa perustuu sen aikaiseen tietoon, jolloin tuolloin esitetyllä laajuudellakin kustannustaso on noussut. Summassa ei ole myöskään huomioitu rakentamisaikana ilmenevistä lisäyötarpeista eikä väistötiloista aiheutuvia kustannuksia. Tehdyt selvitykset, kustannusarviot sekä luottamushenkilöiden kanssa käydyt keskustelut huomioiden on päädytty siihen, että nykyistä kaupungintaloa ei ole tarkoituksenmukaista säilyttää ja purkava uudisrakentaminen on taloudellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaista.

18 Muistutus 9

As Oy Kauniaisten Kvartetti sijaitsee asemakaavaluonnoksen Ak 221 käsittämän alueen välittömässä läheisyydessä Laaksotien, Kauniaistentien, Tunnelitien ja junaradan rajaamassa korttelissa. Yhtiössämme on 47 asuntoa, joista suuresta on avarat näkymät etelään kohti kaupungintaloa ja sitä ympäröivää puistoaluetta.

Esitetty asemakaavan muutos muuttaa merkittävästi näkymiä ja pelkäämme, että se myös alentaa merkittävästi taloyhtiömme asuntojen arvoa. Tiedotustilaisuudessa 7.10.2024 esitettyjen havainnekuvien perusteella ”käärmetalon” Kauniaistentien puoleiseen päätyyn suunniteltu 6-kerroksinen talo peittää näkymät etenkin yhtiömme A-talon asunnoista ja pimentää sekä asuntoja että etelään päin suuntautuvia parvekkeita ja terasseja. Taloyhtiömme on 3-kerroksinen ja näin ollen mm. A-talo jäisi korkean talonpäädyn ainoana naapurina käytännössä kokonaan ilman auringonpaistetta. Yhtiön hallituksena vastuullamme on meille uskotun omaisuuden arvon säilyttäminen, emmekä siten voi hyväksyä toimia, jotka alentavat omaisuutemme arvoa ja asumisviihtyisyyttä.

Ymmärrämme hyvin, että Kauniaisten kaupunkiin tarvitaan lisää asuntoja ja että rakentamista tulee tiivistää. Näin ollen emme vastusta asemakaavaluonnosta sinällään. Käärmetalo-suunnitelma on pääosiltaan tyylikkään näköinen kokonaisuus. Vaadimme kuitenkin, että rakennusten korkeus rajoitetaan nykyisen kaavan sallimaan korkeuteen.



Yhtiömme hallitus tulee mielellään keskustelemaan asiasta yhdyskuntatoimen edustajien kanssa esimerkiksi siitä, olisiko 6-kerroksista osaa mahdollista madaltaa, jottei se varjostais kiinteistöämme eikä pilaisi talojemme asukkaiden näkymiä.

Vastine:

Suunnitelmassa esitettyjen rakennusten korkeudet on määritelty siten, että kokonaisuus soveltuu maisemallisesti muuhun kaupunkirakenteeseen eikä varjosta naapurirakennusten asuntoja. Muistutuksen jättäjän rakennukset sijaitsivat lähimmilläänkin noin 50 metrin etäisyydellä kaavaehdotuksen mukaisesta rakentamisesta. Laaditun varjotutkielman perusteella voidaan todeta, että suunnitellut rakennukset eivät varjosta muistutuksen jättäjän tontin asuntoja.

19 Muistutus 10

Asunto Oy Kaksoistalot vastustaa asemakaavanmuutosehdotusta Ak 221, joka mahdollistaa huomattavan ison, noin 20 500 kerrosalameetrin kokoisen rakennuksen rakentamista kaupungintalon alueelle. Alueelle rakennettavan uudisrakennuksen/uudisrakennusten tulisi olla kerrosalaltaan merkittävästi pienempiä ja kaupunkikuvaan sekä historiallisen huvilarakennuksen Villa Junghansin lähiympäristöön sopivampia. Asunto Oy Kaksoistalot vastustaa myös asemakaavam muutoksen mukaista kulkuyhteyden poistamista Thurmanin puistotien ja Kauppalantien risteyksestä taloyhtiön kiinteistölle. Nykyinen ajotie on ollut olemassa jo 60-luvulta asti ja palvelee erityisesti huoltoliikennettä taloyhtiön kiinteistölle 235-2-210-1.

Asemakaavam muutosehdotuksen Ak 221 mukaan kaupungintalon alueelle rakennettaisiin kerrosalaltaan aivan liian iso kaupunkikuvaan, historiallisen huvilarakennuksen Villa Junghansin nykyiseen puistomaiseen lähiympäristöön erittäin huonosti sopiva rakennus. Asemakaavam muutosehdotuksen mukainen huomattavan iso uudisrakennus aiheuttaisi myös merkittävästi lisää liikenneuhkia jo muutenkin aamun ja iltapäivän työmatkaliikenteestä johtuvaan hyvin ruuhkaiseen pieneen keskusta. Tämä taas luonnollisesti heikentäisi myös Kauniaisten keskustan liikenneturvallisuutta.

Asemakaavam muutosehdotuksessa Ak 221 on myös poistettu nykyinen, jo 1960-luvulta asti Thurmanin puistotien ja Kauppalantien risteyksessä ollut ajotie taloyhtiön kiinteistölle. Tuo ajotie on erityisen tärkeä taloyhtiön kiinteistön huoltoliikenteelle ja aivan erityisesti taloyhtiön syväjäteastioiden tyhjentämiseksi. Taloyhtiön jätehuollon toimivuus edellyttää, että syväjäteasteioille tulee sellainen ajotie, jota pitkin HSY ja muut jätepalveluista huolehtivat toimijat pääsevät esteettä ja turvallisesti isoilla nostinautoillaan myös talviolosuhteissa syväjäteasteioille.



Asemakaavaehdotus ei voi aiheuttaa pienelle taloyhtiölle kohtuuttoman isoja kustannuksia ja muita isoja ongelmia, jos syväjäteastiat jouduttaisiin asianmukaisen kulkuväylän puuttuessa siirtämään.

Asemakaavamuuotosehdotuksen Ak 221 karttapiirrokseseen on kyllä merkitty h-merkinnällä (huoltoajo sallittu) yhteys taloyhtiön kiinteistölle. Karttapiirrokseseen merkitty h-merkinnällä oleva kulkuyhteys olisi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen kautta, mikä ei varmasti ainakaan talviolosuhteissa täytä esteetöntä ja turvallista huoltoaja kiinteistölle ja välttämätöntä pääsyä taloyhtiön kiinteistön syväjätēsäiliöille.

Kaavaehdotusta on perusteltu tältä osin sillä, että kaavaehdotuksessa ei ole haluttu "virallistaa" lisää ajoyhteyksiä/huoltoajoyhteyksiä Kauppalantie/Thurmanin puistotien/Junghansinkujan risteykseen mm. liikenneturvallisuuden vuoksi. Tiedossa ei ole ko. risteyksessä sattuneita liikenneonnettomuuksia. Sen sijaan Leankujan ja Kauppalantien risteys ei ole turvallinen risteuksen vasemmalle puolelle olevan huonon näkyvyyden ja Kauppalantiellä yleisesti käytettävän liian suuren nopeuden vuoksi. Kaavaehdotus siis vain huonontaisi liikenneturvallisuutta, jos taloyhtiön isommillakin ajoneuvoilla suoritettavaa huoltoajoakin jouduttaisiin siirtää kulkemaan Leankujan kautta. Tämä aiheuttaisi myös lisää vaaratekijöitä taloyhtiön ahtaalle piha-alueelle.

Vastine:

Hanke on suunniteltu siten, että rakentamisen määrä ja korkeus on sovitettu sekä pääkaupunkiseudun aluekeskuksen että Kauniaisten ympäristö ja lähirakentamisen mitoitus huomioiden. Rakentamisen volyymi on mitoitettu yhdenmukaiseksi keskusta-alueen muun rakentamisen kanssa. Alueelle muodostuu uuden rakentamisen vastapainoksi myös hoidettua puistoa. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti.

Thurmanin puistotien ja Kauppalantien risteys on kaavoitettu puistoalueeksi (P) myös nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa (vahvistettu 1964), joten alueen kaavallinen tilanne ei muutu tältä osin nykytilanteesta. Tontilla sijaitsevien rakennusten kulkuyhteydet on osoitettu Leankujalta. Kaavamuuotoksessa on huomioitu mahdollisuus toteuttaa huoltoajoyhteys tontin syväkeräysastioille Junghansinkujalta Villa Junghansille kulkevan huoltoajoyhteyden kautta.

Palaute Kauppalantien ja Leankujan risteysalueen liikenneturvallisuudesta ja siinä koetuista ongelmista on välitetty kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavalle kuntatekniikan tulosalueelle.

20 Muistutus 11

Yleisvaikutelma ehdotusvaiheessa olevasta asemakaavasta on, että aika on jo ajanut ohi kilpailuvoiton mukaisesta lähtökohdasta.



Asemakaava perustuu kaupungintalon purkamiseen. Käyttökelpoisen ja korkeuskelpoisen rakennuksen purkaminen ei ole nykymittapuulla hyväksyttävää. Mikäli asemakaava pyrkii toteuttamaan kestävä kehityksen tavoitteita, tulee kaupungintalon säilyttämisen olla itsestäänselvyys, mikä ei kuitenkaan tarkoita sitä, etteikö rakennusta voisi tarvittaessa radikaalistikin muokata tai laajentaa ja sen käyttötarkoitusta muuttaa.

Yhteen voimakkaaseen muotoideaan perustuva suunnitelma on enemmänkin rakennussuunnitelma kuin asemakaava. Hyvä asemakaava lukitsee keskeiset tavoitteet, mutta jättää tilaa rakennushankkeiden suunnittelijoille ja mahdollistaa reagoimisen muuttuvaan maailmaan (rakentamisessa ja asumisessa muutoksessa liikkumismuodot, energiamuodot, etätyö, rakennevahvuudet, asuntokoko, ekologiset materiaalit). Kaareva muoto on erityisen huono reunaehto, koska se on aivan turha kustannuslisä kaikkina maailmanaikoina eikä sellaista useinkaan saada tyydyttävästi toteutettua. Erityisesti kysymyksiä herättää rakentamisen toteutuminen vaiheittain usean eri rakennusliikkeen toimesta. Epärealistiselta vaikuttaa myös ajatus uusien kalliiden liiketilojen sijoittamisesta asuinkortteliin.

Lisähuomioita:

- Kaavan aineistossa oleva puustokartoitus vaikuttaa riittämättömältä.
- Vaihtoehtoja on tutkittu arkkitehtuurikilpailussa, mutta asemakaavaprosessissa on työstetty vain yhtä vaihtoehtoa.
- ”Käärmetalo” on erittäin epäonnistunut nimi mm. siksi, että se on Suomen ehkä tunnetuimman asuntoarkkitehtuurin helmen nimi.
- Asemakaavan sallimalle uudisrakentamiselle on asettava vähähiilisyys- ja kiertotaloustavoitteet.

Johtopäätökseni on, että esitetty asemakaava ei tule johtamaan sellaiseen maailmanluokan arkkitehtuuriin, jonka takia Helsingissä parveilevat arkkitehtuurituristit toisivat kukin vuorollaan kahvin tai lounaan hinnan verran kassavirtaa Kauniaisiin. Alueelle halutaan tietysti erityisesti asukkaita eikä turisteja, mutta tässä vaiheessa hanke on Kauniaisille ilmiselvästi enemmän mainehaitta kuin vetovoimatekijä.

Vastine:

Alueen suunnittelu on käynnistynyt kaupungintalon saneeraushankkeen yhteydessä järjestetyn arkkitehtuurikilpailun perusteella. Kilpailun tavoitteena oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden. Kilpailun ehdotuksissa oli mahdollista esittää kaupungintalo säilytettäväksi, purettavaksi tai muokattavaksi. Palkituissa ehdotuksissa oli kaikissa valittu uudisrakentamisvaihtoehto. Kilpailuvaiheessa saadusta yleisöpalautteesta alueen toivottiin säilyvän vehreänä. Nykyisen kaupungintalon kohtaloa ei nostettu palautteissa erityiseen asemaan. Kilpailussa toiseksi tullut ehdotus ”Tillsammans”, jonka pohjalta kaavaluonnosta lopulta lähdettiin työstämään, sai kilpailuvaiheessa positiivista yleisöpalautetta mm. ympäristönsä huomioimisesta.



Kaavasuunnittelun lähtökohtana ja tavoitteena on Kauniaisten kaupungin kehittäminen. Alueen kaavoittaminen on priorisoitu Kauniaisten kaupunkistrategiassa. Hanke on suunniteltu siten, että rakentamisen määrä ja korkeus on sovitettu sekä pääkaupunkiseudun aluekeskuksen että Kauniaisten ympäristö ja lähirakentamisen mitoitus huomioiden. Rakentamisen volyymi on mitoitettu yhdenmukaiseksi keskusta-alueen muun rakentamisen kanssa. Alueelle muodostuu uuden rakentamisen vastapainoksi myös hoidettua puistoa. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti.

Kaupungilla on rajallisesti maavarantoa, joille osoittaa tulevaisuuden asuntotuotantoa. Kaupungin keskusta-alueen olemassa oleva rakenne sekä statusasema puoltavat sen tiivistämistä. Keskittynyttä kaupunkirakennetta tukevat myös ekologiset näkökannat: sijoittamalla asuminen erinomaisten joukkoliikenneyhteyksien ja palvelujen yhteyteen, on mahdollista vähentää ihmisten liikkumistarvetta yksityisautoilla ja näin ollen edesauttaa kaupungin hiilineutraalisuustavoitteita.

Kaupungintalo on mittavan peruskorjauksen tarpeessa ja sen ylläpitokustannukset ovat korkeat. Kaupungintalon saneerausta ja sen laajuutta sekä kustannuksia on selvitetty laajasti. Kaupungintalon saneeraushankkeen hankesuunnitelmaa on käsitelty keväällä 2015. Hankesuunnitelmassa esitetty laajimman korjausvaihtoehdon mukaiset kokonaiskustannukset olivat tuolloin 4,15 miljoonaa euroa (alv 0 %). Edellä esitetty summa perustuu sen aikaiseen tietoon, jolloin tuolloin esitetyllä laajuudellakin kustannustaso on noussut. Summassa ei ole myöskään huomioitu rakentamisaikana ilmenevistä lisäyötarpeista eikä väistötiloista aiheutuvia kustannuksia. Tehdyt selvitykset, kustannusarviot sekä luottamushenkilöiden kanssa käydyt keskustelut huomioiden on päädytty siihen, että nykyistä kaupungintaloa ei ole tarkoituksenmukaista säilyttää ja purkava uudisrakentaminen on taloudellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaista.

21 Muistutus 12

Kaupunkiluonto on asukkaille henkireikä ja elintärkeä henkisen ja fyysisen hyvinvoinnin lähde. Lähellä olevaan metsikköön on helppo lähteä kävelylle, sen elähdyttävän ja virkistävän vaikutuksen tietää ja tuntee jokainen meistä.

Villa Junghansin takainen metsikköä, jolla ei kaupungin mukaan ole 'merkittäviä luontoarvoja' ei saa tuhota rakentamisen tieltä.

Onko kukaan selvittänyt tuon vihreän keitaan merkitystä ihmisten jokapäiväiselle hyvinvoinnille? Me lähialueen asukkaat teemme kaikki kävelymme tuon metsikön kautta, koska luonto, puut, lintujen äänet, kevään kielen- ja valkovuokkomerit tekevät sielullemme hyvää.

Metsän ja puiden tuhoaminen ei ole enää tätä päivää.

Kaikissa suurkaupungeissa Pariisista alkaen päinvastoin pyritään kaikin voimin lisäämään kaupunkivihreää, koska ymmärretään sen merkitys ihmisen hyvinvoinnille. Merkitys on kiistaton.

Kaupunki haluaa vaalia kuvaansa luonnonläheisenä kaupunkina. Mutta missä luontoa enää on? Tällä puolella kaupunkia Villa Junghansin Metsä on AINOA virkistysmetsä. Sitä pitää vaalia, ei tuhota. Rakentaminen väistämättä tuhoaisi sen suurelta osin, vaikka muuta yritetään puhua.



Ehdotan, että mittakaavaltaan liian massiivinen talohanke kuopataan.

Pyydän päättäjiltä rohkeutta kuunnella asukkaitaan!

Vaihtoehtoinen visio:

Kaupungintalon voi purkaa ja tontin voisi myydä pienempimittakaavaista asuntotuotantoa varten, jolloin myös asunnot jäivät edullisemmiksi, ja ne saa tod.näköisemmin helpommin kaupaksi.

Kaupunki löytää toiminnoilleen uudet tilat jo olemassaolevasta rakennuskannastaan, kuten kaupunginjohtaja viisaasti sanoi.

Kaupungintalon nykyisen avonaisen puiston voi pitää kaupunkilaisilla ja kehittää siitä todellinen 'vihreä piazza' / arboretum-keidas, joka antaa yhteisöllisen kohtaamispaikan petankkikenttineen, penkkeineen, puineen, lasten leikkipuistoineen ym.

Parkkipaikka saa mennä.

Vastine:

Suunnittelualueella pyritään säästämään olemassa olevaa hyväkuntoista puustoa mahdollisuuksien mukaan ja suunnittelussa on kiinnitetty huomiota siihen, että alueella säilyy vihreä tunnelma huolimatta uudisrakentamisesta. Kaavamääräyksillä ohjataan puiden ja pensaiden lisäämiseen ja monipuoliseen lajiston suosimiseen. Junghansinkujan eteläpuoleiselle alueelle jää yhtenäistä metsäistä virkistysaluetta myös kaavamuutoksen mukaisessa ratkaisussa. Alueelle muodostuu uuden rakentamisen vastapainoksi myös hoidettua puistoa. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti.

22 Muistutus 13

Olin kuulemassa esitystä Villa Junghansissa 7.10.2014 ja siellä kuullun perusteella ja oman mielipiteeni perusteella **vastustan** kyseistä kaava hanketta.

1. Ensinnäkin pysäköintitila tulisi olla erittäin suuri, 250 metriä pitkä vaikka olisi molemmin puolin parkkiruutuja. Maaperä tuolla alueella on epäedullinen maanalaiseen rakentamiseen.
2. Toisena seikkana hanke toteutuessa olisi mittakaavaltaan jättimäinen. Epäsuhteessa aikaisempaan huvila mittakaavaan. Pinta-alaltaan pienin kunta ja sinne jättimäinen yhtäjaksoinen rakennusmassa näyttää jättimäiseltä. Lisäksi rakennusmassa on liian matala, kun 4-5 kerrosta.

Ehdotan että käärme katkaistaan nykyisen kunnantalon kohdalta ja kerroskorkeus tehdään 7-8 kerrokseen. Lisäksi kaareva pääty, tunnelitien kohdalle ehdottaisin kiinnittämään erityisesti huomiota ja tehdä siitä kiinnekohta. Näyttävä ja kaareva rakenne massa näyttävineen ulakkotiloineen. Kirkkotie 15 on nyt 7 kerroksinen asuin ja liikeyhuoneisto talo, joka toimii kiinnekohtana Kilon suunnasta tuleville.

3. Jotta yhtenäisestä rakennuksesta saisi hyötyä muulle ympäristölle, tulisi se rakentaa junaradan varteen ja radan suuntaisesti. Tällöin rakennus toimisin äänivallina ja siitä hyötyisi asukkaat ympäri kaupungin.



Vastine:

Suunnittelun lähtökohtana ja tavoitteena on Kauniaisten kaupungin kehittäminen. Alueen kaavoittaminen on priorisoitu Kauniaisten kaupunkistrategiassa. Hanke on suunniteltu siten, että rakentamisen määrä ja korkeus on sovitettu sekä pääkaupunkiseudun aluekeskuksen että Kauniaisten ympäristö ja lähirakentamisen mitoitukset huomioiden. Rakentamisen volyymi on mitoitettu yhdenmukaiseksi keskusta-alueen muun rakentamisen kanssa. Alueelle muodostuu uuden rakentamisen vastapainoksi myös hoidettua puistoa. Nykyinen kaupungintalon eduspuisto tulee säilymään ja se liittyy etelää kohti jatkuvaan puistoon aina Smedsin kentällä asti.

23 Muistutus 14

Olin 7.10 asukasillassa kuuntelemassa ns. Käärmetalon suunnitelmaa keskusteluineen ja kannanottoineen. Kovin oli iäkstä porukkaa paikalla, olisin odottanut enemmän 40-50 -vuotiaita, joita asia tulee enemmän ja pitempään koskettamaan.

Taustastani sen verran, että olen ollut kiinteistönvälittäjänä Kauniaisten Kiinteistömaailmassa, nyttemmin jäänyt eläkkeelle. Olin mukana myymässä mm. As Oy Kaarnan uudisasuntoja Asematiellä muutama vuosi sitten. Hyvin on muistissa, minkälaisia asuntoja asiakkaat halusivat. Lisäksi kovin tuttu on aiempi rakennuskanta radan luona: As Oy Sebastos, Konsuli, Preetori (asuimme siinä), Basileus, Tribuuni. Tätä taustaa vastaan uskoisin itselläni olevan aika hyvä tuntuma, mitä täällä ihmiset haluavat asunnoiltaan jne. Itse olen täällä asunut 25 vuotta.

Ennen eilistä asukasilta olin aika vahvasti sitä mieltä, että käärmeen muotoinen talokiemura on varmasti ihan hyvä siinä paikassa. Mutta mietittyäni asiaa eilisen asukasillan jälkeen olen tullut toisiin ajatuksiin. Ensinnäkin se, että uudiskohteet tontille tulisi rakentaa joka tapauksessa eikä alkaa kaupungintaloa korjaamaan. Mutta rakennuksen/rakennusten muoto on se mikä minua vaivaa tosi paljon. Eiköhän kuitenkin olisi parempi pysyä ns. normaalitalojen suunnittelussa. En ihmettele yhtään, että tällainen käärmetalo on saanut tosi kovaa vastustusta, asukkaat täällä ovat kuitenkin perinteisiä ihmisiä, näin se vaan on. Liian lennokas suunnitelma on tuo. Uskon, että jos tämä hieno tontti jatkaisi samankaltaista rakennustyyliä kuin nuo mainitsemani Tribuunit ym., niin vastustus olisi tosi pientä. Ja hienohan tuo jo valmistunut keskusta toreineen on nyt valmiina, paljon istutuksia jne.

Niinkuin tiedättekin NCC (nyk. Bonava) osti tuolloin yli 10 v sitten koko rakennusalueen. Sitten talo kerrallaan valmistui ja hyvin kävivät asunnot kaupaksi. Paitsi Sebastoksen asunnot tuolloin, olivat kalliita senaikaisen mittapuun mukaan, taisi vain muutama asunto olla myytyinä valmistumisen jälkeen. Mutta meniväthän nekin sitten ajallaan. Oli helppo rakentaa ja myydä talo/yhtiö kerrallaan.

Tuollaisen käärmeenmallisen talon pyöreät seinät vaikuttavat myös huoneistoihin sisäpuolella. Tiedän, että kalustettavuus kärsii ja moni jättää koko huoneiston ostamatta. Kustannuksetkin tällaisen muodon rakentamisesta ovat melkomoiset.

Vielä tuosta As Oy Kaarnan ostajakunnasta. Suurin osa asiakkaista oli kiinnostunut noin 90 m² kolmioista. Ne menivätkin ensimmäisenä kaupaksi. Isot huoneet olivat heille ykköstoive. Yleensähan



noihin neliöihin mahtuu hyvin 4h+k, joskus jopa 5h+k.
Lapsiperheitä ei tuohon taloon muuttanut juuri yhtään, suurin osa ostajista oli noin 70-vuotiasta varttuneempaa pariskuntaa.

Vastine:

Alueen suunnittelu on käynnistynyt kaupungintalon saneeraushankkeen yhteydessä järjestetyn arkkitehtikilpailun perusteella. Kilpailun tavoitteena oli koota ideoita asemakaavan muutostyöhön keskusta-alueen kehittämisen jatkamiseksi. Tarkoituksena oli laajentaa Kauniaisten keskustaa korkeatasoisesti täydentävää, 2000-luvulla toteutunutta kaupunkirakennetta Kauniaistentien eteläpuolelle siten, että kaupungintalokortteli viimeistelee keskustan rakennetun kokonaisuuden.

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu valtuuston 13.11.2023 tekemän periaatepäätöksen mukaisen suunnitteluratkaisun pohjalta. Asemakaavaehdotuksen mahdollistamasta rakentamisesta on tehty toteuttamisedellytysten selvitystyö, jossa on arvioitu kaavan viitesuunnitelman toteuttamisedellytyksiä asemakaavoituksen tueksi. Selvityksen johtopäätöksissä esiin nostettuja seikkoja on mahdollisuuksien mukaan huomioitu kaavatyössä. Lisäksi kaavaehdotuksesta ja sen toteuttamisedellytyksistä on keskusteltu alustavasti rakennusliikkeiden kanssa. Edellä mainituissa keskusteluissa ja selvitystyössä esiin nostetuista seikoista suurin osa on sen laatuista, että niiden kokonaisvaltainen huomioiminen edellyttäisi kaavaehdotuksen peruseriaatteiden oleellista muuttamista. Kaavaratkaisu noudattaa valtuuston periaatepäätöksen mukaisen suunnitteluratkaisun pääperiaatteita.

24 Muistutus 15

Asun Kauppalantie 25, ihmettelen mihin meidän alatonttia tarvitaan? Meidän mäki ja ulosajo ollut alusta lähtien ja aina samassa paikassa. Miksi ei voisi jatkossa olla myös???

Siitä meille ajavat jäteautot ja muualta ei siihen pääse.
Kuka korvaisi / maksaisi molok-astioiden uudelleen sijoituksen?

Lisäksi jos kaikki ulkokäynti (autot ja kävelijät ja pyörät) menisi Leankujan kautta ikäihmisten matka kauppaan ym. pidentyisi jalankulkiessa.

Iso osa alapihasta on nyt jo isoine vanhoine puineen viheraluetta joksi se myös tässä suunnitelmassa on jäämässä.

Lisäksi jos yksi ulosajo poistuu, on Leankujan puoli pihasta niin kapea että muutto/ tavarankuljetukset eivät kaikki sieltä mahdu, hälytysajoneuvoista puhumattakaan.

Leankujakin aika kapea kahdensuuntaiselle liikenteelle jalankulkijoineen.

Ajo kadulle Leankujan kohdalta Kauppalantielle on lähes sokkona, vasemmalle ei juurikaan näe



tuleeko autoja ja lisäksi risteyksessä suojatie. Pitäisi vähintäänkin olla ennen ja jälkeen risteysalueen reilut hidasteet jotta välttyttäisiin vahingoilta, tässä kohtaa autot ajaa ylinopeutta usein.

Vastine:

Thurmanin puistotien ja Kauppalantien risteys on osoitettu puistoalueeksi (P) myös nykyisin voimassa olevassa asemakaavassa (vuodelta 1964), joten alueen kaavallinen tilanne ei muutu tältä osin nykytilanteesta. Tontilla sijaitsevien rakennusten ajojohdeydet on osoitettu Leankujalta. Kaavamutoksessa on huomioitu mahdollisuus toteuttaa huoltoajoyhteys tontin syväkeräysastioille Junghansinkujalta Villa Junghansille kulkevan huoltoajoyhteyden kautta.

Palaute Kauppalantien ja Leankujan risteysalueen liikenneturvallisuudesta ja siinä koetuista ongelmista on välitetty kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavalle kuntatekniikan tulosalueelle.

25 Muistutus 16

Olen Kauniaisten kuntalainen ja asun Smedsinkentän vieressä. Vastustan asemakaavan muutosehdotusta sekä ehdotusta tonttijaosta ja tonttijaon muutoksesta Kaupungintalon alueella (Ak 221), missä tavoitteena on muuttaa korttelin 210 tonttien 2 ja 3 (Junghansinkuja 1 ja 3) asemakaavaa. Vastustan sitä siksi, että Junghansinkuja 1 ja 3 paikalla kasvaa metsää, jota on pääkaupunkiseudulla liian vähän ja liian harvassa. Asemakaavan muutoksen myötä suuri osa Villa Junghansin metsästä jouduttaisiin kaatamaan pois uuden rakentamisen tieltä.

Ihmisten asuinympäristössä on hyvä olla metsää siellä täällä. Sitä tarvitaan henkiseen virkistytymiseen kiireisessä arjessa, kun aikaa tai mahdollisuuksia ei ole tehdä metsäreissuja kauemmas. Metsät viilentävät katu ympäristöä, ja sinne on hyvä mennä lepäämään yhä yleistyvimmillä kesähelleilmoilla. Ihmisillä on myös paljon koiria, jotka tarvitsevat nekin luontoa ympärilleen. Kun uusia asuinrakennuksia rakennetaan, Villa Junghansin metsän viereen muuttaa entistä enemmän ihmisiä ja koiria, joten metsälle tulee vielä nykyistä enemmän tarvetta. Olisi tyhmää hakata metsästä yhtään pois.

En vastusta kaupungintalon uudistamista tai uusia asuinrakennuksia sinällään. Mutta rakentamisen ei pitäisi ylettyä Junghansinkujan eteläpuolelle, koska siellä kasvaa metsää. Jos tarve on, niin rakennuksista voisi tehdä Junghansinkujan pohjoispuolella korkeampia, jotta siihen saadaan suunniteltu määrä asuntoja, kunhan metsää ei kaadeta pois.

Vastine:

Alueen luonto- ja virkistysarvot on pyritty huomioimaan suunnittelussa ja rakentamisen sijoittelussa. Junghansinkujan eteläpuolelle jää yhtenäinen puistoalue Smedsinkentän ympärille, Junghansinkujan pohjoispuolelle on osoitettu uusi puistoalue uudisrakentamisen itäpuolelle, lisäksi nykyinen kaupungintalon eduspiha jää esitetyssä kaavaratkaisussa niin ikään puistoalueeksi. Kaavamääräyksillä ohjataan kasvillisuuden säilyttämiseen korttelialueilla ja monipuolisen lajiston suosimiseen puistoalueilla.