



## KAUNIAINEN

TEINIKUJA 2

Ak 231

Asemakaavan muutos

## GRANKULLA

DJÄKNESTIGEN 2

Ak 231

Ändring av detaljplan

Koskee: 4. kaupunginosan kortteli 47 tontti 3 sekä puistoalueet

Gäller: tomt 3 i kvarter 47 i 4:e stadsdelen samt parkområden

### LAUSUNTOJEN JA MIELIPITEIDEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET SAMMANDRAG AV OCH BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDENA OCH ÅSIKTERNA

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 5.10.2023–6.11.2023.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MarkByggF 5.10.2023–6.11.2023.



## 1. Uudenmaan ELY-keskus

### Yhdyskuntarakenne

Oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa asemakaavamutosta ohjaa Uusimaa2050 - maakuntakaava. Maankäytön tehostaminen suunnittelualueella on maakuntakaavan tavoitteiden mukaista. Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että yleiskaavan sisältövaatimukset on otettu riittävästi huomioon asemakaavan valmisteluaineistoa laadittaessa.

### Kulttuuriympäristö

Kaavaselostuksen mukaan suunnittelualueella sijaitseva liki 60-vuotias käyttöikänsä päässä oleva rivitalo korvataan uudella. Rakennuksen rakennushistoriaa, kuntoa ja korjattavuutta ei avata kaavaselostuksessa tarkemmin, minkä vuoksi sen mahdollisiin arvoihin ja purkamisen edellytyksiin ei voi ottaa kantaa.

### Hule- ja pintavedet

Asemakaavan toteuttaminen lisää asuinkerrostalojen korttelialueella vettä läpäisemättömän alueen pinta-alaa, mikä osaltaan vaikuttaa hulevesien muodostumisolosuhteisiin. Vaikka muutosta voidaan tämän kaava-alueen osalta pitää maltillisena, on hulevesien systemaattinen huomioon ottaminen tärkeää tiivistyvässä kaupunkirakenteessa.

Lähtökohtaisesti alueella syntyvät puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään niiden synty paikalla. Niiltä osin, kuin hulevesiä ei voida imeyttää, tulee niitä viivyttää kiinteistökohtaisin tai alueellisin järjestelyin. Viivytyjärjestelmän minimi tilavuuden tulee olla yksi kuutiometri jokaista sataa vettä läpäisemättömä neliometriä kohti (1 m<sup>3</sup>/100 m<sup>2</sup>). Järjestelmän tulee tyhjäntyä 12-24 tunnin kuluessa sadetapahtuman alkamisen jälkeen ja siinä tulee olla hallittu ylivuoto alapuoliseen hulevesijärjestelmään/tulvareitille.

Piha-alueilla on suositeltavaa käyttää vettä läpäiseviä pintamateriaaleja hulevesien viivytystarpeen minimoimiseksi. Myös viherkattojen käyttöä erityisesti ulkorakennusten kattorakenteena on hyvä harkita. Hulevesien imeytystä, viivytyä ja johtamista koskevat määräykset mitoitustietoineen tulee kirjata kaavamääräyksiin. Mikäli on tiedossa alueita, joilla on tarkoitus käsitellä ja viivyttää hulevesiä, alueet on syytä merkitä varauksina kaavakarttaan.

### Melu

Kaavaselostuksen mukaan: "Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat meluselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa." Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että meluselvitys on hyvä laatia mahdollisimman varhaisessa vaiheessa, jotta sillä olisi vaikutuksia kaavaratkaisuun. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että mikäli VP-alueelle osoitetaan leikki- tai oleskelualueita, ne tulisi tarvittaessa suojata melulta valtioneuvoston päätöksen (993/1992) melutason ohjearvojen saavuttamiseksi.



## Ilmastovaikutukset

Asemakaavan valmisteluaineistossa on tunnistettu joitakin ilmastonmuutoksen hillintään vaikuttavia ohjauskeinoja, mm. polkupyöräpaikkojen määrällinen ja laadullinen vaatimus. Myös lähtökohdiltaan kaavaratkaisu tukee kestävästä liikkumisesta, kun joukkoliikenteen kannalta hyvälle saavutettavuusvyöhykkeelle mahdollistetaan asumista nykyistä enemmän.

ELY-keskus tuo esiin, että vaikka nykyistä tehokkaampi rakentaminen kestävästä liikkumisen alueella on todennäköisesti perusteltua, on purkavalla uudisrakentamisella myös huomattavia haitallisia ilmastovaikutuksia. Useimmissa tapauksissa korjausrakentaminen on vähähiilisempi vaihtoehto vähintään vuosikymmeniä, joten vaikutusten arvioinnissa on perusteltava uudisrakentamisen tarpeellisuus ja lisääntyvän tehokkuuden riittävyys.

Jotta kaavaratkaisu voi olla kaupungin asettamien ilmastotavoitteiden mukainen, tulee sen ilmastovaikutuksia tarkastella ja verrata olemassa olevien rakennusten korjaamiseen. Vaikutusten merkittävyys saadaan parhaiten näkyviin määrällisellä arviolla. Arvioinnissa on tärkeää havainnollistaa vaikutusten aikajännettä (viivakaaviolla) sekä tarkastella vaikutuksiin liittyvää epävarmuutta ja vaikuttamiskeinoja. Arvioinnissa on tuotava selkeästi esiin mitä ja miksi on arvioitu (arvioinnin oletukset, lähtötiedot, menetelmät, rajaukset ja tarkkuus). Ilmastovaikutusten arvioinnissa on hyvä hyödyntää ympäristöministeriön Purkaa vai korjata -raporttia (<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-221-1>). Osana arviointia tulee myös tarkastella uudisrakentamisen ilmastovaikutusten lieventämistä ja keinojen vaikuttavuutta.

Ehdotuksen mukaisessa purkavassa uudisrakentamisessa huomattavin osa elinkaaren aikaisista päästöistä syntyy rakentamisen aikana. Täten on syytä kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen aikaisten päästöjen vähentämiseen. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen ja vähähiilisiin rakenneratkaisuihin, kuten kierrätysmateriaalien käyttöön liittyvää ohjausta.

**VASTINE:** Suunnittelualueella sijaitseva rivitalo on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1965. Kaksikerroksisen neljä huoneistoa käsittävän tasakattoisen rakennuksen on suunnitellut Arkkitehtuuritoimisto Kalle Vartola. 1990-luvun alussa rakennuksen julkisivu on päällystetty vaalean ruskealla tiililaatalla, alkuperäinen julkisivu on ollut valkoiseksi ohutrapattua siporex-harkkoa. Rakennus on monelta osin mittavan saneerauksen tarpeessa (taloyhtiön ilmoituksen mukaan mm. vesi-, viemäri-, ja sähköjärjestelmät sekä vesikatto edellyttäisivät lähivuosina uusimista). Rakennuksella ei ole erityistä rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa. Kaavaselostusta on täydennetty rakennuksen tietojen osalta.

Asemakaavan muutosta varten on laadittu alustava hulevesien hallintasuunnitelma, jossa on tarkasteltu esitetyn maankäytön vaikutuksia hulevesien määrään ja laatuun sekä määritellyt tavoitteet tontin toteutettaville hulevesirakenteille. Kaavoituksen yhteydessä ei ole tehty tarkempia maaperätutkimuksia, mutta hulevesiselvityksessä on arvioitu kalliopinnan olevan tontilla lähellä maanpintaa, jolloin hulevesien imeyttäminen alueelle on haasteellista.



Selvityksen perusteella asemakaavan mukaisen rakentaminen ei merkitsevästi lisää muodostuvien hulevesien määrää. Muodostuvien hulevesien määrä saattaa jopa vähentyä, mikäli kansipiharakenteen viherpinta-ala on laaja. Hulevesiselvityksessä on esitetty viivytyrakenteiden alustavat sijainnit. Käytettävät viivytyrakenteet ja niiden sijainti tarkentuvat jatkosuunnittelussa, eikä alustavia sijainteja ole katsottu tarpeelliseksi lisätä kaavaan. Asemakaavaan on lisätty hulevesien viivyttämistä koskeva määräys. Lisäksi kaavamääräyksiä on päivitetty pihojen päällystemateriaalien osalta siten, että päällystemateriaaleissa tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja. Kaavaselistusta on päivitetty hulevesien osalta.

Puistoalueen kaavamääräyksiä on päivitetty melun osalta. Puistoalueelle ei melun takia saa sijoittaa herkkiä toimintoja, kuten leikkipuistoa. Asemakaavan muutosta varten on laadittu tarkentava meluselvitys. Meluselvityksen perusteella AK-korttelialueelle on lisätty oleskeluun käytettäviä piha-alueita sekä oleskeluun käytettäviä parvekkeita, terasseja ja viherhuoneita koskevat melumääräykset.

Asemakaavan muutosta varten on tehty alustava hiilijalanjälkilaskenta, jossa on vertailtu olemassa olevan rakennuksen ja suunnitellun uuden rakentamisen päästöjä rakennusmateriaalien ja energian osalta. Laskennan perusteella sekä nykyisen rivitalon peruskorjaus että esitetty uudisrakentaminen aiheuttavat hiilipiikin. Absoluutisilta ja neliökohtaisilta päästöiltään uudisrakentaminen on laskennan perusteella suurempipäästöinen peruskorjausvaihtoehtoon verrattuna. Suhteutettaessa rakennuksen elinkaaren kokonaispäästöt arvioituun asukasmäärään ovat uudisrakennukset tehokkaampia kuin olemassa oleva rakennus. Uudisrakentamisen ilmastovaikutuksia voidaan lieventää jatkosuunnittelussa mm. vähähiilisillä rakennusmateriaaleilla tai vähäpäästöisemmällä energiaratkaisuilla. Näiden lisäksi uudessa rakennuksessa voidaan huomioida kiertotalous esimerkiksi mahdollistamalla hyvällä asunosuunnittelulla asuntojen muuntojoustavuus. Kerrostalorakentamisessa taloyhtiön laadukkaat yhteistilat mahdollistavat tehokkaamman rakentamisen. Jaetut tilat, kuten sauna ja kerhotila, vähentävät vastaavan tilan tarvetta asunnoissa. Rakentamisen ja rakennuksen elinkaaren päästöjen lisäksi on huomioitava, että tiivistämällä (lisäämällä asukasmäärää) kestävien liikkumismuotojen alueella vaikutetaan myös asukkaiden liikkumisen ilmastopäästöihin. Esitetystä rakentamisen tehokkuudessa on tiivistettävän kaupunkirakenteen lisäksi otettu huomioon myös rakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä, jolloin tehokkuus jää maltilliseksi.

## 2. Rakennusvaliokunta:

Rakennusvaliokunta toivoo, että jatkosuunnittelussa huomioidaan värityksen soveltuvuus Kavallintien alueen arvoraikentamiseen ja muistuttaa kaupungin ympäristötavoitteiden huomioon ottamisesta rakennusmateriaalien suhteen. Muilta osin asemakaavan muutosluonnosta puolletaan esitetyn mukaisesti.



VASTINE: Julkisivujen toteuttamisesta, materiaaleista sekä väriyksestä on annettu kaavaehdotuksessa tarkentavia määräyksiä. Määräysten tarkoituksena on varmistaa korkealaatuinen ja ympäristöönsä soveltuva toteutus. Tiilen tai vaihtoehtoisesti rapatun julkisivun on katsottu soveltuvan ympäristönsä rakennuskantaan puujulkisivuja paremmin.

### 3. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

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

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

### 4. Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähkönjakeluverkko 20 kV ja 0,4 kV:

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20kV johdot ja 0,4kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähkönjakeluun:

Kaavan myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja tarvitaan uusia kaapelointeja. Kaava-alueella sijaitsee puistomuuntamo, joka on esitetty liitteessä 1 violetilla neliöllä. Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m<sup>2</sup>) kyseiselle muuntamolle.

Siirtokustannusten jako:

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

Muuta huomautettavaa:

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta. Toivomme saada mahdollisuuden lausua vielä ehdotusvaiheessa.



Liite 1, nykyinen sähkönjakeluverkko.

VASTINE: Olemassa oleville puistomuuntamolle on lisätty kaavaehdotukseen ohjeellinen aluevaraus. Muilta osin merkitään tiedoksi.

## 5. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo pitää valitettavana, että vuonna 1965 valmistunut rivitalo on päässyt niin huonoon kuntoon, että sitä esitetään purettavaksi. Rakennusta ei ole huomioitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa. Museo katsoo, ettei rakennus ole kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti niin merkittävä, ettei sen purkaminen olisi mahdollista. Kaavaselostuksen mukaan alueen suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Museo katsoo, että viitesuunnitelmassa on riittävässä määrin huomioitu rakentamisen sovittaminen alueen ympäristöön ja pienimittakaavaiseen rakentamiseen. Museo pitää tärkeänä, että kaavaselostuksessa on huomioitu uudisrakennusten alisteisuus Villa Odenwalliin nähden. Museo esittää, että kaavaselostusta täydennettäisiin valokuvalla purettavasta rivitalorakennuksesta sekä rakennuksen suunnittelijatiedoilla.

Kauniaisten Teinikuja 2 asemakaavan muutosalueelta ei tunneta Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaan muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muuta arkeologista kulttuuriperintöä. Kaavamuutosalueeseen ei liity mainittavaa arkeologista potentiaalia, mistä johtuen Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä kaavan yhteydessä.



Keski-Uudenmaan alueellisella vastuuseolla ei ole kulttuuriympäristön vaalimisen näkökulmasta muuta huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta.

VASTINE: Asemakaavaselostusta on päivitetty olemassa olevan rakennuksen tietojen osalta. Muilta osin merkitään tiedoksi.

## 6. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Olemme tutustuneet edellä mainittuun asemakaavan muutosluonnokseen.

Pelastustoiminnan turvaamiseksi ensihoitoyksiköllä (ambulanssi) ja pelastusyksiköllä (sammutusauto) tulee päästä enintään 10 metrin etäisyydelle kolmikerroksisen (tai sitä korkeamman) rakennuksen uloskäynnistä.

Sammutustoimintaa varten nostolavayksikölle on suunniteltava pelastustie ja nostopaikka enintään 10 metrin päähän kolmikerroksisesta (tai sitä korkeammasta) rakennuksesta. Nostolavayksikköä käytetään esimerkiksi kattopaloissa kuljettamaan sammutuskalustoa ja pelastajia.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos pitää hyvänä ratkaisuna, jos asuinrakennuksien varatiet suunnitellaan toteutettaviksi omatoimisena pelastautumisena ilman pelastuslaitoksen toimenpiteitä, jolloin nostolavayksikön ei tarvitse päästä asuntojen varateiden läheisyyteen (mahdollisia varatieratkaisuja; varatiekuilu parvekelinjalle, pelastautumisluukku parvekelaatassa, sivuttaissiirtymä naapurin parvekkeelle, kaksi toisistaan riippumatonta uloskäytävää, rakennuksen suojaus automaattisella sammutuslaitteistolla).

Mikäli varatiet kohteessa perustuvat pelastuslaitoksen nostokalustoon, tulee nostolavayksikön ulottuma suhteessa pelastettaviin parvekelinjoihin huomioida. Teoreettisen ulottuman tulee ylettyä vähintään parvekelaatan puoliväliin. Mahdollisten ranskalaisten parvekkeiden osalta teoreettisen ulottuman tulee ylettyä reilusti asunnon puolelle. Lisäksi nostopaikkojen suunnittelussa tulee huomioida nostopaikan keskiviivan optimaalinen etäisyys rakennuksen julkisivusta, joka on lähtökohtaisesti kuusi (6) metriä.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ei puolla vetotikkaiden (moniosaiset, taljojen avulla nostettavat ja laskettavat palotikkaat) käyttöä pelastamiseen.

Piha-alueen pelastusteiden, nostopaikkojen ja pihakannen rakenteiden mitoitus "HIKLU Pelastustien suunnittelu- ja toteutusohjeen" mukaisesti.



VASTINE: Kaavan viitesuunnitelmaa on päivitetty pelastusteiden ja nostopaikkojen osalta. Tarkempi suunnittelu ajoittuu rakennusten toteutussuunnitteluvaiheeseen.

## 7. Mielipide 1

Efter att ha tagit del av utkast till detaljplaneändring avseende Djäknestigen 2, tomt 3, kvarter 47 i Grankulla, önskar vi framföra följande.

Skuggeffekter. Vid bedömning av konsekvenserna av detaljplaneförslaget för den byggda miljön och landskapet fokuserar man i utkastet huvudsakligen på bebyggelsen väster om planområdet. Höjden på de planerade byggnaderna har anpassats så att de inte överstiger höjden på Svenska skolcentrum (Villa Odenwall). Byggnadernas våningstal påstås inte nämnvärt skilja sig från det som gäller för byggnader i närheten av planområdet. Må vara att våningstalen inte skiljer sig nämnvärt åt, men vad gäller höjden på byggnaderna så föreligger det en avsevärd skillnad i förhållande till byggnationen på östra sidan om Djäknestigen. Bebyggelsen där består av rad- och parhus av suterräng-typ (nedre våningen delvis under marknivå) och är låg till sin natur. Flervåningshusen kommer, eventuellt med undantag för sommarmånaderna, effektivt att skymma eftermiddagssolen för flertalet av dem som bor i husen på andra sidan gatan.

Insyn. Enligt utkast till detaljplanekarta kan två av byggnaderna placeras strax intill Djäknestigen. De framgår också att alla bostäder skall ha en anslutande balkong eller altan. I de skisser och illustrationer av byggnaderna som bifogats utkastet har emellertid varken balkonger eller altaner ritats in. Avsaknad är beklaglig. Allt väsentligt borde finnas med. Klart är emellertid att det stora flertalet av de boende på östra sidan om Djäknestigen kommer att uppleva en besvärande insyn från balkonger och fönster i flervåningshusen om de uppförs enligt utkastet.

Trafik. Planändringen uppskattas inte ha någon nämnvärd inverkan på trafikvolymerna i området. Trafikalstringstalen för den nya markanvändningen uppskattas till 32 bilar per dygn. Bilplatser är tänkta att placeras under gårdsdäcket eller husen, vilket i sig är positivt. Trafikalstringstalet förefaller lågt och det är sannolikt att det reserverade antalet bilplatser för boende och gäster inte kommer att räcka till. Man kan därför anta att bilar kommer att ställas på Djäknestigen och Kavallvägen. Båda gatorna, men i synnerhet Djäknestigen, lämpar sig synnerligen dåligt för parkering. Djäknestigen är en smal återvändsgata och stockas lätt till. Trafiken är som livligast vardagsmorgnar när föräldrar skjutsar sina barn till skolan (Svenska skolcentrum). Kaotisk trafik förekommer också i samband med föreställningar i Bio Grani som är inhyst i skolcentrumkomplexet. Långa väntetider förekommer redan nu i korsningen Kavallvägen-Stationsvägen, speciellt för trafiken från Kavallvägen ner mot centrum. Trafikljus borde installeras för att underlätta trafiken och för att höja säkerheten i korsningen.





Sammanfattning och slutsatser.

Ägarna till det aktuella området anser att en sanering av den befintliga bebyggelsen inte är ekonomiskt lönsam eller ens möjlig och anhåller därför om en ändring av detaljplanen. Anhållan uppges ligga i linje med stadens strategi för en tätare stadsstruktur och målsättning för markanvändningen.

Ur ekonomisk synvinkel skulle planändringen vara ett lyckokast för ägarna till det aktuella området. Detsamma kan tyvärr inte anses gälla för fastighetsägarna på östra sidan om Djäknestigen. Dessa har i god tro köpt bostäder och förlitat sig på att detaljplanen för området står fast. Marknadsvärdet för bostäderna skulle sannolikt sjunka, av orsaker som redovisats ovan.

Vid förverkligandet av sin strategi för markanvändning och stadsstruktur bör Grankulla stad finna lösningar som överensstämmer med fastställda planer, inte ställer stadens invånare mot varandra och som inte riskerar att bli prejudicerande vid beslut i framtida liknande fall. Med tanke på tomtens läge, nära Svenska skolcentrum, kunde staden överväga att lösa in området för framtida eventuella behov.

Vi motsätter oss detaljplaneändringen.

**BEMÖTANDE:** Den föreslagna bebyggelsen har anpassats till terrängen i området i syfte att minimera ändringar i omgivningen. I byggmängden, placeringen och våningstalet har beaktats områdets kulturhistoriska värden och den stadsstrukturella anpassningen till ett område dominerat av småhus, men även områdets läge i närheten av centrala trafikleder och omfattande trafikförbindelser, där det är ändamålsenligt att koncentrera tätare bebyggelse. Taknockshöjden på de planerade byggnaderna överstiger inte taknockshöjden på Villa Odenwall som ligger på västra sidan av planområdet. I samband med detaljplaneändringen har en skugganalys gjorts. Enligt skugganalysen ger de föreslagna byggnaderna inte upphov till någon väsentlig skuggeffekt på byggnader eller vistelseområden i närområdet. Skuggeffekter förekommer på de byggnadernas gårdar som ligger på östra sidan av planområdet främst i kvällssolen på högsommaren. Skuggeffekterna kan anses vara typiska för ett stadsområde.

I detaljplaneområdet har anvisats tre byggnadsytor och parkeringsplatser under ett gårdsdäck som placeras mellan byggnadsytorna. Byggnadsytorna har anvisats ett avstånd av cirka 5–7 meter från den östra tomtgränsen. Avståndet till de närmaste bostadsbyggnaderna på östra sidan är således minst cirka 20 meter. De punktliknande byggnadsmassorna möjliggör bostäder som har utblickar i flera riktningar. I referensplanen föreslås balkonger i byggnadernas hörn, men detaljplanen sätter inga begränsningar på placeringen av balkonger eller fönster. En mer detaljerad planering görs vid utarbetandet av byggnadsplanen.

Enligt stadens uppgifter från trafikräkningen har trafikmängden på Kavallvägen varit cirka 1 344–1 561 fordon/dygn under åren 2019–2023. Den högsta trafikmängden mättes år 2021 medan den lägsta trafikmängden mättes år 2023. Trafikräkningarna har gjorts på höstarna för att göra räkningarna så jämförbara med varandra som möjligt. På basis av räkningarna har trafikmängderna inte ökat under de senaste åren. Trafikvolymen för den föreslagna



bebyggelsen är 41 fordon/dygn, vilket innebär en ökning på cirka 3 procent i trafikmängden på Kavallvägen. Trafikvolymen har ingen väsentlig inverkan på trafiknätverkets funktionalitet. Djäknestigens gatuområde ingår inte i planändringsområdet och i planläggningen ingår inget förslag om parkering längs gatan. På Djäknestigen gäller parkeringsförbud och parkeringsövervakningen övervakar att förbudet följs. Minimiantalet bilplatser som anvisas i detaljplanen överensstämmer med andra detaljplaner för flervåningshus i närheten av Grankulla station, som godkänts under senaste åren. I bestämmelserna om bilplatser har beaktats också bilplatser för besökare. Vid behov är det möjligt att granska hur gatunätverkets funktionalitet kan förbättras genom ändringar i trafikarrangemangen (t.ex. ändringar i väjningsreglerna eller hastighetsgränserna). Responsen om gatunätverket och de problem som upplevts i nätverket har förmedlats till kommunteknikens resultatområde som ansvarar för stadens trafikplanering.

Planområdet lämpar sig för tätare bebyggelse på basis av sitt läge, då det ligger längs goda kollektivtrafikförbindelser i omedelbar närhet av Grankulla centrum. Bebyggelsen kommer att ansluta till helheten kring centrumområdet som huvudsakligen består av flervåningshus, men den nya bebyggelsens skala beaktar också den övriga kringliggande stadsstrukturen. Ändringen kan anses motiverad med tanke på stadsstrukturen och stadsbilden. I stadsmiljön ligger småhus och flervåningshus på intilliggande tomter, och skillnaden på två våningar kan inte anses vara en orimlig avvikelse.

## 8. Mielipide 2

**Asunto Oy Kauniaisten Kavallinterasseilla (Kavallintie 1) ei ole huomautettavaa asemakaavan muutoksesta.**

**Viitesuunnitelman mukaan sopusuhtainen kokonaisuus, joka ottaa huomioon naapurit ja tontin korkeuserot. Lisärakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita ja tukee osaltaan keskustan palvelujen kehittymistä ja lisää keskustan elinvoimaisuutta. Täydennysrakentaminen säästää alueen viheralueita, mutta kaupunkiin saadaan silti uusia asukkaita. Kannatettava kokonaisuus.**

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

## 9. Mielipide 3

Naapuritontin asukkaina haluamme esittää Teinikuja 2:n kaavaluonnoksesta seuraavaa:

Suunniteltu kerrostalorakentaminen ei sovellu Kavallintien yleisilmeeseen ja pientalovaltaiseen ympäristöön. Teinikuja 2:n tontti ei ole Asematien varrella oleva tontti,



jossa kerrostalorakentaminen on yleisempää. Teinikuja 2:n kerrostalorakentaminen muuttaisi sekä Kavallintien, että varsinkin Teinikujan pientalovaltaista luonnetta, joka nykyisellään sopii yhteen Kauniaisten huvilamaisen puutarhakaupungin imagon kanssa.

Kolmikerroksiset kerrostalot yhdessä jyrkän harjakaton kanssa varjostaisivat Kavallintie 2:n tonttia ja pihoja ilta-auringolta. Valtaosan vuodesta aurinko paistaa Suomessa matalalta, ja varjot ovat pitkiä.

Suunniteltu kerrostalo tulee aiheuttamaan myös liikennehaittaa Kavallintielle.

- i. Kavallintieltä on jo nykyisin vaikeaa liittyä työmatkaliikenteen huippuaikoina Asematielle.
- ii. Teinikujan ja Kavallintien risteyksessä väistämissäntö yllättää usein Kavallintietä ajavat, joka aiheuttaa nykyisinkin viikottain vaaratilanteita risteyksessä. Lisäksi ko. risteystä käytetään Kavallintie 1:n asukkaiden pysäköintipaikkana.
- iii. Kavallintien lisääntynyt liikennemäärä ja kovat ajonopeudet ovat aiheuttaneet asukkaiden kritiikkiä jo Klostretinkujan ympäristön uudisrakentamisen myötä. Kaikki em. liikennehaitat tulevat lisääntymään esitetyn kerrostalorakentamisen myötä.

Maankäytön velvoitteisiin, joissa rakentamista tiivistetään hyvien julkisten kulkuyhteyksien varrella, on mahdollista vastata myös tiiviin ja matalan rakentamisen keinoin. Myös tiivis ja matala eurooppalaistyylinen rakentaminen mahdollistaa korkean tehokkuusluvun kaavoituksessa. Tiivis ja matala rakentaminen soveltuisi paremmin sekä Teinikujan yleisilmeeseen että ihmisten yleiskuvaan Kauniaisten puutarhakaupungista. Matala rakentaminen olisi varmasti myös kysyttävä suositumpaa kauniaislaisten keskuudessa, mikäli sitä verrattaisiin kerrostalorakentamiseen. Pidämme kummallisena, jos Kauniainen omilla toimillaan heikentää kaupungin omia imagotekijöitä ja kilpailuvahvuuksia.

Em. syihin perustuen vastustamme kaavaluonnoksen mukaista kerrostalorakentamista, ja ehdotamme suunnitelman palauttamista valmisteluun rakennuskorkeuden rajoittamiseksi, pientaloympäristön säilyttämiseksi sekä liikennehaittojen uudelleen arvioimiseksi.

**VASTINE:** Esitetty rakentaminen on sovitettu alueen maastonmuotoihin pyrkimyksenä minimoida muutokset ympäristöön. Rakentamisen määrässä, sijoittelussa ja kerrosluvussa on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkirakenteellinen liittyminen pientalovaltaiseen ympäristöön, mutta myös alueen sijainti keskeisten liikenneväylien ja kattavien liikenneyhteyksien läheisyydessä, johon tehokkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Rakennusten kattomuotona on ympäristöön soveltuva harjakatto, jonka alle muodostuvia ullakoita voidaan hyödyntää alapuolisiin asuntoihin kuuluvina tiloina. Ullakkojen hyödyntäminen monipuolistaa osaltaan asuntotarjontaa ja pistemäiset rakennukset mahdollistavat moneen suuntaan avautuvat asunnot. Suunniteltujen rakennusten harjakorkeus ei ylitä suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Villa Odenwallin harjakorkeutta. Kaavamuuokseen liittyen on laadittu varjoanalyysi, jonka perusteella esitetty rakentaminen ei aiheuta olennaista varjostusvaikutusta lähialueen rakennuksille tai



oleskelualueille. Varjostusta aiheutuu itäpuolisten rakennusten pihoilta lähinnä keskikesällä iltta-auringon aikaan. Aiheutuvaa varjostusta voidaan pitää kaupunkialueelle tyypillisenä.

Kaupungin liikennelaskentatietojen mukaan Kavallintien liikennemäärät ovat vuosina 2019–2023 olleet n. 1 344–1561 ajoneuvoa/vrk. Suurimmat liikennemäärät on mitattu vuonna 2021, pienin liikennemäärä on saatu vuoden 2023 laskennasta. Liikennelaskennat on tehty syksyisin, jotta laskennat olisivat keskenään mahdollisimman hyvin vertailukelpoisia. Laskentojen perusteella liikennemäärissä ei ole kasvua viimeisten vuosien aikana. Esitetyn rakentamisen liikennetuotos on n. 41 ajoneuvoa/vrk, mikä tarkoittaa noin 3 % lisäystä Kavallintien liikennemäärään. Liikennetuotoksella ei ole olennaista vaikutusta alueen liikenneverkon toimivuuteen. Tarvittaessa on mahdollista tutkia katuverkon toimivuuden parantamista muutoksilla liikennejärjestelyissä (esim. muutoksilla väistämissäännöissä tai nopeusrajoituksissa). Palaute katuverkosta ja siinä koetuista ongelmista on välitetty kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavalle kuntatekniikan tulosalueelle.

Tontti sijaitsee n. 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden tarkoituksenmukaista. Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestävämpään elämäntapaan, jolloin hanke vastaa osaltaan kaupungin hiilineutraaliuuteen 2030 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi hanke vastaa osaltaan myös kaupungin strategiaan (tasapainoinen kaupunkirakenne) sekä maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023-2040:ssä asetettuihin maankäyttöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin, joiden mukaan maankäytön hallittu tiivistäminen tulee ensisijaisesti keskittää Kauniaisten aseman vaikutuspiiriin sekä Koivuhovin aseman välittömään läheisyyteen, lisäksi pää- ja kokoojakatujen varsille tulee mahdollistaa suurmaisemaan soveltuvaa rakentamista, jonka mittasuhteet sopeutuvat myös pientalovaltaiseen ympäristöön.

## 10. Mielipide 4

Asunto Oy Kavallinpuisto, Kavallintie 2 haluaa esittää seuraavaa koskien kaavamutosta. Taloyhtiö ja sen osakkaat vastustavat esitettyjä suunnitelmia. Kavallintien pohjoispuoli on tällä hetkellä kokonaisuudessaan rivitalo/omakotitaloaluetta, ja nykyiset talot sulautuvat harmonisesti ympäröivään luontoon.

### Esitetyt talot

Kerrostalot eivät sovi pientaloalueen ympäristöön. Alueen puistomaisuus tulee häviämään. Tiivistä voi rakentaa myös matalana. Jos nykyisiä taloja puretaan ja uusia rakennetaan, tulisi



rakennuksien olla terassimaisia, maastoon soveltuvia, korkeintaan 2 kerrosta + kellari/autohalli Teinikujan suuntaan. Korkeat kerrostalot varjostaisivat tonttiamme aika lailla, ilta-aurinko ei paistaisi enää terasseille.

#### Liikenne tontille

Kavallintien ja Teinikujan risteys sekä Teinikuja ei siedä yhtään enempää liikennettä. Koulun tavarahuolto ja kaupungin oma huoltoliikenne kulkee Teinikujan kautta. Aamulla koululaisia tuodaan, iltapäivällä haetaan, mopo- ja mönkijäliikennettä esiintyy millä puolella tietä tahansa. Opettajien pysäköintialue ja Bio Granin liikenne tuo vielä lisää liikennettä Teinikujalle. Lisäksi kaikkien kiinteistöjen jätehuollot ja muu normaali liikenne kujalla vaikuttaa tietenkin kokonaisuuteen.

Vaaratilanteita syntyy Teinikujalla monta kertaa viikossa. Oppilaat kulkevat keskellä tietä tai missä milloinkin, eivätkä autot, huoltoautot ja tavarakuljetusautot aina noudata nopeusmääräyksiä alamäessä. Talven liukkaudessa tilanne vaikeutuu entistäkin pahemmaksi. Liikenteen tulisi Teinikuja 2:n tontille sen takia ohjata Kavallintien kautta, eikä lainkaan Teinikujan puolelta.

#### Ekologia ja vaikutus ympäristöön

Esitetyt rakennussuunnitelmat aiheuttaisivat suuria negatiivisia vaikutuksia ympäristöön, kuten myös nykyisten rakennuksien purku- ja räjäytystyöt esitettyä uutta rakennettaessa. Tämä sopii huonosti kuvaan Kauniaisista vihreänä ja ympäristövastuullisena huvilakaupunkina.

**VASTINE:** Esitetty rakentaminen on sovitettu alueen maastonmuotoihin pyrkimyksenä minimoida muutokset ympäristöönsä. Rakentamisen määrässä, sijoittelussa ja kerrosluvussa on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkirakenteellinen liittyminen pientalovaltaiseen ympäristöön, mutta myös alueen sijainti keskeisten liikenneväylien ja kattavien liikenneyhteyksien läheisyydessä, johon tehokkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää. Suunniteltujen rakennusten harjakorkeus ei ylitä suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Villa Odenwallin harjakorkeutta. Kaavamuuotukseen liittyen on laadittu varjoanalyysi, jonka perusteella esitetty rakentaminen ei aiheuta olennaista varjostusvaikutusta lähialueen rakennuksille tai oleskelualueille. Varjostusta aiheutuu itäpuolisten rakennusten pihalle lähinnä keskikesällä ilta-aurinkon aikaan. Aiheutuvaa varjostusta voidaan pitää kaupunkialueelle tyypillisenä. Rakennusten kattomuotona on ympäristöönsä soveltuva harjakatto, jonka alle muodostuvia ullakoita voidaan hyödyntää alapuolisiin asuntoihin kuuluvina tiloina. Ullakkojen hyödyntäminen monipuolistaa osaltaan asuntotarjontaa ja pistemäiset rakennukset mahdollistavat moneen suuntaan avautuvat asunnot. Autopaikoitus on esitetty pääosin talojen välisen kansipihan alaiseen pysäköintihalliin. Kannenalaisella pysäköintiratkaisulla minimoidaan ajoneuvoliikenteen määrä piha-alueilla ja toisaalta mahdollistetaan vehreämpien piha-alueiden toteuttaminen. Kaavamääräyksillä ohjataan kasvillisuuden säilyttämiseen ja uudistamiseen.



Kaupungin liikennelaskentatietojen mukaan Kavallintien liikennemäärät ovat vuosina 2019–2023 olleet n. 1 344–1561 ajoneuvoa/vrk. Suurimmat liikennemäärät on mitattu vuonna 2021, pienin liikennemäärä on saatu vuoden 2023 laskennasta. Liikennelaskennat on tehty syksyisin, jotta laskennat olisivat keskenään mahdollisimman hyvin vertailukelpoisia. Laskentojen perusteella liikennemäärissä ei ole kasvua viimeisten vuosien aikana. Esitetyn rakentamisen liikennetuotos on n. 41 ajoneuvoa/vrk, mikä tarkoittaa noin 3 % lisäystä Kavallintien liikennemäärään. Liikennetuotoksella ei ole olennaista vaikutusta alueen liikenneverkon toimivuuteen. Tarvittaessa on mahdollista tutkia katuverkon toimivuuden parantamista muutoksilla liikennejärjestelyissä (esim. muutoksilla väistämissäännöissä tai nopeusrajoituksissa). Palaute katuverkosta ja siinä koetuista ongelmista on välitetty kaupungin liikennesuunnittelusta vastaavalle kuntatekniikan tulosalueelle. Teinikuja 2:n tontti ei rajoitu Kavallintien katualueeseen, jolloin ajoyhteyttä ei voida osoittaa sitä kautta. Vaikka tontti rajoittuisikin Kavallintiehen, olisi tonttiliittymä tarkoituksenmukaisempaa osoittaa Teinikujan kautta. Mikäli tonttiliittymä osoitettaisiin Kavallintieltä tulisi se lähelle Teinikujan risteystä, mikä ei olisi liikenneturvallisuuden kannalta hyvä sijainti liittymälle.

Tontti sijaitsee n. 500 metrin kävelymatkan päässä Kauniaisten asemasta, jolloin sen osoittaminen asuinkerrostalorakentamiseen on kaupunkirakenteellisesti sekä kaupungin hiilineutraaliustavoitteet huomioiden tarkoituksenmukaista. Tehokkaampi korvaava uudisrakentaminen tiivistää kaupunkirakennetta Kauniaisten raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä sekä lisää ja monipuolistaa alueen asuntotarjontaa. Erinomaisten julkisten liikenneyhteyksien ja palveluiden välittömään läheisyyteen sijoittuva kaupunkirakenteen tiivistäminen mahdollistaa alueen asukkaille edellytykset kestävämpään elämäntapaan, jolloin hanke vastaa osaltaan kaupungin hiilineutraaliuuteen 2030 tähtäävässä Resurssiviisauden tiekartassa asetettuihin tavoitteisiin. Lisäksi hanke vastaa osaltaan myös kaupungin strategiaan (tasapainoinen kaupunkirakenne) sekä maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023-2040:ssä asetettuihin maankäyttöllisiin ja kaupunkirakenteellisiin tavoitteisiin, joiden mukaan maankäytön hallittu tiivistäminen tulee ensisijaisesti keskittää Kauniaisten aseman vaikutuspiiriin sekä Koivuhovin aseman välittömään läheisyyteen, lisäksi pää- ja kokoojkatujen varsille tulee mahdollistaa suurmaisemaan soveltuvaa rakentamista, jonka mittasuhteet sopeutuvat myös pientalovaltaiseen ympäristöön.