



## KAUNIAINEN

BREDANTIE 15–17  
Ak 217  
Asemakaavan muutos

## GRANKULLA

BREDAVÄGEN 15–17  
Ak 217  
Ändring av detaljplan

Koskee: 4. kaupunginosa, osa korttelia 49  
Gäller: En del av kvarter 49 i 4:e stadsdelen

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

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.2.2018–  
23.3.2018.  
Förslaget till detaljplaneändring var framlagt enligt 27 § i MarkByggF 22.2.2018–  
23.3.2018.



## 1. Uudenmaan ELY-keskus

Kaavamääräyksen mukaan rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. ELY-keskus huomauttaa, että nämä tulee olla selvitetty jo asemakaavavaiheessa.

ELY-keskus toteaa, että mikäli rakennuksen meluisammalla julkisivulla ylittyy 55 dB keskiäänitaso, tulee asuntojen aueta rakennuksen hiljaisemmalle, ohjearvojen (Valtioneuvoston päätös melutasojen ohjearvoista 993/1992) mukaiselle puolelle.

Melun ohjearvojen toteutuminen piha- ja oleskelualueen osalta ei todennäköisesti toteudu AO-5-korttelin kohdalla ilman aitarakennelmaa. Kaavassa tulee mahdollistaa meluuestenä toimivan aidan rakentaminen ja määrätä se rakennettavaksi, jos liikennemelun ennustettu melutaso vuonna 2035 ylittää em. alueilla päivällä 55 dB melutason.

**VASTINE:** Asemakaavan muutos on suunniteltu siten, että liikennemelun haittavaikutukset ja niiltä suojautuminen on huomioitu. Asemakaavan muutosta varten on laadittu meluselvitys, jonka perusteella Bredantien varrella sijaitsevan asuinpienalojen rakennusalaan (julkisivuun) kohdistuu yli 55 dB keskiäänitaso. Koska kyseiselle rakennusosalalle voi toteuttaa vain yhden asunnon, asunto avautuu molempiin suuntiin. Näin ollen lisämääräys asuntojen avautumissuunnasta ei ole tarpeellinen.

Koska meluselvityksen mukaan osalla alueesta meluarvot ylittyvät, on asemakaavassa annettu seuraava melua koskeva määräys. "Kortteli sijaitsee osin melualueella. Leikkiin ja oleskeluun tarkoitettut piha-alueet sekä oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit tulee sijoittaa ja tarvittaessa suojata melulta siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä."

AO-korttelialueelle on jo rakentunut yhden asunnon asuinrakennus, jonka piha-alueet sijoittuvat melulta suojaan. Melulta suojattua piha-aluetta on mahdollista laajentaa toteuttamalla Bredantien varteen riittävän korkea aita.

## 2. Rakennusvaliokunta

Rakennusvaliokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta esitetyn mukaisesti. Lisäksi rakennusvaliokunta esittää lausunnossaan, että kaavamääräyksissä tulee ottaa huomioon sähköautojen latausvalmius. (Jäsen Tupamäen selvitys asiasta liitteenä.)



VASTINE: Merkitään tiedoksi.

Asemakaavoissa ei ole tarkoituksenmukaista tai maankäyttö- ja rakennuslain hengen mukaista edellyttää toimenpiteitä jonkun tietyn toimijan tai toimintojen suosimiseksi. Tästä syystä kaavamääräyksissä ei ole mainintaa sähköautojen latausmahdollisuuksista. Sen sijaan kaavaan on mahdollista sisällyttää yleispiirteisiä määräyksiä tai suosituksia, joilla ohjataan esimerkiksi ympäristöystävällisiin valintoihin.

Todettakoon lisäksi, että kaupunki omistaa tällä hetkellä A-korttelialueeksi osoitetun alueen (suoraan ja omistamansa asunto-osakeyhtiön kautta), joten kaupungin on tontinluovutusvaiheessa mahdollista ohjata latauspisteiden toteuttamistakin niin halutessaan. Tämä tapa on myös joustava, sillä ehtoja voidaan muokata sitä mukaa kun tekniikka ja tarve kehittyvät.

### 3. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Olemme tutustuneet asemakaavan muutoksen selostukseen.

Asuinrakennukset on sijoitettava tontille siten, että pelastusteiden ja nostopaikkojen rakentaminen on mahdollista kaikkiin yli 3 kerroksisiin rakennuksiin tai mikäli varatie sijaitsee yli 10 metrin korkeudessa. Mikäli rakennuksien varatiejärjestelyt edellyttävät pelastuslaitoksen toimenpiteitä, tulee varateiden suunnittelussa huomioida pelastustien rakentamisen mahdollistaminen myös tontin pohjoispuolella sijaitseviin asuntoihin. Lisäksi pelastusteiden ja nostopaikkojen suunnittelussa on huomioitava myös mahdolliset istutettavat ja säilytettävät puut.

Sisäpihalle johtava kulkuaukko ja autohallin kansirakenteet on huomioitava siten, että pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla pystytään operoimaan rakennusten välittömässä tuntumassa (Ohje: Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos PELASTUSTIEN SUUNNITTELU JA TOTEUTUS 4.3.2010). Rakennusaikaiset pelastustiejärjestelyt tulee huomioida. Toisen vaiheen rakennusaikana tulee pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla päästä ensimmäisen vaiheen aikana rakennettujen rakennusten välittömään läheisyyteen.

Huom. Ympäristöministeriön asetus rakennusten paloturvallisuudesta 848/2017 33 § antaa mahdollisuuden toteuttaa rakennukset ilman varatiejärjestelyitä; esimerkiksi kahdella erillisellä osatoidulla uloskäytävällä tai yhdellä palolta suojatulla uloskäytävällä, jolloin rakennus on varustettava tarkoitukseen sopivalla automaattisella sammutuslaitteistolla.

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen maanomistusolot ovat muuttuneet siten, että uudisrakentaminen alueella tultaneen toteuttamaan kerralla. Kaavamääräyksissä edellytetään, että poistumisreittisuunnittelussa on suosittava ensisijaisesti omatoimiseen pelastautumiseen perustuvia ratkaisuja. Lisäksi kaavassa on annettu määräys pelastustoiminnan vaatimusten huomioon ottamisesta kansirakenteiden mitoituksessa.



#### 4. Fortum Power and Heat Oy

Lausunnon kohteena oleva alue on Bredantien ja Palokunnantien kulmassa. Suunnittelualueella on kiinteistö, joka on liitetty kaukolämpöön. Fortumilla on kaukolämmön runkolinjoja Bredantiellä ja Palokunnantiellä. Tulemme tarjoamaan kaikille alueen rakennettaville kiinteistöille kaukolämpöä. Suunnittelualueella oleviin nykyisiin kaukolämpölinjoihin kohdistuu muutostarpeita. Tämän vuoksi Fortum haluaa olla mukana hankkeessa jo suunnitteluvaiheessa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

#### 5. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa: Aluetta palvelevat yleiset vesijohdot ja viemärit on rakennettu valmiiksi.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

#### 6. Sivistystoimi

Lasten määrän kasvu ruotsinkielisessä varhaiskasvatuksessa ja ostopalvelusopimusten lakkaaminen, joiden vaikutukset kunnallisen varhaiskasvatuksen kysyntään eivät vielä ole varmoja, aiheuttavat sen, että kunta ei pysty järjestämään lakisääteisiä varhaiskasvatuspalveluja, mikäli sivistystoimi menettää Grankottenin päiväkodin.

Mikäli ostopalvelupäiväkodit kokonaisuudessaan korvautuvat palvelusetelillä, tai paikat korvautuvat muulla tavoin esiopetuksen kouluun siirtymisen lisäksi, väestönkasvusta johtuva varhaiskasvatuspaikkatarpeen kasvu aiheuttaa vain noin 46 uuden varhaiskasvatuspaikkatarpeen.

Vuonna 2015–16 ruotsinkielisten varhaiskasvatuspaikkojen kysynnän tilapäinen laskeminen aiheutti aiheen arvioida, että sivistystoimi tulisi lähitulevaisuudessa toimeen ilman päiväkotia Grankottenin tiloissa. Koska muutos osoittautui tilapäiseksi, ja tuleva väestönkasvu ja siitä johtuva varhaiskasvatuspaikkojen kysynnän kasvu aiheuttaa sen, että tässä vaiheessa sivistystoimi pystyy luopumaan Grankottenista vain, jos paikat korvautuvat uudella, nykyistä Grankottenia isommalla kunnallisella päiväkodilla.



Asiaa voidaan arvioida uudelleen, kun väestönkasvun, palvelusetelin käyttöönnoton ja muiden muutosten vaikutukset ovat kokonaisuudessaan tiedossa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Olosuhteet ovat muuttuneet lausunnon jättämisen jälkeen ja päiväkotitoiminta on loppunut Grankottenissa kesällä 2024.

## 7. Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik

SUUS ger följande utlåtande till STS gällande tomten där daghemmet Grankotten är belägen:

Barnantalet ökar fram till år 2025 i varierande grad enligt tre alternativa prognoser inom den svenskspråkiga småbarnspedagogiken. Under samma period upphör köpavtalen med Folkhälsan år 2019 och med Bensow år 2021 och framtiden för deras del är ännu oklar.

Flera villkor bör uppfyllas för att staden ska kunna avstå från fastigheten där daghemmet Grankotten finns. Detta kan ske tidigast från år 2020 ifall samtliga av följande villkor uppfylls:

- 1) Platsantalet inom köpavtalen ersätts (84 kalkylmässiga platser) av det nya servicesedelsystemet som träder i kraft 1.1.2019.
- 2) Förskoleundervisningen flyttas i sin helhet till Granhultsskolan (60 platser tidigast 2020)
- 3) Befolkningsökningen förverkligas enligt den nya (2018) prognosen snarare än den gamla (2014)

Om dessa villkor inte uppfylls kan staden inte fylla sitt lagstadgade uppdrag att ordna plats inom småbarnspedagogiken till de som är berättigade till en sådan. Saken kan granskas på nytt då vi vet mer om arrangemangen kring förskoleundervisningen samt om befolkningsökningens, servicesedelns och de nya privata daghemmens inverkan på efterfrågan av platserna.

Utskottet önskar en utredning om möjligheterna att inrätta ett daghem i bottenvåningen på det höghus som ska uppföras på den tomt där daghemmet Grankotten är belägen.

VASTINE: Antecknas för kännedom. Omständigheterna har ändrats efter inlämning av utlåtandet och daghemsverksamheten i Grankotten har upphört sommaren 2024.



## 8. Muistutus 1

As Oy Bredantie 12 :n hallitus on kokouksessaan 1.3.2018 käsitellyt Bredantie 15-17 asemakaavan muutosehdotusta. Emme pidä ehdotusta soveltavana esitettyyn paikkaan. Katsomme, ettei kyseisellä paikalla sovellu näin tehokas rakennusoikeus, kun otetaan huomioon kyseisen tonttialueen ympärillä oleva rakennuskanta, joka on pääasiallisesti yksi- ja kaksikerroksista omakoti- ja rivitaloaluetta. Myöskään hyväkuntoisen Grankotten- tarhan purkaminen jo nyt ei tunnu järkevältä.

Uuden asutokannan tulisi meidän mielestä paremmin soveltua ympäristöön ja koko Kauniaisten kaupungin puutarhakaupunki-imagoon, johon yhä lisääntyvä kerrostalorakentaminen soveltuu huonosti.

VASTINE: Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Kauniaisten keskustan läheisyys ja uudisrakennusten sopeutuminen lähialueen rakennuskantaan. Esitetty rakentaminen täydentää terveyskeskuksen ja Villa Bredan muodostamaa akselia massoitteeltaan ja katukuvaltaan yhtenäiseksi kokonaisuudeksi. Pelkästään se, että osa suunnittelun alueen ympäristöstä on pientaloasutusta, ei ole edellyttänyt uudisrakentamisen sopeuttamista pientalorakentamisen mittakaavaan. Palokunnantien varrella, johon alue liittyy kiinteästi, on toteutunut kerrostalorakentamista. Myös Palokunnankujalla on kerrostalorakentamista. Lisäksi Palokunnantien pohjoispäähän ollaan kaavoittamassa kerrostalorakentamista. Tällöin muutos on kaupunkirakenteellisesti perusteltu. Suunnittelun alueen liittyminen myös itäpuolen pientaloalueeseen on huomioitu suunnitteluratkaisussa sijoittamalla itä- ja eteläosaan kaksikerroksista pientalorakentamista.

Uudisrakennusten varjostusvaikutuksia varten on laadittu varjostustutkimukset. Varjostusta aiheutuu pohjoispuolen rakennuksille aamuisin ja itäpuolen rakennusten pihoille ilta-auringon aikaan. Varjostustutkimus osoittaa, että rakennukset eivät varjosta kohtuuttomasti olemassa olevien asuntojen oleskelupihoja, suunnitellun uudisrakentamisen varjostusvaikutusta naapuritonteille voidaan pitää kaupunkialueella tavanomaisena.

Tilakeskukselta on pyydetty lausunto kaavasta luonnosvaiheessa. Lausunnossa tilakeskus on todennut mm. että päiväkotirakennus on välttävissä kunnossa ja tulossa teknisen elinkaarensa päähän. Ottaen huomioon rakennuksen kunto on taloudellisesti ja toiminnallisesti kannattavinta, että rakennuksen korjaamiseen ei investoida ja käytetä rajallisia resursseja. Päiväkotitoiminta on loppunut rakennuksessa kesällä 2024.



## 9. Muistutus 2

Asunto Oy Kauniaisten Palokunnantie 5:n hallitus on tutustunut ehdotukseen ja toteaa seuraavaa:

Asuntoalueen suunnittelussa tulisi mielestämme aina pyrkiä saavuttamaan koko alueelle, eli siis myös tonttien kesken, asumisen viihtyvyyttä ja arkkitehtuurista harmoniaa, sillä ihmisiä varten asumuksia luodaan. Kaupunginhallitus on esittänyt erääksi Kauniaisten kaupungin tavoitteeksi, että suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen (§ 233, 23.11.2015).

L Arkkitehdit Oy:n laatima viitesuunnitelma ei ota huomioon uusien kerrostalojen vaikutusta taloyhtiömme asukkaiden viihtyvyyteen. Nelikerroksisten talojen sijoittaminen tonttien pohjoisrajalle suoraan yhtiömme B-talon eteläsiiven ja C-talon eteen ei ole onnistunut ratkaisu. Kaikki näiden talojen etelään suunnatut parvekkeet menettävät näköalansa. Bredantie 15-17 tonteille tulevat rakennukset voisi sijoittaa muullakin tavalla, kuten laitimamme vaihtoehtoinen esimerkkisuunnitelma osoittaa (liite).



Liite: Vaihtoehtoinen suunnitelma.



Asemakaavan muutosehdotuksessa esitetään nelikerroksisten talojen räystäskorkeudeksi +50.7 m, mikä on 30 cm pohjoispuolella olevien Palokunnantie 5:n rakennusten räystäskorkeuden yläpuolella. Ero ei ole oleellinen, todetaan muutosehdotuksessa, eikä se ole havaittavissa katutasolta katsottuna. Tämä pitäne paikkansa, mutta jos ei ole osattu nähdä, miitä nelikerroksinen talomassa näyttää niiden yhtiömme asukkaiden silmissä, joilla on asunnot etelään, ajatus ei ole ollut suunnittelussa mukana.

Alueelle, jota rajaa Bredantie, Asematie ja Palokunnantie, on tähän mennessä hyväksytty korkeintaan kolmikerroksisia asuintaloja (Asematie 10-12-14; Palokunnantie 5; Palokunnantie 7 eli Villa Apollo). On kyseenalaista voidaanko tontille Asematie 20 rakentaa korkeampia kuin kolmikerroksisia taloja ilman, että suojelukohteena olevan VPK-talon arvokas ympäristö kärsii.

Kauniaisten ydinkeskusta on luonnollisesti jo tiivistynyt ja saavuttanut kaupunkimaisia piirteitä korkeine asuinrakennuksineen, mutta kaupungin periferia, johon Bredantie ja Palokunnantie ympäristöineen kuuluu, ilmentää edelleen Kauniaisiille tunnusomaista ja herkkää huvilamiljöötä, jota on syytä varjella ja jota ei pitäisi turmella liian korkeiden tehokkuuslukujen nimissä.

Bredantie 15-17 tonteille on suunniteltu sekä kaksi- että nelikerroksisia asuinrakennuksia. Rakennusten keskinäinen jyrkkä korkeusero ilmentää sisäistä disharmoniana, kun taas Palokunnantietä pitkin sijoitettava nelikerroksinen rakennus ilmentää ulkoista disharmoniaa suhteessa ympäröivään omakotikantaan. Korkeintaan kolmikerroksiset asuintalot voisivat tonteilla Bredantie 15-17 sulautua ympäristöönsä viitesuunnitelmassa esitettyjä ehdotuksia paremmin.

Palokunnantie 5 edustaa alueella maiseman kannalta eräänlaista lakipistettä, josta laskusuuntainen linja lähtee Bredantie 15-17 ja Villa Bredan kautta kohti Kauniaisten laaksoa ja junarataa. Tämä laskeva linja tuntuisi olevan alueelle luonnollinen ja arkkitehtorisesti harmoninen. Linjaa ei pitäisi päästää rikkoutumaan rakentamalla tontille Bredantie 15-17 nelikerroksisia asuintaloja.

Emme tietenkään vastusta kerrostalorakentamista Bredantie 15-17 tonteille, mutta rakennusten sijoittamista voisi harkita uudestaan, esimerkiksi tavalla, jonka olemme oheenliitetyssä piirroksessa osoittaneet. Lisäksi olemme sitä mieltä, että tonteille tulisi rakentaa korkeintaan kolmikerroksisia asuintaloja.

Edellä esitetyn perusteella esitämme, että muutosluonnos palautettaisiin uudelleen valmisteluun. Valmistelussa tulisi erityisesti huomioida rakennusten korkeus. Rakennukset tulisi myös sijoittaa niin, että ne paremmin sopeutuisivat tonttien Bredantie 15-17 ympäristöön.





**VASTINE:** Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Kauniaisten keskustan läheisyys ja uudisrakennusten sopeutuminen lähialueen rakennuskantaan. Suunnittelualueen itä- ja eteläosiin osoitettu matalampi rakentaminen kiinnittyy itäpuolen pientaloalueeseen sulautuen naapuritonttien mittakaavaan. Palokunnantien itäpuolen katutila eheytyy yhtenäisen kerrostalorakentamisen myötä ja liittyy volyymiltaan niin ikään Villa Bredan alueeseen. Kaavamuuos edistää maankäytön tehostamistavoitteita ja tiivistää kaupunkirakennetta. Alue sijaitsee keskeisesti kokoojakadun varrella rautatieaseman vaikutuspiirissä (Kauniaisten asemalle n. 800 m kävelymatka) ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

Alueesta on laadittu varjostustutkielmat, jotka ovat mukana kaavaselostuksessa. Varjostusta aiheutuu pohjoispuolen rakennuksille aamuisin ja itäpuolen rakennusten pihaille ilta-auringon aikaan. Varjostustutkielma osoittaa, että rakennukset eivät varjosta kohtuuttomasti olemassa olevien asuntojen oleskelupihoja, suunnitellun uudisrakentamisen varjostusvaikutusta naapuritonteille voidaan pitää kaupunkialueella tavanomaisena. Alueen pohjoisosalle osoitettu istutettava tontinosa suojaa naapuritontin pihojen yksityisyyttä. Laaditun selvityksen perusteella uusien asuinrakennusten varjostus ei aiheuta asukkaiden elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, eikä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa.

Asemakaavan muutoksen laatimisen aikana on tutkittu useita vaihtoehtoisia ratkaisuja korttelinosan toteuttamiseksi. Esitetty suunnitteluratkaisu jatkaa Palokunnantie 5:ssäkin toteutunutta läpihengittävää sisäpiharatkaisua, jossa kerrostalorakentaminen sijoittuu Palokunnantien varteen sekä korttelinosan pohjoisrajalle. Pohjoisreunan rakentaminen on sijoitettu siten, että etäisyys naapuritontin rakennuksiin on riittävän väljä, vaikka tilanne olennaisesti muuttuukin. Kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu ottaa huomioon myös vaikutukset itäpuolisen pientaloalueen asumisviihtyvyyteen.

Suunnittelualueen rakentamisen suurin sallittu kerrosluku poikkeaa pohjoispuolisen naapurin kerrosluvusta, mutta rakennusten räystäskorkeus on rajattu siten, että se on likimain sama kuin naapurissa. Tällöin rakentamisen korkeus soveltuu ympäristöönsä.



## 10. Muistutus 3

### Asemakaavan muutoksen tavoitteet

Kaupunginhallitus on päättänyt kokouksessaan 23.11.2015 §:ssä 233 asemakaavan muutoksen laatimisesta siten, asemakaavaa muutetaan alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi. Em. kaupunginhallituksen päätöksen mukaisesti **”Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on eheyttää kaupunkikuvaa ja määrittää alueelle soveltuvaa maankäyttöä”**.

Kauniaisten ”yhdyskuntavaliokunta palautti 20.9.2017 § 99 asian uudelleen valmisteluun suunnittelun erityisesti rakennusten sijainnin ja korkeuksien tarkistamiseksi. Bredantien suuntaisesti ei saa sijoittaa kerrostaloja. **Suunnittelualueen itärajalle voi sijoittaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, jotta alueen itäpuolella olevat pientalot eivät varjostu. Alueen pohjoisrajalle voi sijoittaa enintään neljäkerroksisia rakennusmassoja”**.

Kauniaisten kaupunginhallitus kokouksessaan 29.01.2018 § 4: **”KH pitää kaupunkikuvallisista syistä tärkeänä, että korttelin kansipihan korkeustaso on samassa tasossa kuin Palokunnantien taso on huoltoajoaukon kohdalla”**

### Muistutuksen perusteet asemakaavan kaavaehdotuksesta käsittäen 4. kaupunginosan osan korttelia 49 (Bredantie 15-17)

Laadittu asemakaavan muutosehdotus on laadittu ns. postimerkkikaavana huomioimatta riittävällä huolellisuudella kaava-alueen ympäristöä ja sijaintia pientaloalueen keskellä. Kaava-alueen maanpinta kohoaa voimakkaasti alueen Bredantien puoleisen eteläreunan +33,8 tasosta alueen pohjoisreunan tasoon n. +37,5. Nyt tehdyssä asemakaavan muutosehdotuksessa em. alueen pohjoisreunan korkeustaso +37,5 on otettu alueen tulevaisuudeksi piha-alueen tasoksi, joka samalla

määrittää myös piha-alueeseen liittyvien rakennusten lattiatasot ja räystäskorkeudet pl. Bredantien suuntainen kaksikerroksinen rakennusmassa. Tämä kaava- ja suunnitteluratkaisun lähtökohta näkyy ongelmina suunniteltujen rakennusmassojen korkeussuhteissa suhteessa ympäröiviin rakennuksiin ja maanpinnan korkeusasemiin. Tämä tulee esiin mm. Palokunnantien ja alueen sisäpihan korkeusasemien epäsuhdassa, johon kaupunginhallitus kokouksessaan 29.1.2018



kiinnitti huomiota. Kaavoitettavan alueen itäpuolella sijaitsevan tontin nro. 16 (tontin piha-alueen korkeustaso vaihtelee välillä +33,5 - +36,0) osalta tämä tarkoittaa sitä, että kaavoitettavan alueen itäisimmän rakennusmassan ensimmäisen kerroksen lattiapinta (+ 37,8) on jo noin 2,0 – 3,8 metriä tontin pihatasa korkeammalla. **Eli tontilta 16 katsottaessa kaavoitettavan alueen itäisin, 2-kerroksinen rakennusmassa on rakennettu maanpinnasta 2,0 – 3,8 metriä korkean sokkelin päälle.** Em. kaavoitettavan alueen itäisimmän rakennusmassan etelä – pohjoissuuntainen sijoittelu tontilla korostaa vielä tätä ongelmaa.

Alueen kaava- ja suunnitteluratkaisua tuleekin tältä osin tarkastella uudestaan, mm.:

- **Kaavoitettavan alueen pihatason laskemiseksi alemmaksi, paremmin ympäristöön sopivaan ja ympäristön huomioivaan tasoon.** Tämä edellyttää pihatason alla sijaitsevan pysäköintitilan lattiataso laskemista alaspäin nykyisestä tasostaan +33,5. Tämän pitäisi onnistua kohtuullisen helposti sekä toiminnallisesti, että kaupunkikuvallisesti nyt kun alueen ajoneuvoliikenteen liittyminen katuverkkoon on suunniteltu tapahtuvan laaditussa kaavaehdotuksessa Bredantieltä tasolla +34,0.
- **Lisäksi tulisi tutkia kaavoitettavan alueen itäisimmän rakennusmassan toteuttamista itä – länsisuuntaisesti, nykyisen etelä – pohjoissuuntaisen ratkaisun sijaan.** Ratkaisu parantaisi kaavoitettavan alueen ja siihen itäpuolelta rajoittuvan pientaloalueen läpihengittävyyttä ja yhteensopivuutta. Tästä oli aikoinaan puhetta kaavoittajien kanssa pidetyssä tapaamisessa joulukuussa-16 koskien alueen kaavoituksen lähtökohtia. Nyt vastaavaa ratkaisua ollaan toteuttamassa mm. asemakaavan muutoksessa 4. kaupunginosa, kortteli 49, tontti 11 (Palokunnantie 9) / Yhdyskuntavaliokunta 13.2.2018 § 6.

Asemakaavan muutosehdotusta on tarkistettu aiemmista asemakaavan muutosluonnoksista siten, että suunnittelualueen itä- ja eteläosan 3 – 4 kerroksiset kerrostalot on korvattu kaksikerroksisilla pientaloilla. Siitä huolimatta, että laaditussa kaavaehdotuksessa em. rakennusten kerroslukumäärä on laskenut yhdellä kerroksella, eivät rakennusten suunnitellut korkeudet ole laskeneet samassa suhteessa: Alueen eteläosan rakennuksen korkeus on laskenut tasosta +44,5 tasoon +42,9, eli vain 1,6 metriä, vastaavasti alueen itäosan rakennuksen korkeus on laskenut tasosta +44,5 tasoon +44,7 – +45,7 eli 1,8 – 2,8 metriä. **Nyt käsiteltävänä oleva kaava- ja suunnitteluratkaisu vesittää Yhdyskuntavaliokunnan kokouksessaan 20.9.2017 tekemän asemakaavan palautuspäätöksen perusteet kaksikerroksisten rakennusten sijoittamisesta kaavoitettavan alueen itärajalte:**



**”Suunnittelualueen itärajalle voi sijoittaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia, jotta alueen itäpuolella olevat pientalot eivät varjostu”. Kaavoitettavan alueen itä- ja eteläosan kaksikerroksiset pientalot tulee suunnitella jatkossa selvästi pientalomaisina ja asemakaava tulee varustaa tältä osin selvillä julkisivun ja kattopinnan leikkauspisteen korkeusasemamerkinneillä kuten kaavaehdotusalueen länsi- ja pohjoisosien 4-kerroksisten rakennusmassojen osalta on jo tehty.**

Laaditussa kaavaehdotuksessa on täydennetty aiemmin kaavaluonnosvaiheessa laadittua varjostustutkielmaa ulottumaan aiemmasta klo. 15.00 päättyneestä tarkastelusta klo. 19.00 saakka. Laadittu varjostustutkielma osoittaa, toisin mitä kaavoittajan johtopäätös asemakaavan muutoksen selostuksessa on, että suunnitellut rakennukset varjostavat kohtuuttomasti olemassa olevien asuntojen oleskelupihoja ja aiheuttavat asukkaille elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä ja kohtuutonta haittaa, sekä taloudellisia menetyksiä asuinrakennusten arvon alenemisen myötä. **Kaava-alueelle suunnitellut rakennukset varjostavat alueen itäpuolella, tontilla nro. 17 sijaitsevan asuinrakennuksen oleskelupihan siten, että sinne ei ulotu auringon valo minään vuoden päivänä, ei edes keskikesällä Juhannuksena noin klo. 18.00 eteenpäin. Mutta sitä vastoin kaava-alueelle suunnitellun uudisrakennuksen, joka aiheuttaa pääosan em. tontin nro. 17 asuinrakennuksen oleskelupihan varjostuksesta, oleskelupihat kylpevät auringonvalossa vastaavina ajankohtina koko illan. Myös kaava-alueen pohjoisreunassa sijaitseva 4-kerroksinen kerrostalo varjostaa osin tontin nro. 17 asuinrakennuksen oleskelupihaa. Kaava-alueelle suunniteltujen rakennusten korkeusasemaa, kerroslukumääriä, mahdollista porrastusta korkeuden suhteen sekä sijaintia kaava-alueella tulee edelleen kehittää kaava-alueita ympäröiviä alueita kohtuuttomasti haittaavan varjostuksen minimoimiseksi ja poistamiseksi.**

Kaupungin laatimien Grankottenin päiväkotikiinteistön käyttöä koskevien selvitysten perusteella laadittu varovainen arvio on tällä hetkellä, että päiväkotikiinteistöä voidaan tarvita käyttää vielä jopa 10 vuotta. **Tämä tarkoittaa kaava-alueen itäpuolisen osan mahdollisen aiemman, vaiheittaisen toteutuksen myötä syntyvää nykyistä huomattavasti runsaamman ajoneuvoliikenteen muodostumista alueelle, jopa hyvinkin pitkäksi aikaa – vuosikymmeneksi!** Alueen jatkosuunnitteluratkaisuissa tulee ottaa mahdollisimman kattavasti huomioon liikenneturvallisuusnäkökohdat huomioiden jo nykyisellään vilkas koululaisten jalankululiikenne ja lähiaikoina Villa Bredan palvelukeskuksen laajennuksen avauksen myötä vilkastuva seniori-ikäisten ajoneuvo- ja jalankululiikenne. Alueen mahdollisen vaiheittaisen toteutuksen myötä myös maanalainen pysäköintitila tullaan toteuttamaan vaiheittain. **Vaiheittain toteutettavan maanalaisen**



**pysäköintitilan toteutukseen ja toteutuksen vaiheittaisuudesta johtuviin väliaikaisiin ratkaisuihin sekä tilan ilmatiiveyteen ja ilmanvaihdon ratkaisuihin tulee kiinnittää erityistä huomiota, etteivät tilasta ulos johdettavat pakokaasut pääse leviämään aluetta ympäröiville, alempana sijaitseville alueille; Grankottenin päiväkotitontti ja kaava-alueen itäpuolinen tontti nro. 16. Tämä on tarvittaessa varmistettava asemakaavaan tulevilla määräyksillä.**

**Em. muistutuskohtiin perustuen laadittu asemakaavan muutosehdotus tulee palauttaa uudelleen valmisteluun. Asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmistelussa tulee erityisesti kiinnittää huomiota kaavamuuotosalueen piha-alueen korkeusasemaan, rakennusten korkeuksiin ja sijainnin sovittamiseen paremmin ympäristöön.**

VASTINE: Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Kauniaisten keskustan läheisyys ja uudisrakennusten sopeutuminen lähialueen rakennuskantaan. Pelkästään se, että suunnittelualueen itäpuolella on myös pientaloasutusta, ei ole edellyttänyt uudisrakentamisen sopeuttamista pientalorakentamisen mittakaavaan. Suunnittelualueen itä- ja eteläosiin osoitettu matalampi rakentaminen kiinnittyi itäpuolen pientaloalueeseen sulautuen naapuritonttien mittakaavaan. Palokunnantien katutila eheytyy yhtenäisen kerrostalorakentamisen myötä ja liittyy volyymiltaan niin ikään Villa Bredan alueeseen. Suunnittelualueen itäisimmät ja eteläisimmät rakennusmassat ovat kaksikerroksisia, jolloin suunniteltujen rakennusten korkeudet mukautuvat suunnittelualueen itä- ja länsipuolella sijaitseville tonteille toteutuneiden rakennusten harja- ja räystäskorkeuksiin.

Lisäksi todettakoon, että voimassa oleva asemakaava mahdollistaisi maanpäällinen kellarikerros mukaan luettuna periaatteessa kolmikerroksisen rakentamisen nykyisellä pientalotontilla sekä rakentamisen viiden metrin päähän tontin rajasta eli 11 metrin etäisyydelle lähimmästä itäpuolen naapuriasuinrakennuksesta. Suunnitellut pientalot ovat siten kauempana tontin rajasta ja yhtä korkeita tai jopa matalampia kuin voimassa olevan kaavan puitteissa olisi mahdollista toteuttaa. Näin ollen kaavaehdotuksessa esitetty ratkaisu ei heikennä naapuritonttien olosuhteita tältä osin.

Tarkistettuun suunnitelmaan perustuen alueesta on laadittu myös varjostustutkielmat, jotka ovat selostuksessa. Aamu- ja päiväauringon aikaan (klo 9 ja 12) rakennusten varjo ei ulotu suunnittelualueen itäpuolen asuinrakennusten pihaille. Kesällä varjot eivät ylety itäpuolen pihaille iltapäiväauringon aikaan (klo 15). Ilta-auringon (klo 19) aikaan suunniteltu rakentaminen varjostaa itäpuolen pihvoja. Varjoanalyysi osoittaa, että rakennukset eivät varjosta kohtuuttomasti olemassa olevien asuntojen



oleskelupihoja, suunnitellun uudisrakentamisen varjostusvaikutusta naapuritonteille voidaan pitää kaupunkialueella tavanomaisena. Alueen itäosalle osoitettu istutettava tontinosa suojaa naapurien asuttopihojen yksityisyyttä. Laaditun selvityksen perusteella uusien asuinrakennusten varjostus ei aiheuta asukkaiden elinympäristön merkityksellistä heikkenemistä, eikä aiheuta maanomistajille kohtuutonta haittaa. Lisäksi on huomionarvoista, että suunnittelualueella on nykytilassa puustoa, joka niin ikään varjostaa alueen itäpuolta. Varjostustutkielmissa ei huomioida puiden vaikutusta nyky- tai suunnittelutilanteessa.

Uudisrakentamiseen osoitettu alueen (A-korttelialue) omistus oli aiemmin jakaantunut, jolloin Grankottenin purkamisen ajankohdan epävarmuuden vuoksi oli varauduttu vaiheittaiseen toteutusmahdollisuuteen. Nykytilanteessa alue on joko suoraan tai välillisesti kaupungin omistuksessa, jolloin kaupungilla on parempi mahdollisuus vaikuttaa alueen toteutusaikatauluun. Näin ollen myöskään vaiheittaiseen toteuttamiseen liittyviä kaavamääräyksiä ei ole katsottu tarpeellisiksi. Rakennuslupavaiheessa tulee joka tapauksessa selvittää turvalliseen ja terveelliseen ympäristöön vaikuttavat asiat.

Muistutuksessa on esitetty väite, että suunnittelualueen itäosan rakentaminen muodostaisi itäsuuntaan kohtuuttoman korkean sokkelinäköymän. Alueen suunnittelu perustuu alueen luonnollisiin korkeusasemiin, jolloin rakentaminen ei muuta oleellisesti maanpinnantasoja ja esim. kansirakenteen reunat on mahdollista häivyttää olemassa oleviin korkeusasemiin luonnollisesti. Alueen itäosassa olemassa oleva korkeusero tasoittuu luonnollisesti naapuritonttien korkeusasemiin istutettavalla alueen osalla. Vastaavasti Bredantien varteen sijoittuvan pientalo asettuu viitesuunnitelmassa siten, että asunnon toinen kerros ulottuu kansipihan tasoon, jolloin rakennuksen ensimmäinen kerroksen lattia sijoittuu lähelle tasoa +34 mpy. Selvyyden vuoksi maanalaisen pysäköinnin (ma/p) ulottuvuus on rajattu kyseisen rakennusalan ulkopuolelle.

Todettakoon, että alueelle on tutkittu useita vaihtoehtoisia rakennusten sijoitteluja ja korkeuksia. Yhdessä näiden, saadun palautteen ja päätöksenteossa muodostuneiden näkemysten perusteella on päädytty nyt esitettyyn suunnitteluratkaisuun. Kaavamuutos edistää maankäytön tehostamistavoitteita ja tiivistää kaupunkirakennetta. Alue sijaitsee keskeisesti kokoojakadun varrella rautatieaseman vaikutuspiirissä (Kauniaisten asemalle n. 800 m) ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen. Pysäköinti toteutetaan pääosin rakenteellisena, jonka realistinen toteutus edellyttää riittävää rakentamisen tehokkuutta. Arkkitehtonisesti korkeatasoinen rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa ja asuin ympäristön laatua. Asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä



heikkenemistä eikä aseteta maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuteta kohtuutonta haittaa.

## 11. Muistutus 4

Tontille 32 on jo haettu ja myönnetty rakennuslupa, joten tontin määräysten muuttaminen ei vaikuta jo myönnettyyn rakennuslupaan. Tontin 32 rakennusluvan saanutta rakennusta tulee käsitellä siis jo rakennettuna ympäristönä.

Neljäkerroksinen kerrostalo pientalotontin (tontti 32) vieressä ei millään tavalla sopeudu ympäristöön. Rakennus näkyy myös Bredantien suuntaan korkeana möhkäleenä eikä se sovi Bredantien 2-kerroksiseen huvilailmeeseen. Rakennusmassan kerroslukuja pitää porrastaa niin, että se kasvaa pohjoiseen päin. Pientalotontin vieressä saa olla maksimissaan 3-kerroksinen osa, jos se on sijoitettu riittävälle etäisyydelle rajasta ja sen pitää myötäillä maastoa eikä niin kuin nyt havainnekuviissa on esitetty, että maastoero tasataan korkealla sokkelilla eteläpäässä jolloin se entisestään nostaa rakennuksen eteläpään seinän korkeutta. Palokunnantien varteen suunniteltu rakennus voisi olla eteläpäästä 2-kerroksinen ja nousta siitä porrastetusti kohti pohjoista 4-kerroksen korkuiseksi. Näin sitä oikeasti yritettäisiin sopeuttaa ympäristöön eikä saada tungettua mahdollisimman paljon rakennusoikeutta pienelle alalle. Rakennuksen etäisyys rajasta pitää olla suhteessa rakennuksen korkeuteen. Nyt on suunniteltu 4-kerrosta korkea rakennus 4 metrin päähän rajasta! Etäisyyden rajaan on oltava suhteessa rakennuksen korkeuteen. Kaava-alueen itäreunassa on muiden pientalojen viereen suunniteltu 2-kerroksisia rakennuksia ja niiden etäisyys rajasta on huomattavasti suurempi. Suunnitelmassa on siis huomioitu itäpuolen pientalot, mutta ei millään tavalla eteläpuolen pientalotonttia. Tasavertaisuuden vuoksi myös sen vieressä saa olla maksimissaan 2-kerroksinen rakennusmassa, jos se sijoitetaan 4m päähän rajasta.

Asemakaavan muutoksen selostuksessa on kerrottu sen vaikutuksista rakennettuun ympäristöön. Kaavan laatimisen yhteydessä on tutkittu kaava-alueen ja itäpuolen tonttien rakennusten keskinäisiä etäisyyksiä Suomen rakentamismääräyskokoelman G1 mukaan. Tutkimukseen ei ole sisällytetty tontin 32 rakennusta. Tontille rakennettavassa talossa on asuinhuoneen pääikkuna pohjoisen suuntaan eikä kaavaan nyt suunniteltu etäisyys täytä G1:n vaatimuksia. G1:n mukainen tarkastelu pääikkunan katselukulmasta on tehtävä myös tontin 32 osalle.

Uuden kaava-alueen kellaripaikoitukseen ajo on siirrettävä kauemmas tontista 32. Ramppi aiheuttaa voimakasta liikennettä aivan pientalotontin viereen ja heikentää huomattavasti pientalon piha-alueen olosuhteita. Lisäksi on otettava huomioon, että erittäin runsas joukko koululaisia käyttää Palokunnantietä reittinään lähialueen kouluihin.

Ei ole myöskään hyväksyttävää, että porrashuoneille annetaan vielä lisää rakennusoikeutta jo ennestäänkin todella korkean rakennusoikeuden lisäksi. Annetulla rakennusoikeudella pitäisi hyvällä suunnittelulla saada aikaiseksi viihtyisiä porrashuoneita ilman lisärakennusoikeutta.

Suunnitelmassa on jätetty huomioon ottamatta kuntalaisten yhdenvertaisen kohtelun periaate, eikä se myöskään tästä syystä johtuen ole hyväksyttävissä.



**VASTINE:** Palokunnantien varteen sijoittuva kerrostalorakentaminen liittyy kaupunkirakenteellisesti pohjoispuolen kerrostalorakentamiseen ja suunnittelualueen eteläreunan rakentaminen vastaavasti Bredantien varren rakenteeseen. Pohjoispuolelle sijoituessaan suurempi rakennusmassa muodostaa taustaa eteläpuoleiselle rakentamiselle, mutta ei esim. varjosta tai sulje pois muusta ympäristöstä. Itäreunaan sijoitettavien rakennusten kerroslukua on madallettu ensisijaisesti varjostusvaikutuksen vuoksi, eikä siis siksi, että naapuritontilla on pientaloja.

Yhdenvertainen kohtelu ei tarkoita maankäytön suunnittelussa sitä, että vierekkäisillä tonteilla pitäisi olla käyttötarkoituksiltaan tai rakentamisen määrän ja korkeuden osalta samanlaista rakentamista. Olosuhteet ja sijainti määrittävät sen, millaista maankäyttöä kullakin tontilla on mahdollista olla. Kaupunkiolosuhteissa on selvää, että pientaloja ja kerrostaloja sijoittuu vierekkäisille tonteille. Kahden kerroksen ero ei ole kohtuuton poikkeama, etenkin kun korkeampi rakentaminen sijoittuu edellä mainitun mukaisesti pohjoispuolelle.

Suomen rakentamismääräyskokoelman (Asuntosuunnittelu) mukaan etäisyyden asuinhuoneen pääikkunan edessä samassa tai naapurikiinteistössä olevaan vastapäiseen rakennukseen on oltava vähintään yhtä suuri kuin vastapäisen rakennuksen korkeus huoneen lattiatasolta mitattuna, ellei asemakaavasta muuta johdu. Etäisyys AO-korttelialueen rakennusalan rajasta sen pohjoispuolella sijaitsevan rakennusalan rajaan on noin 10,7–13,1 metriä. Asemakaavassa IV-kerroksisten rakennusten julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu +50,7 metriä. AO-korttelialueelle myönnetyssä rakennusluvassa on rakennuksen pohjoisen puoleisen asuinhuoneen (2. krs) lattiakorkeus pääpiirustusten mukaan +38,50 metriä. Näin ollen rakennuksen korkeus lattian tasosta olisi suunnitellulla rakentamisella 12,20 metriä (50,7–38,50). AO-korttelialueen rakennuksen pohjoisella sivulla olevan pääikkunan edessä jää rakennuksen ja sen pohjoispuolelle osoitetun rakennusalan väliin 12,20 metriä, joten suunniteltu rakentaminen on tältä osin rakentamismääräyskokoelman mukainen. Alueesta on laadittu varjostustutkielmat, jotka ovat mukana kaavaselostuksessa. Esitetty kerrostalorakentaminen ei pohjoispuoleisen sijaintinsa vuoksi aiheuta varjostusvaikutuksia AO-korttelialueella oleville rakennuksille.

Tontille ajo on sijoitettu sellaiseen paikkaan, josta se on liikenneturvallisuuden kannalta parhaalla paikalla. Muistutuksessa esiin tuotu koululaisliikenne on eräs argumentti, minkä vuoksi liittymä Palokunnantien puolelta ei ole toivottava. Kaavaehdotuksen yhteydessä tehdyn liikenteellisen tarkastelun perusteella liikennemäärä pysäköintilaitokseen on n. 65 ajoneuvoa vuorokaudessa. Vastaavasti Bredantiellä, joka on alueellinen kokoojkatu, kulkee keskimäärin n. 2 700–2 800 ajoneuvoa vuorokaudessa. Näin ollen pysäköintilaitokseen





suuntautuva liikenne ei ole merkittävä liikenteestä aiheutuvia haittoja arvioidessa.

Asemakaavan muutoksissa käytettävällä porrashuoneiden lisärakennusoikeudella tavoitellaan asumisen kannalta laadukkaampia porrashuoneita. Määräys kannustaa parempaan tilasuunnitteluun. Kaavamääräyksen mukainen hyöty ei kasvata merkittävästi rakennusmassoja, ja hyödyn edellytys on kaikkien määräyksessä vaadittujen ominaisuuksien toteutuminen.