



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

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 7.3.–8.4.2024.
Förslaget till detaljplaneändring var framlagt enligt 27 § i MarkByggF 7.3.2023–8.4.2024.



1. Uudenmaan ELY-keskus

Kulttuuriympäristö

ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa asemakaavaehdotuksesta kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun osalta.

Ilmastovaikutukset

Tehdyn hiilijalanjälkilaskelman mukaan nykyisten rakennusten korjaaminen on selvästi vähähiilisempi vaihtoehto koko elinkaaren ajan, kun tarkastellaan kokonaispäästöjä. Purkavaa uudisrakentaminen perustellaan pienemmillä asukaskohtaisilla päästöillä 50 vuoden ajanjaksolla tehokkuuden lisääntyessä. Asukaskohtaiset päästöt ovat kuitenkin purkavassa uudisrakentamisessa pienemmät vasta 25 käyttövuoden jälkeen ja tämä tulee mainita kaavaselostuksessa.

Ehdotuksen mukaisessa purkavassa uudisrakentamisessa huomattavin osa elinkaaren aikaisista päästöistä syntyy rakentamisen aikana. ELY-keskus tuo esiin, että vaikka nykyistä tehokkaampi rakentaminen aseman läheisyydessä voi olla perusteltua, on purkavalla uudisrakentamisella myös merkittäviä haitallisia ilmastovaikutuksia. Jotta kaavaratkaisu voi olla linjassa kaupungin ilmastotavoitteiden kanssa, on vielä löydettävä lisäkeinoja etenkin rakentamisen päästöjen vähentämiseen. Kaavamääräyksillä voidaan edellyttää selvityksessään ehdotettuja vähähiilisten rakennusmateriaalien käyttöä, päästötöntä työmaata ja energian tuottamista tontilla. Myös massojen ja materiaalien mahdollisimman tehokasta kierrätystä alueella sekä rakennusten energialuokkaa voidaan ohjata kaavamääräyksillä. Näin purkavan uudisrakentamisen aiheuttaman hiilipiikin 25 vuoden arvioitua takaisinmaksuaikaa voidaan lyhentää.

Lopuksi

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että lausuntopyyntömateriaaliin tulisi sisällyttää myös keskeiset kaavaratkaisuun vaikuttaneet selvitykset.

VASTINE:

Kaavaselostusta on päivitetty asukaskohtaisten päästöjen osalta. Uudet asuinrakennukset toteutuvat jo rakentamista ohjaavien säännösten perusteella energiatehokkaina, eikä yksittäistä tonttia ole katsottu olevan tarkoituksenmukaista asettaa kaavamääräyksiin poikkeavaan asemaan energiatehokkuuden vaatimustason suhteen. Kaavalla ei ole määrätty energian tuottamisesta paikallisesti. Huomioiden mm. että alueelle on toteutettu kaukolämpöverkko ja alueellinen operaattori on asettanut tavoitteekseen kaukolämpötuotantonsa hiilineutraaliuden vuoteen 2030 mennessä ja toisaalta myös korttelialueen koko, joka saattaa aiheuttaa rajoitteita maalämmön toteuttamisedellytyksille ko. määräyksiä ei ole katsottu tarkoituksenmukaisiksi. Energiaratkaisun tarkempi suunnittelu ajoittuu toteutusvaiheeseen.



Kaavaratkaisulla toteutetaan kaupungin linjausta tiivistää kaupunkirakennetta hyvien liikenneyhteyksien ja keskustan läheisyydessä, jolloin alueen asukkailla on mahdollista tukeutua kestäviin liikkumismuotoihin. Esitetystä rakentamisen tehokkuudessa on tiivistettävän kaupunkirakenteen lisäksi otettu huomioon myös rakentamisen sopeutuminen ympäristöönsä, jolloin tehokkuus jää maltilliseksi. Kaavamääräyksissä on huomioitu ilmastovaikutuksia mm. polkupyöräpaikkojen vähimmäismitoituksessa sekä paikkojen laatu- ja turvallisuusvaatimuksissa sekä kasvillisuuden säilyttämiseen ja uudistamiseen ohjaavilla määräyksillä.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

2. Rakennusvaliokunta:

Rakennusvaliokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä esitetyn mukaisesti.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

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

Vaikutukset sähkönjakeluun:

Kaavan myötä sähkön käyttö alueella kasvaa ja tarvitaan uusia kaapelointeja. Nykyiselle puistomuuntamolle on varattu tarvittava maa-alue.

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. kaavaehdotuksesta. Toivomme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.



VASTINE: Merkitään tiedoksi.

5. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunut asemakaavan muutoksen luonnoksesta 2.11.2023. Lausunnossaan museo piti valitettavana, että vuonna 1965 valmistunut rivitalo oli päässyt niin huonoon kuntoon, että sitä esitetään purettavaksi. Museo kuitenkin katsoi, ettei rakennus ole kulttuurihistoriallisesti tai rakennustaiteellisesti niin merkittävä, ettei sen purkaminen olisi mahdollista. Kaavaselostusta on museon esityksen mukaisesti täydennetty valokuvalla purettavasta rivitalorakennuksesta sekä rakennuksen suunnittelijatiedoilla.

Kaavaselostuksen mukaan suunniteltujen uudisrakennusten korkeus on sovitettu siten, etteivät ne ylitä Svenska skolcentrumin eteläosan (villa Odenwall) korkeutta. Museo pitää tärkeänä, että kaavaselostuksessa on huomioitu uudisrakennusten alisteisuus Villa Odenwalliin nähden.

Keski-Uudenmaan alueellisella vastuumuseolla 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

Ei lausuntoa.

VASTINE: –

7. Mieli-pide

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 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. Suunniteltujen rakennusten harjakorkeus ei ylitä suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan Villa Odenwallin harjakorkeutta. Kaavamutokseen liittyen on laadittu varjoanalyysi, jonka perusteella esitetty rakentaminen ei aiheuta olennaista varjostusvaikutusta lähialueen rakennuksille tai oleskelualueille. Varjostusta aiheutuu itäpuolisten rakennusten pihalle lähinnä keskikesällä ilta-auringon aikaan. Aiheutuvaa varjostusta voidaan pitää kaupunkialueelle tavanomaisena. 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. 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. 1 344–1 561 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 laskennallinen liikennetuotos on 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 maankäyttöliisiin 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.