



KAUNIAINEN

KAUNIAISTEN LIIKEKESKUSTA

Ak 234

Asemakaavan muutos

GRANKULLA

GRANKULLA AFFÄRSCENTRUM

Ak 234

Ändring av detaljplan

Koskee: 2. kaupunginosan korttelit 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258 sekä katu-, viher- ja torialueet

Gäller: Kvarteren 250, 252, 253, 254, 256, 257 och 258 i 2:a stadsdelen samt gatu-, grön- och torgområden

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 26.9.2019–25.10.2019.
Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MarkByggF 26.9.2019–25.10.2019.



1. Rakennusvaliokunta

Rakennusvaliokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta esitetyn mukaisesti.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

2. Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköjakoalue 20 kV ja 0,4 kV

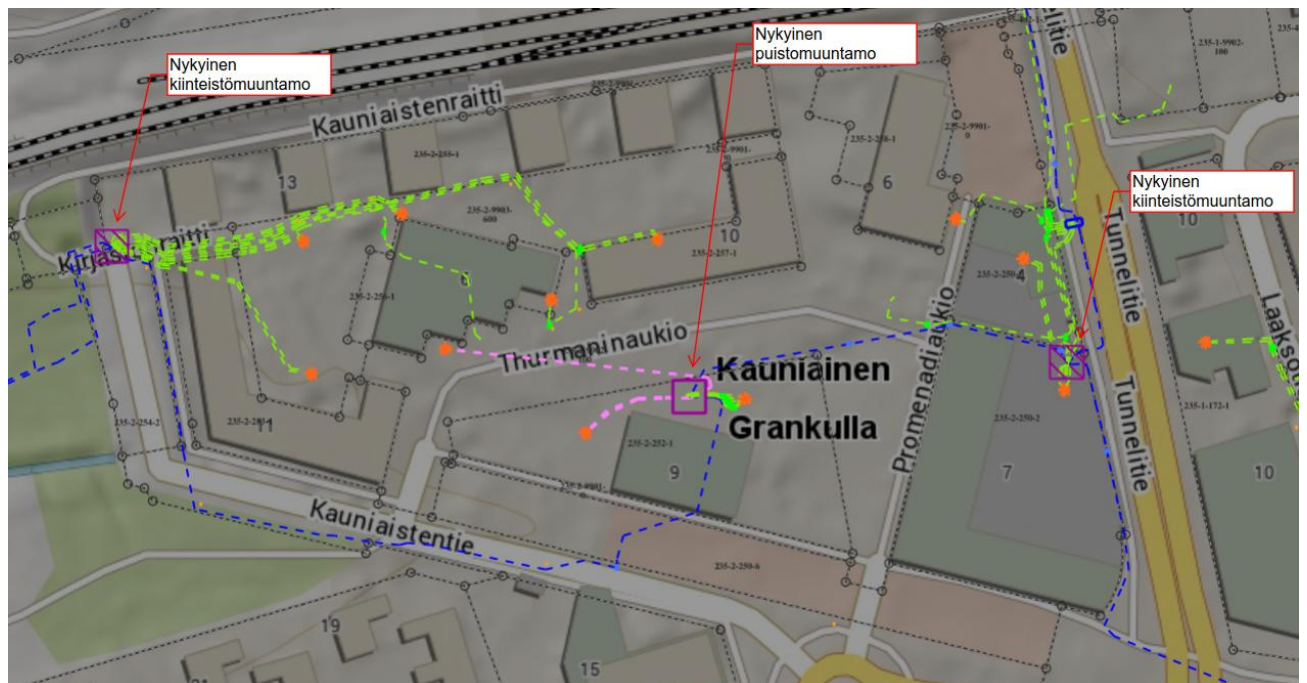
Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähköjakoalue oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella. Alue on maakaapeloitu.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaava-alue on pääosin jo rakennettua, joten kaavan vaikutukset jäävät vähäisiksi.

Johto- ja muuntamovaraukset

Pyydämme, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet (n. 20 m²) nykyiselle puistomuuntamolle, joka on esitetty liitteessä 1. Alueella on lisäksi kaksi kiinteistömuuntamoa, joille tulee löytyä tilat jatkossakin.



Liite 1. Nykyinen sähköverkko.



Siirtokustannusten jako

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

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa asemakaavaluonnoksesta. Pyydämme mahdollisuutta antaa lausunto myös kaavaehdotusvaiheessa.

VASTINE: Merkitään tiedoksi. Suunnittelualueen kiinteistömuuntamoista on kaavaluonnoksessa annettu seuraava määräys: *Alueen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin. Tilat saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.* Määräyksen sisältö on sama kuin voimassa olevassa kaavassa. Itäisempi kiinteistömuuntamo on sijoitettu kaavanmukaisesti integroituna kauppakeskuksen rakennukseen. Myös korttelin 250 AK-korttelialueella sijaitsevan muuntamorakennuksen sijoittelu (lausunnon liitekartan puistomuuntamo) on tulkittu rakennusluvassa kaavanmukaiseksi. Läntinen kiinteistömuuntamo ei sijaitse kaavamuuotosalueella, mutta todettakoon, että myös se on toteutettu ko. alueella voimassa olevan kaavan mukaisesti integroituna asuinrakennukseen. Kaavallinen lähtökohta Kauniaisissa on ollut ja on tulevaisuudessa keskusta-alueilla se, että kaupunkikuvallisista syistä johtuen sähköjakelun vaatimat muuntamotilat tulee toteuttaa integroituna rakennuksiin, jolloin muuntamoille ei osoiteta kaavassa omia erillisiä rakennusaloja.

3. Fortum Power and Heat Oy

Lausunnon kohteena oleva alue sijaitsee Kauniaistentien pohjoispuolella sekä Tunnelitien länsipuolella. Fortumilla on runsaasti kaukolämmön runkojohtoja sekä kiinteistöliittymiä suunnittelualueella. Kaukolämpölinjoihin on tehty muutoksia suunnittelualueella toteutetun kiinteistökehityksen yhteydessä. Nämä muutokset vastaavat rakennettujen kiinteistöjen tarpeita.

VASTINE: Merkitään tiedoksi.

4. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Tontilla 9908/100 sijaitsee yleinen vesijohto DN 150 ja jätevesiviemäri DN 160, joita varten tulee asemakaavaan merkitä 6 metriä leveä johtokuja. Tontilla 250/1 v-jk-alueen koillispuolella sijaitsee yleinen hulevesiviemäri DN 400, jota varten tulee asemakaavaan merkitä 6 metriä leveä johtokuja. Tontilla 254/2 sijaitsee yleinen hulevesiviemäri DN 800, jota varten tulee asemakaavaan merkitä



8 metriä leveä johtokuja. Kaavamääräyksenä tulee lisäksi mainita, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Uudisrakennuksen ja maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen tontille 258/1 aiheuttanee yleisen vesijohdon DN 150 ja jätevesiviemäriin DN 160 johtosiirron.

Mahdolliset johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja sen kustannuksella yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttää HSY:llä.

Johtotietokartan mukaan nykyisen asemakaavan tontilla 9902/100 (torialue) sijaitsee 2 kpl yleisiä hulevesiviemäreitä DN 315. Hulevesisopimuksen mukaisesti huleveden runkoviemärit kuuluvat HSY:lle. Uudessa kaavaehdotuksessa hulevesiviemärit jäävät uuden korttelin 250 alueella kauppakeskuksen laajennuksen alle. Kauppakeskuksen laajennus on jo rakennettu. Ei ole selvää, ovatko em. hulevesiviemärit johtokartan mukaisella nykyisellä paikallaan vai onko ne purettu pois kauppakeskuksen laajennustöiden yhteydessä. Kaupungin tulee selvittää tilanne ja päivittää tiedot johtokartalle. Jos hulevesiviemärit ovat rakennuksen alla, niiden omistajuus on siirrettävä tontin omistajalle (Kauniaisten kaupunki), sillä ne eivät enää palvele yleisenä viemäriä vaan ovat muuttuneet tonttiviljelmäiksi.

VASTINE:

Merkitään tiedoksi. Kaavakarttaa on päivitetty siten, että kiinteistölle 2-254-2 (LPA-1 –korttelialue) osoitetaan 8 m leveä johtovaraus olemassa olevia johtoja varten. Kiinteistö 2-9908-100 on yleistä aluetta (suojaviheralue), joten sille ei ole katsottu tarpeelliseksi osoittaa johtovaruksia. Tontilla 250-1 ja 2 (v-jk –alue) sijaitseva johto on kaupungin tietojen mukaan toteutettu tontin 2 omistajan toimesta tontin 1 ja 2 yhteistä sadevesiviemäriä varten. Tonttijohtoa varten ei ole tarpeellista osoittaa johtovaruksia. Kauppakeskuksen laajennuksen alle jääneet hulevesiviemärit ovat kauppakeskukselta saadun tiedon mukaan poistettu käytöstä ja tulpattu. Kaavassa esitetty johtoaluevaraus itsessään estää suorittamasta alueella sellaista rakentamista tai muuta toimenpidettä, joka vaikeuttaisi johtojen sijoittamista kaavaan merkitylle alueelle. Näin ollen johtoaluevarauksen määräykseen ei ole katsottu tarpeelliseksi lisätä mainintaa, että johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

5. Kiinteistö Oy Granin kauppakeskus

Kauniaisten kaupungin asemakaavan muutos Kauniaisten liikekeskustan 2. kaupunginosan korttelit 250, 252, 253, 254, 256, 257 ja 258 sekä katu-, viher- ja torialueet. Mieliopide koskee tarkemmin korttelia 250.



Autopaikkojen sijoitus:

"Autopaikkoja saa kiinteistöjen välisin sopimuksin sijoittaa myöskin toisen kiinteistön alueelle"
Osa kauppakeskuksen autopaikoista on kaupungin kanssa tehdyn sopimuksen mukaan sijoitettu LPA-alueelle. Tämä olisi syytä huomioida määräyksessä.

Julkisivu- ja rakennustapa:

"Julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai ohutrappattuna. Uudisrakennusten julkisivujen päävärisävy on oltava yhtenäinen ja vaalea".

Määräyksen kohdalla ei tarkenneta koskeeko tämä A-korttelia vai koko kaava-alue. Mikäli määräys koskee vain A-korttelialuetta tämä pitää esittää selkeästi. Jos määräys koskee myöskin K-korttelialuetta, niin kauppakeskuksen nykyiset julkisivumateriaalit on huomioitava nykytilannetta toteavassa kaavamääräyksessä.

Kattotason autopaikat, K-korttelialue:

"Korttelialueen rakennusten kattotason reuna-alueella sijaitsevat autopaikat on katettava ja niiden julkisivun puoli peitettävä julkisivun pinnasta vähintään 1m sisäänvedetyllä kevyellä rakenteella"

Kirjaus pitäisi poistaa kokonaan. Kun kaavan muutos on luonteeltaan nykytilanteen toteava, tämä pitää jättää pois. Nykytilanne ei vastaa tätä.

VASTINE:

Kaavassa sallitaan kiinteistöjen autopaikkojen sijoittaminen kiinteistöjen välisin sopimuksin myös toisen kiinteistön alueelle. Lisäksi LPA-1 –korttelialueiden osalta on osoitettu ne korttelit ja korttelialueet, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa. Mahdolliset aiemmin tehdyt kiinteistöjen väliset sopimukset sitovat sellaisenaan sopimusten osapuolia, eikä niitä ole tarpeen tuoda osaksi kaavamääräyksiä.

Julkisivujen toteutuksesta, materiaaleista ja väreistä annettua määräyksen sanamuotoa on tarkennettu seuraavasti: *Julkisivut on toteutettava pääosin paikalla muurattuina, rapattuina tai ohutrappattuna. Julkisivujen päävärisävy on oltava yhtenäinen ja vaalea.* Määräys ei estä olemassa olevien rakennusten julkisivujen korjaus- ja ylläpitotöitä. Kattopaikoituksen julkisivuista annettua määräystä on muutettu siten, että se vastaa alueelle myönnetyssä poikkeamis päätöksessä edellytettyä toteutustapaa. Uusi määräys edellyttää, että julkisivut tulee toteuttaa siten, että rakennusten katolle sijoitettavat autot jäävät yhtenäisen julkisivun taakse näkösuojaan.