

VERNERINPUISTON ASEMAKAAVA

Asemakaavan muutos koskee Masalan keskusta, muutos -asemakaavan korttelia 2030 ja Ratavallin asemakaavan kortteleita 2026 ja 2030, sekä niihin rajoittuvia katu- ja virkistysalueita. Asemakaavassa muodostuvat korttelit 2026 ja 2030, sekä niihin liittyvät katu-, puisto-, ja virkistysalueet.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävänä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 30.5. – 1.7.2016. Lausunnot tuli jättää 15.8.2016 mennessä.

YHTEENVETO ANNETUISTA LAUSUNNOISTA JA MUISTUTUKSISTA SEKÄ VASTINEET

LAUSUNNOT

Asemakaavan muutosehdotuksesta annettiin 16 lausuntoa:

	Saapunut:
1. Nimistöimikunta	6.6.2016
2. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	14.6.2016
3. Vanhusneuvosto	14.6.2016
4. Masalan asukasyhdistys ry	27.6.2016
5. Espoon seudun ympäristöterveys	27.6.2016
6. Fortum Power and Heat Oy	27.6.2016
7. HSY	28.6.2016
8. Nuorisolautakunta	30.6.2016
9. Rakennusvalvonta	8.8.2016
10. Kyrkslätts hembygdsförening r.f.	9.8.2016
11. Caruna Espoo Oy	10.8.2016
12. Uudenmaan ELY-keskus	11.8.2016
13. Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry	12.8.2016
14. Perusturva	15.8.2016
15. Sivistyslautakunta	15.8.2016
16. Kirkkonummen ympäristönsuojelun yksikkö	5.9.2016

MUISTUTUKSET

Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin kahdeksan muistutusta:

17. Muistuttaja 1 (Ruokakesko Oy)	31.5.2016
18. Muistuttaja 2	14.6.2016
19. Muistuttaja 3 (Asunto Oy Kirkkonummen Viola)	16.6.2016
20. Muistuttaja 4 (Kirkkonummen seurakuntayhtymä)	20.6.2016
21. Muistuttaja 5 (As Oy Kirkkonummen Tina)	22.6.2016
22. Muistuttaja 6 (Bonava Suomi Oy ja Kiinteistö Oy Helsingin Manuli)	23.6.2016
23. Muistuttaja 7	30.6.2016
24. Muistuttaja 8 (YIT Rakennus Oy)	1.7.2016

Seuraavat tahot **eivät antaneet** lausuntoa kaavamuutoksesta:

Kirkkonummen kuntatekniikkapalvelut, Kirkkonummen liikuntatoimi, Kirkkonummen elinkeinotoimi, Kirkkonummen vesihuoltolaitos, Kulttuuritoimenjohtaja, Vammaisneuvosta, Uudenmaan liitto, Museovirasto, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Länsi-Uudenmaan poliisilaitos, HSL, Kirkkonummen pienkiinteistöyhdistys, Kyrkslätts Natur och Miljö rf., Kirkkonummen yrittäjät, Kirkkonummen kuntakeskisyhdistys KIDE ry., TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj.

LAUSUNNOT

1. Nimistöimikunta 6.6.2016

Nimistöimikunta esittää, että nimettömälle kevyen liikenteen kadulle kortteleiden 2063 ja 2022 välissä annetaan nimi Aittapolku – Bodstigen.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

2. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo 14.6.2016

2.1 Kaava-alue on pieni, mutta sijaitsee näkyvällä ja maisemallisesti tärkeällä paikalla. Maiseman kulttuurihistorialliset arvot on huomioitu kaavaratkaisussa pääpiirteissään, ja maakuntamuseo pitää hyvänä sitä, että tärkeä näkymälinja Masalan asemalta Furugårdin vanhaan pihapiiriin ja Masalan kirkolle on säilytetty.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

2.2 Sr-merkinnän määräystekstiä tulee täydentää esimerkiksi seuraavasti: ”Suojeltava rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo säilyy. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.”

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

2.3 Korttelialueen 2023 AO-, YK- ja VL-merkintöihin sekä mahdollisesti myös korttelialueen 2027 AO-merkintään tulee lisätä /s –merkintä ja sitä koskeva määräys: ”Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueella tehtävät toimenpiteet ja rakentaminen tulee sopeuttaa alueen rakennuskantaan ja miljööseen. Alueen vanhat rakennukset ja rakenteet tulee pyrkiä säilyttämään. Alueella tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.” Vuoden 2014 inventoinnissa Furugårdin ja Köpaksen kulttuuriympäristö on luokiteltu maisemallisesti, rakennushistoriallisesti ja kulttuuriympäristöllisesti arvokkaaksi aluekokonaisuudeksi, ja alueen erityinen arvo tulisi näkyä kaavamerkinnoissä ja määräyksissä.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

2.4 Masalantien arvo historiallisena tielinjana ja osana Suurta Rantatietä tulee huomioida kaavassa asianmukaisella määräystekstillä. Nyt tien arvo on huomioitu vain kaavaselostuksessa.

Kaavoittajan vastine:

Historiallisen tielinjan merkintä on lisätty kaavakarttaan (sh / historiallinen tielinja: merkinnällä on osoitettu Suuren Rantatien historiallinen linja. Tielinjaus on säilytettävä). Kaavaselostuksessa kerrotaan Masalantien historiallisesta tielinjasta, ja selostuksessa on karttakuva tien linjasta laajemmalti Masalan keskustan alueella.

2.5 Erkki Pitkärannan suunnitteleman Masalan kirkon arvo uudemman ajan arkkitehtikohteena tulisi huomioida kaavassa.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

- 2.6 Kaavamääräyksissä annetaan rakennustapaa koskevia ohjeita korttelin 2023 tonteille 3,4 ja 2, mutta kaavakartalla korttelin tonttien numerot ovat 5, 6 ja 7.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

- 2.7 Kaavaselostuksen liitteenä on ote vuonna 2014 tehdystä inventoinnista. Otetta tulisi täydentää siten, että siinä tuodaan esille kaikki alueen inventoidut kohteet, sekä Furugårdin ja Köpaksen kulttuuriympäristön aluekokonaisuus.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

3. Vanhusneuvosto 14.6.2016

Suunnitteluvaiheessa on tärkeä huomioida asuntojen esteettömyys. Liikenneturvallisuuden parantamiseen toivotaan panostusta. Lisäksi virkistysalueille toivotaan riittävästi penkkejä.

Kaavoittajan vastine:

Merkittään tiedoksi. Asuntojen esteettömyys huomioidaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Liikenneturvallisuus huomioidaan asemakaavan kanssa rinnakkain laadittavan Masalantien yleissuunnittelun yhteydessä sekä lopullisissa katusuunnitelmissa. Puistoihin ja penkkeihin otetaan kantaa tarkemmassa suunnittelussa, mm. puisto-, tori- ja katusuunnitelmissa.

4. Masalan asukasyhdistys ry 27.6.2016

- 4.1 Suomalantien varteen on esitetty liian monta omakotitonttia paikan ahtauteen ja alueen asemaan kulttuuriympäristönä nähden.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

- 4.2 Masalan kirkko tulee näkyä paikallisena maamerkinä esteettömästi kyläkuvassa.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

- 4.3 Kirkon eteläpuolelle on suunniteltu suurta pysäköintialuetta, joka tulee ruuhkauttamaan Masalantien liikennettä ja on samalla epäesteettinen kylän ydinalueella. Katusuunnittelussa tulee panostaa turvalliseen jalankulku- ja pyöräliikenteeseen.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä. Kaavan kanssa rinnakkain laadittavan Masalan yleissuunnitelman

tavoitteena on panostaa turvalliseen jalankulku- ja pyöräliikenteeseen mm. lisäämällä uusia kevyen liikenteen reittejä ja muuttamalla Masalantie maantiestä katu ympäristöksi.

- 4.4 Asukasyhdistys kokee, että puukerrostalot ja puurakentaminen sopivat hyvin Masalan kylätaajamaan, ja toivoo niiden ja korkealaatuisemman toteutuksen vaatimista asemakaavoissa.

Kaavoittajan vastine:

Kaava-alueen AK-korttelialueiden rakennuksille piharakennuksia, autosuojia sekä yksittäistä liikeyrakennusta (kortteli 2026) lukuun ottamatta on kaavamääräyksissä osoitettu julkisivumateriaaliksi tiili tai rappauspinta. Liikeyrakennuksen julkisivumateriaali on puuverhous.

Ratavallin asemakaavan muutosaluetta koskevat kaavamääräykset on laadittu alueen nykyisten rakennustapaohjeiden mukaisesti. Osa rakennusten pääjulkisivumateriaaleista (kortteli 2026 ja 2030) on tiiltä ja osa rappauspintaa (kortteli 202 ja 2030). Masalantien itäpuolen uudelle asuinkerrostalotontille (kortteli 2030 tontti 11) on määrätty julkisivumateriaaliksi tiili, sillä se muodostaa Ratavallin kerrostaloalueen kanssa Masalan aseman lounaispuolelle yhtenäisen kokonaisuuden.

Lisäksi kaavamääräyksissä on vaatimus julkisivujen toteuttamisesta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisesti.

5. Espoon seudun ympäristöterveys 27.6.2016

Ei huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

6. Fortum Power and Heat Oy 27.6.2016

Fortum tulee tarjoamaan alueelle rakennettaviin kiinteistöihin kaukolämpöä, ja toivoo olevansa mukana jo suunnitteluvaiheessa alueen kaukolämpöjohtojen rakennus- ja siirtotarpeita silmällä pitäen.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

7. HSY 28.6.2016

Mikäli jatkosuunnittelun yhteydessä ilmenee tekijöitä, jotka tulee ottaa huomioon HSY:n vedenjakelun ja jäteveden vastaanottamisen kapasiteetin varmistamiseksi tulee olla yhteydessä HSY:n vesihuollon yhteyshenkilöön.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

8. Nuorisolautakunta 30.6.2016

Ei huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

9. Rakennusvalvonta 8.8.2016

- 9.1 Rakennusvalvonta ehdottaa, että korttelin 2027 AO-tonttien autosuojat voisi rakentaa lähemmäs katualuetta rakennusalan ulkopuolelle esimerkiksi kaksi metriä katualueen rajasta, jos autosuojien sisäänajo toteutetaan tontin puolelta. Korttelissa 2027 AO-tonttien kerrosluvut ja rakennusoikeudet tulisi merkitä kaavakarttaan.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

9.2 Kaavakartassa esiintyvä et/m –merkintä puuttuu kaavamääräyksistä.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotusta muutetaan niin, että määräyksiin lisätään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamon kohdemerkintä (et/m).

10. Kyrkslätts hembygdsförening r.f. 9.8.2016

Kaavaehdotus ottaa hyvin huomioon alueella sijaitsevat vanhat rakennukset. Furugårdin rakennukset suojellaan kaavassa, mutta Kyrkslätts hembygdsförening r.f. ehdottaa suojeltavaksi myös puutarhakulttuurista muistuttavaa vanhaa vesisäiliötä. Kaavaselostuksessa puhutaan Gamla-Tinasta, mutta oikea nimitys kohteelle on Gammel-Tina. Alueella sijaitseva muistokivi, joka tulisi suojella ja säilyttää, tai vaihtoehtoisesti siirtää Alisgårdein museoalueelle Lapinkylään, johon alueella sijainnut Tina-stuga on kesällä 2016 siirretty.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

11. Caruna Espoo Oy 10.8.2016

Ei huomautettavaa kaavaehdotukseen. Caruna Espoo Oy toivoo saada tietoonsa, kun kaava on hyväksytty. Mahdolliset tarvittavat johtosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

12. Uudenmaan ELY-keskus 11.8.2016

12.1 Masalan aseman läheisyyden huomioiden asemakaavan aluetehokkuus jää melko matalaksi (yhteensä $e=0,34$), ja valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden näkökulmasta kaavassa osoitettavaa rakentamisen määrää on syytä vielä tehostaa.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Vernerinpuiston asemakaavan AK-korttelialueiden rakentamistehokkuus on 0,XX. Kokonaistehokkuutta pienentävät alueella sijaitseva puistoalue, katualueet sekä liikerakennusten korttelialueet.

12.2 Masalantien yleissuunnittelua, jolla parannetaan väylän liikenneturvallisuutta ja kehitetään väylää sen luonteen mukaisesti katuna, pidetään hyvänä.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Masalantien yleissuunnittelu on laadittu rinnakkain Vernerinpuiston asemakaavahankkeen kanssa. Sen on tarkoitus valmistua alkuvuonna 2017.

12.3 Melu-, värinä- ja runkomeluselvitysten puuttuminen vaikeuttaa kaavaehdotuksen määräysten ja merkintöjen riittävyden arviointia. Alueen yöohjearvona voidaan käyttää 50 dB keskiäänitasoa kaavaehdotukseen merkityn 45 dB:n sijaan. Muilta osin kaavaehdotuksen määräyksiä tulee tarkentaa seuraavasti:

1. Määräys julkisivujen äänieristävydestä (30dB) tulee merkitä kaavakarttaan niille julkisivuille, joita määräys koskee.

2. Korttelin 2030 piha- ja oleskelualueiden suojaamiseen tarvittavan meluaidan sijainti ja korkeus tulee merkitä kaavakarttaa.
3. Meluselvityksellä tulee tutkia, miten kaavaehdotuksen mukainen määräys asemakaavan toteuttamisjärjestyksestä voidaan melujen osalta toteuttaa.
4. Parvekkeita ei saa sijoittaa julkisivulle, jolla ylittyy päivääjan 7-22 keskiäänitaso 65dB. Asuinhuoneisto ei myöskään saa avautua vain meluisalle puolelle.
5. Raideliikenteen aiheuttama värinä- ja runkomelu tulee selvittää ja antaa niistä kaavassa riittävät määräykset.
6. Asuinrakennukset olisi syytä määrätä sijoitettavaksi vähintään 10 m etäisyydelle lähimmän tien reunasta, vaikkakaan alue ei ole ilmanlaadun kannalta haastava.

Kaavoittajan vastine:

Ratavallin asemakaavan yhteydessä kortteliin 2030 on tehty värinä- ja runkomeluselvitys, jossa rakennukset sijoittuvat mittaustulosten perusteella luokkaan A (paras mahdollinen), kun vähimmäistavoite on värinäluokka C. Selvitykseen ei ole koettu tarvetta tehdä lisäyksiä, ja ote siitä on lisätty kaavaselostuksen liitteisiin.

1. *Määräys julkisivujen äänieristävydestä (30dB) on merkitty kaavakartan sijaan kaavamääräyksiin, sillä määräys koskee kaikkia asuinrakennusten julkisivuja. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.*
2. *Meluaidan sijaintia ei ole merkitty kaavakarttaan, mutta kaavamääräyksissä todetaan: Korttelin 2030 tontin 3 pohjois- ja itäosan pihan melusuojaus toteutetaan erikseen laadittavan melusuojaussuunnitelman mukaisesti. Melusuojan korkeus on oltava vähintään 3,5 m nykyisestä maanpinnasta. Aidan sijainti on tutkittu meluselvityksessä, jonka ote on kaavaselostuksen liitteissä. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.*
3. *Meluselvityksessä on todettu, että korttelin 2030 tontin 3 itälaitaan sijoitettava meluaita tulee toteuttaa ennen korttelin asuinkerrostalojen asuntojen käyttöönottoa, jotta korttelin 2030 tonttien 3 ja 10 yhteinen melulta suojattu piha toteutuu. Muilla tonteilla melulta suojattu piha syntyy rakennusmassojen avulla. Korttelissa 2026 tulee rakennusten toteuttamisjärjestyksellä seuraava: tontin 2 asuinkerrostalo on toteutettava ennen tontin 4 asuinkerrostaloa.*
4. *Meluselvitysten mukaan alueella ei ole julkisivuja, joilla ylittyy päivääjan 7-22 keskiäänitaso 65dB. Ei muutoksia kaavaehdotukseen lukuun ottamatta tarkennuksia melusuojan rakentamisesta.*
5. *Raideliikenteen aiheuttama värinä- ja runkomelu on selvitetty Ratavallin asemakaavan yhteydessä. Mittaustulosten perusteella värinä- ja runkomeluarvot jäävät niin pieniksi, ettei erillisiä kaavamääräyksiä tarvita. Asuinrakennukset tulevat sijoittumaan 70m etäisyydelle junaradasta, ja värinä ja runkomelutasoja arvioitiin mittaustulosten perusteella 70m etäisyydellä junaradasta. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.*
6. *Asemakaavan muutos johtaa siihen, että Masalantie muuttuu tiealueesta kaduksi. Kunta on laatinut rinnan asemakaavoituksen kanssa Masalantien yleissuunnitelmaa, jonka toteuttamisen myötä katu ympäristö muuttuu kaupunkimaiseksi. Tavoitteena on laadukas kaupunkimainen ympäristö, mikä mahdollistaa asuinrakennusten sijoittamisen paikoin alle kymmenen metrin etäisyydelle katualueen reunasta. Laadittavan yleissuunnitelman mukaisesti kadun varteen istutetaan puita, jotka mm. sitovat pölyä. Lausunnossa ilmaistu vaatimus on kohtuuton, sillä ko. määräystä ei käytetä esim. Helsingin keskustassa, jossa ilmanlaatu on tunnustetusti huomattavasti heikompi kuin Masalassa.*

12.4 Happamien sulfaattimaiden esiintyminen on syytä selvittää ennen rakennustoimenpiteitä niillä savikoilla, joilla on tarkoitus kajoa maahan tai läjittää kaivuumaiteita. Sulfaattimaiden selvittämisestä ja niiden huomioimisesta tarvittaessa rakentamisessa tulee varmistua kaavamääräyksin.

Kaavoittajan vastine:

Kaavaehdotusta muutetaan siten, että kaavamerkintöihin lisätään seuraava määräys happamien sulfaattimaiden osalta: Happamien sulfaattimaiden esiintyminen korttelissa 2026 sekä korttelin 2030 tonteilla 3, 9 ja 10 tulee selvittää ennen rakennustoimenpiteisiin ryhtymistä. Alueen rakentamisessa ja maamassojen käsittelyssä ja läjityksessä tulee pyrkiä siihen, ettei happamia valumavesiä synny. Mahdollinen hapan valumavesi tulee neutralisoida ennen sen pääsyä vesistöön. Rakennuslupahakemuksen yhteydessä tulee toimittaa suunnitelma valumavesien hallinnasta ja niiden mahdollisesti tarvitsemasta neutralisoinnista rakennusaikana ja sen jälkeen.

13. Kirkkonummen ympäristöyhdistys ry 12.8.2016

13.1 Kirkkonummen ympäristöyhdistys pitää hyvänä nykyistä tiiviimmän rakentamisen osoittamista palveluiden ja hyvien liikenneyhteyksien varrelle, pyöräpaikkojen minimivaatimuksia, määräyksiä melutasoista, sekä sitä, ettei uusiutuvan energian tuottamiselle tai sähköauto-paikoille ole asetettu rajoitteita. Yhdistys katsoo, että asuinkerrostalojen autopaikkamitoituksella (1 ap. / 80k-m²) varataan tarpeettoman paljon autopaikkoja ottaen huomioon alueen tiivistymisen ja hyvät julkiset liikenneyhteydet.

Kaavoittajan vastine:

Kirkkonummen taajama-alueiden uusi autopaikkamitoitus, joka koskee kerrostalo-rakentamista, toteutetaan yhdyskuntatekniikan lautakunnan 19.1.2017 päätöksen mukaisesti. Vernerinpuiston asemakaava-alue sijaitsee II-vyöhykkeellä, jossa asuinkerrostalokortteleiden autopaikkamitoitus on 1 ap. / 100 k-m². Kaavaehdotusta muutetaan siten, että autopaikka-mitoitus on 1 ap. / 100 k-m² AK-korttelialueilla

13.2 Olemassa olevat viheralueet säilyvät kaavassa hyvin. Yhdistys ei pidä Tinanpuiston läpi kulkevaa toista reittiä tarpeellisena, ja kokee sen pilkkovan pientä metsäaluetta tarpeettomasti. Suomelanpolun pohjoisosan rakentaminen kevyen liikenteen väyläksi on kannatettavaa.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

14. Perusturva 15.8.2016

Kaikki seikat, joilla Masalantien yleissuunnittelun yhteydessä parannetaan asukkaiden liikenneturvallisuutta ja mahdollisuutta hyötyliikuntaan, ovat hyviä ratkaisuja. Ympäristövaikutusten osalta kaavaehdotus mahdollistaa tiiviimmän asumisen lähellä palveluja ja tukee julkisen liikenteen käyttöä. Kuntien on otettava terveydensuojelu sekä hyvinvoinnin edistäminen nykyistä kattavammin huomioon yhdyskuntasuunnitteluun liittyvässä päätöksenteossa.

Koska Masalan alue on voimakkaasti tulevaisuudessa kasvava alue, on tärkeää, että kaikenikäisten ihmisten tarpeet otetaan elinkaariasumisessa huomioon. Asumisen esteettömyys ja hissit ovat perusturvan näkökulmasta tärkeitä seikkoja kaikessa rakentamisessa.

Perusturva katsoo, että kaavaehdotuksen myötä kaupan ja julkisen liikenteen palveluiden toimintaedellytykset paranevat, mutta sosiaali- ja terveyspalveluiden osalta tilanne on toinen. Masalan terveyskeskuksen palveluiden tuotannon tehokkuutta ei voida enää lisätä.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

15. Sivistyslautakunta 15.8.2016

Aittakujan itäosalle tulisi etsiä vaihtoehtoinen linjaus niin, ettei kevyen liikenteen väylä kulkisi aivan kirkon seinän vierestä.

Kaavoittajan vastine:

16. Kirkkonummen ympäristönsuojelun yksikkö 5.9.2016

Kaavaselostusta tulee täsmentää maastokäynnillä tehtyjen havaintojen perusteella:

- Tinanpuiston pohjoisosa käsittää lehtoisen metsikön, jonka karuimmilla kohdilla kasvaa mäntyjä ja muualla pääasiassa koivua, tammaa ja vaahteraa
- Tinanpuiston eteläosa käsittää kumpareen, jonka laki on avokalliota ja rinne lehtoa; puusto koostuu pääasiassa lehtipuista
- Vernerinpuisto on lehtoa, jonka puusto koostuu pääasiassa haavoista

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän lausuntoon annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

MUISTUTUKSET

17. Muistuttaja 1 (Ruokakesko Oy) 31.5.2016

17.1 Korttelin 2030 KL-korttelialueen pysäköintialueelle tulisi saada toinen ajoneuvoliittymä Tinankujalta lähempää Masalantien liittymä, jossa vastapäisellä tontilla on jo liittymä. Yhdellä liittymällä tontille ajo ruuhkautuu, sillä myös kaupan huoltoajo tapahtuu nykyisen liittymän kautta.

Kaavoittajan vastine:

Toisen ajoneuvoliittymän osoittaminen tontille Tinankujalta ei ole mahdollista, sillä liittymää ei pystyttäisi toteuttamaan riittävälle etäisyydelle Masalantien risteysalueesta muodostamatta riskiä liikenteen ruuhkautumisesta. Myöskään Masalantieltä ei ole perusteltua osoittaa uusia tonttiliittymiä liikenneturvallisuutta vaarantamatta.

Masalantien yleissuunnittelun tavoitteena on poistaa suorat tonttiliittymät liikenneturvallisuuden parantamiseksi. Sitä on laadittu rinnan asemakaavanmuutoksen kanssa ja yleissuunnitelman mukaiset liikenneratkaisut ilmenevät myös tästä asemakaava-muutoksesta. KL-korttelialueen tonttiliittymälle jätetään riittävästi tilaa sen nykyisellä paikalla, jotta sisään- ja ulosajovyylät saadaan selkeästi eroteltua; näin päivittäistavarakaupan asiakasliikenne säilyy sujuvana, vaikka liiketila kasvaa nykyisestä.

17.2 Pysäköintipaikkamäärää pitäisi pystyä kasvattamaan mahdollisuuksien mukaan ainakin 90 autopaikkaan.

Kaavoittajan vastine:

Kunnan pysäköintimitoituksen mukaan elintarvikekaupan myymälätilan pysäköintimitoituksena asemakaavassa on käytetty 1ap. / 20k-m². Korttelin 2030 tontille 12 saa rakentaa elintarvikkeiden myymälätilaa enintään 1500k-m², mikä edellyttää vähintään 75 autopaikan sijoittamista tontille. Kaava ei kuitenkaan estä tontin haltijaa toteuttamasta kaavan määräämää vähimmäismäärää enemmän autopaikkoja. Kaavan havainnekuvan esittämällä ratkaisulla p-alueelle voidaan toteuttaa noin 90 autopaikkaa.

18. Muistuttaja 2 14.6.2016

18.1 Nykyisen lähivirkistysmetsän sekä kotiseutumuseonakin toimineen Gammel-Tinan alueen kaavoitus AO-tonttimaaksi vaikuttaa ehdotetun tontin rajaaminen paritaloasuntojen arvoon laskevasti. Uuden rakennuspaikan raja kulkisi erittäin lähellä korttelin 2027 tontin 3 paritalojen takakulmaa ja rajoittaisi nykyistä pihan ja virkistysalueen käyttöä. Kunta on aikanaan sallinut taloyhtiön rakennuttajan rakentaa yhden paritaloista hyvin lähelle metsään rajoittuvaa tontin rajaa, ja nykyisellään kyseinen piha rajautuu varttuneeseen metsäalueeseen, jossa kasvaa useita jaloja lehtipuita.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

18.2 Korttelin 2027 AO-tonteille on kaavaehdotuksessa osoitettu kerroskorkeudeksi kaksi. Kuitenkin viereisen tontin paritaloasunnot ovat yksikerroksisia Bjönsinmäen kaava-alueen puolella. Maasto nousee hahmotellun uuden rakennuspaikan suuntaan, jolloin suunniteltu kaksi-kerroksinen asuintalo ei tulisi sopimaan nykyiseen maastonmuotoon. Lisäksi uusien AO-tonttien

pihojen rakentamisen jälkeen hulevedet valuisivat todennäköisesti korttelin 2027 tontin 3 puolelle.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Verneripuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

18.3 Kaava-alueen pohjoisosan lähivirkistysalueella sijaitsee vanha rakennuksen kivijalka, joka on todennäköisesti osa jo 1500-luvulla rakennettua Tinan tilan pihapiiriä. Muistuttajat ehdottavat, että tontti nro 15 sisällytetään osaksi Tinanpuistoa jo pelkästään tämän vanhan rakennuksen kivijalan vuoksi.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Verneripuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

19. Muistuttaja 3 (Asunto Oy Kirkkonummen Viola) 16.6.2016

19.1 Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitseva lähivirkistysalue toimii taloyhtiön asukkaiden lähivirkistysalueena sekä kulkureittinä Köpaksen päiväkotiin ja Masalan seurakunnan kerhoihin. Osa VL-M alueesta osoitetaan kaavaehdotuksessa AO-alueeksi. Korttelin 2027 tontilla 15, taloyhtiö Asunto Oy Kirkkonummen Violan vastaisella sivulla sijaitsee rakennuksen kivijalka, joka on todennäköisesti osa vanhaa Tinan tilaa. Alueella on toiminut myös kotiseutumuseo, joten se on Masalan asukkaiden tuntema kulttuurihistoriallinen kohde. Nykyisen lähivirkistysalueen muuttaminen AO-tonttimaaksi vaikuttaa erityisesti ehdotetun tontin rajaamien asuntojen arvoon laskevasti. Uuden rakennuspaikan raja kulkisi erittäin lähellä As Oy Violan asuinrakennusta, ja rajoittaisi nykyistä pihan ja virkistysalueen käyttöä. Taloyhtiö ehdottaa, että korttein 2027 tontin 15 alue sisällytettäisiin mukaan Tinanpuiston VL-alueeseen.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Verneripuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

19.2 Korttelin 2027 AO-tonteille on kaavaehdotuksessa osoitettu kerroskorkeudeksi kaksi. Kuitenkin Asunto Oy Kirkkonummen Violan paritaloasunnot ovat yksikerroksisia Bjönsinmäen kaava-alueen puolella. Maasto nousee hahmotellun uuden rakennuspaikan suuntaan, jolloin suunniteltu kaksikerroksinen asuintalo ei tulisi sopimaan nykyiseen maastonmuotoon Asunto Oy Kirkkonummen Violasta katsottuna. Mahdollisille kaksikerroksisille rakennuksille tulisi merkitä rakennusala siten, etteivät ne valmistuessaan varjosta taloyhtiön osakkaiden takapihoja. Lisäksi uusien AO-tonttien pihojen rakentamisen jälkeen hulevedet valuisivat todennäköisesti Asunto Oy Kirkkonummen Violan puolelle.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Verneripuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

20. Muistuttaja 4 (Kirkkonummen seurakuntayhtymä) 20.6.2016

20.1 Kirkkonummen seurakuntayhtymä pitää päätöksenteon läpinäkyvyyden kannalta ongelmallisena sitä, että Bjönsinmäen asemakaava on laadittu suoraan ehdotukseksi ilman kaavaluonnosvaihetta. Seurakuntayhtymän näkemyksiä ei ole otettu riittävästi huomioon eikä osallistaminen suunnitteluprosessiin ole ollut riittävää siihen nähden, että kirkon tontille ehdotetaan merkittäviä muutoksia.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava laadittiin kaavaprosessin nopeuttamiseksi suoraan ehdotukseksi, sillä kyseessä on yleiskaavan mukainen asemakaavan muutos pinta-alaltaan melko pieneltä alueelta. Kunta on järjestänyt neuvotteluita Kirkkonummen seurakuntayhtymän kanssa sekä ennen asemakaavaehdotuksen nähtäville asettamista, että sen jälkeen. Lisäksi Bjönsinmäen asemakaava-alue on ehdotusvaiheen jälkeen jaettu kahteen osaan, jotta kunnalle jää riittävästi aikaa osallistamiseen ja Bjönsinmäen asemakaava-alueeksi jäävän alueen maanomistajien kanssa neuvotteluun.

20.2 Seurakuntayhtymä on tyytyväinen YK-korttelialueelle osoitettuun rakennusoikeuteen, joka mahdollistaa 500 k-m2 laajennuksen kirkkorakennukseen voimassa olevan asemakaavan tavoin.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

20.3 Masalan kirkon keskeinen asema maamerkinä taajamakuvaissa ei säily, sillä kaavaehdotuksessa sen läheisyyteen sijoitetaan kirkkoa korkeampia tai yhtä korkeita kerrostaloja. Kielto pensaiden istuttamisesta kirkon ja Masalantien väliin toteutettava LPA-alueelle ei myöskään parantaisi maisemakuvaa. Seurakuntayhtymä huomauttaa, että asemakaavaehdotuksen selostuksen liite 6 (havainnekuva) ei ole kaavaehdotuksen mukainen: kuvasta saa sen käsityksen, että kirkon ympäristön rakennukset ja liikennejärjestelyt säilyisivät ennallaan.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

20.4 Kaavaehdotuksessa on osoitettu ajoyhteys kirkon pysäköintialueen (kortteli 2022 tontti 2) läpi. Ratkaisu on liikenneturvallisuuden kannalta ongelmallinen, eikä seurakuntayhtymä hyväksy sitä. Myös kaavassa YK-tonttiin kiinni sijoitettu kevyen liikenteen väylä tulee ehdottomasti sijoittaa toisaalle, sillä polkupyörillä ei voi ajaa mäkeä alas suoraan kirkon portaiden ja alakerrassa sijaitsevien kerhoilujen ulko-oven eteen. Voimassa olevan asemakaavan mukainen sijoitus muodostuvan korttelin 2063 tontin 1 reunaan olisi oleellisesti parempi vaihtoehto.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

20.5 Seurakuntayhtymä edellyttää, että pysäköintipaikkojen lukumäärä pysyy vähintään nykyisenä. Liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja voi erikseen laadittavan katusuunnitelman mukaisesti sijoittaa katualueelle kirkon pääsisäänkäynnin läheisyyteen, mistä seurakuntayhtymä esittää kiitoksensa.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

21. Muistuttaja 5 (As Oy Kirkkonummen Tina) 22.6.2016

21.1 As Oy Kirkkonummen Tina on asemakaava-alueen naapurikiinteistö, mutta taloyhtiö ei ole saanut asemakaavaehdotuksen nähtäville tuloa tiedoksi. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei käy ilmi, että Bjönsinmäen asemakaava laaditaan suoraan ehdotukseksi ilman luonnosvaihetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulisi päivittää koko kaavaprosessin ajan ja sen tulisi kertoa, miten osallisten vaikutusmahdollisuudet järjestetään.

Kaavoittajan vastine:

Kunta on toimittanut postitse tiedotteet asemakaavan nähtäville asettamisesta sekä maanomistajille että kaava-alueen naapurikiinteistöille; As Oy Kirkkonummen Tina mukaan lukien. Kirjeet on postitettu 20.5.2016.

Maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa kaavahankkeen valmistelun suoraan asemakaavaehdotukseksi. Näin toimittiin Bjönsinmäen asemakaavan osalta, kun asemakaavan laadinnassa haluttiin edetä nopeasti, sillä Ratavallin alueen kaavamuutosta haluttiin edistää alueen maanomistajan toivomuksesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmien osalta Kirkkonummen kunnassa on toimintamalli, jonka mukaan yhdyskuntatekniikan lautakunta hyväksyy osallistumis- ja arviointisuunnitelmat, vaikka ensisijaisesti maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ne pitäisi vain hyväksyä tietona ja tällöin niiden päivittäminen olisi hallinnollisesti helpompaa. Bjönsinmäen asemakaava jaetaan nyt kahdeksi kaavahankkeeksi.

Vernerinpuiston asemakaavan alueelta saatu palaute ei edellytä merkittäviä muutoksia nähtävillä olleeseen kaavaehdotukseen ja niinpä se oli perusteltua valmistella hyväksymiskäsittelyyn. Sen sijaan alkuperäisen asemakaavanhankkeen Masalantien länsipuoleisen alueen eli Bjönsinmäen asemakaavan alueella on tehtävä kaavaehdotukseen muutoksia, mikä edellyttää asemakaavaehdotuksen asettamista uudelleen nähtäville (ns. tarkistettu kaavaehdotus). Kun se asetetaan nähtäville, järjestetään joko asukastilaisuus tai vaikutusalueen asukkaille ja muille toimijoille kaavoittajan vastaanottopäivä /vastaanottopäivät, jolloin vastaavalta kaavoittajalta voi varata ajan henkilökohtaista vuorovaikutustilaisuutta varten.

21.2 Kaavakartassa on merkintä et/m, mutta merkinnän selitys puuttuu kaavamääräyksistä.

Kaavoittajan vastine:

Kt. vastine 9. Kaavamääräykseen lisätään yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamon kohdemerkintä (et/m).

21.3 Suomelanpolulle on osoitettu peräti neljä omakotitalon rakennuspaikkaa, mitä muistuttaja pitää ylimitoitettuna ja rakennusten sijoittelua maisemaan huonona. Uudet asuinrakennukset katkaisisivat kokonaan maisema-akselin Furugårdin tilan alueelle. Muistuttaja pitää myös kerroslukua (kaksi) liian korkeana siihen nähden, että uudet rakennuspaikat sijaitsevat huomattavasti korkeammalla kuin sen itäpuolella olevat asuinkiinteistöt. Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan Furugårdin tilan kannaltakaan ei ole tarkoituksenmukaista, että omakotikorttelialueen rakentaminen on näin tehokasta siitäkin huolimatta, että suunnittelualue on aivan Masalan ydinaluetta. Vallitsevat olosuhteet tulee ottaa paremmin huomioon.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

21.4 K-kaupan viereinen kerrostalokortteli mahdollistaa jopa kahdeksankerroksisen kerrostalon. Muistuttaja kokee, että kerrosluku on aivan liian suuri maisemallisiin seikkoihin nähden. Muistuttaja toivoo, että kaavoitus ottaa paremmin huomioon maisemalliset seikat, topografian ja kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

21.5 Muistuttaja pitää yleisesti täydennysrakentamista hyvänä, jolla voidaan mahdollistaa hyvää taajamakuva.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

22. Muistuttaja 6 (Bonava Suomi Oy ja Kiinteistö Oy Helsingin Manuli) 23.6.2016

22.1 Muistuttaja kokee, että Masalan aluetta kehitettäessä tulee varmistua, että asemakaava määräyksineen edesauttaa laadukkaasti rakennetun ympäristön lisäksi myös kohtuuhintaisen asuntotuotannon ja vuokra-asuntotuotannon toteutettavuutta. Kaavaehdotukseen kirjattuja asemakaavamääräyksiä on erityisen paljon verrattaessa muiden kuntien vastaaviin hankkeisiin. Määräysten tavoitteet voidaan suurelta osin toteuttaa muin keinoin ja joustavammin kuin määräyksissä esitetään.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

22.2 Muistuttajan huomioita asemakaavamerkintöihin ja määräyksiin:

1. viittaus toteuttamisjärjestykseen poistetaan: Korttelit on toteutettava niin, että asuinpihojen ulko-oleskelualueiden melutaso ei ylitä valtioneuvoston asettamia ohjearvoja missään toteuttamisvaiheessa.
2. poistetaan asemakaavatasolle kuulumattomana ohjauksena: Sähköautojen latauspisteitä on sallittua sijoittaa KL- ja LPA-korttelialueelle.
3. AK-korttelialueiden polkupyöräpaikoista RT-kortin mukaisesti 50% tulee sijoittaa lämpimiin tiloihin ja 50% voi olla pihalla. Ehdotetaan RT-kortin ohjeistuksen noudattamista kaavaehdotuksen 75% sijaan.
4. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista – korkealuokkaisen materiaalin käsite jää epäselväksi. Julkisivumateriaalien on aina oltava korkealuokkaisia ja tämän varmistaa rakennusvalvontaviranomainen.
5. Hissikonehuoneisto on sijoitettava ensisijaisesti maantasokerrokseen – määräyksen tavoite jää epäselväksi, sillä asuntotuotannossa käytettävät hissit ovat yleensä konehuoneettomia.
6. Tontin viherrakentaminen toteutetaan rakentajan toimesta laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti rakennusluvan yhteydessä – muistuttaja esittää muotoa: Tontin viherrakentaminen toteutetaan rakentajan toimesta laadittavan erillisen pihasuunnitelman mukaisesti, joka hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.
7. Muistuttaja esittää "ilmastointikonehuoneen" vaihtamista muotoon "ilmanvaihtokonehuone".
8. Muistuttaja esittää "jätehuoltotilan" vaihtamista muotoon "jätehuoltotila/-piste", sillä se sallii myös hyväksi todetun syväkeräysjärjestelmän käytön.
9. Muistuttaja esittää ulkovarastoinnin kieltämistä koskevan määräyksen poistamista, sillä oikeampi ohjaustyökalu tähän olisi esim. rakennusjärjestys.
10. Rakennusten parvekkeet on lasitettava – muistuttaja esittää määräyksen poistamista, sillä meluntorjuntalain esitykset on jo kirjattu määräyksiin määrittelemään ulko-oleskelu- ja leikkialueiden korkeimmat sallitut melutasot. Vuokra-asuntotuotannossa lasituspakko on vaikeasti toteutettavissa. Esitetään myös määräystä heijastamattoman parvekelasin käytöstä poistettavaksi. Heijastamaton lasi on 15 kertaa vastaavaa lasia kalliimpaa eikä sitä ole tällä hetkellä markkinoilla mainittuun käyttötarkoitukseen Suomessa. Huoneiston muut lasit eivät ole heijastamattomia.
11. Rautatieliikenteestä johtuva ääriä ja runkomelu –määräys ei voi koskea koko kaava-aluetta. Asemakaavassa tulee määrittellä mitkä kortteleita ääriä- ja runkomeluvyöhykkeet koskevat.

Kaavoittajan vastine:

1. Viittaus toteuttamisjärjestykseen säilytetään, jottei syntyisi tilannetta, jossa asuin-kerrostalolla ei olisi väliaikaisesti lainkaan melulta suojattua pih- ja oleskelu-alueita. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.
2. Kunnan tahtotilan mukaisesti sähköautojen latauspisteitä on sallittua sijoittaa KL- ja LPA-korttelialueelle, ja merkintä jätetään kaavamääräyksiin. Merkintä ei kuitenkaan velvoita maanomistajaa toteuttamaan latauspisteitä. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.
3. Kunnan linjan mukaisesti AK-korttelialueiden polkupyöräpaikoista 75% tulee sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen lämpimiin tiloihin. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.
4. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.
5. Määräys hissikonehuoneiston sijoittelusta jätetään pois kaavamääräyksistä tarpeettomana. Kaavaehdotusta muutetaan tältä osin.

6. Kaavaehdotusta muutetaan esityksen mukaiseen siten, että kaavamääräys on seuraava: Tontin viherrakentaminen toteutetaan rakentajan toimesta laadittavan erillisen piha-suunnitelman mukaisesti, joka hyväksytään rakennusluvan yhteydessä.
7. Kaavaehdotusta muutetaan esityksen mukaiseen siten, että kaavamääräys on seuraava: AK-, YK- ja KL-korttelialueella ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.
8. Kaavaehdotusta muutetaan esityksen mukaiseen siten, että kaavamääräys on seuraava: Jätehuoltotila tai jätehuoltopiste on sijoitettava rakennuksen maantasokerrokseen tai pysäköintialueen yhteyteen.
9. Asemakaavan alueelle tulee mm. liiketilaa ja ulkoavaruustarpeiden kieltämistä koskee etenkin em. toimintaa. Lisäksi voi olla mahdollista, että taloyhtiöt voisivat ilman tätä kaavamääräystä sallia esim. tavaroiden säilyttämistä piha-alueella. Kunnan tahtotilan mukaan edellä kuvattu tilanne pitää estää ja siksi ulkoavaruustarpeiden kieltäminen on aiheellinen. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.
10. Melutaso on meluselvitysten perusteella kaava-alueella niin korkea, että rakennusten parvekkeet on lasitettava. Muistuttaja esitetään myös määräystä, joka koskee heijastamattoman parvekelasin käytöstä poistamista kaavamääräyksistä, sillä heijastamaton lasi on 15 kertaa tavanomaista vastaavaa lasia kalliimpaa eikä sitä ole tällä hetkellä markkinoilla mainittuun käyttötarkoitukseen Suomessa. Heijastamattomaksi lasiksi rakennusvalvonta kuitenkin tulkitsee kaikki sellaiset lasit, joita ei ole päällystetty heijastavalla pinnoitteella, esimerkiksi kalvoilla. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.
11. Muistuttajan mukaan rautatieliikenteestä johtuva tärinä ja runkomelu -määräys ei selvityksen perusteella aiheuta kaava-alueella toimenpiteitä. Rautatien tärinä selvitys on laadittu Ratavallin asemakaavan yhteydessä. Kunnan tietojen mukaan rautatien aiheuttama liikenne ei koske edes korttelin 2030 tonttia 3, joten tärinää koskeva määräys on poistettu kaavamääräyksistä.

23. Muistuttaja 7 30.6.2016

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevalla VL-alueella ei maaston louhikkoisuuden vuoksi ole virkistyskäyttöä. Muistuttajat toivovat, että korttelin 2023 tontti 6 ulottuisi kiinteistörajojen mukaisesti kaava-alueen rajaan asti ja sisältyisi kokonaan AO-alueeseen. Tontin ulosajotie sijaitsee kaavaehdotuksessa VL-alueella.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava jaetaan kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annetaan vastine Bjönsinmäen asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

24. Muistuttaja 8 (YIT Rakennus Oy) 1.7.2016

Muistuttaja kokee Ratavalliin kohdistuvan kaavamuutostarpeen lähtökohtaisesti harmillisena, sillä Ratavallin kaavan valmistumisesta on vasta muutama vuosi ja olisi ollut toivottavaa, että nyt esille tullut kulkuyhteysongelma olisi tiedetty ja ratkaistu jo Ratavallin kaavoituksen yhteydessä. Kaavamuutoksen jatkovalmistelu tulee tehdä tiiviissä yhteistyössä alueen maanomistajan kanssa.

24.1 Ratavallin lainvoimaisella kaava-alueella oleviin tontteihin ei saa kaavamuutoksesta johtuen tulla Ratavallin kaavaan nähden tiukempia ja rakentamismahdollisuuksia heikentäviä määräyksiä.

Kaavoittajan vastine:

Muistuttajan omistamille tonteille jää pitkälti voimaan Ratavallin asemakaavan määräykset. Muuttuneissa määräyksissä tonteille kohdistuu enemmänkin helpotuksia kuin tiukempia määräyksiä. Kaavaehdotukseen tehdyistä muutoksista on tiedotettu Ratavallin alueen maanomistajatahoa.

24.2 Kaavamuutoksen tulee muistuttajan tonttien osalta olla lainvoimainen vuoden 2016 aikana.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Kunta on pyrkinyt viemään kaavamuutosta eteenpäin mahdollisimman nopealla aikataululla ja tämän johdosta Bjönsinmäen asemakaavahanke on jaettu kahdeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavaksi, joista viimeisempi on valmisteltu niin nopeasti kuin mahdollista.

24.3 Korttelin 2030 tontti 9 (LPA-alue) on säilytettävä samansuuruisena, vaikka sen länsirajaa jouduttaisiin siirtämään itään päin, jotta alueelle mahtuu yhtä monta autopaikkaa kuin Ratavallin asemakaavassa. Tontille on sallittava liittymä uudelta katualueelta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. LPA-alue säilyy likimain samansuuruisena ja tontille mahtuu yhtä monta autopaikkaa kuin Ratavallin asemakaavassa oli. Ajoneuvoliittymä järjestetään Rydmanintieltä.

24.4 Korttelin 2030 tontin 10 rakennusalan on säilytettävä samansuuruisena ja samanmuotoisena tontin rajan siirrosta huolimatta.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Tontin 10 rakennusala säilyy samansuuruisena ja samanmuotoisena.

24.5 Muistuttaja ja kunta sopivat kaavaprosessin aikana maanvaihoista siten, että korttelin 2030 tonteista 9 ja 10 uudelle katuyhteydelle luovutettavaa aluetta suuruusluokaltaan vastaava alue Vernerinpuistosta luovutetaan korttelin 2026 tonttiin 4.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Muistuttaja ja kunta ovat neuvotelleet maanvaihoista siten, että pieni osa Vernerinpuiston VP-alueesta on liitetty korttelin 2026 tonttiin a ja korttelin 2030 tonttiin 10. Osa korttelin 2030 tontista 10 on kaavaehdotuksessa liitetty osaksi Vernerinpuistoa.

24.6 Muistuttaja kokee, että puistokaistaleen tilalle rakennettava katuyhteys heikentää rakennettavien kerrostalojen kahden ensimmäisen kerroksen myytävyyttä, ja kokee tärkeänä, että kunta etsii aktiivisesti keinoja katuyhteydestä YIT:lle aiheutuvien taloudellisten menetysten kompensoimiseksi varmistuen näin lainvoimaisen Ratavallin kaavan toteutumisen kokonaisuudessaan.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi. Kunta on etsinyt aktiivisesti keinoja ja käynyt neuvotteluja maanomistajan edustajan kanssa parhaan mahdollisen lopputuloksen aikaansaamiseksi.

24.7 Kunnan tulee varmistaa uuden katuyhteyden kunnallistekniikan urakkasopimuksissa, ettei urakasta aiheudu viivästyksiä tai muuta haittaa YIT:n rakennushankkeille. Tonteille pääsyä ei saa rajoittaa kunnallistekniikan urakan aikana.

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.