

BJÖNSINMÄEN ASEMAKAAVA (VASTAUKSET PÄIVITETTY 28.5.2020)

Asemakaavaehdotus (tarkistettu)

Asemakaavan muutos koskee Masalan keskusta, muutos -asemakaavan korttelia 2027 ja Masalan keskusta k 2022 ja 2023 asemakaavan kortteleita 2022 ja 2023, sekä niihin rajoittuvia katu- ja virkistysalueita. Asemakaavassa muodostuvat korttelit 2022, 2023, 2027 ja 2063, 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 kuntakeskusyhdistys KIDE ry., TeliaSonera Finland Oyj, Elisa Oyj.

LAUSUNNOT

1. Nimistötoimikunta 6.6.2016

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

Kaavoittajan vastine:

Kevyen liikenteen väylä on nimetty nimistötoimikunnan ehdotuksen mukaisesti.

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:

Merkitään tiedoksi.

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:

Kaavamääräyksiin on tehty esitetty täydennys.

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 kaavamerkinnöissä ja määräyksissä.

Kaavoittajan vastine:

Kaavakarttaan on lisätty /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 " niille korttelin 2023 AO- ja VL-korttelialueille, joilla sijaitsee suojelurakennuksia tai muita suojeltavia rakenteita.

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

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Masalantie käsiteltiin osana Verneripuiston asemakaavaa, ja sen asema huomioitiin historiallinen tielinja -kaavamerkinnällä. Todettakoon, että Verneripuiston asemakaava on alivoimainen.

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

Kaavoittajan vastine:

Kirkon asema säilytetään rakennuksena mahdollisimman näkyvänä Masalan kaupunkikuvassa. Kirkkorakennukselle ei osoiteta kaavakartassa sr-merkintää. Sr-merkinnät on osoitettu kaavakarttaan alueelle laaditun rakennusinventoinnin perusteella, jossa kirkkorakennusta ei osoitettu suojeltavaksi. Kirkkorakennuksen tontille ei ole kuitenkaan osoitettu muutoksia nykytilanteeseen nähden.

- 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:

Kaavamääräyksiin on korjattu virheelliset tonttinumerot.

- 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:

Kaavaselostuksen liitteitä on täydennetty.

3. Vanhusneuvosto 14.6.2016

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

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

Asuntojen esteettömyys huomioidaan rakennussuunnitteluvaiheessa. Liikenneturvallisuus on huomioitu Masalantien yleissuunnittelussa sekä laadittujen ja laadittavien katusuunnitelmien yhteydessä. 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:

Suomalantien sijainti Masalan aseman välittömässä läheisyydessä puoltaa tiiviimmän rakentamisen osoittamista sen varteen. Lisäksi Suomalantien varrella olevalla kiinteistöllä on nykyisessä asemakaavassa käyttämätöntä rakennusoikeutta, joka on osoitettu myös Bjönsinmäen asemakaavassa AO-tontteina.

Masalan aseman läheisyyden takia alueen suunnittelua koskee maankäyttö- ja rakennuslain valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joissa edellytetään Masalan liikekeskustan kaltaisten alueiden täydennysrakentamista. Nyt esitetty maankäyttö ottaa huomioon alueen erityispiirteet ja uudisrakentamisen määrä on Suomalantien varrella ja Furugårdin kulttuurihistoriallisesti merkittävään aluekokonaisuuden välittömässä läheisyydessä.

- 4.2 Masalan kirkko tulee näkyä paikallisena maamerkinä esteettömästi kyläkuvassa.

Kaavoittajan vastine:

Suunnittelun lähtökohtana on ollut säilyttää ja parantaa kirkon kaupunkikuvallista asemaa. Tinantie ja sen viereiset LPA-alueet on suunniteltu avoimina. Alueille istutettavan kasvillisuuden on oltava matalaa, jotta näkymälinja Masalantieltä kirkolle säilyy.

- 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:

Kirkon eteläpuolelle (kirkon ja Masalantien väliselle alueelle) sijoittuu sekä kirkon nykyinen pysäköintialue, että uuden AK-korttelialueen käyttöön tuleva pysäköintialue. Masalantien varteen sijoittuvalla pysäköintialueella on Masalan laatu- ja ympäristösuunnitelmassa (FCG OY, 2017) asetettu korkeat laatuvaatimukset, jolloin alueen yleisilmeestä tulee korkeatasoinen. Kaavamääräyksissä mm. edellytetään autopaikoilla käytettävän reikäkiveä, mikä tuo alueelle vihreyttä. Pysäköintialueilla istutettavan kasvillisuuden on oltava matalaa, jotta kirkko näkyy Masalantielle. Lisäksi pysäköintialueiden molemmin puolin oleville katualueille on istutettava puurivit.

Todettakoon, että kaavahankkeen rinnalla on laadittu Masalantien yleissuunnitelma, jossa on tutkittu turvalliset jalankulku- ja pyöräilyreitit koko Masalan taajaman alueella. Kyseinen yleissuunnitelma on valmistunut vuonna 2017.

- 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 ja autosuojia lukuun ottamatta on kaavamääräyksissä osoitettu julkisivumateriaaliksi vaalea rappauspinta. Koska kyseessä on yksittäinen uusi AK-korttelialue, on kaavamääräyksellä pyritty yhtenäisen kaupunkikuvan muodostamiseen viereisten korttelialueiden toteutuneiden kerrostalojen kanssa. Lisäksi kaavamääräyksissä on vaatimus julkisivujen toteuttamisesta kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkealaatuisesti.

Kaavamääräysten mukaisesti A- ja AO-tonteilla on uudisrakennukset toteutettava paitsi puuverhoiltuina, niin myös niiden rakennustekniikka perustuu puurakentamiseen.

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:

Kaavan yleismääräyksiin on lisätty maininta autosuojien rakentamisesta kahden metrin etäisyydelle katualueesta, mikäli autosuojien sisäänajo toteutetaan tontin puolelta korttelissa 2027.

Kaavakarttaan on lisätty tonttien kerrosluvut ja rakennusoikeudet.

- 9.2 Kaavakartassa esiintyvä et/m –merkintä puuttuu kaavamääräyksistä.

Kaavoittajan vastine:

Kaavakartalle ja -määräyksiin on lisätty yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevan muuntamon kohdemerkintä (et/m).

10. Kyrkslätts hembygdsförening r.f. 9.8.2016

Kaavaehdotus ottaa hyvin huomioon alueella sijaitsevat vanhat rakennukset. Furugårdin arvo-rakennukset suojellaan kaavalla, 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:

Kaavakarttaan on lisätty kohdemerkintä Furugårdin vanhalle vesisäiliölle. Lisäksi korjauksia on tehty kaavaselostukseen.

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:

Björnsinmäen asemakaava sijaitsee lähellä Masalan asemaa, mutta on sisällöltään hyvin erityispiirteinen. Asemakaava-alueelle sijoittuu vain yksi verraten tehokkaasti toteutettu uusi AK-kortteli. Kokonaistehokkuutta pienentävät alueella sijaitsevat puisto- ja katualueet sekä Masalan kirkon tontti pysäköintialueineen. Niin ikään rakentamisen tehokkuutta rajoittaa kirkon pohjoispuolella sijaitseva Furugårdin kulttuuriympäristökokonaisuus, joka sisältää useita suojelurakennuksia.

Näin ollen ei muutoksia alueen maankäyttöön lukuun ottamatta Suomelantien varrella sijaitsevan korttelin 2027 A- ja AO-tonttien vähäistä rakennusoikeuden tarkistamista ylöspäin.

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 Bjönsinmäen asemakaavahankkeen kanssa. Se on valmistunut vuonna 2017.

12.3 Melu-, värinä- ja runkomeluserelvitysten 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 meluidan sijainti ja korkeus tulee merkitä kaavakarttaa.
3. Meluserelvityksellä 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:

Kohtiin 1-5 on annettu vastine Vernerinpuiston asemakaavan yhteydessä.

6. *Asemakaavan muutos johtaa siihen, että Masalantie muuttuu tiealueesta kaduksi. Kunta on laatinut asemakaavoituksen tueksi Masalantien yleissuunnitelman (valmistui v. 2017), jonka mukaisesti katu ympäristö muuttuu kaupunkimaiseksi. Tavoitteena on laadukas kaupunkimainen ympäristö mahdollistaen asuinrakennusten sijoittamisen paikoin alle kymmenen metrin etäisyydelle katualueen reunasta. Näin syntyy kaupunkimaista ympäristöä. 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 kaivuumaita. Sulfaattimaiden selvittämisestä ja niiden huomioimisesta tarvittaessa rakentamisessa tulee varmistua kaavamääräyksiin.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen pienentyneellä kaava-alueella ei sijaitse savimaita.

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 asuinkeuhkalojen autopaikkamitoituksella (1 ap. / 80 k-m²) varataan tarpeettoman paljon autopaikkoja ottaen huomioon alueen tiivistymisen ja hyvät julkiset liikenneyhteydet.

Kaavoittajan vastine:

Kuntatekniikan lautakunnan 19.1.2017 (§ 5) päätöksen mukaisesti Bjönsinmäen asemakaava-alueella sovelletaan seuraavaa autopaikkamitoitusta A- ja AK-korttelialueilla: 1 ap. / 100 k-m², vähintään 1 ap. / 0,6 asuntoa kohden.

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

Kaavoittajan vastine:

Lähivirkistysalueen reitit on suunniteltu siten, että ne yhdistyvät viereisen Tinanpuiston kaava-alueen puistopolkuihin. Tästä johtuen molemmat yhteydet osoitetaan kaavakartalla.

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 terveystalveluiden 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:

Yhdyskuntatekniikan lautakunnan kokoukseen 28.5.2020 valmisteltu kaavaehdotus on laadittu yhteistoiminnassa Kirkkonummen seurakuntayhtymän kanssa eikä siinä enää osoiteta kirkon vieritse kulkevaa kävelyn ja pyöräilyn yhteyttä. Kyseinen reitti on sijoitettu kahden LPA-korttelialueen väliselle alueelle.

16. Kirkkonummen ympäristönsuojelun yksikkö 5.9.2016

Kaavaselistusta tulee täsmentää maastokäynnillä tehtyjen havaintojen perusteella:

- Tinanpuiston pohjoisosa käsittää lehtoisen metsikön, jonka karuimmilla kohdilla kasvaa mäntyjä ja muualla pääasiassa koivua, tammea 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:

Kaavaselistusta on täydennetty esitetyillä asiatiedoilla.

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:

Bjönsinmäen asemakaava on jaettu kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annettiin vastine Vernerinpuiston asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

- 17.2 Pysäköintipaikkamäärää pitäisi pystyä kasvattamaan mahdollisuuksien mukaan ainakin 90 autopaikkaan.

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava on jaettu kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annettiin vastine Vernerinpuiston asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

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:

Kyseisen AO-tontin rajoja on muutettu siten, että tontin ja viereisen paritalon väliin jää VL-kaistale, jolloin rakentaminen ei tule rajautumaan olemassa olevaan piha-alueeseen.

- 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:

AO-tonttien koon vuoksi kaavassa on sallittu rakentaa erillispientalot kaksikerroksisina. Kaavamääräyksiin on lisätty Kirkkonummen kunnan hulevesiohjelman mukaisia hulevesimääräyksiä, joiden mukaan hulevedet on käsiteltävä tontilla.

- 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:

Kivijalka on inventoitu, lisätty kantakartalle (sra) ja rajattu AO-tontin rakennusalan ulkopuolelle. Sitä ei kuitenkaan ole todettu suojelukohteeksi.

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:

AO-korttelialueen tonttia ei ole poistettu, mutta sen rajoja on muutettu siten, että Asunto Oy Kirkkonummen Violan ja uuden tontin välissä on virkistysaluetta (VL).

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:

AO-tonttien koon vuoksi kaavassa on määrätty rakentaa erillispientalot kaksikerroksisina. Kaavamääräyksiin on lisätty Kirkkonummen kunnan hulevesiohjelman mukaisia hulevesimääräyksiä, joiden mukaan hulevedet on käsiteltävä tontilla.

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 asemakaavamuutos, jonka pinta-ala on melko pieni. Kunta on järjestänyt neuvotteluja 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. Nyt nähtäville asetetaan tarkistettu ehdotus vaikutusmahdollisuuksien lisäämiseksi.

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelut on neuvotellut yhdyskuntatekniikan lautakuntaan 28.5.2020 valmistellun Bjönsinmäen asemakaavaehdotuksen laadintavaiheessa muutamia kertoja seurakuntayhtymän kanssa ja näiden neuvottelujen perusteella kaavaehdotus on laadittu yhteistyössä.

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

Kaavoittajan vastine:

Merkitään tiedoksi.

- 20.3 Masalan kirkon keskeinen asema maamerkinä taajamakuvasa 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 maisemakuva. 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:

Suunnittelun lähtökohtana on ollut säilyttää ja vahvistaa kirkon kaupunkikuvallista asemaa. Tinantie ja sen viereiset LPA-alueet on suunniteltu avoimina, jotta näkymälinja Masalantielle säilyy. Lisäksi kirkon kaupunkikuvallista asemaa on pyritty parantamaan nostamalla kirkolle johtavan Tinantien laatu- ja ympäristösuunnitelmaa (FCG Oy, 2017). Siinä asetettiin myös korkeat laatuvaatimukset kirkon edustalle sijoittuville pysäköintialueille.

- 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:

Kaavoitus- ja liikennejärjestelmäpalvelujen ja seurakuntayhtymän kokouksissa on esitetty perusteet läpiajon sallimiseksi. Pysäköintialueen kautta järjestetään ajoyhteys korttelin 2022 piha-alueelle, jonne on mahdollista toteuttaa korkeintaan kaksi liikuntaesteisten autopaikkaa. Tämän lisäksi ajoyhteyden kautta liikennöidään korttelin 2023 AO-tontille 7. Näiden aiheuttama liikennemäärä vuorokaudessa on pieni.

Todettakoon, että kävelyn ja pyöräilyn yhteys on kaavaehdotuksessa sijoitettu LPA-alueiden väliin (Aittakuja) eikä sillä liikkuvat näin aiheuta häiriötä seurakunnan toiminnalle.

- 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:

Kirkon pysäköintialue säilytetään nykyisen mukaisena kaavaehdotuksessa. Tinantielle rakennettavalle kääntöpaikalle kirkon edustalle on mahdollista järjestää saattoliikenne sekä mahdollisesti liikuntaesteisten autopaikkoja. Katusuunnittelun yhteydessä tutkitaan myös linja-autojen saattoliikenteen mahdollisuutta, mikäli katualue sen mahdollistaa.

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 tulosta tietoa. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei käy ilmi, että Bjönsinmäen asemakaava laaditaan suoraan ehdotukseksi ilman luonnosvaihetta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tulisi päivittää koko kaava-prosessin 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. Asuntoyhtiönne vastuulla on toimittaa tietoa asiasta asukkaille. Kaavahankkeen vireille tulosta on ilmoitettu aikanaan sekä kunnan kotisivuilla että kunnan virallisessa ilmoituslehdessä (Kirkkonummen sanomat).

Maankäyttö- ja rakennuslaki mahdollistaa kaavahankkeen valmistelun suoraan asemakaavaehdotukseksi. Näin toimittiin Bjönsinmäen asemakaavan osalta, kun asemakaavan

laadinnassa haluttiin edetä nopeasti. 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 asemakaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville, jolloin siitä saa antaa palautetta.

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

Kaavoittajan vastine:

Kt. vastine 9. Kaavamääräyksiin 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 siitakin huolimatta, että suunnittelualue on aivan Masalan ydinaluetta. Vallitsevat olosuhteet tulee ottaa paremmin huomioon.

Kaavoittajan vastine:

Kt. vastineet 4.1 ja 12.1.

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:

Bjönsinmäen asemakaava on jaettu kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annettiin vastine Vernerinpuiston asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

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 laadukkaan 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 tärinä ja runkomelu –määräys ei voi koskea koko kaava- aluetta. Asemakaavassa tulee määritellä mitä kortteleita tärinä- ja runkomeluvyöhykkeet koskevat.

Kaavoittajan vastine:

1. Viittaus toteuttamisjärjestykseen säilytetään, jottei syntyisi tilannetta, jossa asuin- kerrostalolla ei olisi väliaikaisesti lainkaan melulta suojattua piha- ja oleskelu aluetta. 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. Bonava Oy:n edustaja on ilmaissut XX.XX.2020, että kahden sähköautojen latauspisteen ja kahden yhteiskäyttöauton autopaikan osoittaminen hyväksytään. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.
3. Kunnan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti AK-korttelialueiden polkupyöräpaikoista 75% tulee sijoittaa rakennuksen maantasokerrokseen lämpimiin tiloihin. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.
4. Kunnan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti keskeisillä keskusta-alueilla käytetään kyseistä kaavamääräystä. 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: A-, AK- ja YK- ja KL-korttelialueella ilmanvaihtokonehuoneen saa rakentaa asemakaava- karttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi (HUOM! Tähän muistutukseen annettiin vastine Verneripuiston asemakaavan käsittelyn yhteydessä koskien KL-korttelialuetta).
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 ulkovarastoinnin kieltämistä koskee etenkin em. toimintaa. Lisäksi voi olla mahdollista, että taloyhtiöt voisivat ilman tätä kaavamääräystä sallia esim. tavaroiden säilyttämistä piha-alueella. Kunnan suunnitteluperiaatteiden mukaan edellä kuvattu tilanne pitää estää ja siksi ulkovarastoinnin kieltäminen on aiheellinen. Ei muutoksia kaavaehdotukseen.
10. Melutaso on meluseelvitysten 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 laaditun selvityksen perusteella aiheuta kaava-alueella toimenpiteitä. Rautatien tärinäselvitys 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:

AO-korttelialueen rajoja on korjattu siten, että korttelin 2023 tontin 6 ajoyhteys on järjestetty Köpaksenpolun ja tontin kautta.

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:

Bjönsinmäen asemakaava on jaettu kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annettiin vastine Vernerinpuiston asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

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

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava on jaettu kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annettiin vastine Vernerinpuiston asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

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

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava on jaettu kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annettiin vastine Vernerinpuiston asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

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

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava on jaettu kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annettiin vastine Vernerinpuiston asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

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

Kaavoittajan vastine:

Bjönsinmäen asemakaava on jaettu kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annettiin vastine Vernerinpuiston asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

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:

Bjönsinmäen asemakaava on jaettu kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annettiin vastine Vernerinpuiston asemakaavan käsittelyn yhteydessä.

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:

Bjönsinmäen asemakaava on jaettu kahdeksi eri kaavahankkeeksi: Bjönsinmäen ja Vernerinpuiston asemakaavoiksi. Tähän muistutukseen annettiin vastine Vernerinpuiston asemakaavan käsittelyn yhteydessä.