

Kauniaisten kaupunki
Yhdyskuntavaliokunta

Kaupungintalon alue Ak 221 - ASEMAKAAVAN MUUTOSLUONNOS **LAUSUNTO**

Käärmetalo tulee - Lyhyt historia

Kaupungintalon sisäilmaongelmia on yritetty ratkaista monella tavalla viime vuosien aikana. Joka kerta kustannukset ovat nousseet hallitsemattomasti. VTT:n tekemän selvityksen mukaan melkein koko talo pitäisi rakentaa uudelleen.

Niinpä kaupunki järjesti koko kaupungintalokorttelista arkkitehtikilpailun, jonka tulokset julkaistiin 19.05.2016. Voittajaksi tuli ehdotus "Huvilat" ja toiseksi "Tillsammans". Mikään palkituista töistä ei esittänyt nykyisen kaupungintalon säilyttämistä.

05.10.2016 tein kuntalaisaloitteen, jonka mukaan kaavoituksen pohjaksi otettaisiin toiseksi tullut ehdotus. Tämä rohkea nauhamainen "käärmetalo" hyväksyttiin lopulta kaupunginhallituksen ja yhdyskuntalautakunnan yhteiskokouksessa 17.05.2017 yksimielisesti kaavan pohjaksi.

Kaavaluonnos valmistui syksyllä, ja kokouksessaan 28.11.2017 yhdyskuntavaliokunta äänestyksen jälkeen hyväksyi ehdotuksen. Kaavassa käärmetalo sisältää asuntoja, liiketiloja ja kaupungin vaatimat tilat. Yhteensä tiloja tulee 16 % vähemmän kuin alun perin määritetty. Kahdeksankerroksinen päte Kauniaistentien varressa muodostaa kaupungille tunnistettavan maamerkin.

Taloa ei rakenneta veronmaksajien rahoilla, vaan kaupunki itse asiassa nettoaa hankkeesta jopa 10 miljoona euroa rakennusoikeuksien myynnistä.

Kaavaehdotus tuli nähtäville 11.01. – 28.02.2018. Varsinainen kaava ja rakennusluvat tulevat myöhemmin, ja niihinkin voi kuntalainen vaikuttaa. Rakentaminen pääsee alkamaan arviolta viiden vuoden päästä.

Info-tilaisuus 18.01.2018

18.01.2018 pidettiin Uudessa paviljongissa informaatio- ja keskustelutilaisuus kaupungintalokorttelin kaavan edistymisestä. Auditorio oli puolillaan innokkaita kuulijoita. Seuraavassa lyhyt yhteenveto tapauksesta:

BERG, pj yhdyskuntavaliokunta –YVK: Avasi tilaisuuden ja yritti toimia sen puheenjohtajana.

MASAR, kaupunginjohtaja: Esitti kolme perustelua korttelin rakentamiselle.

- PKS-yhteistyö ja MAL-sopimus (Valtion ja Helsingin seudun kuntien välinen maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimus 2016–2019) asettavat Granille asuntorakentamiseen ja moneen muuhunkin asiaan liittyviä velvollisuuksia, joita ei voida väistää, jos haluamme jatkaa itsenäisenä kuntana.
- Nykyinen kaupungintalo vaatii korjausta, joka maksaa 4-5 MEUR, ja kaupungin talous on tiukilla. Korttelin rakennusoikeuksia myymällä voidaan saada jopa yli 10 MEUR, eikä taloa rakenneta kaupungin rahoilla.
- Kaupungin elinvoimaa pitää parantaa. Kaupungin palveluiden lisäksi tulee saada erilaisia kaupallisia palveluita (ja lisää asukkaita); laajennettu kauppakeskus ei riitä.

HARJU, yhdyskuntatoimen johtaja: Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015 ja MAL-sopimus (72 asuntoa vuodessa) vaativat rakentamista. Kaupungintalolle on tehtävä jotakin; tekniset korjaukset 5 MEUR (VTTn selvitys) ja toiminnalliset parannukset ainakin 2 MEUR. Tulo-

ja lähtömuuttajista tehty selvitys osoitti, että tarvitaan lisää pienempiä kerrostaloasuntoja. Valmiita kaavoja ei ole tarjolla Koivuhovin jälkeen.

LASSILA, maankäyttöpäällikkö: Vain kuusi 48 ehdotuksesta esitti nykyisen kaupungintalon säilyttämistä (eikä ainoakaan palkituista). Sanoi varsinaisen kaavan tulevan käsittelyyn kuluvan vuoden lopulla. Rakentamisen arveli alkavan 2021 ja kestävän viisi vuotta (*liian optimistinen*).

ANTTINEN, arkkitehti, Anttinen Oiva Arkkitehdit Oy: Kaavaluonnoksen esittely.

- Nauhamainen 4-8-kerroksinen rakennus.
- Käärmeen 8-kerroksista päätä lukuun ottamatta kattojen taso pysyy vakiona, kerros-luku laskee maaston kohoamisen myötä.
- Kokonaispinta-ala 21,000 k-m², josta 2,000 kaupungin tarpeisiin, 1,000 liiketiloiksi ja loput asunnoiksi.
- Korttelin pohjois-, keski-, ja eteläosaan osoitetaan puistot, yhteensä yli 11,000 m². Villa Junghansin lähellä oleva puusto säilyy.
- Maanalainen autohalli, johon pääsy Laaksokujalta, Leankujalta ja Junghansinkujalta.
- Esitti mm kaksi videota, joista lintuperspektiivistä otettu oli varsin havainnollinen.

YLEISÖ: Vilkas keskustelu, jossa vastustajilla suuri enemmistö. Jotkut olivat sitä mieltä, että kaupungintalontontille ei saa tehdä mitään, toiset vastustavat sen "täyteen rakentamista", ja kolmannet vastustavat käärmetaloa tai ainakin vaativat sen eteläisen hännän katkaisemista "Junghansin puiston" säilyttämiseksi. Tässä kohtaa Harju selkeästi sanoi, että ei ole mitään Junghansin puistoa, vaan po alue on kaupungin omistama kerrostalontontti.

Oman puheenvuoroni lisäksi käärmetalo-kaavaa selkeästi kannatti vain Kauniaisten Yrittäjät ry:n puheenjohtaja JÄRVINEN, joka ilmoitti hallituksensa tehneen kaavaehdotusta kannattavan päätöksen.

Vielä kysyttiin, mihin päätökseen perustuu käärmetalon ottaminen kaavasunnittelun pohjaksi, kun asiasta ei löydy pöytäkirjaa. Asiakirjoista käy ilmi, että se hyväksyttiin kaupunginhallituksen ja yhdyskuntalautakunnan yhteiskokouksessa 17.05.2017 yksimielisesti. Aikanaan vaadin kaupunginjohtajaa tekemään kokouksesta pöytäkirjan tai muistion, mutta sitä ei koskaan tehty, tai ei ainakaan julkistettu.

TUPAMÄKI, käärmetalolaitteen tekijä: Puheenvuorossani toistin KaunisGranissa kirjoittamani yhteenvedon. Berg katsoi asiakseen keskeyttää puheenvuoroni kun sanoin YVK:n päättäneen asettaa käärmetalo-kaavaluonnoksen näyttille. Kummallisesti Berg kielsi itse kannattamansa päätöksen. YVK:n pöytäkirjan 28.11.2017 mukaan "Valiokunta päätti asettaa liitteen mukaisen asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti 11.1.-28.2.2018 väliseksi ajaksi".

Yleislausuntoni

Kannatan asemakaavan muutosluonnosta esitetyn mukaisesti.

Erityistä 1 – Liikenneympyrä

Liikennevaloviidakko Kauniaistentiellä peräkkäisissä risteyksissä Tunnelitie, Laaksotie ja Gresantie aiheuttavat suuren ruuhkan, varsinkin aamuisin. 25.04.2017 yhdyskuntalautakunta käsitteli tehtyä valtuustotaloitetta liikenneympyrän tekemisestä Kauniaistentien ja Tunnelitien risteykseen. Virkamiehet vastustivat hanketta, kuten aina kaikkia muitakin aloitteita. Kokouksessa esitin, että "yhdyskuntatoimi käynnistää suunnittelun liikenneympyrän toteutusta varten Tunnelitien / Kauniaistentien risteykseen sekä siihen liittyen tarkastelun Kauniaistentien liikennevalojen uudistamisesta risteyksestä itään". Esitys kuitenkin kaatui äänin 3-3 puheenjohtajan äänen ratkaistessa.

Kun liikenneympyrä vaatii enemmän tilaa kuin liikennevaloliittymä, pitäisi lisätila ottaa kaupungintalotontista. Tämä tarkoittaisi käytännössä sitä, että käärmetaloa pitäisi siirtää hieman etelään, lyhentää tai mutkistaa lisää. Sanottu ympyrä voisi olla jopa hieno käärmetaloa täydentävä motiivi. Laaksotien tuoreet liikennevalot ja suojatiekin ovat nykyisellään mielestäni tarpeettomat.

Erityislausunto 1

Asemakaavan jatkosuunnittelussa selvitetään Kauniaistentie / Tunnelitie -liittymän välityskyvyn ja liikenteen sujuvuuden parantamiseksi liikennevalo-ohjauksen korvaaminen liikenneympyrällä. Samalla selvitetään Kauniaistentie / Laaksotie – liittymän tarkoituksenmukainen järjestely huomioon ottaen käärmetalon aiheuttama lisäliikenne.

Erityistä 2 – Sähköautojen latausvalmius

Näyttää siltä, että EU:n EPBD-direktiivin täydennys menee läpi kuluvan vuoden aikana, jolloin sähköautojen latauksesta säädetään mm seuraavasti:

Ympäristöministeriö 1.2.2018

EU-maiden suurlähettiläät ovat eilen saavuttaneet Brysselissä sovun rakennusten energiatehokkuusdirektiivin uudistamisesta. Direktiiviehdotus vie EU:ta kohti energiatehokkaampia rakennuksia ja vähähillistä rakennuskantaa muun muassa sähköautojen latausmahdollisuuksia ja rakennusten korjauksia vauhdittamalla.

Direktiiviehdotuksen mukaan uusiin tai laajasti korjattaviin asuinrakennuksiin, joissa on yli 10 pysäköintipaikkaa, asennetaan putkitus kaapelointia varten siten, että jokaiseen pysäköintipaikkaan on mahdollista myöhemmin asentaa sähköautojen latauspiste.

Seuraavassa taulukossa esitän tämän hetken käsitykseni kotilatauksesta:

SÄHKÖAUTON KOTILATAUS

02 Feb 2018 / O Tupamäki

Lataustapa	Jännite	Sulake	Teho	Latausaika	
				Nissan Leaf 30 kWh	Tesla S 100 kWh
Tilapäinen lataus pistorasiasta	230 V	10 A	2.3 kW	13 h	43 h
Hidas kotilataus kotilatausasemasta	230 V	16 A	3.7 kW	8 h	27 h
Keskinopea kotilataus kotilatausasemasta	230 V	32 A	7.4 kW	4 h	14 h
Nopea kotilataus kotilatausasemasta	400 V	16 A	<11 kW	3 h	9 h
Erikoisnopea kotilataus kotilatausasemasta	400 V	32 A	<22 kW	2 h	5 h

Sähköauto vie energiaa noin 20 kWh/100 km. Jos oletetaan, että kaupunkialueella päivittäistä automatkaa tulee 50 km, vastaa se 10 kWh. Tämä on vain kolmannes Nissan Leafin akusta, jolloin myös päivittäinen latausaika putoaa kolmannekseen. Tästä seuraa, että parkkipaikalla (ulkona tai hallissa) ei kaikkien sähköautojen tarvitse olla latauksessa yhtä aikaa. Älykkäällä virranohjauksella (katkoo latausta tai alentaa latauksen tehoa) voidaan tehopiikkejä alentaa. Kun tuoreen energia- ja ilmastostrategian mukaisesti meillä pitäisi vuonna 2030 olla 250,000 sähköautoa, se tarkoittaa, että 90 % autoista liikkuisi edelleen polttomoottorilla. Epäilemättä pääkaupunkiseudulle sähköautoja tulee olennaisesti enemmän.

Kuitenkin nyt uusissakin taloissa sähkölatausvarauksia ja -paikkoja (yleensä 230 V / 16 A) on vain vähän tai ei ollenkaan. Sähköautojen "kierrätys" harvoille laturipaikoille ei voi onnistua, varsinkin kun paikat yleensä kuuluvat tiettyyn asuntoon (tai ovat erillisinä osakkeina).

Summarum: Älykkäällä virranohjauksella sähköautojen tuleminen ei olennaisesti kasvata infran, tulokaapeleiden eikä pääsulakkeiden kokoja. Olennaista mielestäni nyt on, että kaikkiin tuleviin kaavoihin ja rakennuslupiin tulisi putkitus ja kaapelointivalmius 230 V / 32 A jokaiseen autopaikkaan.

Erityislausunto 2

Kaupungintalokorttelin kaavassa edellytetään, että sähkö- ja hybridautojen keskinopeaa kotilataamista varten jokaiseen autopaikkaan vedetään putkitus ja kaapelointivalmius 230 V / 32 A.

Kauniainen 22.02.2018



Olavi Tupamäki DI

Sent to kirjaamo@kauniainen.fi
