



# KAUNIAINEN GRANKULLA

## GRESANTIE 1–5 GRÄSAVÄGEN 1–5

Ak 206

Ak 206

Asemakaavan muutos

Ändring av detaljplan

Koskee: 1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet

Gäller: Kvarter 200 i 1:a stadsdelen samt parkområden

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

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti  
17.10.2019–22.11.2019.

Utkastet till detaljplaneändring var framlagt enligt 30 § i MarkByggF  
17.10.2019–22.11.2019.



### 1. Rakennusvaliokunta:

Rakennusvaliokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta esitetyn mukaisesti.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

### 2. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY)

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä esittää lausuntonaan seuraavaa:

Kaavassa muodostuvan korttelin 200 itäosaan suunniteltujen asuinrakennusten ja asuinpientalojen korttelialueiden kohdalla sijaitsee yleinen vesijohto DN 150 ja yleinen jätevesiviemäri DN 250. Vesihuoltolinjat on siirrettävä pois tonteilta Bensowinkujalle, jonka katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Johtosiirrot tulee suunnitella ja toteuttaa hankkeen yhteydessä ja yhteistyössä HSY:n kanssa. Suunnitelmat tulee hyväksyttävä HSY:llä.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

### 3. Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähkönjakeluverkko 20 kV ja 0,4 kV Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähkönjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla.

Vaikutukset sähkönjakeluun  
Kaavamuutos aiheuttaa sähkötehon tarpeen kasvua. Tämä vaatii alueelle uuden puistomuuntamon.

Johto- ja muuntamovaraukset



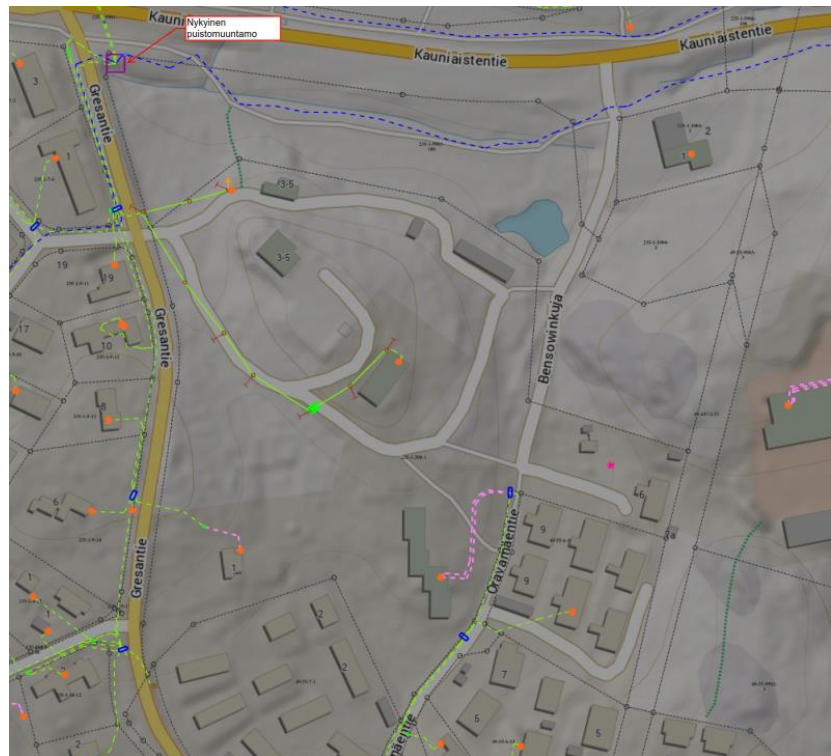
Kaavassa on huomioitu uudelle muuntamolle tarvittava tilavaraus. Pyydämme lisäksi, että kaavaan varataan tarvittavat maa-alueet nykyiselle puistomuuntamolle (n. 20 m<sup>2</sup>), joka sijaitsee kaava-alueen pohjoisosassa. Muuntamo on esitetty liitteessä 1.

#### Siirtokustannusten jako

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

#### Muuta huomautettavaa

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



**VASTINE:** Olemassa oleva muuntamo on huomioitu kaavaehdotuksessa. Kaava-alueen rajaus on muuttunut. Alue,



johon kaavaluonnoksessa on osoitettu uuden muuntamon sijoittuminen, ei ole enää mukana kaava-alueessa.

Caruna Espoo Oy ja kaupunki ovat tehneet vuonna 2014 sopimuksen muuntamon sijoittamisesta puistoalueelle Bensowinkujan nykyisen katualuerajauksen eteläpuolelle. Muuntamoalue ei ole toistaiseksi toteutunut sopimuksen mukaiselle paikalle, sillä sen rakentamiselle on tarve vasta kun Bensowinkujan varrelle toteutetaan asemakaavan mukaista rakentamista. Vuoden 2014 sopimuksessa muuntamolle varattu alue jää osittain nyt esitetyn Bensowinkujan jatkeen linjauksen alle. Muuntamoaluesopimuksen päivittämisestä muuntamolle varatun alueen sijainnin osalta sovitaan ennen kaavan hyväksymistä.

Carunalle lähetetään mahdollisuus antaa lausunto kaavaehdotusvaiheessa.

#### 4. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Bensowin alue on arvokas kulttuuriympäristö. Korttelissa 200 sijaitsee nykyään kaksi vanhaa huvilaa: Villa Bensow ja Villa Solhaga sekä talousrakennukset alueen pohjoisosassa: talonmiehen asunto, autotalli ja talousrakennus. Näiden lisäksi alueella sijaitsee päiväkotit Lilla Lyan ja Stora Lyan. Villa Bensow ja Villa Solhaga ovat kulttuurihistoriallisesti merkittävät rakennukset. Niiden lisäksi Villa Bensowin ympärillä sijaitseva Paul Olssonin suunnittelema puutarha ja erityisesti muotopuutarha huvilan edustalla on arvokas. Kaavaluonnoksessa huvilat esitetään suojeltaviksi sr-1-merkinnällä ja suojelumääräyksellä, joka kuuluu seuraavasti: Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.



Y-1-alue esitetään suojeltavaksi alueena /s-1-merkinnällä, jonka määräysosa kuuluu: Alue, jolla ympäristö säilytetään. Pihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa alueen ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Villa Bensowin ympärillä sijaitsevaa muotopuutarhaa rajaava terassimuuri ja pääportaikko tulee säilyttää. Muotopuutarhan ominaispiirteitä mm. kasvillisuuden ja kulkureittien osalta muokkaavat toimenpiteet on tehtävä ennallistaen.

Maakuntamuseon näkemyksen mukaan ehdotetut suojelumerkinnot ja niiden määräykset ovat asianmukaiset. Kaavakartalla annetaan lisäksi määräyksiä uudisrakentamisen arkkitehtuurin, materiaalien ja värityksen sopeuttamisesta alueen suojeltuihin rakennuksiin ja muuhun rakennettuun ympäristöön.

Uusi asuinrakentaminen sijoittuu Bensowin alueen reunalle niin, että puistomainen ympäristö säilyy ja asuinrakentaminen liittyy olemassa olevaan asumiseen. Maakuntamuseo pitää ratkaisua hyvänä. Tarkempi uudisrakentamiseen liittyvä arviointi voidaan tehdä rakennuslupavaiheessa.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

## 5. Sosiaali- ja terveystieteiden lautakunta

Ei lausuttavaa.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

## 6. Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta

Varhaiskasvatuksen palvelutuotanto:



Alueella on tuotettu varhaiskasvatuspalveluita aina 1980-luvulta, ja toiminta on sekä suosittua että laadukasta. Kesästä 2019 lukien kaupunki on ostanut aiemmin ostosopimusmalliin perustuneen toiminnan palveluseleillä. Tämä merkitsee, että toimija valitsee itse asiakkaansa. Kesästä 2019 päiväkotiyhdistys Lyaniin on myös siirtynyt Eteläinen Heikelintie 5:ssä harjoitettu toiminta (entinen Folkhälsans barnträdgård). Tämä 3–6-vuotiaille tarkoitettu yksikkö on nyt nimeltään Daghemmet Grytet.

Ruotsinkielisen esikouluopetuksen siirrosta Granhultsskolanin tiloihin on tehty päätös, ja se toteutuu syksyllä 2021.

Varhaiskasvatuksen paikkojen tarve kasvaa. Tämä johtuu sekä kyseisen alueen että koko Kauniaisten väestönkasvusta. Varhaiskasvatuksen lapsimäärä kasvaa vuoteen 2025 vaihtelevassa määrin kolmen vaihtoehdoisen ennusteen mukaan. Esikouluopetuksen siirto Granhultsskolaniin sekä paikkojen lisääntyvä kysyntä erityisesti alle 3-vuotiaiden osalta huonontaa Daghemmet Grytetin toimintaedellytyksiä, koska sen tilat eivät sovellu alle 3-vuotiaille.

Luonnoksessa asemakaavan muutokseksi esitetään Villa Solhagan itäpuolelle kaksi rakennusala uudelle päiväkotikonaisuudelle. Toinen rakennusala sijaitsee nykyisen Stora Lyanin päiväkotirakennuksen paikalla. Uusi rakennuspaikka on osoitettu nykyisen päiväkodin lounaispuolelle, jolloin uusi rakentaminen muodostaa toimivan kokonaisuuden olemassa olevan rakennuksen kanssa. Entinen lastenkotirakennus, jossa Lilla Lyan toimii, esitetään purettavaksi.

Edellä esitetyn perusteluoin SOVV ehdottaa, että alueen päiväkotipaikkoja lisätään mahdollisimman paljon, mielellään vähintään 40–60 paikalla. Silloin nämä paikat voisivat korvata Grytetin toiminnan. Paikkojen lisääminen antaisi myös toimijalle mahdollisuuden vastata varhaiskasvatuksen kysyntään kuntarajan yli.

Säätiön sääntöjen mukaan alueella tuotettava varhaiskasvatus ja muu toiminta on ruotsinkielistä.



#### Liikennejärjestelyt:

Ehdotus liikenteen ohjaamisesta asuntoalueelle Bensowinkujan kautta on hyvä. On tärkeää, ettei liikenne lisääny päiväkotialueen läheisyydessä.

#### Puistot ja ulkoalueet:

SOVV pitää tärkeänä, että varhaiskasvatuksella on mahdollisuus käyttää päiväkodin lähellä sijaitsevia luonnonläheisiä alueita retkiin ja ulkona oleskeluun. Siksi SOVV pitää hyvänä ratkaisuna sitä, että puistot säilytetään mahdollisimman laajasti.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

### 7. Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik (Ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta)

#### Serviceproduktionen inom småbarnspedagogiken:

På området har det producerats tjänster inom småbarnspedagogiken sedan 1980-talet, och verksamheten är både populär och högklassig. Från sommaren 2019 stöder staden verksamheten med servicesedel i stället för den tidigare modellen med köpavtal. Detta innebär att aktören själv väljer in sina klienter. Från sommaren 2019 har Daghemmet Lyan även tagit över verksamheten på Södra Heikelvägen 5, det som tidigare fungerade som Folkhälsans barnträdgård. Denna verksamhet för 3 – 6 –åriga barn kallas nu Daghemmet Grytet.

Det har fattats beslut om att den svenskspråkiga förskoleundervisningen flyttar till Granhultsskolans utrymmen och detta torde förverkligas från hösten 2021.

Platsbehovet inom småbarnspedagogiken ökar. Detta beror på befolkningstillväxten både i området och i övrigt. Barnantalet inom småbarnspedagogiken ökar fram till år 2025 i varierande grad enligt tre alternativa prognoser. Flytten av förskoleundervisningen till Granhultsskolan samt den ökande efterfrågan för platser inom



småbarnspedagogik i synnerhet för barn under 3 år leder till försämrade verksamhetsförutsättningar för Daghemmet Grytet i och med att lokalerna inte lämpar sig för barn under 3 år.

I utkastet till detaljplanändringen föreslås två byggnadsytor för en ny daghemshelhet öster om Villa Solhaga. Den ena byggnadsytan ligger där nuvarande daghemmet Stora Lyan står, och innebär alltså att Stora Lyan fortsätter utan ändringar. Den nya byggplatsen har anvisats sydväst om det nuvarande daghemmet så att den nya byggnaden bildar en fungerande helhet med den befintliga byggnaden. Den före detta barnhemsbyggnaden där Lilla Lyan fungerar föreslås rivas.

Med motiveringarna ovan konstateras att SUUS föreslår att antalet daghemsplatser i området ökas så mycket som möjligt, gärna med minst 40 – 60 platser. Då skulle daghemmet Grytets verksamhet kunna ersättas av dessa platser. Med fler platser skulle aktören även ha möjlighet att svara mot efterfrågan av småbarnspedagogik över kommungränsen.

Enligt stiftelsens stadgar produceras småbarnspedagogiken och den övriga verksamheten i området på svenska.

Trafikarrangemangen:

Förslaget där trafiken till bostadsområdet skulle ske via Bensowgränden är bra. Det är viktigt att trafiken inte ökar i närheten av daghemsmiljön.

Park och uteområden:

SUUS ser det som viktigt att småbarnspedagogiken har möjlighet att använda naturnära områden nära daghemmet till utfärder och utevistelse. Därför ser SUUS det som en god lösning att parkerna bevaras så långt som möjligt.

**VASTINE:** Antecknas för kännedom.





## 8. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Olemme tutustuneet asemakaavan muutosluonnoksen karttaan ja selostukseen.

Ajoyhteydet katualueilta ja osoitteet tulee olla keskenään selkeitä ja loogisia.

Säätiön toimintaa tukevien rakennukseen alueella; pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla (sammutusyksikkö, puomitikasauto) tulee olla mahdollista operoida kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilan (Villa Bensow) ja kurssikeskuksen (Villa Solhaga) sekä päiväkotialueen rakennukseen välittömässä läheisyydessä, ja huomioiden puomitikasauton nostopaikat esimerkiksikattotyöskentelyn tukemista varten. Ensihoitoyksiköllä (ambulanssi) tulee päästä näiden rakennukseen uloskäytien välittömään läheisyyteen.

Asuinkorttelien alueella; sammutusyksiköllä tulee päästä vähintään 50 m etäisyydelle ja ensihoitoyksiköllä (ambulanssi) vähintään 25 m etäisyydelle rakennuksen uloskäytävästä.

Pelastustiet alueella tulee toteuttaa Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen ohjeen "Pelastustien suunnittelu ja toteutus 7.11.2018 mukaisesti. Kansirakenteet on huomioitava.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi ja huomioidaan tarkemmin rakennuslupavaiheessa. Kaavaehdotuksessa ei ole osoitettu kansirakenteita.

## 9. Mielpide 1

Esitän henkilökohtaisen mielipiteeni naapurikiinteistön (Oravamäentie 9) asukkaana. Olen myös kyseisen taloyhtiön hallituksen jäsen. Vaadin mielipiteeseeni vastineen.



Pidän hyvänä, että kaavassa on otettu huomioon ajoneuvoliikenteen kulku Bensowinkujan kautta niin, että kiinteistöjen sisäänajoväylä ei ole liian lähellä taloyhtiömme huoneistoja. Pidän myös hyvänä, että alueelle saadaan enemmän asutusta ja sitä kautta elinvoimaa. Pyydän kuitenkin huomioimaan, että kohtaan, jossa Bensowinkuja muuttuu kevyenliikenteenväyläksi Espoon suuntaan, suunnitellaan tarpeeksi selkeät opasteet ja visuaaliset vihjeet, jotta kenellekään ei tule kiusausta oikaista tätä lyhyttä pätkää ajoneuvolla. Bensowinkujan osalta tulee myös huomioida, että kevyt liikenne pystyy jakamaan väylän turvallisesti autojen kanssa (tila ja valaistus). Katson, että asemakaavassa on myös tärkeää huomioida, että asemakaava-alueelle tulee vieraspysäköinnille tilaa tälle rakennettavalle alueelle, koska lähialueilla ei ole kadunvarsipysäköintiä.

Katson, että kaavassa on tärkeää huolehtia, että uudet kiinteistöt rakennetaan niin, että ne eivät merkittävästi varjosta Oravamäentie 9 –osoitteessa olevia yksikerroksisia paritaloasuntoja ja niiden puistoisia pihvoja, jotka jo taustaselvityksessäkin oli mainittu esimerkiksi uhanalaisen viherpeipon suosimiksi alueiksi. Alueella on jo muutenkin korkeuseroa siksi, että Bensowin säätion puolella rakennetaan rinteeseen. Esitänkin, että tällä hetkellä asemakaavan muutoksen selostuksessa asuinkortteliin ”D” esitetyistä 2-3 kerroksisista townhouse-tyyppisistä rakennuksista ainakin eteläisempi (eli se joka on Oravamäentie 9 kohdalla) rajattaisiin korkeudeltaan kaksikerroksiseksi, sillä kyseinen rakennus näyttäisi olevan todella lähellä taloyhtiömme länsirajaa. Espoon puolella kaikki asuinrakennukset ovat tämän korttelin läheisyydessä maksimissaan kaksikerroksisia (II ja e=0.2), joten korkeuden rajoittaminen toisi myös yhtenäisyyttä alueelle.

Katson myös, että kaavassa tulee huolehtia siitä, että uusien asuinrakennusten ikkunat eivät osoita suoraan Oravamäentie 9:n pihojen suuntaan. Tämä sen takia, että huoneistojemme pääikkunat ovat samaan suuntaan ja korkeuseron takia uudet asukkaat näkisivät istutusten ja aidan yli suoraan huoneistoihin sisälle olohuoneeseen ja keittiöön.



Tulevien asukkaiden puolesta toivon myös, että alueelle veloitetaan rakentamaan myös valokuituvalmius (kuituverkkovalmius) jokaiseen rakennukseen sekä sähköautojen latausvalmiudet kaikille parkkipaikoille, koska näiden rakennuttaminen jälkikäteen on huomattavasti kalliimpaa kuin uudisrakentamisen yhteydessä.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

Osa mielipiteessä esitetyistä asioista (mm. katuopasteiden, tilan ja valaistuksen suunnittelu) liittyy katusuunnitteluun, eikä niitä ratkaista kaavoituksessa.

Kaavaehdotukseen on lisätty A-korttelialueille autopaikkanormi myös vieraspysäköinnille. Autopaikkoja on varattava vieraspysäköintiin vähintään 1 ap/1 000 k-m<sup>2</sup>.

Kaavaehdotus perustuu ARRAK Arkkitehtien viitesuunnitelmaan. Kaavaehdotuksen mukaan suurin sallittu kerrosluku on kahdesta kolmeen kerrosta. Esitetty rakentaminen ei kerrosluvultaan poikkea oleellisesti lähiympäristön kaavojen sallimasta kerrosluvusta (Espoon pientaloalueella suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta), näin ollen suunnitellun rakentamisen voidaan myös kerroslukunsa osalta katsoa sopeutuvan ympäristöönsä.

Viitesuunnitelmassa läntisten asuinkorttelien rakennusmassat on esitetty sijoitettavaksi poikittain rinteeseen suuntaan nähden, joka mahdollistaa avoimet itä-länsi-suuntaiset näkymät. Kaavaehdotuksen mukaan asuinrakennukset eivät saa muodostaa muurimaista vaikutelmaa katualueen suuntaan. Tontit ovat muodoltaan sellaisia, että se suosinee rakentajia sijoittamaan uudisrakennukset siten, että pääikkunat sijoittuvat pohjois-eteläsuuntaan. Rakennusten sijoittelua ei ole kaavassa lähdetty rajoittamaan tarkasti.

Alueesta on laadittu varjoanalyysi kaavaehdotusvaiheesta. Analyysissä on tarkasteltu rakennusten varjoja kuutena ajankohtana (kevätpäiväntasaus, kesäpäiväntasaus, 15.7., 15.8., syyspäiväntasaus ja talvipäiväntasaus) ja neljänä eri kellonaikana (9:00, 12:00, 15:00 ja 19:00). Varjoanalyysi on kaavaselostuksen



liitteenä. Analyysin mukaan voidaan todeta, että uudisrakentaminen alueella ei varjosta olemassa olevien rakennusten pihoja merkittävässä määrin. Varjostusvaikutusta aiheutuu lähimpien naapurirakennusten piholle kesällä iltauringon aikaan. Kaupunkirakenteessa voidaan pitää normaalina, että naapurirakennuksista muodostuu varjoja. Analyysissä ei ole mukana olemassa olevaa puustoa, joka jo nykyisellään luo varjoja. Analyysi ei myöskään huomioi poistuvaa rakennuskantaa.

Kaavassa on osoitettu pysäköintialueet asukkaille ja vieraille. Näillä alueilla on mahdollista toteuttaa sähköautojen latauspisteitä. Sähköautojen lataustarve ja -tekniikka kehittyvät nopeasti, eikä tulevaisuuden tarpeita tunneta vielä kovin hyvin. Tämän vuoksi sähköautojen latauspisteitä ei kuitenkaan ole tarkoituksenmukaista merkitä asemakaavoihin.

## 10. Mieli pide 2

As Oy Laaksotie 1, som äger de 6 radhusen vid Dalvägen 1, har tagit del av ovannämnda förslag till detaljplaneändring.

Bostadsbolagets styrelse har, vid sitt möte den 9 september 2019, beslutat att till staden meddela att inga synpunkter finnes på förslaget.

**VASTINE:** Antecknas för kännedom.

## 11. Mieli pide 3

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 7.9.1972 vahvistama asemakaava (Ak 60), jossa kortteli on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa sen varsinaisen käyttötarkoituksen lisäksi tarvittava määrä henkilökunnan asuntoja. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta enintään kaksikerroksisille rakennuksille.

Kaavan valmistelussa on selviä puutteita  
Muutosesityksessä todetaan, että suunnittelualueen itäpuolella -  
Espoon puolella - sijaitsee Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen



keskuspaloasema ja Kauniaisten puolella Bensowinkujan varressa toistaiseksi rakentamattomat liike- ja toimistorakennusten tontti. Suunnitellusta asuntorakentamisesta olisi kuitenkin erityisen paljon haittaa Espoon puolella sijaitsevien kahden paritalo-/rivitaloyhtiön asukkaille, Oravamäentie 9 ja Oravamäentie 2, joita suunnitelmassa ei mainita. Mm. muutosesityksen korkeiden rakennusten aiheuttamaa varjostumaa Oravamäentie 9:n lähimpiin asuntoihin ja niiden pihuille ei suunnitelmassa ole otettu huomioon.

Muutosesityksessä todetaan, että Bensowinkuja on tonttikatu. Tällä hetkellä se on ajoneuvoliikenteeltä suljettu ulkoilutie, joka kulkee metsäisen ja osin rakennetun puiston (lampi-alue) läpi. Bensowinkuja sekä Kaunaistentien ja Gresantintien jalankulkuväylät muodostavat yhdessä alueen asukkaille merkittävän ulkoilureitin.

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä on kalliomaata, hiekkamoreenia ja savea. Bensowinkuja kulkee kuitenkin notkossa, joka on ainakin osittain turvemaata. Korkean pohjaveden vallitessa kujan ojat ovat täynnä vettä. Vettä läpäisemättömien pintojen lisääntyminen uudisrakentamisen myötä alueen reunalle voi muuttaa pohjaveden pintaa niin, että siitä aiheutuu vaurioita kujan varren rakennuksille.

Asemakaavan muutos perustuu Ark-byroo Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa todetaan, että siinä on huomioitu alueen kulttuuriympäristön arvot sekä rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltaviin rakennuksiin. Tämä ei pidä kuitenkaan paikkaansa, sillä Espoon puolella naapuritonteilla on vain yksi tai korkeintaan kaksikerroksisia pien- ja paritaloja. A-korttelialueelle osoitetaan kuitenkin rakennusalat ja rakennusoikeutta kaksi- kolmekerroksisille asuinrakennuksille.

As Oy Espoon Sepänpuiston (Oravamäentien 9) osakkaina vaadimme seuraavia muutoksia kaavaluonnokseen:

1. Eteläisemmälle asuinrakennusten A-korttelialueelle (lohko D) osoitetaan rakentamista korkeintaan 2-kerroksisille taloille.
2. Rakennukset tulisi sijoittaa 10-15 metriä länemmäksi, jotta Bensowinkujan varteen jäisi riittävä vihervyöhyke.



3. Rakennusten peruskorkotaso tulee määrittää Bensowinkujan tasolle, jotta vältetään hulevesi ja varjostus haitoilta.
4. Kaavamääräyksellä on huolehdittava erityisesti hulevesien viemäröinnistä, sillä katetuilta pihoilta ennestään tukkosiin avo-ojiin johdettavat hulevedet voivat aiheuttaa rakennevaurioita Oravamäentie 9 kiinteistössä.
5. Ajoyhteys tonteille tulisi järjestää muulla tavalla kuin Bensowinkujan kautta, jotta se säilyisi alueen asukkaiden virkistyskäytössä ja jalankulku- ja pyöräilyväylänä.

#### Perustelut

Kaavoitusprosessissa on jätetty huomioimatta Espoon puolella aivan uuden kaavaehdotuksen lähialueella sijaitseville kiinteistöille oleellisesti aiheutuvat haitat. Sen vuoksi kaavaehdotus on palautettava uuteen valmisteluun.

Myöskään Bensowinkujan ja sen lähialueiden luonto- ja virkistysarvoja ei esityksessä ole otetturiittävässä määrin huomioon. Luontoselvityksessä on arvioitu, että suunnittelualueen itäreunassa sijaitseva puustoalue voi toimia kulkuyhteytenä suunnittelualueen ympäristössä olevien liito-oravan elinalueiden välillä. Rakentaminen ja kadun rakentaminen (Bensowinkuja) vähentäisivät puustoista alaa ja voisivat tuhota arvokasta vanhaa metsää ja mm. katkaista liito-oravien kulkuyhteydet.

**VASTINE:** Alueen suunnittelussa on otettu huomioon ympäröivä rakennettu ympäristö. Asemakaavan selostusta on päivitetty alueen rakennetun ympäristön kuvauksen osalta selkeämpään muotoon.

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mittakaava antaa yleiskuvan alueen maaperäoloista. Kaavaehdotusvaiheessa kortteliin 200 on tehty rakennettavuusselvitys. Selvityksen perusteella alue kuuluu pääosin luokkaan 2 (normaalisti rakennettavat alueet). Poikkeuksena itäosan alavampi pehmeikkö sekä suunnittelualueen eteläkärki, jotka kuuluvat luokkiin 4 ja 3a (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö, vaikeasti rakennettava pehmeikkö) sekä alueen jyrkät rinteet, joissa maaperän kaltevuus ylittää 15 %, jotka kuuluvat luokkaan 3b (vaikeasti rakennettava rinnemaasto). Selvityksen yhteydessä ei löytynyt viitteitä maaperän pilaantuneisuudesta.



Suunnittelualueelle esitetty rakentaminen ei kerrosluvultaan (suurin sallittu kerrosluku kahdesta kolmeen kerrosta) poikkea oleellisesti lähiympäristön kaavojen sallimasta kerrosluvusta (Espoon pientaloalueella suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta), näin ollen suunnitellun rakentamisen voidaan myös kerroslukunsa osalta katsoa sopeutuvan ympäristöönsä.

Esitetyn rakentamisen sijoittelussa on otettu huomioon rakentamisen sopeutuminen rakennettuun ympäristöön yleisesti ja erityisesti suunnittelualueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaisiin kohteisiin nähden. Korttelialueiden rakennusalat on sijoitettu pääosin neljän metrin päähän Bensowinkujan katualueen rajasta. Tämän voidaan katsoa olevan riittävä etäisyys ja linjassa muun lähiympäristön maankäytön kanssa.

Alueesta on laadittu varjoanalyysi kaavaehdotusvaiheesta. Analyysissä on tarkasteltu rakennusten varjoja kuutena ajankohtana (kevätpäiväntasaus, kesäpäiväntasaus, 15.7., 15.8., syyspäiväntasaus ja talvipäiväntasaus) ja neljänä eri kellonaikana (9:00, 12:00, 15:00 ja 19:00). Varjoanalyysi on kaavaselostuksen liitteenä. Analyysin mukaan voidaan todeta, että uudisrakentaminen alueella ei varjosta olemassa olevien rakennusten pihoja merkittävässä määrin. Varjostusvaikutusta aiheutuu lähimpien naapurirakennusten piholle kesällä iltauringon aikaan. Kaupunkirakenteessa voidaan pitää normaalina, että naapurirakennuksista muodostuu varjoja. Analyysissä ei ole mukana olemassa olevaa puustoa, joka jo nykyisellään luo varjoja. Analyysi ei myöskään huomioi poistuvaa rakennuskantaa.

Kaavaehdotusta varten on tehty hulevesiselvitys ja sen pohjalta kaavaan on annettu määräyksiä hulevesien hallintaan liittyen. Hulevesiselvityksen lähtötietoina on ollut korttelin 200 rakennettavuusselvitys. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m<sup>3</sup>) jokaista vettä läpäisemätöntä 100 pintaneliometriä (100 m<sup>2</sup>) kohden. Viivytyispainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös



rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.

Alueen liikennejärjestelyjen järjestämisessä on tutkittu eri toteutusvaihtoehtoja. Osoittamalla ajoyhteys esitetyllä tavalla sekä Bensowinkuja että Oravamäentie pysyvät päätyvinä katuina, eikä alueelle muodostu läpiajoliikennettä. Kaava ei estä jalankulku- ja polkupyöräliikenteen yhteyden säilymistä alueella.

Kaava-alueen luontoarvoja on tutkittu luonnosvaiheessa. Luonnosvaiheen suunnittelualueen itäreunan puustoalue saattaa alueelta tehdyn luontoselvityksen mukaan toimia liito-oravan kulkuyhteytenä sen elinalueiden välillä. Kaava-aluetta on muokattu ehdotusvaiheessa. Luontoselvityksen mukainen kulkuyhteys sijoittuu pääasiassa kaava-alueen ulkopuolelle.

## 12. Mieli pide 4

Asunto Oy Espoon Meripoika (Lujatalo Oy) omistaa Bensowin kaava-alueen vieressä sijaitsevan tontin 235-1-1004-1, osoite Bensowinkuja 1. Tontilla on aiemmin ollut polttonesteen jakeluasema. Tontin pinta-ala on 3690 m<sup>2</sup>, ja se on voimassa olevan asemakaavan mukaan liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K-4), jolle ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää. Tontin rakennusoikeus on 5 450 kem<sup>2</sup> ja kerrosluku VI.

Lujatalo on useiden vuosien ajan selvittänyt mahdollisuuksia rakentaa tontille asemakaavan mukainen toimistorakennus. Tontin sijainnista, rakennusoikeuden määrästä ym. tekijöistä johtuen toimistohanketta ei kuitenkaan ole saatu liikkeelle. Kun kysyntää toimistorakentamiselle ei näyttäisi olevan tulevina vuosinakaan, olisi Lujatalon mielestä perusteltua selvittää tontin kehittämismahdollisuudet asuntorakentamisen osalta.

Asiasta on keskusteltu aiemmin Kauniaisten kaupungin kanssa. Käydyissä keskusteluissa on tullut esille myös Kauniaisten kaupungin omistama yleisten rakennusten tontti paloasemaa varten Bensowinkuja 1:n eteläpuolella. Lujatalo pitää hyvänä





Gresantien asemakaavamuutoksen tavoitetta täydentää uudisrakentamisella Bensowin aluetta. Lujatalolla ei ole huomauttamista asemakaavaluonnokseen.

Kun kaavaluonnoksessa on esitetty Bensowinkujan jatkamista etelään aina Espoon kaupungin rajalle saakka, olisi Lujatalon mielestä tässä yhteydessä ajankohtaista laatia kokonaissuunnitelma alueelle ja selvittää samalla mahdollisuudet asuntorakentamiseen Bensowinkuja 1:n tontin osalta. Mikäli toiminnan, ympäristön, kaupunkikuvan tms. kannalta olisi perusteltua sijoittaa alueelle kaavailtu paloasema Kauniaistentien varteen Bensowinkuja 1 :n tontille, on Lujatalo valmis keskustelemaan Kauniaisten kaupungin kanssa mahdollisista vaihtoehdoista alueen maankäytön kehittämiseksi.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi.

### 13. Mielipide 5

#### Yleistä

Suunniteltu käyttötarkoituksen muuttava mittavan asuntorakentamisen mahdollistava kaavamuutos nostaa säätiön omistaman alueen arvoa huomattavasti. Maankäyttösopimuksella tulisi varmistaa kaupungille riittävä osuus/hyöty arvonnoususta.

Benzowin säätiö on saanut runsaasti negatiivista julkisuutta kyseenalaisesta toiminnastaan. Tästä syystä on noudatettava erityistä huolellisuutta ja jääviys Kauniaisten päättäjien ja säätiön välillä on varmistettava.

Masu 2 ja kehityskuvat eivät ole oikeusvaikutteisia, mikä mahdollistaa kaavoista päättämisen tapauskohtaisesti ilman yleiskaavan sitovuutta. Nyt suunnitellaan merkittävää kaavamuutosta alueelle, joka rajautuu Espooseen, jossa noudatetaan oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tämän suunnitellun yksityisalueen kaavamuutoksen tulisi olla oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukainen. Suunnitelmisahan on jo tehdä yhteinen yleiskaava koko pääkaupunkiseudulle.



**Kaavan sisällöstä:**

Alueelle muodostuville uusille tonteille suunniteltu asuntorakentamisen rakennusoikeus on todella suuri huomioiden rakennettu ympäristö, joka koostuu ainoastaan väljästi rakennetusta omakoti- ja rivitalo alueesta. Muodostettaville uusille tonteille on suunniteltu tehokkuutena jopa 0,72, kerrostaloja ja maanalainen parkkiluola.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaalle (Y-1) alueelle suunniteltu julkisten tilojen rakennusoikeus on suuri verrattuna nyt olemassa oleviin tiloihin. Jo nykyisten tilojen käyttötapa vaarantaa liikennettä ja aiheuttaa jatkuvaa autojen tulo- ja menorallia Gresantiellä. Liikenne nykyisille ja suunnitelluille julkis- ja kurssitiloille tulisi kokonaisuudessaan turvallisuussyistä ohjata tapahtuvaksi Benzowin kujan kautta.

**VASTINE:** Merkitään tiedoksi. Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttö sopimuksen laatimisesta, jossa sovitaan maanomistajan ja kaupungin välillä siitä, miten maanomistaja osallistuu kunnalle kaavoituksesta ja kaavan toteuttamisesta aiheutuviin kustannuksiin. Kunta noudattaa maankäyttö sopimusneuvotteluissa maanomistajasta riippumatta yhtenäisiä periaatteita.

Esteellisyyden ilmoittaminen, arviointi ja ratkaisu kuuluvat ensisijaisesti asianomaiselle henkilölle itselleen.

Kauniaisten kaupungissa ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan otettava soveltuvin osin huomioon myös se, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 39 §:ssä. Laadittavassa asemakaavassa on otettu huomioon yleiskaavan sisältövaatimukset.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon Kauniaisten keskustan läheisyys ja alueen sijoittuminen hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Kauniaisten rautatieasemalle on alle kilometrin kävelymatka ja lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat alle 300



metrin päässä suunnitelluista asuinalueista. Asuinkortteleiden tehokkuusluvut vaihtelevat välillä 0.39–0.47 Y-korttelialue on kuitenkin osoitettu rakennettavaksi suhteellisen väljästi. Suunnittelualan esitetty kokonaisrakennusoikeus ei kasva nykyiseen verrattuna, rakennusoikeuden sijoittumista on päivitetty ottaen huomioon alueen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta. Lisäksi alueelle jää runsaasti viher- ja virkistysalueita, suunnittelualan aluetehokkuus on  $e=0.16$ .

Kaavan ehdotusvaiheessa alueelta on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu, jonka perusteella suunnitellun maankäytön aiheuttama liikennetuotos on kohtuullinen verrattuna lähialueen muuhun liikenteeseen, eikä liikennemäärien kasvu ei aiheuta välittömiä parannustarpeita lähialueen liikennejärjestelyihin.

Alueesta on laadittu varjoanalyysi kaavaehdotusvaiheesta. Analyysissä on tarkasteltu rakennusten varjoja kuutena ajankohtana (kevätpäiväntasaus, kesäpäiväntasaus, 15.7., 15.8., syyspäiväntasaus ja talvipäiväntasaus) ja neljänä eri kellonaikana (9:00, 12:00, 15:00 ja 19:00). Varjoanalyysi on kaavaselostuksen liitteenä. Analyysin mukaan voidaan todeta, että uudisrakentaminen alueella ei varjosta olemassa olevien rakennusten pihoja merkittävässä määrin. Varjostusvaikutusta aiheutuu lähimpien naapurirakennusten piholle kesällä iltauringon aikaan. Kaupunkirakenteessa voidaan pitää normaalina, että naapurirakennuksista muodostuu varjoja. Analyysissä ei ole mukana olemassa olevaa puustoa, joka jo nykyisellään luo varjoja. Analyysi ei myöskään huomioi poistuvaa rakennuskantaa.

Kaavamuutos edistää maankäytön tehostamistavoitteita ja tiivistää kaupunkirakennetta. Alue sijaitsee keskeisesti kokoojakadun varrella rautatieaseman vaikutuspiirissä ja hyvien bussiyhteyksien varrella. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen. Arkkitehtonisesti korkeatasoinen rakentaminen parantaa alueen kaupunkikuvaa ja asuinympäristön laatua. Asemakaavalla ei aiheuteta kenenkään elinympäristön laadun merkityksellistä heikkenemistä eikä aseteta maanomistajille tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta rajoitusta tai aiheuteta kohtuutonta haittaa.