

Ak 206

GRESANTIE 1–5 (Bensowin alue)

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10.11.2022 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille 31.7.2012 alueen maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 11.9.2012.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Nina Forsberg
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 411 1851

10.11.2022



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Maakuntakaava	3
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	4
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015	4
1.2.4	Asemakaava	4
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	5
1.2.6	Rakennuskiellot	5
1.2.7	Pohjakartta.....	5
1.3	Selvitys alueesta.....	5
1.3.1	Maanomistus.....	5
1.3.2	Rakennettu ympäristö	5
1.3.3	Suojelukohdeet	6
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	7
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	8
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	8
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	8
3.2	Mitoitus.....	10
3.3	Kiinteistöjaotus.....	11
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	11
3.4.1	Maankäyttö	11
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	14
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	14
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	14
3.6	Nimistö	15
4	ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN PERUSTEET	15
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	16
5.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema	16
5.2	Luonto	16
5.3	Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen.....	16
5.4	Liikenne ja tekninen huolto	16
5.5	Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys.....	17
5.6	Palvelut.....	17
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	17
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	17
7.1	Suunnittelun vireilletulo.....	17
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	17
7.3	Suunnittelu	17
7.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	17

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirros
Liite 2	Leikkaukset
Liite 3	Havainnekuvat
Liite 4	Ote meluselvityksestä
Liite 5	Varjoanalyysi
Liite 6	Tonttijaon muutos 200/02
Liite 7	Tonttijaon muutos 201/01
Liite 8	Seurantalomake

Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Viitesuunnitelma, Bensowin alue	Arrak Arkkitehdit Oy, 2.11.2022
Varjoanalyysi	Arrak Arkkitehdit Oy, 1.11.2022
Liikenteen toimivuustarkastelut (Gresantie 1–5)	Ramboll Oy, 21.9.2020
Asemakaavan muutoksen meluselvitys, Gresantie 1–5	Ramboll Oy, 28.5.2020
Kauniaisten liito-oravaselvitys 2021	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2021
Luontoselvitys Kauniaisten Gresantien (kortteli 200) asemakaavamuutosta varten	Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 31.8.2019
Kauniaisten rakennusinventointi (2005)	AEDES Oy, 2005
Kulttuuriympäristöselvitys (Gresantie 1–5, Kauniainen)	Ark-byroo Oy, 31.5.2019
Alustava hulevesitarkastelu, Villa Bensow, Gresantie 3-5 (L00100)	Sweco Talotekniikka Oy, 4.11.2022
Rakennettavuusselvitys, kaavamuutosalue, Gresantie 3-5 (työnumero 1234)	Geosolver Oy, 14.4.2022

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Kaavan tunnistetiedot:

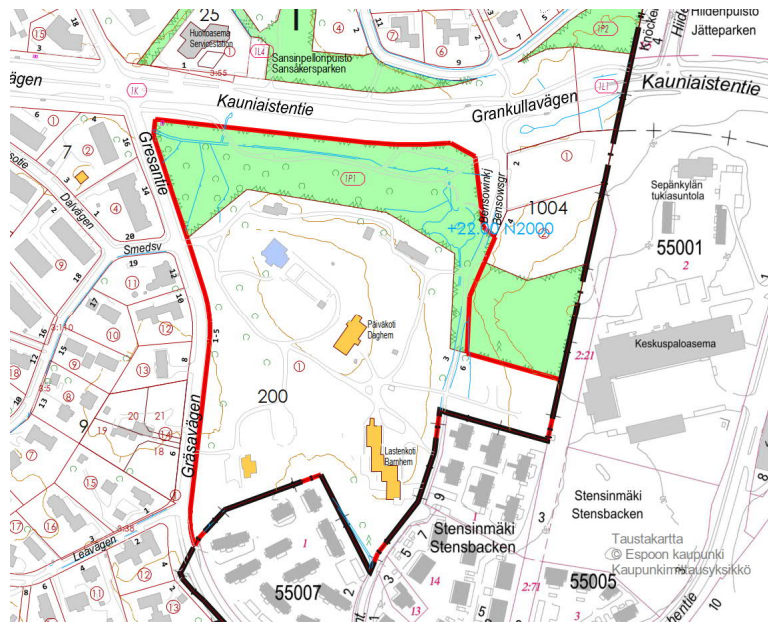
Tunnus: Ak 206

Nimi: Gresantie 1–5 (Bensowin alue)

(Aiempi nimi: Kortteli 200 sekä puistoalue)

Suunnittelualueen rajaus:

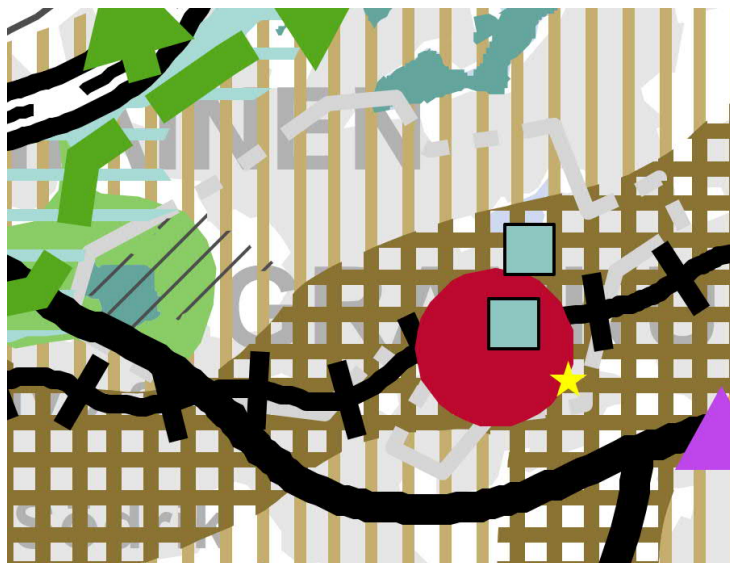
Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 200 sekä osan sen pohjoispuolella sijaitsevasta puistoalueesta (1-9903-100). Alueen pinta-ala on n. 6,8 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava



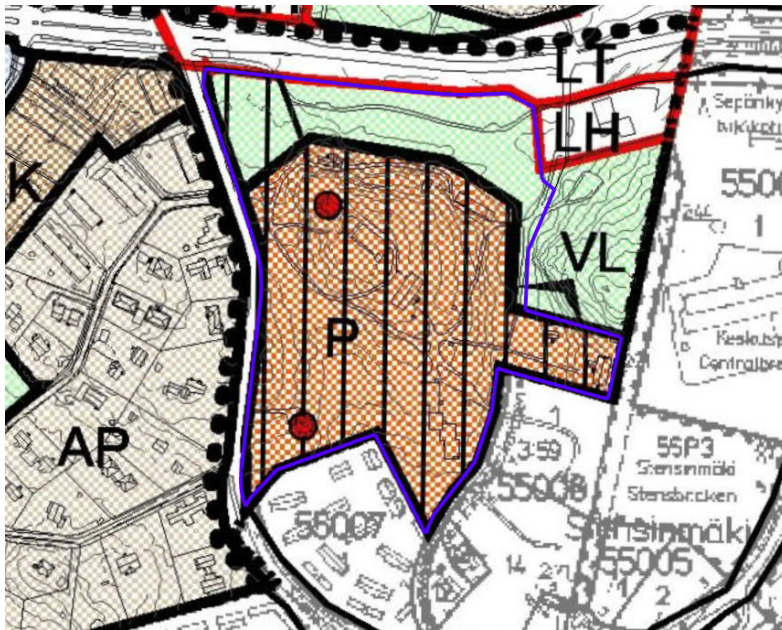
Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) kortteli 200 on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alueella sijaitsevat vanhat huvilat Villa Bensow ja Villa Solhaga on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina, joiden suojelutarve tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Lisäksi kortteli 200 ja osa puistoalueesta 1-9903-100 on osoitettu alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



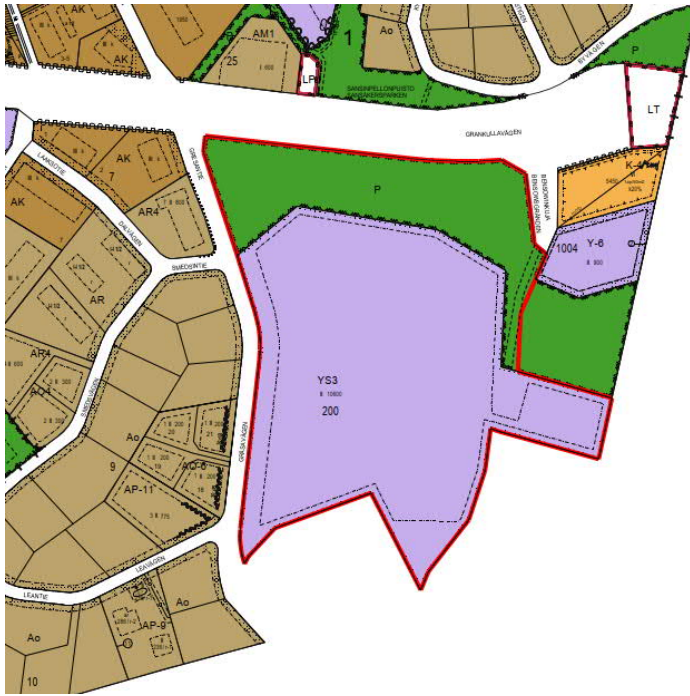
Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamistarpeen ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioinnin kohteena, jolla on luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmanteen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 7.9.1972 vahvistama asemakaava (Ak 60), jossa kortteli 200 on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa sen varsinaisen käyttötarkoituksen lisäksi tarvittava määrä henkilökunnan asuntoja (YS3). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 10 600). Korttelin 200 pohjoispuolelle on osoitettu puistoalue (P).



Kuva 4. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi 10.6.2013 Kauniaisten rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.8.2013.

1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Kortteli 200 on yksityisessä omistuksessa, puistoalue kaupungin omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten kaakkoisosassa Espoon rajalla Bensowinkujan, Gresantien ja Kauniaistentien rajaamalla alueella. Suunnittelualan ympäristö on enimmäkseen pientalovaltaista, alueen länsipuolelle on toteutunut pääosin omakotiasumista ja eteläpuolelle Espoon puolelle rivi- ja paritaloasumista. Luoteis- ja pohjoispuolella Kauniaistentien toisella puolella on myös kerrostaloja, päiväkotia sekä polttoaineen jakeluasema. Suunnittelualan itäpuolella sijaitsee Espoon puolella Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen keskuspalasema ja Kauniaisten puolella Bensowinkujan varressa toistaiseksi rakentumattomat liike- ja toimistorakennusten tontti sekä palasematoiminnalle varattu yleisten rakennusten tontti. Bensowinkujan itäpuolella on vireillä asemakaavan muutos, jossa on tavoitteena muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa palasemarakennus sekä asuinrakentamista.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa, Villa Bensow ja Villa Solhaga. Näiden lisäksi alueella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut lastenkotirakennus Granhyddan, vuonna 1987 valmistunut päiväkotirakennus Stora Lyan ja kolme talusrakennusta. Villa Bensowin ympärillä on osittain säilynyt puutarha-arkkitehti Paul Olssonin vuonna 1913 laatiman puutarhasuunnitelman perusteella toteutettu puutarha. Molemmat huvilat sekä Villa Bensowin pohjoispuolella sijaitseva nykyisin tyhjiään oleva talusrakennus, ns. talonmiehen

asunto, on luetteloitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005). Rakennusinventoinnin mukaan Bensowin alue on hieno maisemakokonaisuus, jonka historiallinen merkitys on suuri. Rakennuksista Villa Bensow on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja se toimii maamerkinä Kauniaisiin tultaessa.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kauniaistentie ja Gresantie ovat pääkatuja ja Bensowinkuja tonttikatu.

Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Gresantiellä kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä kadun länsipuolella. Kauniaistentiellä kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä kadun molemmin puolin Gresantien risteykseen asti. Gresantiestä itään väylä kulkee kadun pohjoispuolella. Etelän puolen väylä kääntyy kulkemaan Gresantien risteuksen jälkeen Kauniaistentien eteläpuolella olevan puistoalueen halki kulkien Bensowinkujan yli Kauniaistentien eteläpuolella sijaitsevalle linja-autopysäkille ja liittyen kadun yli pohjoispuolen väylään. Bensowinkujan päästä kulkee jalankulkuväylä puistoalueen läpi etelään Espoon Oravamäentielle.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 800 m kävelyetäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Kauniaistentiellä ja Gresantiellä.

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita. Suunnittelualueella sijaitsevat Villa Bensow ja Villa Solhaga tullaan suojelemaan asemakaavan muutoksella.

Huviloiden rakennushistoriaa on selvitetty asemakaavan muutosta varten alueelle laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Ark-byroo Oy, 2019). Selvityksen mukaan Villa Bensow edustaa 1900-luvun alkupuolen monimuotoista huvila-arkkitehtuuria ja sen näyttävä asema kaupunkikuvassa sekä osan puutarhan perusjäsentelystä on säilynyt. Alkuperäistä rakennusta on muutettu useampaan otteeseen, jolloin huvilan arkkitehtuuri on kärsinyt tehdyistä muutoksista. Rakennuksen ulkohahmo on kuitenkin säilynyt hyvin. Rakennus on osa Kauniaisten huvilakaupungin ensimmäistä rakennusvaihetta ja tontin korkeimmalla paikalla näkyvä arvokas elementti ympäristössään. Villa Bensowia on 2019 valmistuneen kulttuuriympäristöselvityksen jälkeen peruskorjattu ja siinä on tehty ennallistavia toimenpiteitä. Villa Solhaga on luonteeltaan Villa Bensowia yksityisempi rakennus ja sijaitsee Gresantien varrella. Myös Villa Solhaga edustaa 1900-luvun alkupuolen monimuotoista huvila-arkkitehtuuria. 1980-luvulla tapahtuneen tulipalon jälkeen rakennuksen pohjoisenpuoleisia sisäänkäyntijärjestelyitä on muutettu, muutoin rakennuksen ulkohahmo on hyvin säilynyt. Villa Bensowin kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 483 k-m² ja Villa Solhagan 255 k-m².

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten lisäksi Villa Bensowin ympärillä sijaitsee Paul Olssonin 1910-luvulla suunnittelema historiallinen puutarha. Laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan puutarhasuunnitelma noudattaa 1910-luvulla Euroopassa yleisesti vallinnutta muotopuutarhatyyliä. Puutarhasuunnitelmassa rakennuksen lähiympäristöön on esitetty geometrisen suoralinjainen terassimuurien rajaama muotopuutarha, jota ympäröi laajahko lähes luonnontilainen metsäpuutarha. Alkuperäinen suunnitelma on toteutunut lähes sellaisenaan ja siihen on myöhemmin lisätty Paul Olssonin suunnittelema graniittinen pääportaikko sekä vesiallas rakennuksen länsipuolelle. Muotopuutarhassa alkuperäisestä suunnitelmasta on jäljellä selkeä terassimuurin rajaama geometrinen muoto, puurivit ja patsaat. Yleisilmeeltään muotopuutarha on paljas ja se on menettänyt paljon ominaispiirteitään etenkin kasvillisuuden osalta.

Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan olemassa olevasta huvilasta ja puutarhasta muodostuvan kokonaisuuden säilyttäminen ja eheyttäminen on tärkeää, etenkin kun valtaosa Kauniaisten eteläosan huvila-asutuksesta on purettu uuden rakentamisen alta.

Suunnittelualueelle kaavamuutosta varten laaditussa luontoselvityksessä (Enviro Oy, 2019) korttelin 200 alueelta ei löydetty havaintoja liito-oravasta eikä liito-oravalle sopivia kolopuita. Luontoselvityksessä on arvioitu, että suunnittelualueen itäreunassa sijaitseva puustoalue voi toimia kulkuyhteytenä suunnittelualueen ympäristössä olevien liito-oravan elinalueiden välillä. Kauniaisten liito-oravaselvityksessä (Enviro Oy, 2021) alueen pohjoisosan puustoalueelta löytyi liito-oravahavaintoja ja alue on selvityksessä määritelty liito-oravan ydinalueeksi.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Kaupungin liikennelaskentatietojen mukaan Gresantien (välillä Kauniaisten raja–Kauniaistentie) keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) oli syksyllä 2019 1 750 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 14,5 %. Kauniaistentien (välillä Gresantie–Palomiehentie) keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) oli syksyllä 2019 12 817 ajon./vrk. Vuoden 2050 ennustetilanteessa liikennemäärät ovat Kauniaistentiellä 14 000 ajon./vrk ja Gresantiellä 2 300 ajon./vrk.

Suunnittelualueelta on tehty asemakaavan muutosta varten liikenteellinen toimivuustarkastelu (Ramboll Oy, 2020), jossa on arvioitu suunnitellun maankäytön liikennetuotokset ja tarkasteltu niiden vaikutuksia lähialueen liikenneverkon toimivuuteen.

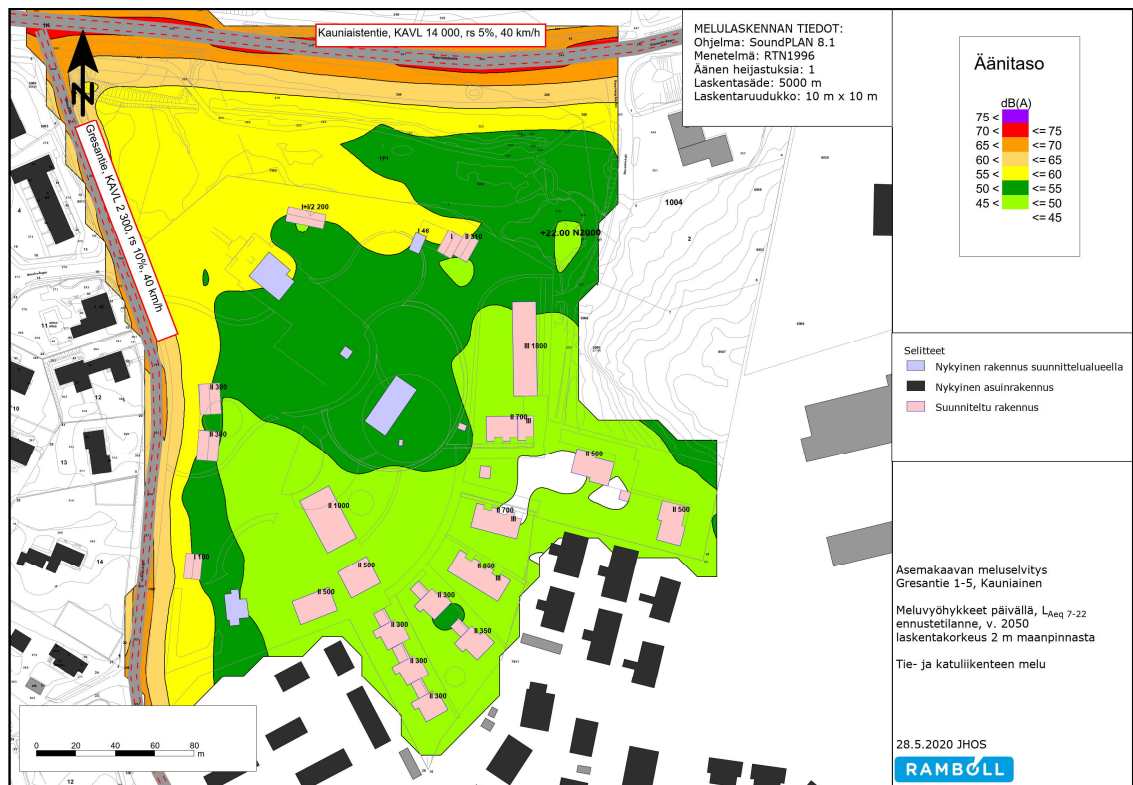
Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suositusetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kauniaistentie ja Gresantie, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat ennustetilanteessa (2050) n. 14 000 ja 2 300 ajoneuvoa. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva.

Melu

Asemakaavan muutosta varten on laadittu meluselvitys (Ramboll Oy, 2020), jonka laskennat on tehty vuoden 2050 ennusteliikennemäärillä. Otteet meluselvityksen kartoista ovat selostuksen liitteinä (liite 4). Selvityksen perusteella melutasot alittavat päiväajan ohjearvot alueen sisäosissa. Pohjoisosaan suunniteltujen rakennusten osalta ohjearvot alittuvat rakennuksen eteläpuolella, samoin alueen länsiosaan suunniteltujen rakennusten osalta ohjearvot alittuvat rakennuksen itäpuolella. Yöajan ohjearvot alittuvat koko suunnittelualueella.

Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole voimassa olevan maakuntakaavan mukaan varsinaista lentomelualuetta (LDEN 55–60 dBA). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2019 mukaan alue ei ole lentomelualuetta (Lden 55 dB) eikä verhoikäyrä (Lden 50 dB) ylety suunnittelualueelle. Kauniainen kuuluu kuitenkin Uusimaa 2050 –kaavassa oikeusvaikutuksettomana osoitettuun ns. lentoliikenteen laskeutumisyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Tämän vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyyksensä lentomelu huomioiden on riittävä.



Kuva 5. Melumallinnus klo 7–22, ennustetilanne 2050. Meluselvitys (Ramboll Oy, 2020).

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut 31.7.2012 vireille maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Asemakaavan muutos oli tarkoitus tuolloin laatia yhdessä Kauniastentietä koskevan asemakaavan muutoksen kanssa. Asemakaavojen laadinta eriytettiin kuitenkin myöhemmin omiksi hankkeikseen eriävien aikataulujen vuoksi; Bensowin alueen hanke ei edennyt tuolloin odotetussa aikataulussa ja se jäi odottamaan tavoitteiden asettelua. Hanke aktivoitui uudestaan vuoden 2019 alussa.

Vuonna 2012 asemakaavan muutosta oli haettu siten, että korttelin itäisimmän osan käyttötarkoitus muutettaisiin asuinpienalojen korttelialueeksi kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Myöhemmin tavoitteita on päivitetty siten, että alkuperäistä rajausta suurempi osa korttelin itäreunasta esitetään osoitettavaksi asuinkäyttöön alueen kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Samalla korttelin länsiosan käyttötarkoitusta on tavoitteena tarkistaa siten, että alueen omistavan säätion on jatkossakin mahdollista ylläpitää ja kehittää alueella ydintoimintojaan, joita ovat pääasiassa päiväkotitoiminta sekä muu lasten ja perheiden hyvinvointiin liittyvä sosiaalinen toiminta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan suunnittelualan rakennusten ja pihapiirin suojeluarvoja ja osoitetaan tarvittavat suojelumääräykset. Lisäksi tarkistetaan suunnittelualan virkistysalueiden aluevaraukset sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta muutetaan asuinkäyttöön ja alueelle osoitetaan täydennysrakentamista maisemalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

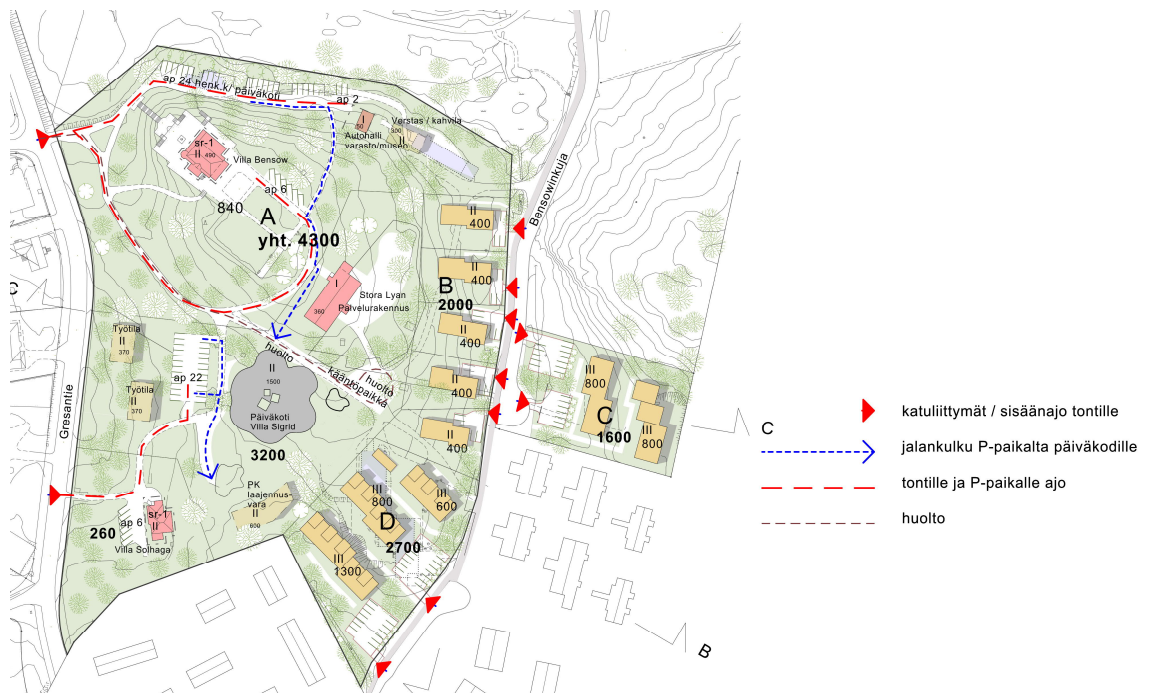
Suunnittelualan täydennysrakentamista on havainnollistettu kuvassa 6. Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Bensow ja Villa Solhaga esitetään

esitetty kaksi rakennusala, joista toinen talusrakennukselle. Talusrakennuksen rakennusallalla sijaitsee nykyisin vanha autotallirakennus.

Suunnittelualan itäosaan on viitesuunnitelmassa osoitettu kaksi-kolmekerroksisia asuintaloja. Bensowinkujan alkupäähän on esitetty kaksikerroksisia erillis-, tai paritaloja. Bensowinkujan itäpuolelle ja suunnittelualan eteläosaan on esitetty korkeintaan kolmekerroksisia asuinrakennuksia. Asuinkorttelit muodostavat oman tiiviin kokonaisuutensa. Viitesuunnitelmassa läntisten asuinkorttelien rakennusmassat on esitetty sijoitettavaksi poikittain rinteeseen suuntaan nähden, joka mahdollistaa avoimet itä-länsi-suuntaiset näkymät. Asuinrakennukset eivät saa muodostaa muurimaista vaikutelmaa katualan suuntaan, muutoin asuinrakennusten sijoitteluun on kaavassa jätetty väljyyttä. Kaava sallii myös päällekkäisten asuntojen toteuttamisen, jolloin se mahdollistaa viitesuunnitelmassa esitetyn ns. townhouse-tyyppisen tai rivitaloratkaisun lisäksi vaihtoehtoisesti myös pienkerrostaloratkaisun. Asuinkortteleiksi osoitetulla alueella sijaitseva entinen lastenkotirakennus esitetään purettavaksi.

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja maisemalliset arvot huomioon ottaen ja näiden mittakaavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Uudisrakennukset antavat tilaa vanhoille rakennuksille ja korostavat niiden asemaa. Uudisrakennusten mittakaava, materiaalit ja värit tulee sopeuttaa olemassa oleviin rakennuksiin.

Kulku asuinkortteleihin esitetään Bensowinkujan ja eteläisimmän asuinkorttelin osalta Espoon puolelta Oravanmäntien kautta. Bensowinkuja säilyy päättävänä katuna, jolloin alueelle ei muodostu läpiajoliikennettä. Pysäköinti on esitetty maantasopysäköintinä, pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsenellä istutuksin. Päiväkotien saatto- ja huoltoliikenne on esitetty järjestettäväksi jatkossakin Gresantien puolelta olemassa olevien liittymien kautta (kuva 7).



Kuva 7. Liikennekaavio, Arrak Arkkitehdit Oy, 2022

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 6,8 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. $e_a=0.16$. Y/s-1 –korttelialueen pinta-ala on 35 163 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 300 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.12$. AO-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5 070 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 000 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.39$. A-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 9 184 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 300 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.47$.

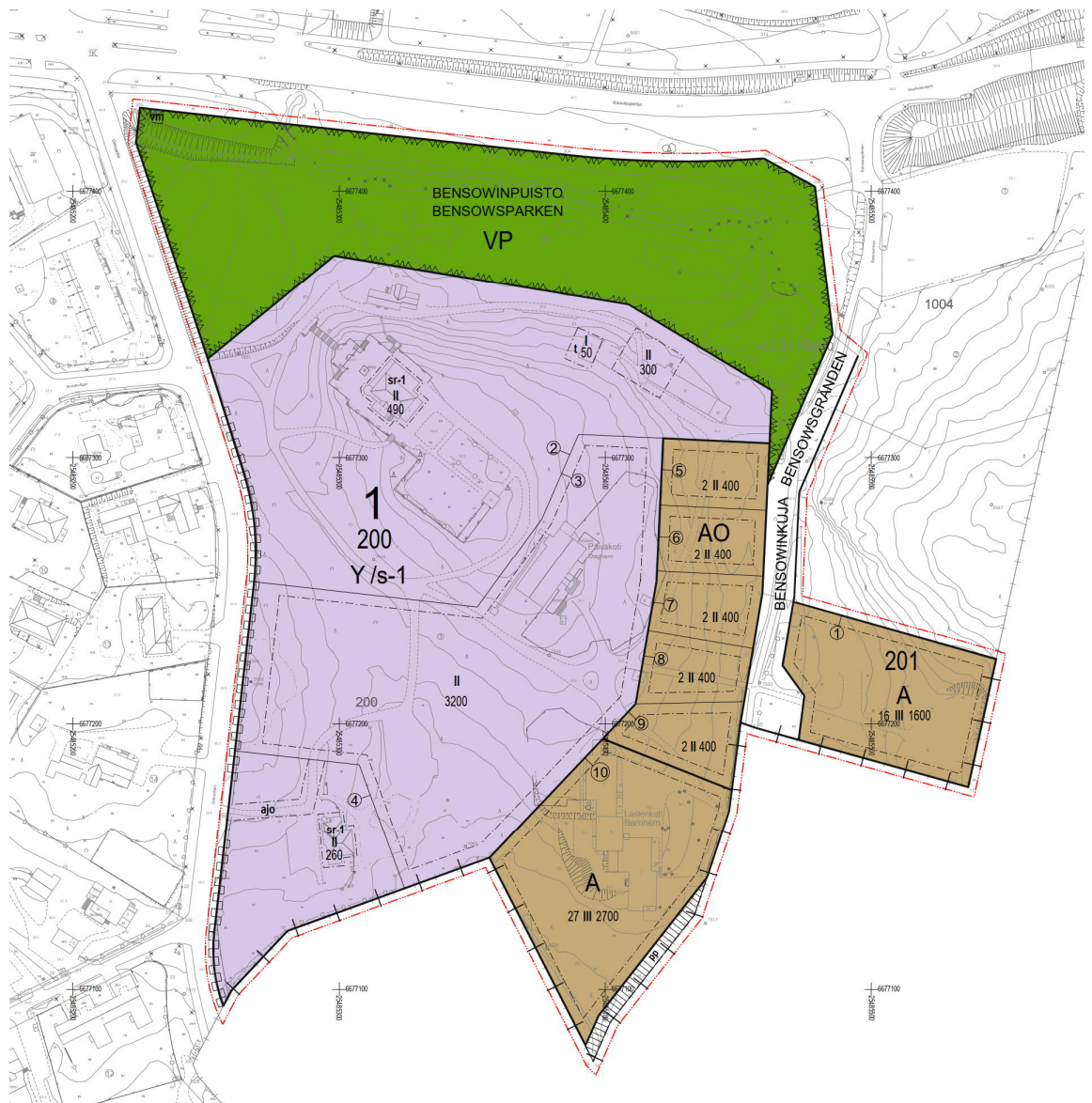
Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy suunnittelualueella ennallaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutoksella 1. kaupunginosan kortteli 200 jaetaan, jolloin kaava-alueen itäosaan muodostuu uusi kortteli 201. Kaava-alueelle on laadittu sitovat tonttijaon muutokset (liite 6 ja 7), joilla muodostuvat 1. kaupunginosan korttelin 200 tontit 2-10 ja korttelin 201 tontti 1.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 8. Kaavakartta, ehdotus.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y), jolla ympäristö säilytetään (/s-1)

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), jolla ympäristö säilytetään (/s-1). Pihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa alueen ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Villa Bensowin ympärillä sijaitsevaa muotopuutarhaa rajaava terrassimuuri ja pääportaikko tulee säilyttää. Muotopuutarhan ominaispiirteitä mm. kasvillisuuden ja kulkureittien osalta muokkaavat toimenpiteet on tehtävä ennallistaen. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 300 k-m².

Korttelialueella sijaitsevat vanhat huvilarakennukset (Villa Bensow ja Villa Solhaga) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): 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. Villa Bensowille osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 490). Villa Solhagalle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 260).

Korttelialueen keskiosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 3 200 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 3200). Lisäksi korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 300) sekä rakennusala yksikerroksiselle enintään 50 k-m² suuruiselle talusrakennukselle (t I 50).

Ajoyhteys korttelialueelle osoitetaan nykyisistä liittymistä. Muutoin Gresantielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto. Liittymäkieltojen ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla. Ajoyhteys tontille 3 (ajo) osoitetaan tontin 4 kautta.

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan asuinrakennusten korttelialueiksi (A). Itäisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1 600 k-m² enintään 16 asunnolle ja enintään kolmekerroksisille asuinrakennuksille (16 III 1600). Eteläisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 2 700 k-m² enintään 27 asunnolle ja enintään kolmikerroksisille asuinrakennuksille (27 III 2700).

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen tonttikohtainen rakennusoikeus on 400 k-m² enintään kahdelle asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (2 II 400). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 2 000 k-m².

Puisto (VP)

Osa puistoalueesta muutetaan katualueeksi, kun Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Puistoalueen (P) käyttötarkoitus säilyy ennallaan Bensowinkujan länsipuolisella alueella, merkintä päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevaa (VP). Alueen luoteiskulmaan osoitetaan nykytilanteen toteavana ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Puistoalue nimetään: Bensowinpuisto (Bensowsparken).

Katualueet

Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. 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.

Suunnittelualueen eteläosaan on esitetty 5 m leveä aluevaraus jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle (pp). Aluevaraus mahdollistaa Oravamäentien jalkakäytävän jatkamisen Oravamäentien ja Bensowinkujan yhdistävälle yhdistetylle jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylälle.

Yleiset määräykset

PYSÄKÖINTI:

Y-korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/150 k-m². A-korttelialueilla on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/100 k-m². Lisäksi A-korttelialueella on toteutettava vieraspysäköintipaikkoja vähintään 1 ap/1000 k-m². AO-korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 2 ap/asunto.

Y-korttelialueella on rakennettava polkupyöräpaikkoja vähintään 1 pp/80 k-m². Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa. Vähimmäisvaatimuksen mukaisia pyöräpaikkoja palvelevat kevytrakenteiset pyöräkatokset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia. A-korttelialueella on rakennettava polkupyöräpaikkoja vähintään 2 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

Pysäköintipaikkoja saa sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin. Pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsenellä pysäköintitaskuiksi ja maisemoida istutuksin naapuritontteja sekä katu- ja puistoalueita vasten.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään sopeutua alueen suojeltuihin rakennuksiin ja muuhun rakennettuun ympäristöön. Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja.

Y-korttelialue:

Uudisrakennusten arkkitehtuurin on oltava alisteista korttelialueella sijaitsevien suojeltujen huviloiden arkkitehtuurille. Rakennuslupavaiheessa on kuultava museoviranomaista.

A-korttelialue:

Rakennukset on sijoitettava siten, että niistä ei muodosta muurimaista vaikutelmaa katualueelle päin.

Ulkonevia luhtikäytäviä ei sallita. Mahdollisten luhtikäytävien tulee olla osa rakennuksen massaa ja niiden tulee sopeutua rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin.

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata autopaikkoja.

PIHAT:

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnontilaisena.

MELU:

Y-korttelialueella on rakennuslupavaiheessa esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

HULEVEDET:

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³)

jokaista vettä läpäisemätöntä 100 pintaneliometriä (100 m²) kohden. Viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä 12 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto. Velvoite koskee myös rakentamisaikaisia vesiä. Viherkatto lasketaan vettä läpäiseväksi pinnaksi.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus. Kortteliin 200 on tehty rakennettavuusselvitys (Geosolver Oy, 2022). Selvityksen perusteella alue kuuluu pääosin luokkaan 2 (normaalisti rakennettavat alueet). Poikkeuksena itäosan alavampi pehmeikkö sekä suunnittelualan 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.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueelta tehdyn luontoselvityksen mukaan korttelialue on pihamaata ja harvennettua, kasvistoltaan tavanomaista kangasmetsää, eikä alueella ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaan suojeltavia luontotyyppisiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Uhanalaisista lajeista alueella tavattiin viherpeippo, joka viihtyy alueen puistoisilla pihalla. Korttelin 200 alueelta ei löydetty havaintoja liito-oravasta eikä liito-oravalle sopivia kolopuita. Luontoselvityksessä on kuitenkin arvioitu, että suunnittelualan itäreunassa sijaitseva puustoalue voi toimia kulkuyhteytenä suunnittelualan ympäristössä olevien liito-oravan elinalueiden välillä. Selvityksessä on suositeltu yhtenäisen puuston säilyttämistä arvioidun kulkuyhteyden alueella. Kauniaisten liito-oravaselvityksessä (Enviro Oy, 2021) alueen pohjoisosan puustoalueelta löytyi liito-oravahavaintoja ja alue on selvityksessä määritelty liito-oravan ydinalueeksi. Luontoselvityksen kulkuyhteys sijoittuu pääasiassa kaava-alueen ulkopuolelle. Liito-oravaselvityksen ydinalue sijoittuu kaavassa puistoksi osoitetulle alueelle. Luontoselvityksessä on havaittu korttelialueen koillisreunassa sijaitsevan varastopihan reunassa runsaasti komealupiinia, japanintatarta ja rikkapalsamia, jotka on luokiteltu Suomessa haitallisiin vieraslajeihin ja jotka olisi näin ollen syytä hävittää.

Alueen vettä läpäisemättömien pintojen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on suunnittelualan itäosissa merkittävä. Asemakaavan muutosta varten alueelle on laadittu alustava hulevesitarkastelu, jossa on esitetty hulevesilaskelmat ja periaatteellisen tason ratkaisut hulevesien hallinnasta kaavan mukaisessa toteutusratkaisussa.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöön. Uuden maankäytön liikenteen kasvu aiheutuu asumisen ja palveluiden tuottamasta liikenteestä. Suunnittelualan alueelta on laadittu liikenteellinen toimivuustarkastelu (Ramboll Oy, 2020), jossa on arvioitu suunnitellun maankäytön liikennetuotokset ja niiden vaikutukset lähialueen liikenneverkon toimivuuteen. Uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)” mukaisia tunnuslukuja (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Selvityksen perusteella suunnitellun uuden maankäytön liikennetuotos on keskimääräisenä arkivuorokautena (KAVL) noin 600 automatkaa, joista noin 10 matkaa on paketti- tai kuorma-autoja. Selvityksen perusteella suunnitellun maankäytön liikennetuotos on kohtuullinen verrattuna tarkastelualueen muuhun liikenteeseen, eikä liikennemäärien kasvu aiheuta tarkastelualueen liikennejärjestelyihin liikenteen toimivuuden kannalta välittömiä parannustarpeita. Mikäli Bensowinkujan varteen sijoittuu merkittävää lisämaankäyttöä nyt suunniteltuun nähden, tulee Kauniaistentien ja Bensowinkujan nykyisen liittymäjärjestelyn toimivuus tarkistaa.

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa" esitettyihin suosituksetäisyyksiin. Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kauniaistentie ja Gresantie, joiden vuorokausiliikennemäärät ovat ennustetilanteessa (2050) n. 14 000 ja 2 300 ajoneuvoa. Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten suosituksetäisyyksien voidaan katsoa vastaavan todellista tilannetta. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu lähimmillään n. 100 metrin päähän Kauniaistentiestä ja lähimmillään n. 10 metrin päähän Gresantiestä, jolloin suosituksetäisyydet (herkkä kohde) täyttyvät. Näin ollen ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Alueelle asemakaavan muutosta varten laaditun meluselvityksen perusteella tontilla muodostuu laajoja melutasot alittavia piha-alueita. Katujen läheisyydessä olevilla rakennuspaikoilla piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet ovat suojattavissa melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Suunnittelualueella ei ole tarvetta erilliselle julkisivujen äänieristävyydelle, sillä vaadittava julkisivun äänieristävyys (äänitasoero) on saavutettavissa tyypillisesti käytettävillä rakennustavoilla ja materiaaleilla. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

3.6 Nimistö

Suunnittelualueen pohjoisosassa olevalle puistoalueelle annetaan nimi Bensowinpuisto (Bensowsparken) alueella vaikuttaneen Bensowin pariskunnan (Wilhelm ja Sigrid) mukaan. Nykyinen puiston alue on kuulunut aiemmin Villa Bensowin alueeseen. Lisäksi Bensowinpuisto on käytössä vakiintunut epävirallisena nimenä puistoalueelle.

4 ASEMAKAAVAN MUUTTAMISEN PERUSTEET

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssa alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamistarpeen ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioinnin kohteena. Kehityskuvassa alueelle on esitetty asumista mahdollisuuksien mukaan. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmanteen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen alueen maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden.

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen.

5 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

5.1 Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat merkittävät. Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Alueen rakennusoikeuden sijoittumista on tarkistettu huomioiden alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Kaavalla varmistetaan kahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen, jolla on alueen historiallista kerroksellisuutta ja siten alueen identiteettiä vahvistava vaikutus. Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta huomioon ottaen ja näiden mittakaavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Vanhojen huviloiden välittömään ympäristöön ei esitetä lisärakentamista. Myös Paul Olssonin suunnittelema puutarha Bensowin huvilan ympärillä säilytetään rakentamattomana. Muotopuutarhaa rajaava terassimuuri ja pääportaikko säilytetään, lisäksi muotopuutarhan ominaispiirteitä muokkaavat toimenpiteet on osoitettu tehtäväksi ennallistaen.

Asuntorakentaminen keskitetään suunnittelualueen itälaidalle. Uudisrakennusten mittakaava, materiaalit ja värit tulee sopeuttaa suojeltaviin rakennuksiin ja muuhun rakennettuun ympäristöön. Esitetty uusi asuinrakentaminen kiinnittyy kaupunkirakenteellisesti Espoon puolen pientalovaltaiseen rakennuskantaan. Rakentamisen tehokkuudessa on huomioitu alueen sijainti keskeisten liikenneväylien ja kattavien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä. Esitetyn uudisrakentamisen varjostusvaikutuksista on laadittu varjoanalyysi (liite 5). Varjoanalyysin perusteella voidaan todeta, että esitetty uudisrakentaminen ei varjosta olemassa olevien rakennusten pihoja merkittävässä määrin. Varjostusvaikutusta aiheutuu lähimpien naapurirakennusten pihoilta kesällä ilta-auringon aikaan.

5.2 Luonto

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia luontoon tai luonnonympäristöön. Rakentamiseen osoitetuilla alueilla ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

5.3 Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen

Asemakaavan muutos tiivistää kaupunkirakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Suunnittelualue sijaitsee kävelyetäisyydellä Kauniaisten rautatieasemasta, linja-autopysäkeistä sekä Kauniaisten keskustan palveluista. Tiivistäminen tuo alueelle uusia asukkaita, joilla on mahdollista tukeutua kestävämpiin liikkumismuotoihin yksityisautoilun sijaan.

5.4 Liikenne ja tekninen huolto

Bensowinkujan katualuetta jatketaan etelään Kauniaisten rajalle. Kulku asuinkortteleihin on esitetty Bensowinkujan ja eteläisimmän asuinkorttelin osalta Espoon puolelta Oravamäentien kautta. Bensowinkuja säilyy päättävänä katuna, jolloin alueelle ei muodostu läpiajoliikennettä. Pysäköinti on osoitettu maantasopysäköintinä, pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsenellä pysäköintitaskuiksi ja maisemoida istutuksin. Päiväkotien saatto- ja huoltoliikenne on esitetty järjestettäväksi jatkossakin Gresantien puolelta olemassa olevien liittymien kautta. Espoon Oravamäentien varteen on osoitettu aluevaraus jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle. Aluevaraus mahdollistaa Oravamäentien jalkakäytävän jatkamisen Oravamäentien ja Bensowinkujan yhdistävälle jalankulku ja polkupyöräväylälle. Laaditun liikenteellisen toimivuustarkastelun perusteella suunnitellun maankäytön aiheuttama liikennetuotos on kohtuullinen verrattuna lähialueen muuhun liikenteeseen, eikä liikennemäärien kasvu aiheuta välittömiä parannustarpeita lähialueen liikennejärjestelyihin.

Suunnittelualueella sijaitsevat yleiset vesi- ja viemäriinjat, ja asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää kyseisten vesihuoltolinjojen siirtoa. Teknisen huollon järjestämisessä ei ole odotettavissa muita normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia.

5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

Asumiseen osoitetut alueet ovat ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvia. Alueella on pyritty viihtyisään ja Kauniaisten asuntotuotantoa monipuolistavaan suunnitteluratkaisuun. Hankkeella ei arvioida olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden.

5.6 Palvelut

Yhdyskuntataloudellisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus alueen palvelutasoon. Uuden maankäytön mukainen rakentaminen tuo alueelle laskennallisesti noin 115 uutta asukasta (55 k-m²/hlö). Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä. Alueen hyvät julkiset yhteydet helpottavat palveluihin hakeutumista. Lisäksi kaava mahdollistaa päiväkotitoiminnan sekä muun lasten ja perheiden hyvinvointiin liittyvän sosiaalisen toiminnan kehittämisen, mikä tuottaa Kauniaisten alueelle uusia palveluja ja työpaikkoja. Toiminnan kehittäminen lisää ruotsinkielisten päivähoitopaikkojen tarjontaa, mikä osaltaan helpottaa kaupungin palveluvelvoitteiden täyttämistä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

7 SUUNNITTELUN VAIHEET

7.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan aloitteesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 11.9.2012.

7.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 3.9.2012 ja päivitetty 13.6.2019. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak206> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

7.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg. Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut Arrak Arkkitehdit Oy.

7.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Vireilletulo

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani –lehdessä 11.9.2012. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Ilmoitus kaavoitustyön jatkumisesta sekä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lähetetty kirjeitse suunnittelualueen sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille. Lisäksi asiasta on ilmoitettu Kaunis Grani –lehdessä 13.6.2019.

Asemakaavan muutosluonnos

Yhdyskuntavaliounta käsitteli asemakaavan muutosluonnosta kokouksessa 8.10.2019 § 104 ja päätti asettaa luonnoksen nähtäville sekä pyytää siitä tarvittavat lausunnot. Lisäksi valiokunta

edellytti päätöksessään, että maanomistajan kanssa keskustellaan puurakentamisesta ja kiertotalousmahdollisuuksien hyödyntämisestä.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.10.2019–22.11.2019, jolloin siitä jätettiin 8 lausuntoa ja 5 kirjallista mielipidettä. Lausunnoissa esitettiin mm. vesihuoltolinjojen, sähkönjakelun, varhaiskasvatuspaikkojen mitoituksen ja pelastusreittien huomioimista. Jätetyissä mielipiteissä otettiin kantaa mm. esitetyn uudisrakentamisen määrään, korkeuteen ja sijoitteluun suunnittelualueella, pysäköintipaikkojen riittävyteen ja toteutukseen, hulevesien johtamiseen sekä ajoYTEyksien järjestämiseen. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Kaupunginhallitus päätti 7.9.2020 § 147 käynnistää asemakaavan muutoksen Bensowinkujan itäpuolella. Ko. käynnistyspäätöksen mukaisesti alun perin tähän kaavamuutosalueeseen kuuluva Bensowinkujan itäpuolinen puiston osa on irrotettu tästä kaavahankkeesta ja siirretty Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeen aluerajaukseen.

Gresantie 1-5 maanomistaja esitti syksyllä 2021 kaavan suunnittelutavoitteiden päivittämistä tehokkaamman kerrostalovaltaisen toteutusratkaisun mahdollistamiseksi. Yhdyskuntavaliokunta palautti asian 27.10.2021 § 111. Palautuspäätöksen jälkeen kaavasunnittelua on jatkettu luonnosvaiheen suunnitteluratkaisua kehittämällä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotusta varten on laadittu selvitykset liikennemelusta, liikenteellisestä toimivuudesta, maaperän rakennettavuudesta sekä hulevesien hallinnasta. Viitesuunnittelua on päivitetty luonnosvaiheen jälkeen, lisäksi viitesuunnitelman mukaisesta uudisrakentamisesta on laadittu varjoanalyysi. Uuden viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta on päivitetty seuraavasti: Kaavamuutosaluetta on pienennetty Bensowinkujan itäpuolen kaavamuutoksen käynnistämispäätöksen mukaisesti. Korttelialueen rajauksia ja käyttötarkoituksia, rakennusalojen rajauksia, kerroslukuja ja rakennusoikeuden jakaantumista ja kaava-alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä on päivitetty tarkentuneen viitesuunnittelun perusteella. Bensowinkujan katualueen rajausta on päivitetty käännpaikan osalta, kaava-alueen eteläreunaan on lisätty aluevaraus jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle. Puistoalueen luoteiskulmaan on lisätty ohjeellinen rakennusala muuntamorakennukselle. Yleisiä määräyksiä on päivitetty mm. pysäköinnin, rakennustavan, piha-alueiden toteutuksen sekä melun ja hulevesien osalta. Kaavaehdotukseen on sisällytetty sitovat tonttijaon muutokset. Kaavaselistusta on päivitetty.

Kauniaisissa 10.11.2022

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö

Liite 1 / Bilaga 1
Asemapiirros / Situationsplan
Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

- OLEVA RAKENNUS
- PURETTAVA RAKENNUS
- UUSI ASUINRAKENNUS
- LAAJENNUSVARAT Y-KORTTELISSA
- tontti A/1 museo ja kahvila
- tontti A/2 päiväkodin laajennusvara ja toimintaa tukevia tiloja esim askartelu- ja työtilaa
- UUSI PÄIVÄKOTI



kortteli/tontti	tontin p-a	oleva k-m2	uusi k-m2	tehokkuus
A/Villa Bensow	16 800 m2	540	300	0,05
A/Päiväkoti	14 328 m2	360	2 840	0,22
A/Villa Solhaga	4 020 m2	260	-	0,06
A yht.		1160 +	3 140 = 4 300 k-m2	

kortteli/tontti	Korttelin/tontin p-a	uusi k-m2	tehokkuus
B/erillispientalot (1-2 asuntoa /tontti, 5x400 k-m2)	5000/1000 m2	2 000	0,40
C 2 x townhouse (esim 16x100 k-m2)	3 656 m2	1 600	0,45
D/3 x townhouse (esim 24x112,5)	5 543 m2	2 700	0,49
BCD yht.		6 300 k-m2	
Bensowin alue yht.		10 600 k-m2	

autopaikat Y tontti

Vaatus:
Y (4300) vähintään 1ap/ 150 m2 29 ap

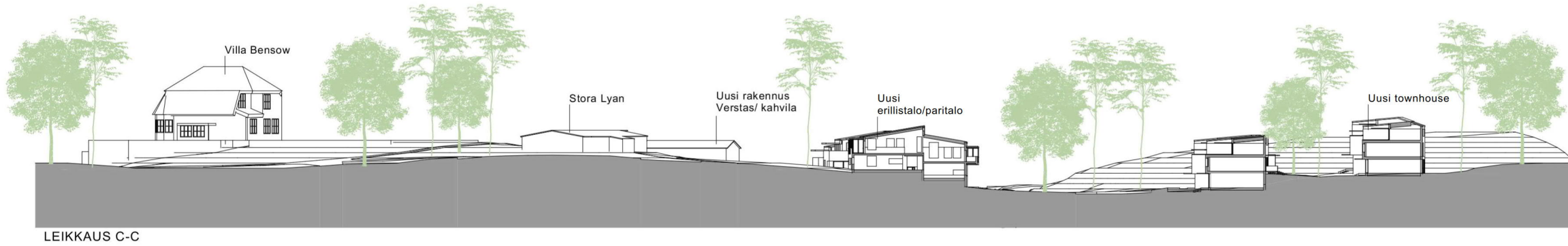
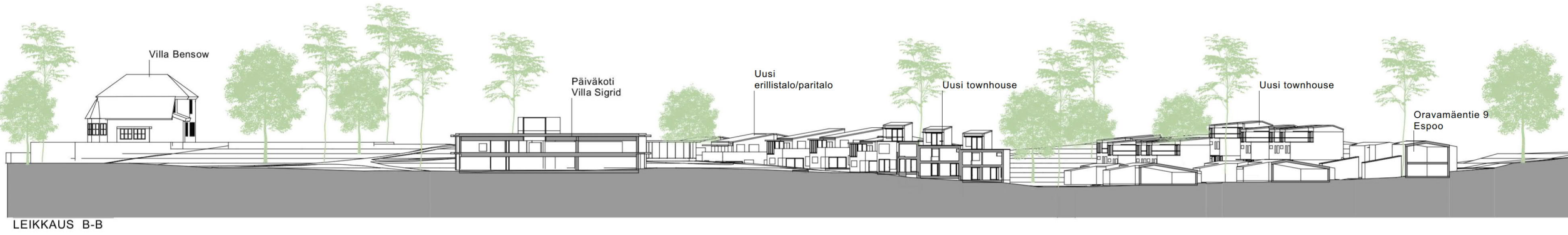
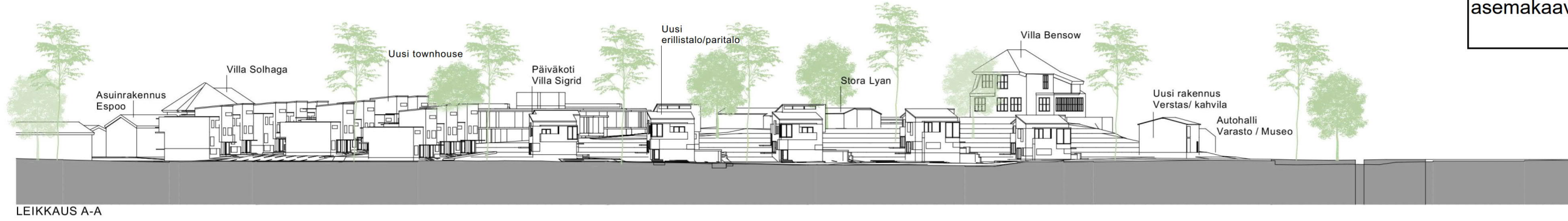
Viitesuunnitelma:

1	PK henkilökunta	24 ap
1	Päärakennus 490	6 ap
1	Museo/Kahvila 300	2 ap
2	Päiväkoti ja palvelurak. (sis. jättöliikenne 8 ap)	22 ap
3	Villa Solhaga, olevat ap:t	6 ap
yht:		60 ap

Vaatus:
B 2/asunto,
2 suunnitelmassa 2-4 ap/tontti

C-D 1/100 k-m2 vähintään kuitenkin 1/asunto
+ vieraspaikat 1/1000k-m2

KAAVIO A3 kokoisena 1:1500
BENSOWIN ALUE
02.11.2022



VIITESUUNNITELMAN LÄHTÖKOHTIA

- Julkisivumateriaali merkittävältä osiltaan puuta
- Väriyksessä huomioidaan jo rakennettu ympäristö
- Vesikatot monimuotoisia, osittain vesikattomateriaalia on tuotu myös julkisivuun
- Rinnemaasto tulee huomioida esteettömyydessä. Pääsy ulko-ovelle tulee varmistaa luiskin tai invanostinvarauksin.

B

- Tonteille on esitetty yhden perheen erillistaloja tai paritaloja
- Katot on kallistettu rinteeseen suuntaisesti
- Autopaikkoja on varattu 2 ap / asunto, osa autopaikoista on sijoitettu viherkattoisen katoksen alle osittain rinteeseen upotettuna

C ja D

- Näille tonteille on sijoitettu townhouse -tyyppisiä osittain 3-kerroksia asuinrakennuksia
- Tonteilla on esitetty maksimimäärä asuntoja C (16 as) ja D (24 as)
- Autopaikkoja on varattu 1 ap/100 k-m², mutta vähintään 1 ap/as, lisäksi vieraspaikkoja 1 ap/1000k-m²

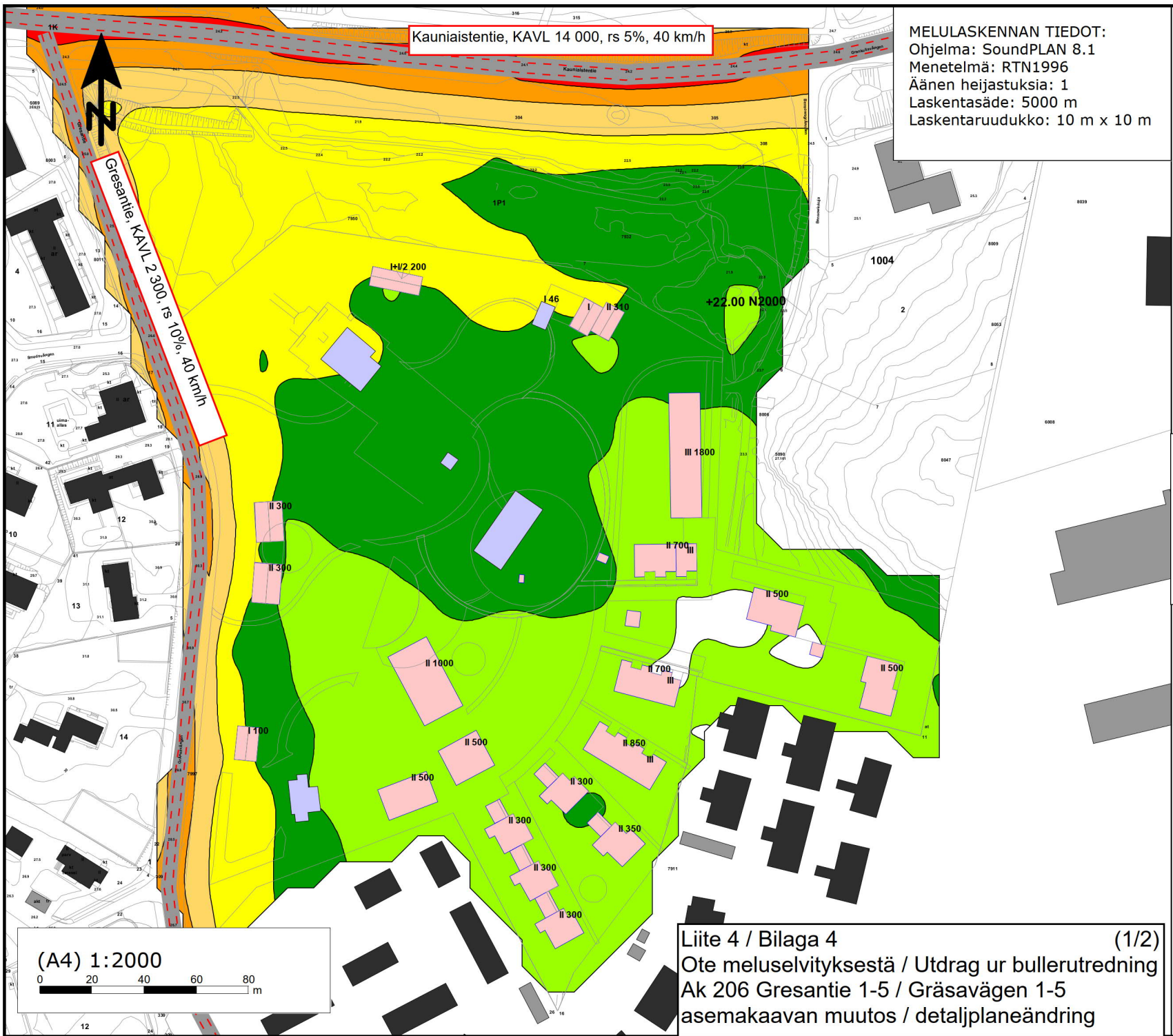
LEIKKAUKSET A-A, B-B, C-C A3 kokoisena 1:1000
BENSOWIN ALUE
02.11.2022



Liite 3 / Bilaga 3 (1/2)
Havainnekuvat / Illustrationer
Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5
asemakaavan muutos - detaljplaneändring

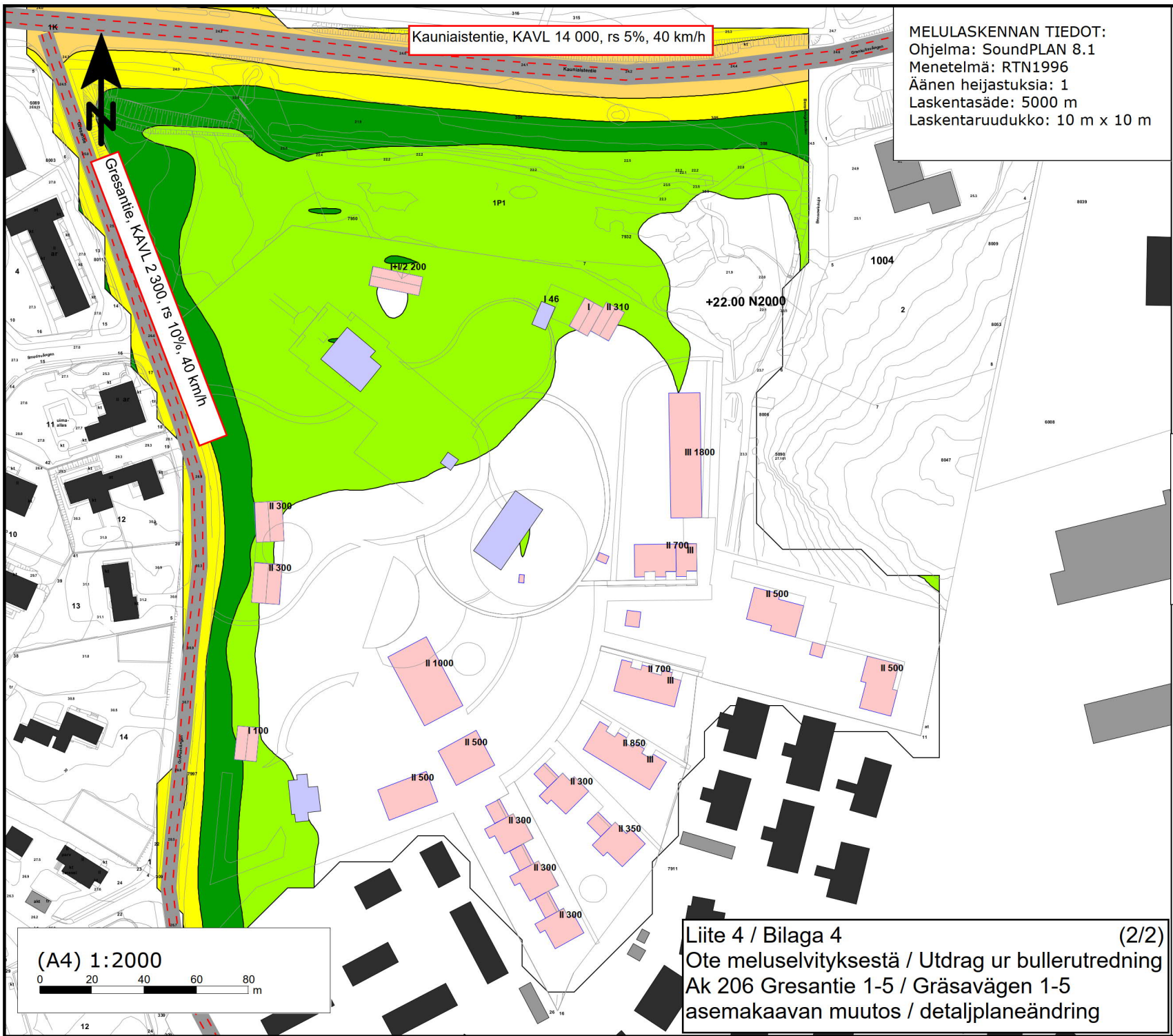


Liite 3 / Bilaga 3 (2/2)
Havainnekuvat / Illustrationer
Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



28.5.2020 JHOS

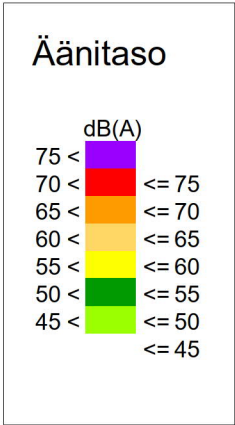




Kauniaistentie, KAVL 14 000, rs 5%, 40 km/h

Gresantie, KAVL 2 300, rs 10%, 40 km/h

MELULASKENNAN TIEDOT:
 Ohjelma: SoundPLAN 8.1
 Menetelmä: RTN1996
 Äänen heijastuksia: 1
 Laskentasäde: 5000 m
 Laskentaruudukko: 10 m x 10 m

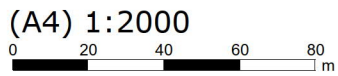


- Selitteet
- Nykyinen rakennus suunnittelualueella
 - Nykyinen asuinrakennus
 - Suunniteltu rakennus

Asemakaavan meluselvitys
 Gresantie 1-5, Kauniainen

Meluvyöhykkeet yöllä, L_{Aeq} 22-7
 ennustetilanne, v. 2050
 laskentakorkeus 2 m maanpinnasta

Tie- ja katuliikenteen melu



Liite 4 / Bilaga 4 (2/2)
 Ote meluselvityksestä / Utdrag ur bullerutredning
 Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5
 asemakaavan muutos / detaljplaneändring

28.5.2020 JHOS





20.3. Kevätpäiväntasaus
9.00



20.3. Kevätpäiväntasaus
12.00



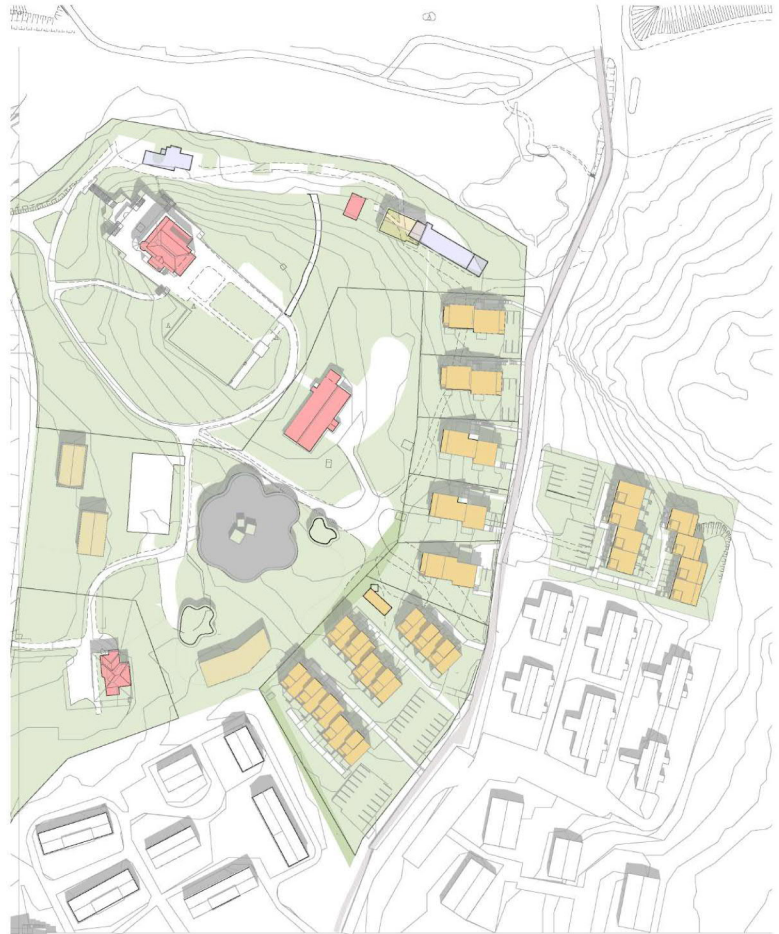
20.3. Kevätpäiväntasaus
15.00



20.3. Kevätpäiväntasaus
19.00



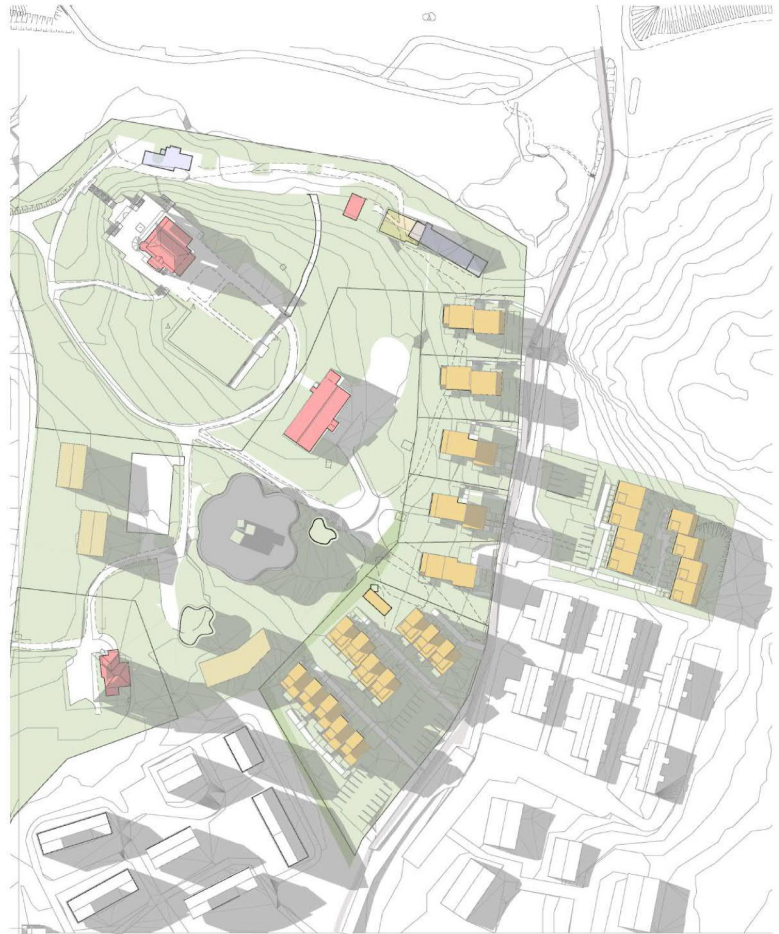
20.6. Kesäpäivänseisaus
9.00



20.6. Kesäpäivänseisaus
12.00



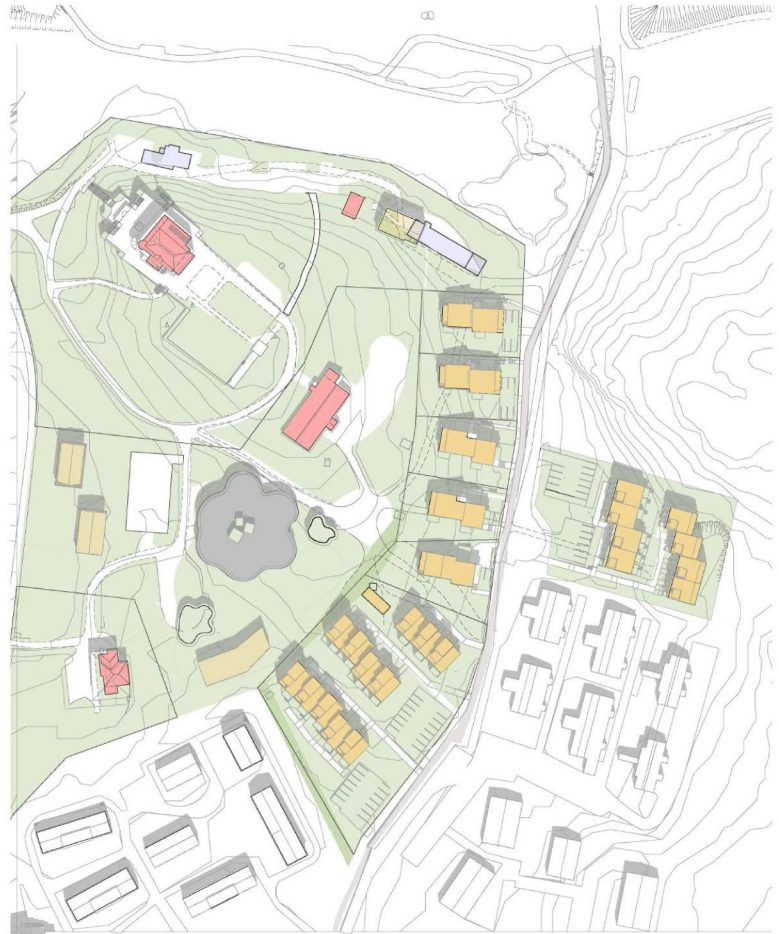
20.6. Kesäpäivänseisaus
15.00



20.6. Kesäpäivänseisaus
19.00



15.07
9.00

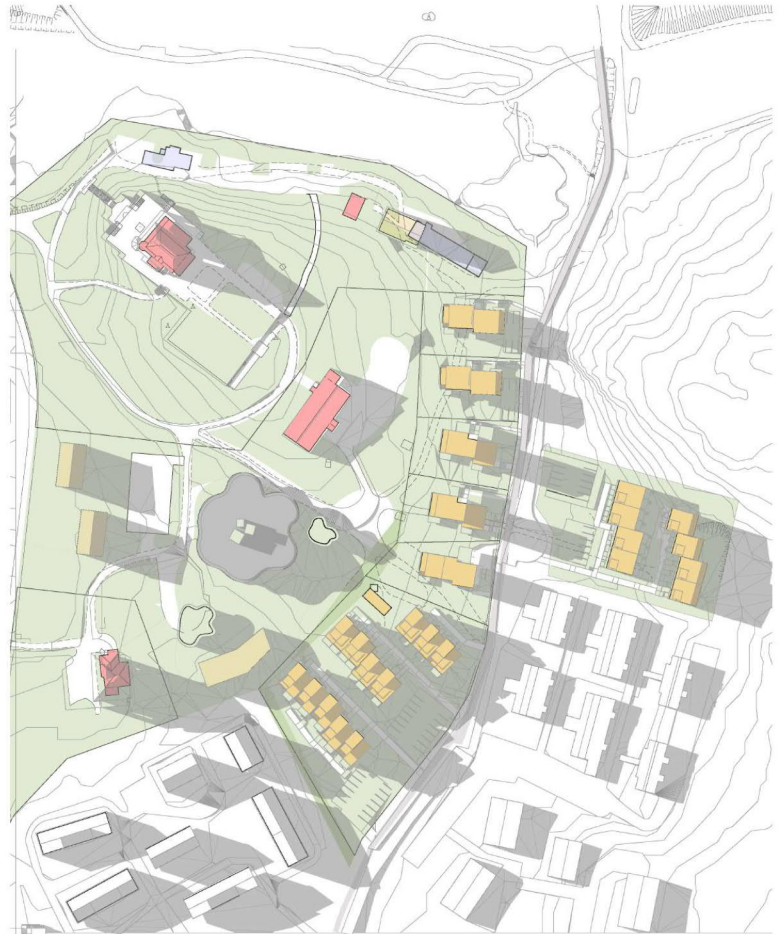


15.07
12.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500



15.07
15.00

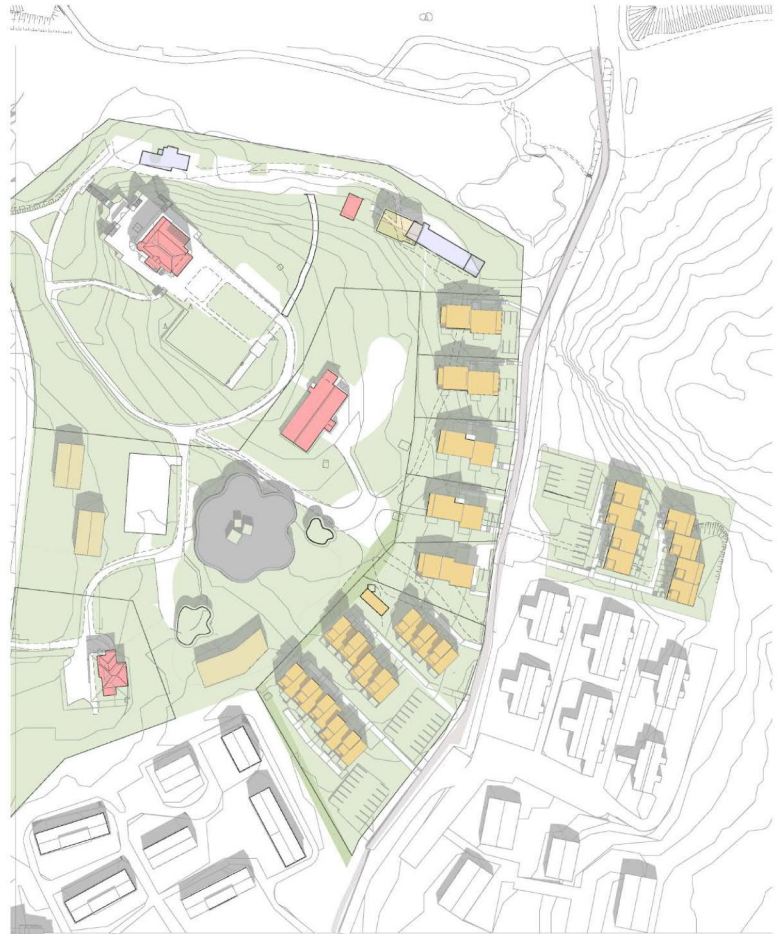


15.07
19.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500



15.08
9.00

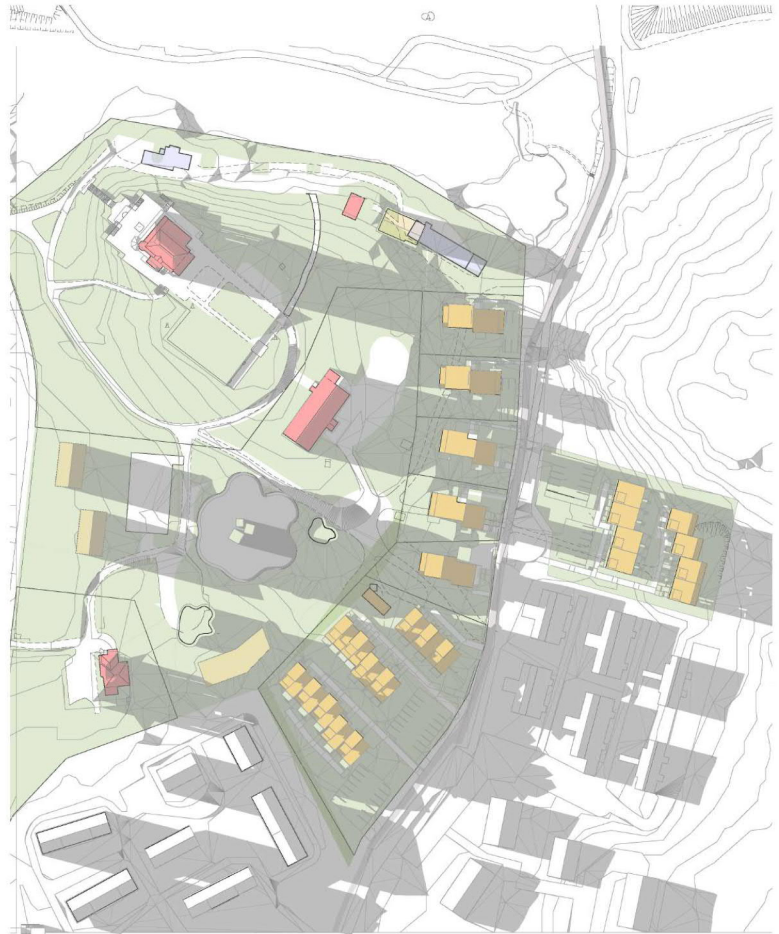


15.08
12.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500



15.08
15.00

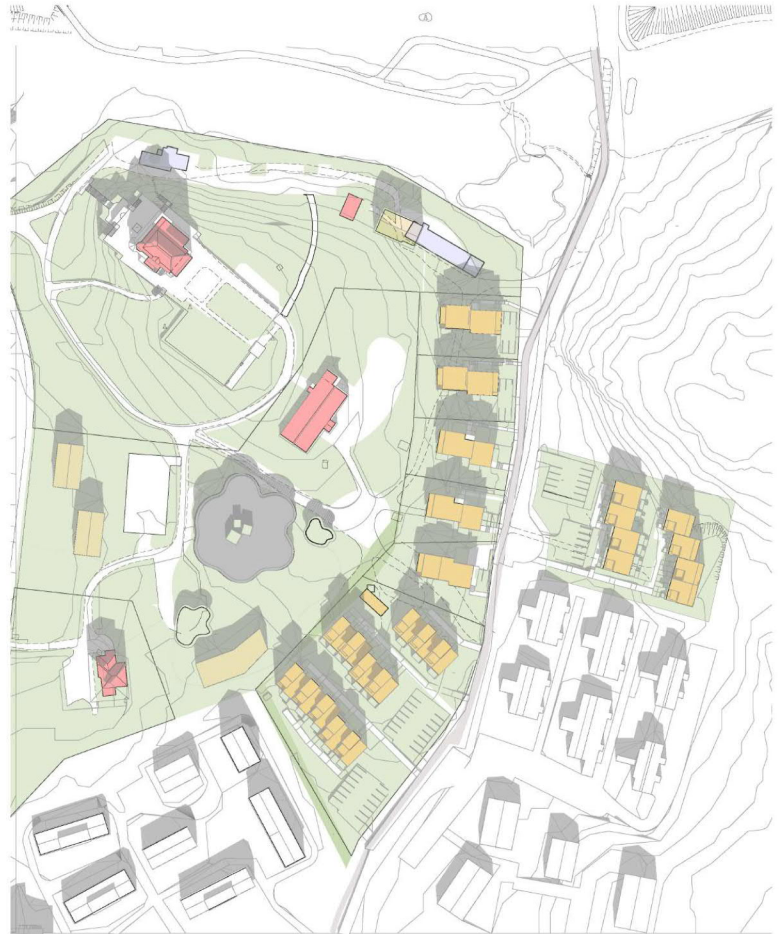


15.08
19.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500

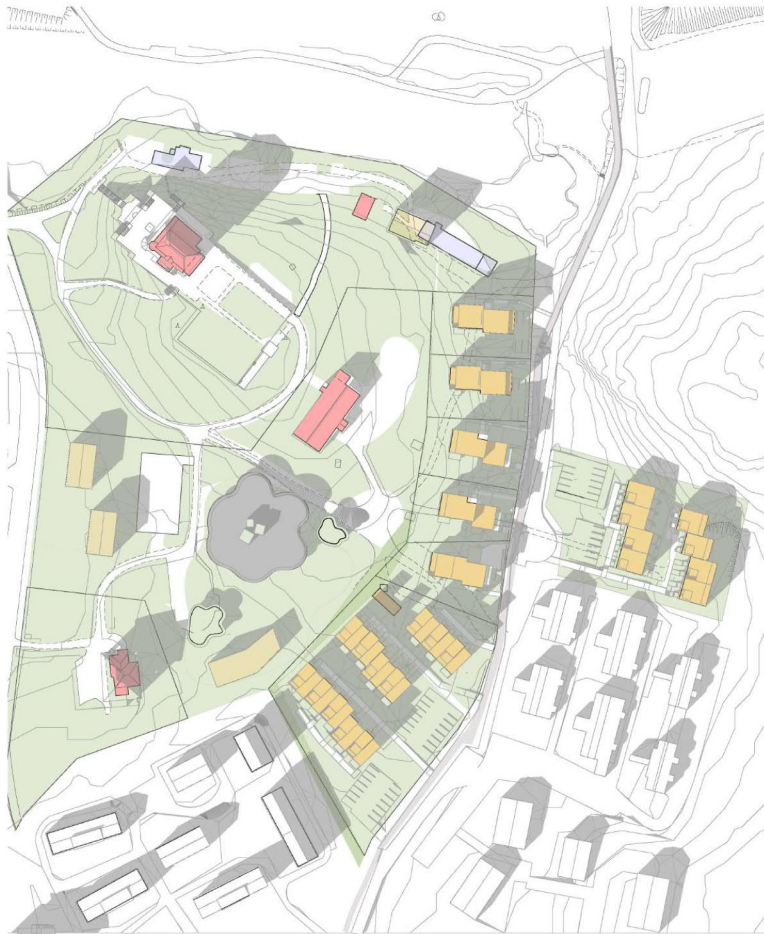


22.9. Syyspäiväntaus
9.00



22.9. Syyspäiväntaus
12.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500



22.9. Syyspäiväntaus
15.00



22.9. Syyspäiväntaus
19.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500



21.12. Talvipäivänseisaus
9.00



21.12. Talvipäivänseisaus
12.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500



21.12. Talvipäivänseisaus
15.00



21.12. Talvipäivänseisaus
19.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500

TONTTIJAON MUUTOS ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN		ETRS-GK25 / N2000		KAUNIAINEN GRANKULLA
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes		Ak 206	1:1000	
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning		12.6.1974		tj-nro ti-nr 235001020002
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes		7.11.2022 Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör Johanna Määttä		kaup.osa stadsdel 1
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningens kartan uppgjordes		7.11.2022 Maankäyttöinsinööri Markanvändningsingenjör Nina Forsberg		kortteli kvarter 200
Lask. NF	Piirt. NF	Tark. MP		tj-kartta ti-karta 200/02
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen				

KOORDINAATILUETTELO
KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
1	6677093.698	25485256.586
2	6677121.453	25485253.174
3	6677253.313	25485268.125
4	6677294.787	25485264.091
5	6677337.006	25485250.712
6	6677375.819	25485298.226
7	6677357.338	25485408.757
8	6677325.100	25485462.686
9	6677249.021	25485459.098
12	6677200.444	25485450.831
13	6677167.255	25485446.584
17	6677149.517	25485356.530
18	6677121.882	25485280.680
19	6677099.485	25485259.644
31	6677189.875	25485260.932
32	6677184.642	25485307.617
33	6677137.904	25485324.654
34	6677243.810	25485351.927
35	6677277.291	25485376.315
36	6677308.773	25485390.018
37	6677307.274	25485421.801
38	6677305.390	25485461.756
39	6677282.302	25485420.623
40	6677280.418	25485460.579
41	6677257.330	25485419.446
42	6677255.446	25485459.401
43	6677253.334	25485419.257
44	6677235.030	25485416.142
45	6677228.318	25485455.575
46	6677207.472	25485411.451
47	6677208.331	25485452.173
48	6677194.407	25485399.070
49	6677175.150	25485447.594
50	6677142.116	25485438.290
51	6677090.005	25485397.543
52	6677078.627	25485392.573

TONTINMUODOSTUS
TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
001 0200 0002	16939	16939	001 0200 0001
001 0200 0003	14198	14198	001 0200 0001
001 0200 0004	4026	4026	001 0200 0001
001 0200 0005	1000	1000	001 0200 0001
001 0200 0006	1000	1000	001 0200 0001
001 0200 0007	1000	1000	001 0200 0001
001 0200 0008	965	965	001 0200 0001
001 0200 0009	1106	1106	001 0200 0001
001 0200 0010	5566	5566	001 0200 0001



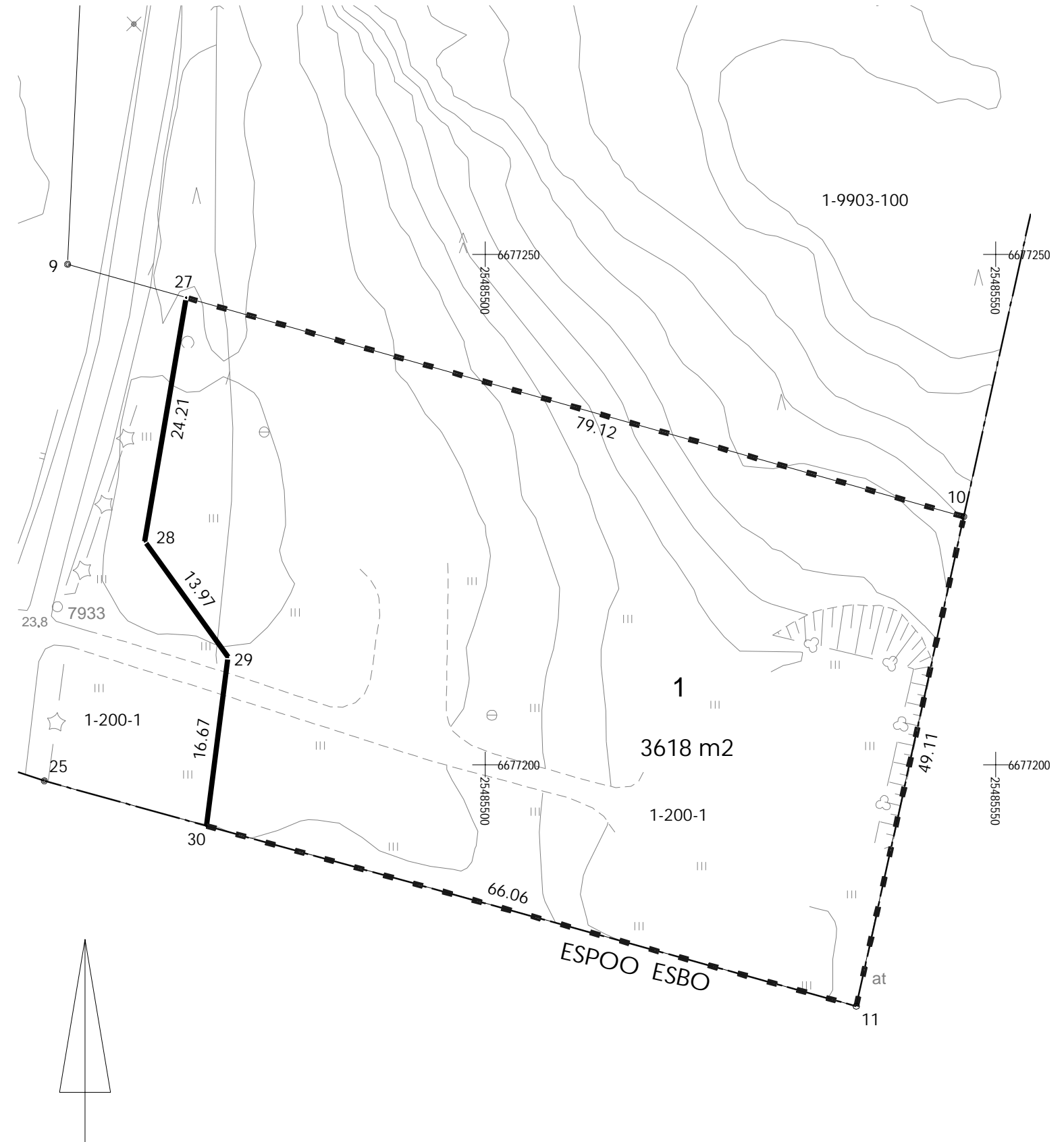
TONTTIJAON MUUTOS ÄNDRING AV TOMTINDELNINGEN		ETRS-GK25 / N2000		KAUNIAINEN GRANKULLA	
Asemakaavan muutos hyväksytty Ändring av detaljplanen godkändes		Ak 206	1:500		
Edellinen tonttijako Föregående tomtindelning		12.6.1974		tj-nro ti-nr 235001020101	
Pohjakartta hyväksytty Baskartan godkändes		7.11.2022		kaup.osa stadsdel 1	
		Kiinteistöinsinööri Fastighetsingenjör	Johanna Määttä	kortteli kvarter 201	
Tonttijakokartta laadittu Tomtindelningskartan uppgjordes		7.11.2022		tontit tomter 1	
		Maankäyttöinsinööri Markanvändningsingenjör	Nina Forsberg	tj-kartta ti-karta 201/01	
Lask.	NF	Piirt.	NF	Tark.	MP
Kaupunginvaltuusto hyväksynyt asemakaavan muutoksen yhteydessä Godkänd av stadsfullmäktige i samband med ändring av detaljplanen					

TONTINMUODOSTUS
TOMTBILDNING

Tontti Tomt	P-ala Areal	Osap-ala Delareal	Kiinteistö/M-ala Fastighet/Outbr. område
001 0201 0001	3618	3618	001 0200 0001

KOORDINAATTILUETTELO
KOORDINATFÖRTECKNING

N:O/NR	N	E
10	6677224.301	25485546.874
11	6677176.333	25485536.342
27	6677245.749	25485470.714
28	6677221.880	25485466.652
29	6677210.541	25485474.806
30	6677194.008	25485472.690



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	09.11.2022
Kaavan nimi	Gresantie 1-5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.09.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 206
Generoitu kaavatunnus		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,7661	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,7661
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000		

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,7661	100,0	10600	0,16	0,0000	0
A yhteensä	1,4254	21,1	6300	0,44	1,4254	6300
P yhteensä						
Y yhteensä	3,5163	52,0	4300	0,12	-1,5428	-6300
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,5875	23,5			-0,1195	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2369	3,5			0,2369	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	750	2	750

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,7661	100,0	10600	0,16	0,0000	0
A yhteensä	1,4254	21,1	6300	0,44	1,4254	6300
A	0,9184	64,4	4300	0,47	0,9184	4300
AO	0,5070	35,6	2000	0,39	0,5070	2000
P yhteensä						
Y yhteensä	3,5163	52,0	4300	0,12	-1,5428	-6300
YS3					-5,0591	-10600
Y	3,5163	100,0	4300	0,12	3,5163	4300
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,5875	23,5			-0,1195	
VP	1,5875	100,0			-0,1195	
R yhteensä						
L yhteensä	0,2369	3,5			0,2369	
Kadut	0,2369	100,0			0,2369	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	750	2	750
Asemakaava	2	750	2	750
Ei-asekaava				