
Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet (Gresantie 1–5)

YLKV 08.10.2019 § 104

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 31.7.2012 maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Asemakaavan muutos oli tarkoitus tuolloin laatia yhdessä Kauniaistentietä 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 on 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 kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Samalla korttelin länsiosan käyttötarkoitusta on tavoitteena tarkistaa siten, että alueen omistavan säätiön olisi jatkossakin mahdollista ylläpitää ja kehittää alueella ydintoimintojaan, joita ovat pääasiassa päiväkotitoiminta sekä muu lasten ja perheiden hyvinvointiin liittyvä sosiaalinen toiminta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan suunnittelualueen rakennusten ja pihapiirin suojeluarvoja ja osoitetaan tarvittavat suojelumääräykset. Lisäksi tarkistetaan suunnittelualueen virkistysalueiden aluevaraukset sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 3.9.2012 ja sitä on päivitetty 13.6.2019. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 11.9.2012 kaupungin ilmoitustaululla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille 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 ja kaupungin ilmoitustaululla 13.6.2019.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 200 sekä sen pohjoispuolella sijaitsevan puistoalueen (1-9903-100). Alueen pinta-ala on n. 7,4 ha. Kortteli 200 on yksityisessä omistuksessa, puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten kaakkoisosassa Espoon rajalla Bensowinkujan, Gresantien ja Kauniaistentien rajaamalla alueella. Suunnittelualueen ympäristö on enimmäkseen pientalovaltaista, alueen länsipuolelle on toteutunut omakoti- ja eteläpuolelle pääosin rivi- ja paritaloasumista. Luoteis- ja pohjoispuolella on myös kerrostaloja, päiväkotia sekä huoltoasema. Suunnittelualueen itäpuolella, Espoon puolella, sijaitsee Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen keskuspaloasema ja Kauniaisten puolella Bensowinkujan varressa toistaiseksi rakentumattomat liike- ja toimistorakennusten tontti sekä paloasematoiminnalle varattu yleisten rakennusten tontti.

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 talousrakennusta. 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 tyhjillään oleva talousrakennus, 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.

Kaavatilanne

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alueeseen on lisätty tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä.

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.

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.

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 7.9.1972 vahvistama asemakaava (Ak 60), jossa kortteli 200 on osoitettu sairaaloiden ja muiden

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

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). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 200 omistavan säätiön toimintojen kehittäminen ja asuinrakentaminen. Asemakaavan muutos perustuu Ark-byroo Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen kulttuuriympäristön arvot sekä rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltaviin rakennuksiin.

Asemakaavan muutoksella osa korttelista 200 muutetaan asuinkäyttöön ja alueelle osoitetaan maisemalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioon ottavaa täydennysrakentamista. Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Bensow ja Villa Solhaga esitetään suojeltavaksi. Vanhojen huviloiden välittömään läheisyyteen ei esitetä rakentamista, myös Paul Olssonin suunnitteleman muotopuutarhan alue Bensowin huvilan ympärillä säilytetään rakentamattomana. Muotopuutarhaa rajaava terassimuuri ja pääportaikko säilytetään, lisäksi muotopuutarhan ominaispiirteitä muokkaavat toimenpiteet on osoitettu tehtäväksi ennallistaen. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen itäosaan. Suunnittelualueen länsiosa jää yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakentamisen sijoittumista on uudelleenmääritelty yleisten rakennusten korttelialueen osalta siten, että täydennysrakentaminen on esitetty korttelialueen pohjois- ja keskiosiin sekä Villa Solhagan läheisyyteen.

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. Asuinrakennusten mittakaava, materiaalit ja värit tulee sopeuttaa olemassa oleviin rakennuksiin kuitenkin siten, että asuinkorttelit muodostavat selkeästi oman kokonaisuutensa, jolla on selkeä moderni identiteetti.

Kulku asuinkortteleihin esitetään Bensowinkujan kautta. Bensowinkuja esitetään päättyvänä katuna, jolloin alueelle ei muodostu läpiajoliikennettä. Eteläisimmille asuinkortteleille osoitetaan Bensowinkujan päästä kulkuyhteys tontin sisäisenä yhteytenä. Asuinrakennusten kortteleissa pysäköinti on esitetty rakenteellisena ja asuinpientaloissa maantasopysäköintinä. Päiväkotien saatto- ja huoltoliikenne on esitetty järjestettäväksi jatkossakin Gresantien puolelta olemassa olevien liittymien kautta.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

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

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1), 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 terassimuuri ja pääportaikko tulee säilyttää. Muotopuutarhan ominaispiirteitä mm. kasvillisuuden ja kulkureittien osalta muokkaavat toimenpiteet on tehtävä ennallistaen. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 000 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 5 % asuintilana ja enintään 5 % korttelialueen toimintoihin liittyvänä liiketilana. Asumista saadaan sijoittaa kaavakartalla as-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle. Korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/150 k-m², korttelialueelle sallitun asuinrakentamisen osalta kuitenkin vähintään 2 ap/asunto ja liikerakentamisen osalta vähintään 1 ap/45 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, jossa sijaitsee päiväkotirakennus Stora Lyan, osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (I 360). Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka kaksikerroksiselle enintään 200 k-m² suuruiselle asuinrakennukselle (as II(1/2) 200). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Lisäksi korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 300) sekä rakennusala yksikerroksiselle enintään 50 k-m² suuruiselle talousrakennukselle (t I 50). Korttelialueen länsiosaan Villa Solhagan pohjoispuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 340 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 340). Korttelialueen eteläosaan Villa Solhagan itäpuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 2 000 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 2000).

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

Asuinrakennusten korttelialue (A)

Osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan asuinrakennusten korttelialueeksi (A). Pohjoisemmalle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 2 500 k-m² kaksi-kolmekerroksisille asuinrakennuksille (II–III). Eteläisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 1 550 k-m² kaksi-kolmekerroksisille (II–III) asuinrakennuksille. Molemmille korttelialueille osoitetaan varaus rakenteelliselle pysäköinnille (ma/p). Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m² ja ne on sijoitettava maan/kannenalaiseen pysäköintilaitokseen.

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan asuinpientalojen korttelialueeksi (AP). Suunnittelualueen itäosaan osoitetulle AP-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 1 000 k-m² kahteen kerrokseen (II 1000). Korttelialueesta muodostuu uusi kortteli 201. Suunnittelualueen eteläreunaan osoitetulle AP-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1 550 k-m² enintään kahteen kerrokseen (II 1550). Ajoyhteys eteläisemmälle AP-korttelialueelle osoitetaan viereisen korttelialueen (Y-1/s-1) kautta Bensowinkujan suunnasta. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap/asunto.

Puisto (VP)

Osa puistoalueesta muutetaan katualueeksi, kun Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Puistoalueen (P) käyttötarkoitus säilyy ennallaan Bensowinkujan itäpuolisella alueella, merkintä päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevaa (VP). Puistoalue nimetään: Bensowinpuisto (Bensowsparken) alueella vaikuttaneen Bensowin pariskunnan mukaan. Nykyinen puiston alue on kuulunut aiemmin Villa Bensowin alueeseen. Lisäksi Bensowinpuisto on käytössä vakiintunut epävirallisena nimenä puistoalueelle.

Lähivirkistysalue (VL)

Bensowinkujan länsipuolinen puistoalue (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Virkistysalue nimetään: Stensinmäki (Stensbacken). Virkistysalue jatkuu Espoon puolella samannimisellä puistoalueena, joten yhtenäinen nimeäminen on tässä tapauksessa luontevaa. Alueen luoteiskulmaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). 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 varattavan alueen sijainnin osalta on sovittu alustavasti verkonhaltijan (Caruna Espoo Oy) kanssa.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

Katualueet

Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka.

Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja julkisivujen toteutuksesta sekä rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen ja alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen varmistamiseksi. Lisäksi pihoihin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 7,4 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. e=0.14. Y-1/s-1 –korttelialueen pinta-ala on 36 341 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 000 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.11. AP-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 7 867 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 550 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.32. A-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5 592 m² ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 050 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.72. Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy suunnittelualueella ennallaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Asemakaavaa varten laaditaan ehdotusvaiheessa mm. liikenteellinen toimivuustarkastelu ja hulevesiselvitys. Ehdotusvaiheessa laaditaan myös sitova tonttijaon muutos.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäytösopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan korttelia 200 (Gresantie 1–5) sekä puistoalueita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

Jäsen Björk ehdotti jäsen Sederholmin kannattamana että maanomistajan kanssa käytäisiin keskusteluja puurakentamisen mahdollisuudesta myös AP- ja A-tonttien osalla. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Lisäksi jäsen Sederholm ehdotti jäsen von Essenin kannattamana, että edellisen lisäksi päätökseen lisättäisiin maininta, että maanomistajan kanssa keskusteltaisiin myös kiertotalousmahdollisuuksien hyödyntämisestä. Puheenjohtaja esitti, että lisäystä ei hyväksyttäisi. Koska esitys ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, pj totesi asiasta äänestettävän siten, että ne

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

jotka kannattavat jäsen Sederholmin ehdotusta äänestävät "jaa" ja ne jotka eivät ole esityksen lisäyksen kannalla äänestävät "ei".

Suoritettuna äänestyksessä, jossa jäsen Sederholmin esitystä kannattavat äänestivät "jaa" ja puheenjohtaja Bergin esitystä kannattavat äänestivät "ei", jäsen Sederholmin ehdotus voitti äänin 4–3 (Berg, Herkama, Jääskeläinen) yhden (1) jäsenen äänestäessä tyhjää (Lamberg-Allardt).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että maanomistajan kanssa keskustellaan puurakentamisesta ja kiertotalousmahdollisuuksien hyödyntämisestä.

YLV 22.11.2022 § 102

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851

etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.10.2019–22.11.2019, jolloin siitä jätettiin 8 lausuntoa ja 5 kirjallista mielipidettä. Lausunnoissa esitettiin mm. vesihuoltolinjojen, sähköjakelun, varhaiskasvatuspaikkojen mitoituksen ja pelastusreittien huomioimista. Jätetyissä mielipiteissä otettiin kantaa mm. esitetyn uudisrakentamisen määrään, korkeuteen ja sijoitteluun suunnittelualueella, pysäköintipaikkojen riittävyteen ja toteutukseen, hulevesien johtamiseen sekä ajoyhteyksien järjestämiseen. Lausuntojen ja mielipiteiden lyhennelmät vastineineen ovat **liitteenä 3**.

Gresantie 1-5 maanomistaja esitti syksyllä 2021 kaavan suunnittelutavoitteiden päivittämistä tehokkaamman kerrostalovaltaisen toteutusratkaisun mahdollistamiseksi. Yhdyskuntavaliokunta palautti asian 27.10.2021 § 111 kokouksessaan. Palautuspäätöksen mukaan valmistelussa tulisi huomioida käynnissä olevan strategiaproessin tulevat linjaukset - erityisesti koskien mahdollista lisääntyvää siirtymistä pientalovaltaiseen asuntorakentamiseen uusissa kaavoissa. Alueen kaavaa tulisi myös käsitellä samanaikaisesti ja yhteensovitusti Bensowinkujan itäpuolen kaavamuutoksen kanssa siten, että molempien luonnosvaiheen suunnitelmat voitaisiin hyväksyä yhtenä kokonaisuutena. Palautuspäätöksen jälkeen kaavasunnittelua on jatkettu kaavaluonnosvaiheen suunnitteluratkaisua kehittämällä.

Bensowinkujan itäpuolen asemakaavamuutos

Bensowinkujan itäpuolen asemakaavamuutoksen laatimiseksi esitettiin suunnittelutavoitteita kaupunginhallituksen 31.5.2021 § 105 kokouksessa. Kaupunginhallitus päätti asettaa Bensowinkujan itäpuolen asemakaavan

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

muutokselle seuraavat vaihtoehto 3, townhouse, mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat suunnittelutavoitteet:

- Asuinrakentamisen sijoittelu tulee toteuttaa vehreitä näkymiä säilyttävänä.
- Rakennukset on suunniteltava korkeintaan 2-3 kerroksisina townhouse-tyyppisinä.
- Asuinrakentamisen määrässä ei ylitetä 3 680 k-m²:ä.
- Autopaikoitus tulee järjestää pääosin rakenteellisesti. Paikoitukseen johtavat ajoyhteydet tulee toteuttaa korkeatasoisesti.
- Rakennukset suunnitellaan harjakattoisina ja puurakenteisina.
- Autopaikkojen suunnitteluun koordinoitusti Bensowin säätiön kanssa tulee kiinnittää erityistä huomiota.
- Suunnitelmassa tulee pyrkiä ratkaisuun, jossa mahdollisimman vähän joudutaan louhimaan kalliota.
- Suunnitelma käsitellään valiokunnassa ja kaupunginhallituksessa siten, että alueen kokonaisuus, Bensowin säätiön ajantasainen kaava mukaan lukien esitellään visualisoinneissa yhtenä kokonaisuutena.

Bensowinkujan itäpuolista asemakaavamuutosta ei ole edistetty kaupunginhallituksen 31.5.2021 päätöksen jälkeen. **Oheismateriaaliksi** on laadittu yhteensovituskartta, jossa on esitetty Bensowinkujan itäpuolen kaavamuutoksen viimeisimmän päätöksen mukainen viitesuunnittelu (vaihtoehto 3, kh 31.5.2021 § 105) ja Gresantie 1-5 kaavamuutoksen ehdotusvaiheen viitesuunnitelma havainnekuvineen.

Asemakaavan muutosehdotuksen kuvaus

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 käänköpaikan 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. Kaavalliseen perusratkaisuun ei ole kuitenkaan tehty muutoksia. Kaavaselostusta on päivitetty.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

Maankäyttökikössä laadittu asemakaavan muutosehdotus (kartta ja määräykset) on **liitteenä 4** ja asemakaavaselostus liitteineen on **liitteenä 5**. Kaava-alueelle on laadittu sitovat tonttijaon muutokset (asemakaavaselostuksen liitteenä), jolla muodostuvat 1. kaupunginosan korttelin 200 tontit 2-10 ja korttelin 201 tontti 1.

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 terassimuuri 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.

Korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/150 k-m².

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava 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.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

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). A-korttelialueilla on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/100 k-m². Lisäksi A-korttelialueella on toteutettava vieraspysäköintipaikkoja vähintään 1 ap/1000 k-m². 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.

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. AO-korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 2 ap/asunto.

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.

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

Yleiset määräykset

Asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja julkisivujen toteutuksesta sekä rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen ja alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen varmistamiseksi. A-korttelialueelle on annettu määräyksiä rakennusten sijoittelusta ja kielletty ulkonevat luhtikäytävät. Lisäksi kaavaan on lisätty määräykset hulevesien käsittelystä. Pihoihin liittyen on annettu määräyksiä piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi. Pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsenellä pysäköintitaskuiksi ja maisemoida istutuksin naapuritontteja sekä katu- ja puistoalueita vasten.

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.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelia 200 ja puistoalueita (Gresantie 1-5) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitovat tonttijaon muutokset, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

.....

Vpj Wahlstedt esitti jäsen Tuohiojan kannattamana, että asia jätetään pöydälle tarkempaa perehtymistä varten. Esitys ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, jolloin puheenjohtaja totesi asiasta äänestettävän siten, että ne, jotka kannattavat pohjaehdotusta äänestävät ”jaa” ja vpj Wahlstedtin vastaehdotusta kannattavat äänestävät ”ei”. Puheenjohtaja totesi äänestyksen lopputuloksen 6-3 (Helkkula, Björk, Löfstedt-Söderholm), jolloin vastaehdotus todettiin voittaneeksi.

Päätös:

Asia jätettiin pöydälle.

Liitteet:

Liite 3 Lausunnot, mielipiteet ja vastineet (Ak 206, Gresantie 1-5, ehdotus)
Liite 4 Kaavakartta määräyksineen (Ak 206, Gresantie 1-5, ehdotus)
Liite 5 Selostus liitteineen (Ak 206, Gresantie 1-5, ehdotus)

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

Oheismateriaali:

Yhteensovituskartta

Jakelu:

Hakija

YLV 13.12.2022 § 109

Lisätiedot:

Maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
Maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Asia jätettiin pöydälle valiokunnan edellisessä kokouksessa 22.11.2022.

Vpj Wahlstedt jätti jäsenten Myllymäki ja Tuohioja kannattamana seuraavan lisäesityksen päätösesitykseen: Valiokunta pitää tärkeänä, että strategian mukaisesti, myös kujan itäpuolen kaavaa pyritään edistämään. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta ehdottaa, että kaupunginhallitus hyväksyy asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelia 200 ja puistoalueita (Gresantie 1-5) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitovat tonttijaon muutokset, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösesitys hyväksyttiin lisäyksellä: Valiokunta pitää tärkeänä, että, strategian mukaisesti, myös kujan itäpuolen kaavaa pyritään edistämään.

Jakelu:

Kaupunginhallitus

Yhdyskuntavaliokunta	§ 102	22.11.2022
Yhdyskuntavaliokunta	§ 109	13.12.2022
Kaupunginhallitus	§ 5	16.01.2023

KH 16.01.2023 § 5

871/10.02.03/2021

Kaupunginjohtaja Christoffer Masar:

Kaupunginhallitus päättää hyväksyä asemakaavan muutosluonnoksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet ja päättää asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan, korttelia 200 ja puistoalueita (Gresantie 1-5) koskevan asemakaavan muutosehdotuksen, johon sisältyy sitovat tonttijaon muutokset, nähtäville MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti 30 päivän ajaksi kaupungin ilmoitustaululle kaupungin Internet-sivuille sekä pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Liite 3 Lausunnot, mielipiteet ja vastineet (Ak 206, Gresantie 1-5, ehdotus)
Liite 4 Kaavakartta määräyksineen (Ak 206, Gresantie 1-5, ehdotus)
Liite 5 Selostus liitteineen (Ak 206, Gresantie 1-5, ehdotus)

Oheismateriaali:

Yhteensovituskartta