

Suunnittelutavoitteet, asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 1004 sekä puistoalueet (Bensowinkujan itäpuoli) sekä kaavoituksen käynnistämissopimuksen hyväksyminen

YLV 17.02.2026 § 19

427/10.02.03/2025

Lisätiedot:

maankäyttöpäällikkö Minna Penttinen, puh. 050 3829 313
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kaupunki on vastaanottanut asemakaavamuutoshakemuksen, joka koskee Bensowinkujan itäpuolella sijaitsevaa tonttia

235-1-1004-1 (jäljempänä Tontti 1). Alueelle on voimassa kaupunginhallituksen päätös 7.9.2020 § 147 asemakaavamuutoksen käynnistämisestä sekä kaupunginhallituksen 31.5.2021 § 105 päätös asemakaavamuutoksen tavoitteista (myöhemmin lisää kohdassa tausta). Alueen lähtökohdat ovat muuttuneet ja näin ollen maanomistaja on jättänyt päivitetyn asemakaavamuutoshakemuksen. Tarkoituksena on päättää alueen asemakaavamuutokselle uudet suunnittelutavoitteet sekä esittää hyväksyttäväksi asemakaavamuutoksen uusi käynnistämissopimus.

Tontti 1 on voimassa olevassa asemakaavassa Ak 191 osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-4). Rakennusoikeus on 5450 k-m² ja kerrosluku VI. Tontilla on aiemmin ollut polttonesteen jakeluasema. Tontti 1 on rakentamaton.

Kaupunki omistaa Tontin 1 eteläpuolisen tontin, Tontin 2. Tontti 2 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen (Y-6). Rakennusoikeus on 900 k-m² ja kerrosluku II. Tontti 2 on rakentamaton. Kaupunki omistaa myös Tontin 2 eteläpuolisen puistoalueen.

Edellä mainittu suunnittelualue **liitteenä** olevassa käynnistämissopimuksessa (sopimusalue).

Tausta

Maankäyttöyksikkö kartoitti syksyllä 2019 Bensowinkujan itäpuolen alueen, Tontin 1, Tontin 2 ja sen eteläpuolelle sijaitsevan puistoalueen, maankäytöllistä kehityspotentiaalia kokonaiskuvan hahmottamiseksi ja päätyi siihen, että Bensowinkujan itäpuolelle olisi mahdollista parhaiten sijoittaa paloasemarakennus sekä jäljelle jäävälle alueelle asuinkerrostalorakentamista, mikäli aluetta voitaisiin tutkia kokonaisuutena maanomistusrajoista riippumatta. Tontin 1 maanomistajan mukaan toimistorakentamisen toteuttamiselle ei ole löytynyt kysyntää ja maanomistaja on esittänyt tontin kehittämismahdollisuuksien selvittämistä asuinrakentamisen osalta. Tontin 1 omistaja haki maaliskuussa 2020 maankäyttöyksikön kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella asemakaavan muutosta siten, että alueen maankäyttöä muutettaisiin asuinkerrostalorakentamiseen yhdessä kaupungin omistamien alueiden kanssa paloasemarakennuksen sijoittaminen alueelle huomioiden.

Kaupunginhallitus päätti 7.9.2020 § 147 että 1. kaupunginosan korttelin 1004 (Bensowinkuja 2-4) sekä osan puistoaluetta käsittävän alueen asemakaavaa muutetaan siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä

townhouse-tyypeistä tai matala-asuinkerrostalorakentamista. Lisäksi KH edellytti päätöksessään seuraavaa: Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Asemakaavamuutoksessa tulee tutkia ja esittää vaihtoehtoisia ratkaisuja rakennusoikeuden määrästä, rakennusten sijoittelusta ja suunnitelluista rakennustyypeistä. Lisäksi KH hyväksyi asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen sekä oikeutti kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan sopimuksen.

Edellä mainittu kaavoituksen käynnistämissopimus allekirjoitettiin 23.10.2020 ja siinä sovittiin mm. kaavoitukselle asetetuista yleisistä tavoitteista, asemakaavan muutoksen käynnistämiseen liittyvistä ehdoista sekä asemakaavan muutoksen laadinnan tavoiteaikataulusta. Sopijapuolten tavoitteena oli laadittavalla asemakaavan muutoksella mahdollistaa teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen asuinrakentamisen sekä paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen sijoittaminen alueelle. Sopimuksen mukaan asemakaavan muutoksen tavoitteena oli saada kaupunginvaltuuston hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2022 aikana. Sopimusehdoissa todettiin, että sopimus raukeaa, mikäli jompikumpi sopijaosapuoli katsoo, että jatkamisedellytyksiä sovittujen tavoitteiden mukaisesti ei ole. Laadittu sopimus raukeaa myös, mikäli asemakaavan muutosta ei ole hyväksytty Kauniaisten kaupunginvaltuustossa 31.12.2022 mennessä. Sopimus on rauennut sillä asemakaavan muutos ei ole edennyt eikä sitä ole kaupunginvaltuusto hyväksynyt.

Asemakaavan muutoksen perusratkaisun linjaamiseksi maankäyttö tutki KH:n päätöksen mukaisesti kolmea suunnitelmavaihtoehtoa. Vaihtoehdot erosivat asuinrakentamisen osalta keskenään rakennustyyppin, sijoittelun ja rakennusoikeuden määrän osalta. Paloasemarakennuksen sijainti oli kaikissa suunnitelmavaihtoehtoisissa osoitettu paloasematoiminnan ja kaupunkirakenteen kannalta optimaalisesti Bemsowinkujan alkupäähän. Myös paloasemarakennuksen koko ja sijoittelu tontilla olivat eri suunnitelmavaihtoehtoisissa samat. Lisäksi oli tutkittu myös paloasemarakennukselle suunnitellun alueen vaihtoehtoinen toteuttaminen asuinrakentamiseen.

Alla yhteenvetoa laadituista kolmesta vaihtoehdosta.

Vaihtoehto 1 (Pistetalot)

Vaihtoehdossa 1 oli tutkittu pistetalototeutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme pistetaloa, joissa on 4–5 kerrosta. Rakennukset on sijoitettu rinteeseen siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Pistemäinen rakennusten massoittelu ei peitä maisemaa ja säilyttää vehreitä näkymiä sekä piha-alueita. Pysäköinti on suunniteltu rakenteellisena ja pysäköintilaitosten reunat on sovitettu maastoon terassoinnin. Suunnitteluratkaisussa yhteiskäyttötilojen toteuttaminen on mahdollista ja katto soveltuu tasakattona toteutettuna viherkaton tai aurinkopaneelien alustaksi. Pistetaloratkaisu on mahdollista toteuttaa monipuolisella huoneistojakaumalla (pieniä ja isoja asuntoja), tosin osa asunnoista aukeaa paloasemarakennusten suuntaan. Vaihtoehto 1 on esitetyistä toteutusratkaisuista tehokkain, esitetty kerrosala on 5 225 k-m².

Vaihtoehto 2 (Lamellitalot)

Vaihtoehdossa 2 oli tutkittu lamellitalototeutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme lamellitaloa, joissa on 4–5 kerrosta.

Rakennukset on sijoitettu rinteeseen siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Lamellitaloratkaisun pitkänomainen massoittelu peittää maisemaa verrattuna pistetalototeutukseen. Pysäköinti on suunniteltu rakenteellisena, mutta pysäköintilaitoksen toteuttaminen vaatii isompia louhintoja verrattuna muihin toteutusvaihtoehtoihin ja pysäköintiratkaisu aiheuttaa pihalle kaiteita, tukimuuriratkaisuja ja isoja täyttöjä. Suunnitteluratkaisussa yhteiskäyttötilojen toteuttaminen on mahdollista ja katto soveltuu tasakattona toteutettuna viherkaton tai aurinkopaneelien alustaksi. Myös lamellitaloratkaisu on mahdollista toteuttaa monipuolisella huoneistojakaumalla (pieniä ja isoja asuntoja), lisäksi asunnot saadaan aukeamaan pois paloasemarakennuksista ilta-auringon suuntaan. Vaihtoehto 2 on esitetyistä toteutusratkaisuista toiseksi tehokkain, esitetty kerrosala on 4 430 k-m².

Vaihtoehto 3 (Townhouse)

Vaihtoehdossa 3 oli tutkittu townhouse-toteutusta. Suunnitteluratkaisussa suunnittelualueelle on sijoitettu kolme kolmekerroksista townhouse-rakennusta. Rakennukset on sijoitettu katutilaa rajaavana ja siten, että ylärinteessä alueen kaakkoisosassa on mahdollista säilyttää metsäistä aluetta. Myös townhouseratkaisun massoittelu peittää näkymiä, mutta rakennukset ovat muita tutkittuja vaihtoehtoja matalampia. Townhouse-ratkaisu vaatii myös esitetyistä suunnitteluratkaisuista vähiten louhintoja. Pysäköinti on suunniteltu rakenteellisena rinteeseen, pysäköintilaitoksista ei kuitenkaan ole suoraa kulkua kaikkiin asuntoihin. Lisäksi maanalaisen pysäköinnin toteuttamisen taloudellinen realismi on tämän kokoluokan hankkeessa kyseenalainen. Townhouse-ratkaisussa huoneistojakauma on yksipuolinen, lisäksi se asettaa tiettyjä rajoitteita asuntojen ominaisuuksille. Asunnot ovat isoja, mutta kapeita ja putkimaisia, lisäksi portaat kerrosten välillä vievät suhteellisen paljon pohjapinta-alaa. Esteetön asuminen edellyttää hissiyhteyttä kerrosten välillä. Ensimmäisessä kerroksessa vain asunnon toisessa päädyssä on ikkunat, joten osa ensimmäisen kerroksen tiloista jäisi ikkunattomiksi. Edellä mainituista toteutusratkaisun rajoitteitten takia townhouse-vaihtoehdosta on vaikea saada taloudellisesti toimivaa yhtälöä verrattuna muihin vastaavan hintaluokan asuntotyyppeihin. Tontin 1-1004-1 omistaja ei nähnyt, että asuntotyyppille olisi kysyntää tässä ympäristössä. Townhousetyyppisen rakentamisen voidaan katsoa olevan omimmillaan tiiviimmässä kaupunkirakenteessa, ei niinkään huvilakaupunkimiljöössä. Vaihtoehto 3 on esitetyistä toteutusratkaisuista volyymiltaan pienin, esitetty kerrosala on 3 680 k-m².

Ottaen huomioon kaupungin maankäytölliset tavoitteet (kaupunkirakenteen tiivistäminen pääkatujen varsilla, monipuolinen asuntotarjonta, vehreän ja viihtyisän yleisilmeen säilyttäminen, seudulliset MAL-asuntotuotantotavoitteet) sekä hankkeen tekninen ja taloudellinen toteuttamiskelpoisuus maankäyttö esitti toukokuussa 2021 yhdyskuntavaliokunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle jatkosuunnittelun kannalta soveltuvimpana vaihtoehtoon 1 (Pistetalot) perustuvaa toteutusratkaisua.

Kaupunginhallitus päätti 31.5.2021 § 105 asettaa Bensowinkujan itäpuolen asemakaavan muutokselle seuraavat vaihtoehto 3:n mukaiseen toteutusratkaisuun perustuvat suunnittelutavoitteet:

- Asuinrakentamisen sijoittelu tulee toteuttaa vehreitä näkymiä säilyttävänä.
- Rakennukset on suunniteltava korkeintaan 2-3 kerroksisina townhousetyyppisinä.
- 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.

Nykytilanne

Kuten todettu alueen kaavoitusta varten laadittu käynnistämissopimus on rauennut. Lisäksi maankäyttöolosuhteet alueella ovat muuttuneet. Grankulla frivilliga brandkår rf on 25.11.2024 päivätyssä kirjeessään ilmoittanut kaupungille, ettei yhdistys jatka Bensowinkuja 4:n (Tontti 2) varausta sijoittaa paloasematoimintaa palvelevaa rakentamista. Näin ollen kaupungin omistamalle ja hyvin keskeisellä sijainnilla olevalle tontilla on tarkoituksenmukaista sijoittaa toimintaa, joka tukee kaupungin kehittämistä.

Tontin 1 maanomistaja on päivittänyt 22.9.2025 asemakaavamuutoshakemustaan omistamalleen Tontille 1. Maanomistaja haluaa selvittää Tontin 1 kehittämismahdollisuudet asuntorakentamiseen. Tontin 1 omistajan kanssa on käyty neuvotteluja alueen maankäytön kehittämisestä. Maanomistajalla on edelleen intressejä kehittää aluetta asuinrakentamista varten ja toteaa ettei kaavan mukaiselle toimistorakentamiselle ole alueella kysyntää. Voimassa olevan asemakaavan mukaista toimistorakennushanketta on yritetty saada käyntiin, mutta kysyntää toimistorakentamiselle ei näyttäisi olevan. Alueen asemakaavan muuttamista asuinrakentamiseksi on tutkittu useamman vuoden ajan kuten edellä todettu. Maanomistaja pyytää kohteliaimmin, että Kauniaisten kaupunki jatkaisi asemakaavamuutoksen valmistelua asuntorakentamisen mahdollistamiseksi tontilla. Asemakaavamuutoshakemus **ohjeismateriaalina**.

Tontin 1 omistajan kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella sekä Tontin 1 omistaja että maankäyttö toteavat, että aluetta on tarkoituksenmukaista kehittää asuinrakentamisen alueena yhteistyössä maanomistusrajoista riippumatta. Yhteisenä intressinä on kehittää aluetta, jotta alueelle saataisiin toteuttamiskelpoinen ja maankäytöllisesti järkevä kokonaisuus. Lisäksi alueen kokonaisuuden kehittäminen varmistettaisiin alueen potentiaalin hyödyntäminen.

Esitetyn suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,4 ha. Alueella on käytöstä poistunut huoltoasemarakennus. Muilta osin alue on luonnontilainen. Suunnittelualue rajoittuu itäpuolelta Espoon kaupungin rajaan sekä keskuspaloaseman tonttiin ja puistoalueeseen, etelä- ja länsipuolella Bensowin säätiön alueisiin sekä puistoalueeseen ja Bensowinkujaan. Pohjoispuolella alue rajoittuu Kauniaistentiehen.

Alueen vieressä ns. Bensowin säätiön alueella on tullut voimaan asemakaavan muutos (Gresantie 1-5 asemakaavan muutos), joka mahdollistaa alueelle mm. sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten muuttamisen asuinkäyttöön. Kaava-alueen Bensowinkujan puoleiselle alueelle on osoitettu sen itäosaan kaksi- ja kolmikerroksisia asuintaloja. Bensowinkujan alkupäähän on osoitettu kaksikerroksisia erillis- tai paritaloja.

Perustelut

Asemakaavan muutoksella alueelle olisi mahdollista sijoittaa asuinrakentamista maankäytöllisesti ja toiminnallisesti optimaaliselle paikalle sekä tiivistää

maankäyttöä raideliikenneaseman ja keskustan palveluiden välittömässä läheisyydessä. Edelleen asuntorakentamisen tiivistäminen parantaisi asuntotarjonnan lisäksi osaltaan myös keskustan lähipalveluita ja niiden kehittymistä lisääntyvän asukasmäärän kautta. Asuinrakentamisen kaavalla varmistettaisiin myös nykyisin osin epäsiistin alueen toteutuminen ja parannettaisiin merkittävästi sisäntuloväylän kaupunkikuvaa. Näin ollen asemakaavan muutoksen laatiminen olisi kaupungin strategisten ja yleisten tavoitteiden mukaista. Kaupungin strategian yhtenä tavoitteena on kaupungin vastuullisesti kasvava ja vahva talous ja edelleen kaavoitus on avain väestönkasvuun, minkä mukaan kaavoituksella luodaan edellytykset veropohjan kasvulle ja toteutetaan houkuttelevaa kauniaislaista asuinympäristöä.

Todettakoon, että tässä vaiheessa alueen kehittämistä ei ole tarpeen lyödä lukkoon alueelle tarkkoja rakennusoikeudellisia tavoitteita eikä rakentamisen kerroskorkeutta. Mikäli jo vireillä olevan kaavan tavoitteiden päivittämisestä päätetään, tullaan alueelle laatimaan viitesuunnitelma kaavoituksen tueksi. Viitesuunnitelman keskeisenä tarkoituksena on suunnitella alueella asuinrakentamista alueen ympäristö sekä oleva ja tuleva rakentaminen ja ympäristö huomioiden. Suunnittelussa huomioidaan jo aikaisemmin laaditut asuinrakentamisen vaihtoehdot sekä niiden analyysit ja keskinäiset vertailut.

Asemakaavan muutoksen käynnistämissopimus sekä maankäyttösopimus

Sekä kaupunki että hakija ovat todenneet, että aluetta on tarkoituksenmukaista kehittää yhteistyössä, jotta alueelle saataisiin toteuttamiskelpoinen asemakaava. Tavoitteena laadittavalla asemakaavan muutoksella on mahdollistaa teknisesti ja taloudellisesti toteuttamiskelpoisen asuntorakentamisen sijoittaminen sopimusalueelle, kaupunkikuvan vaalimisen kannalta tarkoituksenmukaisella tavalla. Lisäksi kaupungin alueen puolella on tavoitteena huomioida olemassa olevat viheralueet ja luontoarvot.

Koska myös kaupungilla on oma intressi jatkaa alueen kehittämistä toteutettavaksi, on tarkoituksenmukaista laatia uusi kaavoituksen käynnistämissopimus, jolla sovitaan asemakaavan muutoksen laatimiseen liittyvistä tavoitteista ja ehdoista. Lisäksi sovitaan kustannusten jaosta sekä varmistetaan oikeudenmukainen, avoin ja läpinäkyvä prosessi. Sopimus on **liitteenä 1.**

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttäne kaupunkin ja hakijan välistä maankäyttösopimusta ja/tai kiinteistökaupan esisopimusta, jotka allekirjoitetaan ennen asemakaavan muutoksen hyväksymistä.

Yhdyskuntatoimen johtaja Marianna Harju:

Yhdyskuntavaliokunta päättää, että 1. kaupunginosan korttelin 1004 (Bensowinkuja 2-4) sekä osan puistoaluetta käsittävän alueen asemakaavaan tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamisen sijoittaminen alueelle. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

Kaupunki vastaa kaava-asiakirjojen laatimisesta kustannuksineen. Kaupunki ja hakija vastaavat yhdessä asemakaavan muutoksen edellyttämien viitesuunnitelmien ja selvitysten laatimisesta. Kustannukset jaetaan puoliksi.

Lisäksi valiokunta esittää kaupunginhallitukselle, että KH hyväksyy asemakaavan muutoksen käynnistämissopimuksen sekä oikeuttaa kaupunginjohtajan tekemään sopimukseen tarvittavia teknisiä korjauksia sekä allekirjoittamaan sopimuksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

Asemakaavoituksen käynnistämissopimus

Oheismateriaali:

Asemakaavamuutoshakemus

Jakelu:

Kaupunginhallitus
Hakija