

Ak 206

GRESANTIE 1–5 (Bensowin alue)

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 2.5.2024 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

2.5.2024



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	3
1.2.2	Maakuntakaava	4
1.2.3	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	4
1.2.4	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023-2040	5
1.2.5	Asemakaava	5
1.2.6	Rakennusjärjestys.....	5
1.2.7	Rakennuskiellot	5
1.2.8	Pohjakartta	5
1.3	Selvitys alueesta.....	5
1.3.1	Maanomistus.....	5
1.3.2	Rakennettu ympäristö	5
1.3.3	Suojelukohteet	7
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	7
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	9
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	9
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	9
3.2	Mitoitus	11
3.3	Kiinteistöjaotus	11
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	12
3.4.1	Maankäyttö	12
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	15
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	15
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	16
3.6	Nimistö	17
4	KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	17
4.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	17
4.2	Maakuntakaava	17
4.3	Yleiskaavan sisältövaatimukset	18
4.4	Kauniaisten resurssiviisauden tiekartta	19
5	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	19
5.1	Yhdyskuntarakenne, rakennettu ympäristö ja maisema	19
5.2	Luonto	19
5.3	Ilmastonmuutoksen hillintä ja sopeutuminen.....	20
5.4	Liikenne ja tekninen huolto	20
5.5	Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys.....	20
5.6	Palvelut.....	21
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	21
7	SUUNNITTELUN VAIHEET	21
7.1	Suunnittelun vireilletulo.....	21
7.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	21
7.3	Suunnittelu	21
7.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	21

LIITTEET

Liite 1	Asemapiirros
Liite 2	Leikkaukset
Liite 3	Havainnekuvat
Liite 4	Ote meluselvityksestä
Liite 5	Varjoanalyysi
Liite 6	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:

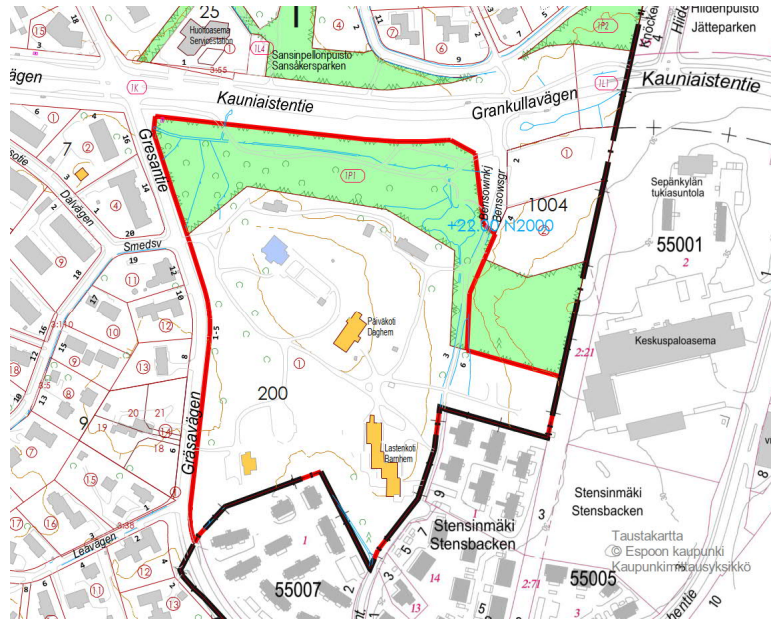
Tunnus: Ak 206

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 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

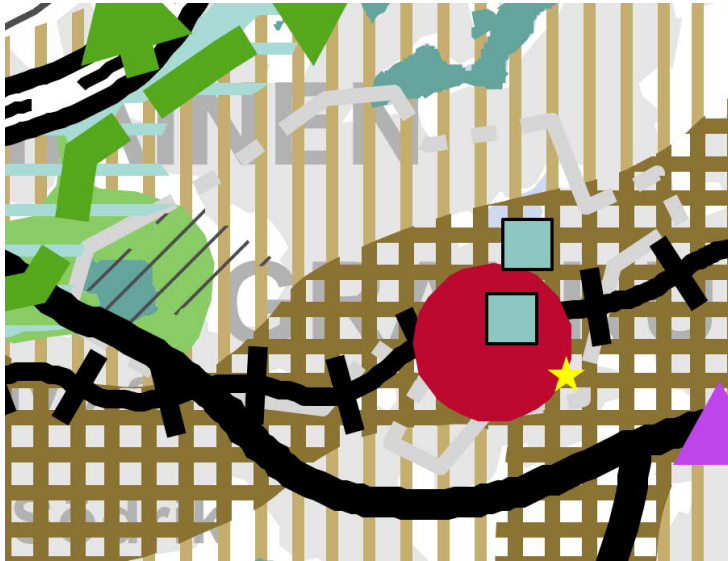
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet käsittelevät seuraavia kokonaisuuksia: toimivat yhteiskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat ja uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Tätä kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat alueidenkäyttötavoitteet:

- toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

1.2.2 Maakuntakaava

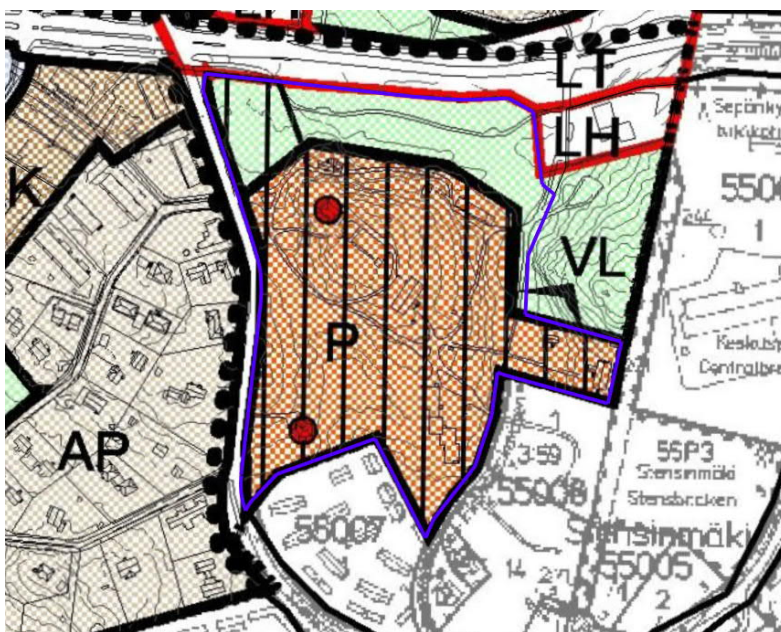


Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä, joka on osoitettu merkinnällä "keskustatoimintojen alue, keskus".

1.2.3 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.



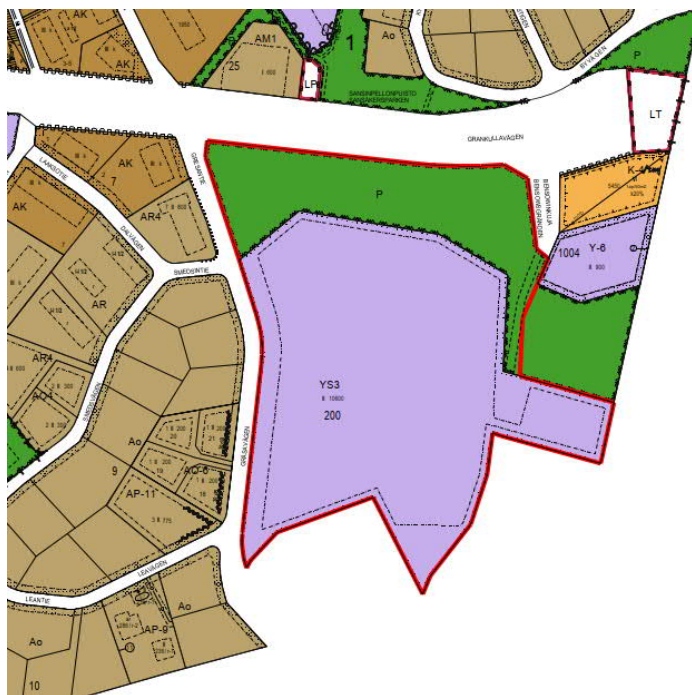
Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

1.2.4 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023-2040

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 19.6.2023 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023–2040:ssa alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamistarpeen ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioinnin kohteena, jolla on luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; vireillä olevat hankkeet.

1.2.5 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.

1.2.6 Rakennusjärjestys

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

1.2.7 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.8 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. Suunnittelualueen 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 keskusaloasema ja Kauniaisten puolella Bensowinkujan varressa toistaiseksi rakentumattomat liike- ja toimistorakennusten tontti, paloasematoiminnalle varattu yleisten rakennusten tontti sekä virkistysaluetta. Bensowinkujan itäpuolella on vireillä asemakaavan muutos, jossa on tavoitteena muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä asuinrakentamista.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa, Villa Bensow ja Villa Solhaga. 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 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.

Rakennusinventoinnissa luetteloitujen rakennusten lisäksi alueella sijaitsevat n. vuonna 1967 valmistunut Granhyddan (Lilla Lyan), vuonna 1987 valmistunut Stora Lyan sekä kaksi talousrakennusta.

Suunnittelualan eteläosassa sijaitsevan alun perin lastenkodiksi rakennetun ja myöhemmin päiväkotikäytössä olleen Granhyddanin on suunnitellut arkkitehti Erich von Ungern-Sternberg. Rakennusta on laajennettu 1972 ja 1982. Rakennus on porrastettu 1–2 kerroksinen pitkä rakennusmassa, joka noudattaa suorakulmaista pohjois-eteläsuuntaisesta koordinaatistoa. Vanhassa osassa on loiva räystäätön harjakatto ja ylösnousevat päätyseinät. Pohjoispuolelta uusittu katto on loiva harjakatto, jossa on ulkonevat räystäät. Rakennuksen ensimmäiset rakennusvaiheet edustavat aikakaudelle tyypillistä, arkista käyttöarkkitehtuuria. Myöhemmät muutokset ja laajennus pohjoispuolella ovat ristiriidassa alkuperäisen arkkitehtuurin kanssa. Rakennuksella ei ole erityistä rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa. Osa rakennuksesta on ollut maanomistajan selvityksen mukaan käyttämättömänä kosteus- ja sisäilmaongelmien takia. Rakennuksen kunto ja käytettävyys huomioiden maanomistaja ei pidä sen saneeraamista taloudellisesti tai toiminnallisesti mielekkäänä vaihtoehtona. Rakennus on tarkoitus purkaa.

Suunnittelualan keskiosassa sijaitsevan päiväkotina toimivan Stora Lyanin on suunnitellut Asikainen-Koskenkorva-Kotakorpi Oy. Rakennus on massoitteeltaan matala, yksikerroksinen ja suorakaiteen muotoinen. Rakennuksessa on loiva harjakatto ja päämassasta ulkoneva sisäänkäyntikuisti, julkisivut ovat pystysuuntaista keltaista rimalaudoitusta. Rakennuksella ei ole erityistä rakennustaiteellista tai kulttuurihistoriallista arvoa.

Suunnittelualan pohjoisosassa sijaitsevat 1920-luvulla valmistunut yksikerroksinen huolto- ja varastorakennus sekä n. 1920-luvulla valmistunut vanha autotallirakennus. Varastorakennus on vaatimaton ja huonokuntoinen ja se on tarkoitus purkaa. Myös autotallirakennus on arkkitehtuuriltaan vaatimaton ja huonossa kunnossa.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kauniaistentie ja Gresantie ovat pääkatuja ja Bensowinkuja tonttikatu.

Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Gresantiella 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 risteyksen 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 pohjoispuoleisia sisäänkäyntijärjestelyitä on muutettu, muutoin rakennuksen ulkohahmo on hyvin säilynyt. Villa Bensowin kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 514 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. Lisäksi liito-oravaselvityksessä on esitetty, että liito-oravalle sopiva kulkuyhteys ydinalueiden välillä kulkee puustoalueen poikki itään.

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 ajoneuvoa/vrk ja raskaan

liikenteen osuus 14,5 %. Kauniaistentien (välillä Gresantie–Palomiehentie) keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) oli syksyllä 2019 12 817 ajoneuvoa/vrk. Vuoden 2050 ennustetilanteessa liikennemäärät ovat Kauniaistentiellä 14 000 ajoneuvoa/vrk ja Gresantiellä 2 300 ajoneuvoa/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.

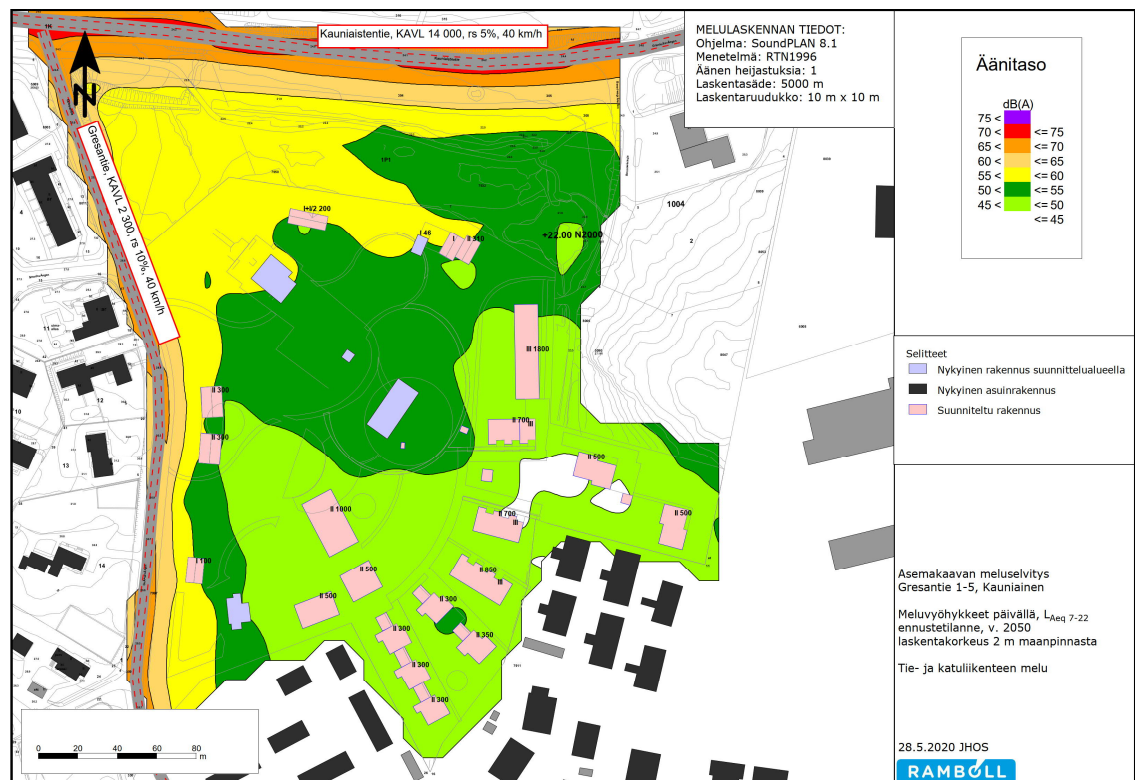
Ilmanlaatu

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 2022 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 laskeutumisyvyöhykkeeseen, jossa laskeutuvien lentokoneiden melu aiheuttaa ajoittain häiriöitä. Tämän vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys 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 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 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 säätiön 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 suunnittelualueen rakennusten ja pihapiirin suojeluarvoja ja osoitetaan tarvittavat suojelumääräykset. Lisäksi tarkistetaan suunnittelualueen 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.

Suunnittelualueen täydennysrakentamista on havainnollistettu kuvassa 6. 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. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen itäosaan ja säätiön toimintaan liittyvää täydennysrakentamista on esitetty korttelin keskiosiin. Asemakaavan muutos perustuu Arrak Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan.

Alueen pohjoisosassa sijaitsee Kauniaisten rakennusinventoinnissa luetteloitu ns. talonmiehen asunto. Talonmiehen rakennusta ei esitetä säilytettäväksi. Kauniaisten rakennusinventoinnin (2005) mukaan rakennus on kirvesmies Westerbergin suunnittelema ja rakentama 1940-luvulta. Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan todennäköisesti 1940-luvulla rakennetun rakennuksen arkkitehtuuri edustaa vaatimatonta, joskin sopusuhtaista ja harkittua käyttörakennusarkkitehtuuria. Rakennusta on laajennettu ainakin yhdessä vaiheessa ja sen pintamateriaaleja kuten katto on uusittu. Rakennuksen alkuperäinen hahmo on säilynyt, mutta sen julkisivu on huonokuntoinen. Säilyttävää kaavamääräystä ei katsota perustelluksi ja tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtuurinen vaatimattomuus ja huono kunto.



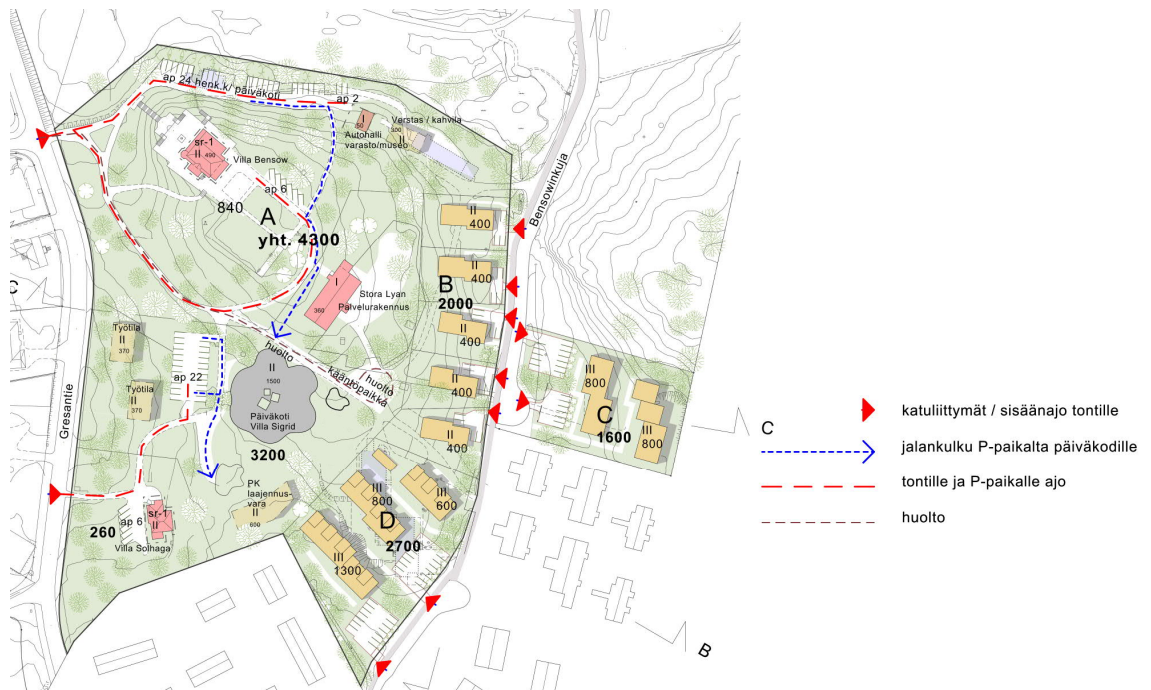
Kuva 6. Täydennysrakentaminen, Arrak Arkkitehdit Oy (2022).

Alueen keskiosaan on esitetty rakennusala täydennysrakentamiselle. Rakennusallalla sijaitsee nykyinen Stora Lyanin päiväkotirakennus. Viitesuunnitelmassa uusi päiväkotirakennus on esitetty alueen keskiosaan, lisäksi etelä- ja länsiosiin on esitetty varaukset täydennysrakentamiselle. Kaavan rakennusalojen rajauksessa on jätetty väljyyttä toteutussuunnitteluvaiheeseen, yhtenäinen rakennusala korttelialueen keskiosassa antaa erilaisia mahdollisuuksia toteutukselle. Gresantien varteen on esitetty kaksi rakennusalaa täydennysrakentamiselle. Lisäksi alueen pohjoisosaan on esitetty kaksi rakennusalaa, joista toinen talusrakennukselle. Talusrakennuksen rakennusallalla sijaitsee nykyisin vanha autotallirakennus.

Suunnittelualueen itäosaan on viitesuunnitelmassa osoitettu kaksi- ja kolmekerroksisia asuintaloja. Bensowinkujan alkupäähän on esitetty kaksikerroksisia erillis- tai paritaloja. Bensowinkujan itäpuolelle ja suunnittelualueen 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 katualueen suuntaan, muutoin asuinrakennusten sijoitteluun on kaavassa jätetty väljyyttä. Kaava sallii myös päällekkäisten asuntojen toteuttamisen, jolloin se mahdollistaa viitesuunnitelmassa esitetyn ns. townhousetyyppisen 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 Oravanmäentien 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

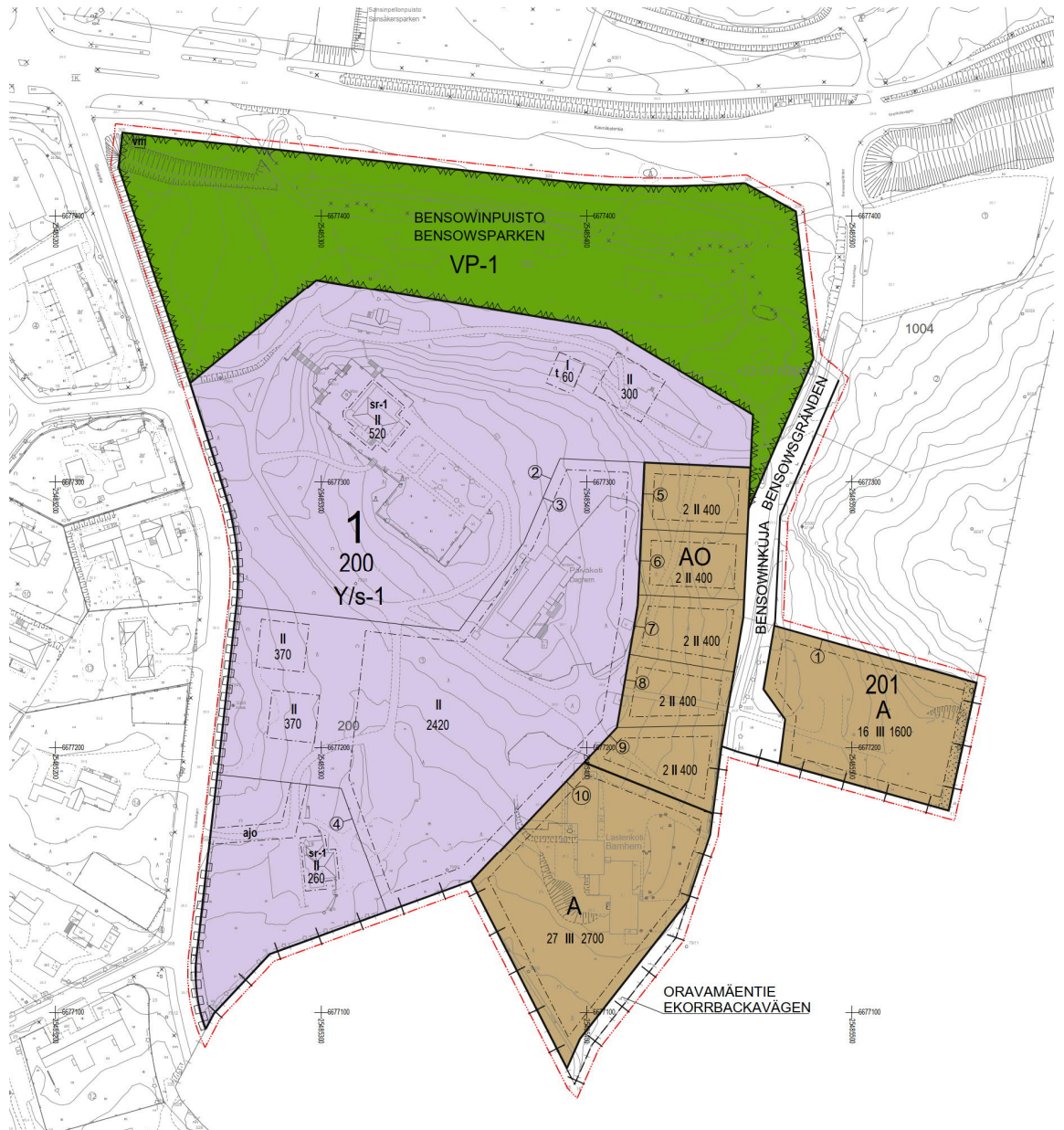
Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 6,8 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m² mikä vastaa aluetehokkuutta n. $e_a=0.16$. Y/s-1 -korttelialueen pinta-ala on 35 163 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 300 k-m², mikä vastaa tehokkuutta n. $e=0.12$. AO-korttelialueiden yhteenlaskettu 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. Asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu sitovat tonttijaon muutokset (Tj 200/02 ja Tj 201/01), 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.

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

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Y/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 520). Villa Solhagalle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 260).

Korttelialueen keskiosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 2 420 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 2420). Korttelialueen länsireunaan osoitetaan kaksi rakennusala enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 370). Lisäksi korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 300) sekä rakennusala yksikerroksiselle enintään 60 k-m² suuruiselle talousrakennukselle (I 160).

Ajoyhteys korttelialueelle osoitetaan likimain nykyisten liittymien sijainnilta. 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). Korttelialueen itäreunaan osoitetaan 4 m leveä puustoisena säilytettävä istutettavan alueen osa. 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-1)

Osa puistoalueesta muutetaan katualueeksi, kun Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Bensowinkujan länsipuolelle jäävä puistoalue osoitetaan merkinnällä VP-1: Puisto, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Alueen luoteiskulmaan osoitetaan nykytilanteen toteavana ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Puistoalue nimetään: Bensowinpuisto (Bensowsparken).

Katualueet

Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Suunnittelualueen eteläosaan on esitetty 5 m leveä katualuevarausta, joka nimetään Oravamäentie (Ekorrbäckavägen) Espoon puolella jatkuvan kadun nimen mukaisesti. Aluevarausta mahdollistaa Oravamäentien varren 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

vieras pysäköintipaikkoja vähintään 1 ap/1000 k-m². AO-korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 2 ap/asunto.

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

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 2,5 pp/asunto. Vähimmäisvaatimuksen mukaisten pyöräpaikkojen tulee sijaita katetussa ja lukittavissa olevassa tilassa. Lisäksi lyhytaikaiselle pyöräpysäköinnille tulee osoittaa tilaa ulkotiloissa.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väritykseltään 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 muodostu muurimaista vaikutelmaa katualueelle päin. Ulkonevia luhtikäytäviä ei sallita. Mahdollisten luhtikäytävien tulee olla osa rakennuksen massaa ja niiden tulee sopeutua rakennuksen kokonaisarkkitehtuuriin. Kaikkiin asuntoihin tulee liittyä oleskeluparveke tai terassi.

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. Pihojen päällystemateriaaleissa tulee suosia vettäläpäiseviä materiaaleja. Pihaistutuksissa tulee suosia puita ja pensaita.

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:

Vettäläpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että viivytyspainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla yksi kuutiometri (1 m³) jokaista vettäläpäisemätöntä 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 vettäläpäiseväksi 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 suunnittelualueen eteläkärki, jotka kuuluvat luokkiin 4 ja 3a (vaikeasti rakennettava syvä pehmeikkö, vaikeasti rakennettava pehmeikkö) sekä alueen jyrkät rinteet, joissa maaperän kaltevuus ylittää 15 %, jotka kuuluvat luokkaan 3b (vaikeasti rakennettava rinnemaasto). Selvityksen yhteydessä ei löytynyt viitteitä maaperän pilaantuneisuudesta.

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 pihilla. Korttelin 200 alueelta ei löydetty havaintoja liito-oravasta eikä liito-oravalle sopivia kolopuita. Luontoselvityksessä on kuitenkin arvioitu, että suunnittelualueen itäreunassa sijaitseva puustoalue voi toimia kulkuyhteytenä suunnittelualueen ympäristössä olevien liito-oravan elinalueiden välillä. Selvityksessä on suositeltu yhtenäisen puuston säilyttämistä arvioidun kulkuyhteyden alueella. 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.

Kauniaisten liito-oravaselvityksessä (Enviro Oy, 2021) alueen pohjoisosan puustoalueelta löytyi liito-oravahavaintoja ja alue on selvityksessä määritelty liito-oravan ydinalueeksi. Liito-oravaselvityksen ydinalue sijoittuu kaavassa puistoksi osoitetulle alueelle. Lisäksi liito-oravaselvityksessä on esitetty, että liito-oravalle sopiva kulkuyhteys ydinalueiden välillä kulkee puustoalueen poikki itään. Kaavassa on annettu liito-oravan ydinalueen ja keskeiset kulkuyhteydet turvaavat määräykset.

Alueen vettäläpäisemättömien pintojen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on suunnittelualueen itäosissa merkittävä. Asemakaavan muutosta varten alueelle on laadittu alustava hulevesitarkastelu, jossa on esitetty hulevesilaskelmat ja periaatteellisen tason ratkaisut hulevesien hallinnasta kaavan mukaisessa toteutusratkaisussa. Hulevesiselvityksen mukaan alueen maaperä ei sovellu hulevesien imeyttämiseen. Viivyttäminen tulisi järjestää esim. hulevesien viivytysputkilla, josta vedet voidaan johtaa hulevesiviemäristöön. Mahdollisten hulevesialtaiden tai -painanteiden käyttö viivytyksessä on haasteellista tonttien koon takia. Selvityksessä suositellaan vettäläpäisevien päällysteiden käyttämistä muodostuvien hulevesien määrän vähentämiseksi.



Kuva 9. Ote alueelle laaditusta alustavasta hulevesitarkastelusta, Sweco Talotekniikka Oy, 2022.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan haitallisia vaikutuksia ympäristönsä. Uuden maankäytön liikenteen kasvu aiheutuu asumisen ja palveluiden tuottamasta liikenteestä. Suunnittelualueelta 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 korttelialueille muodostuu laajoja melutasot alittavia piha-alueita. Katujen läheisyyteen mahdollisesti sijoittuvat piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet ovat tarvittaessa suojattavissa melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Suunnittelualueella ei ole tarvetta erilliselle julkisivujen äänieristävyysmääräykselle, 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. Alueen eteläosaan osoitettu katualuevaraus rajoittuu Espoon puolella olevaan katualueeseen ja se nimetään Oravamäentie (Ekorrbackavägen) yhtenäisesti Espoon puolen katunimen mukaan.

4 KAAVARATKAISU JA SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

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

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvien osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Lisäksi MRA 25 §:n mukaan asemakaavan selostuksessa on tällöin myös esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.

4.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavamuutoksessa on huomioitu valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Kaavamuutosta koskevat erityisesti seuraavat pääteemat:

Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Laaditulla asemakaavan muutoksella tiivistetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavassa asumiseen ja palveluihin osoitetut alueet ovat julkisen liikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Tiivistäminen tukee osaltaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä lisääntyvän asukasmäärän kautta.

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Kaavaratkaisussa on huomioitu alueen erityiset luontoarvot. Virkistysalueiden pinta-ala pienenee vähäisesti, kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön jää kuitenkin virkistykseen soveltuvia alueita. Suunnitteluratkaisussa on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset arvot. Kaavalla varmistetaan kahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen.

4.2 Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen

kehittämisyöhykettä 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 kehittämisyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun.

Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä koskevat myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset sekä taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen määräykset. Taajamatoimintojen kehittämisyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen. Helsingin seudulla vyöhykettä tulee kehittää rakenteeltaan verkostomaisena joukkoliikennekaupunkina.

Vyöhykkeen kehittämiseen liittyvät yksityiskohtaisemmat aluevaraustarpeet ja muut alueidenkäyttöön liittyvät järjestelyt on tutkittava yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Vyöhykkeen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tulee turvata luonnon- ja kulttuuriympäristön erityisten arvojen säilyminen sekä edistää ekologisen verkoston kytkeytymistä vyöhykkeen ulkopuoliseen viherrakenteeseen. Tiivistettäessä yhdyskuntarakennetta on kiinnitettävä huomiota vyöhykkeen arvokkaisiin ominaispiirteisiin ja elinympäristön laatuun. Lisäksi tulee turvata riittävät virkistysmahdollisuudet sekä virkistysyhteydet vyöhykkeen sisällä ja sen ulkopuolelle. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota hulevesien hallintaan ja varauduttava sään ääri-ilmiöihin.

Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

4.3 Yleiskaavan sisältövaatimukset

Asemakaavan muutoksessa on soveltuvin osin huomioitu yleiskaavan sisältövaatimukset.

Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.	Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys;	Esitetty rakentaminen tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö;	Esitetty rakentaminen hyödyntää ja täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus;	Kaavaratkaisu mahdollistaa palvelutason kehittämisen sekä vastaa asumisen tarpeisiin lisäämällä asumisen määrää hyvien liikenneyhteyksien ja palveluiden läheisyydessä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Esitetty rakentaminen tukeutuu osin olemassa olevaan infrastruktuuriin ja yhdyskuntarakenteeseen ja tehostaa osaltaan niiden käyttöä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava tukee turvallisen terveellisen ja tasapainoisen elinympäristön muodostumista.

6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavan mahdollistama täydennysrakentaminen tukee palveluiden toimintaedellytyksiä.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaavan mukainen rakentaminen ei aiheuta ympäristöhaittoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen;	Rakennetun ympäristön arvot on huomioitu kaavoituksessa.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavaratkaisussa on huomioitu riittävien virkistysalueiden varaaminen.
Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.	Kaavasta ei aiheudu kohtuutonta haittaa.

4.4 Kauniaisten resurssiviisauden tiekartta

Kauniainen on sitoutunut edistämään kestävästä kehityksestä ja tavoittelee hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä. Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15.6.2020 Kaunisten resurssiviisauden tiekartan, jonka avulla näitä tavoitteita toteutetaan. Kaavan suunnitteluratkaisussa toteutetaan seuraavia resurssiviisauden tiekarttaan kirjattuja teemakokonaisuuksia ja toimenpiteitä:

- yhdyskuntarakenteen tiivistäminen siten, että kestävä liikkuminen on kilpailukykyistä
- parannetaan pyörien turvallisia ja laadukkaita pysäköintiolosuhteita
- kaavoituksessa kannustetaan polkupyöräilyyn

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

Kaavassa on huomioitu alueen luontoarvot osoittamalla liito-oravan ydinalueen ja liikkumisreittien turvaamista koskevat suojelumääräykset. Kaavamutoksella virkistysalueiden pinta-ala pienenee n. 1 195 m², kun Bensowinkujan katualuetta jatketaan etelään kaupungin rajalle. Bensowinkujan jatkeeksi osoitetulla alueella kulkee nykyisellään n. 3 metriä leveä kevyen liikenteen kulkuväylä. Suunnittelualueelle ja sen lähiympäristöön jää virkistykseen soveltuvia

alueita. Muutoin 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.

Kaavaratkaisun toteuttaminen edellyttää suunnittelualueen eteläosassa sijaitsevan lastenkotirakennuksen purkamista. Rakennus on ollut huonon kuntonsa sekä kosteus- ja sisäilmaongelmien vuoksi osin käyttämättömänä. Purkavan uudisrakentamisen on arvioitu olevan taloudellisesti ja toiminnallisesti tarkoituksenmukaista huomioiden rakennuksen kunto sekä sen huono soveltuvuus päiväkotitoiminnan tilatarpeisiin. Purkamisen lisäksi suunniteltu täydennysrakentaminen aiheuttaa myös huomattavia rakentamisen aikaisia päästöjä, jotka aiheutuvat uuden katualueen ja uudisrakennusten rakentamisesta, teknisen huollon linjojen rakentamisesta sekä näiden myötä poistuvasta kasvillisuudesta.

Autopaikoituksen vähimmäismitoituksessa on huomioitu alueen sijainti hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella. Kaavassa edellytetty polkupyöräpaikkojen vähimmäismitoitus sekä paikkojen laatu- ja turvallisuusvaatimukset parantavat kestävän liikkumisen edellytyksiä. Lisäksi kaavassa osoitettu katualuevaraus mahdollistaa yhtenäisen jalankulkuyhteyden toteuttamisen Oravamäentieltä Bensowinkujalle.

Sään ääri-ilmiöt, kuten runsaat sateet ja hellejaksot saattavat lisääntyä tulevaisuudessa ilmastonmuutoksen vaikutuksesta. Suunnittelualueelle jää runsaasti luonnontilaista aluetta. Alueen kasvillisuus rajoittaa osaltaan hulevesien muodostumista ja antaa varjostusta kuumina kausina. Lisäksi kaavamääräyksillä ohjataan kasvillisuuden säilyttämiseen ja uudistamiseen sekä vettäläpäisevien päällystemateriaalien käyttöön, mikä myös osaltaan vähentää muodostuvan huleveden määrää.

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. Laaditun liikenteellisen toimivuustarkastelun perusteella suunnitellun maankäytön aiheuttama liikennetuotos on kohtuullinen verrattuna lähialueen muuhun liikenteeseen, eikä liikennemäärien kasvu aiheuta välittömiä parannustarpeita lähialueen liikennejärjestelyihin. Espoon Oravamäentien varteen on osoitettu 5 m leveä katualuevaraus. Aluevaraus mahdollistaa Oravamäentien jalkakäytävän jatkamisen Oravamäentien ja Bensowinkujan yhdistävälle jalankulku- ja polkupyöräväylälle.

Suunnittelualueella sijaitsevat yleiset vesi- ja viemäriinjat, ja asemakaavan mukainen rakentaminen edellyttää kyseisten vesihuoltolinjojen siirtoa. Lisäksi aluetta varten on rakennettava uutta hulevesiviemäriä noin 180 metrin matkalle. Teknisen huollon järjestämisessä ei ole tiedossa normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia.

5.5 Ihmisten terveys ja asumisviihtyvyys

Asumiseen osoitetut alueet ovat ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvia. Suunnittelussa on pyritty viihtyisään ja Kauniaisten asuntotuotantoa monipuolistavaan ratkaisuun. 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 palveluiden kysyntään. 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. Kaava mahdollistaa alueen maanomistajalle päiväkotitoiminnan sekä muun lasten ja perheiden hyvinvointiin liittyvän sosiaalisen toiminnan kehittämisen ja näin edesauttaa uusien palveluiden ja työpaikkojen muodostumista Kauniaisten alueelle.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman. Alueen kunnallistekniikan tarkempi suunnittelu ja rakentaminen ajoittuu arviolta vuosille 2025–2026.

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 16.2.2023. Suunnitelma on luettavissa kaavahankkeen ajan osoitteessa 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, sähköjakelun, varhaiskasvatuspaikkojen mitoituksen ja pelastusreittien huomioimista. Jätetyissä

mielipiteissä otettiin kantaa mm. esitetyn uudisrakentamisen määrään, korkeuteen ja sijoitteluun suunnittelualueella, pysäköintipaikkojen riittävyyteen ja toteutukseen, hulevesien johtamiseen sekä ajoyhteyksien järjestämiseen. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Kaupunginhallitus päätti 7.9.2020 § 147 käynnistää asemakaavan muutoksen Bensowinkujan itäpuolella. Kyseisen 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 kaavasuunnittelua jatkettiin luonnosvaiheen suunnitteluratkaisua kehittämällä.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin selvitykset liikennemelusta, liikenteellisestä toimivuudesta, maaperän rakennettavuudesta sekä hulevesien hallinnasta. Viitesuunnitelma uusittiin luonnosvaiheen jälkeen, lisäksi uuden viitesuunnitelman mukaisesta uudisrakentamisesta laadittiin varjoanalyysi. Uuden viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta päivitettiin seuraavasti: Kaavamuutosaluetta pienennettiin Bensowinkujan itäpuolen kaavamuutoksen käynnistämispäätöksen mukaisesti. Korttelialueen rajauksia ja käyttötarkoituksia, rakennusalojen rajauksia, kerroslukuja ja rakennusoikeuden jakaantumista ja kaava-alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä päivitettiin uuden viitesuunnitelman perusteella. Bensowinkujan katualueen rajausta päivitettiin kääntöpaikan osalta, kaava-alueen eteläreunaan lisättiin aluevaraus jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle. Puistoalueen luoteiskulmaan lisättiin ohjeellinen rakennusala muuntamorakennukselle. Yleisiä määräyksiä päivitettiin mm. pysäköinnin, rakennustavan, piha-alueiden toteutuksen sekä melun ja hulevesien osalta. Kaavaehdotuksen yhteydessä laadittiin sitovat tonttijaon muutokset.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 16.2.-20.3.2023, jolloin siitä jätettiin 7 lausuntoa ja 1 muistutus.

Annetuissa lausunnoissa esitettiin liito-oravan elinympäristön ja kulkuyhteyksiä turvaavien kaavamääräysten lisäämistä sekä tarkennuksia muuntamoiden sijoittamiseen, katualueiden nimeämiskäytänteisiin ja katuverkon toiminnallisuuteen liittyen. Lisäksi lausunnoissa korostettiin ilmastonmuutoksen huomioimista sekä esitettiin täydennyksiä kaavaselostukseen mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, alueen rakennushistorian sekä ilmastovaikutusten osalta. Saapuneessa muistutuksessa kritisoitiin kaava-asiakirjojen sekavuutta sekä esitettyä rakennustehokkuutta. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet.

Saapuneen palautteen ja tarkentuneen suunnittelun perusteella asemakaavan muutosta on päivitetty seuraavasti: Bensowinpuiston aluevaraukseen on lisätty liito-oravan elinympäristön ja keskeiset kulkuyhteydet turvaava indeksimääräys (VP-1). Korttelin 201 itäreunaan on lisätty puustoisena säilytettävä osa-alue turvaamaan liito-oravan puustoisien kulkuyhteyden alueella. Oravamäentien varteen osoitetusta katualuevarauksesta on poistettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen merkintä. Kyseessä oleva katualueen osa on nimetty Oravamäentie. Rakennusalojen rajauksia ja rakennusoikeuden jakaantumista on tarkistettu Y-korttelialueella. Eteläisemmän A-korttelialueen rakennusalan rajausta on tarkistettu. Pyöräpysäköinnin mitoitusta ja laatuvaatimuksia on tarkistettu A-korttelialueiden osalta. Lisäksi A-korttelialueelle on lisätty määräys asuntokohtaisesta oleskeluparvekkeesta tai terassista. Piha-alueiden toteuttamista koskevia määräyksiä on täydennetty ja tarkistettu. Kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia. Kaavaselostusta on täydennetty.

Kauniaisissa 2.5.2024

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

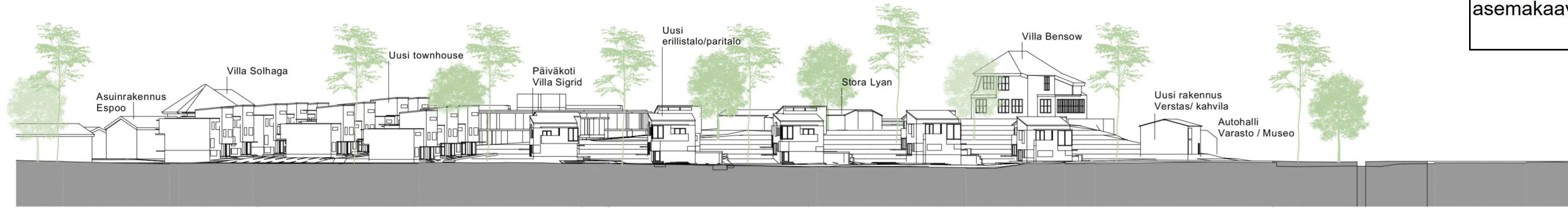
Viitesuunnitelma:

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

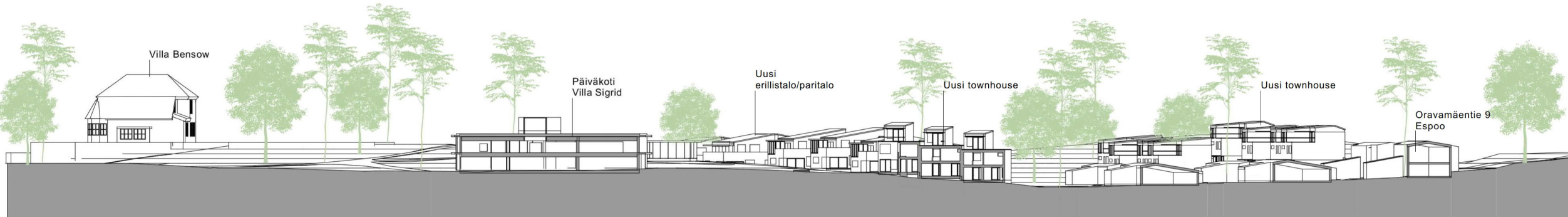
Vaatus:
B 2/asunto,
2 suunnitelmassa 2-4 ap/tontti

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

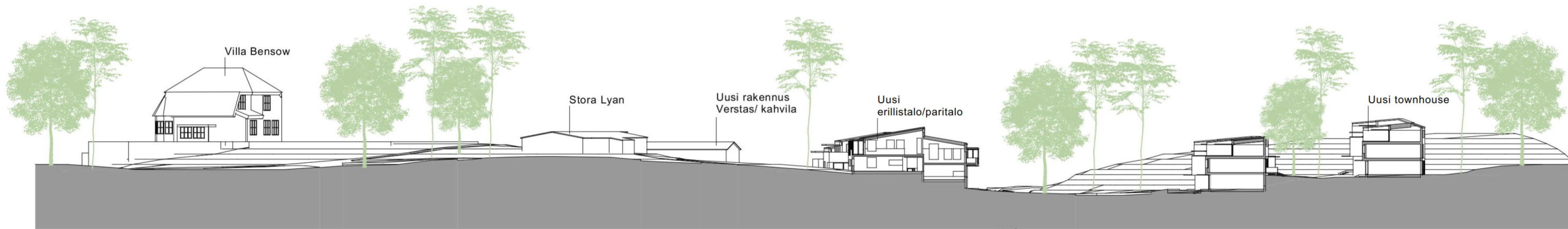
KAAVIO A3 kokoisena 1:1500
BENSOWIN ALUE
02.11.2022



LEIKKAUS A-A



LEIKKAUS B-B



LEIKKAUS C-C

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

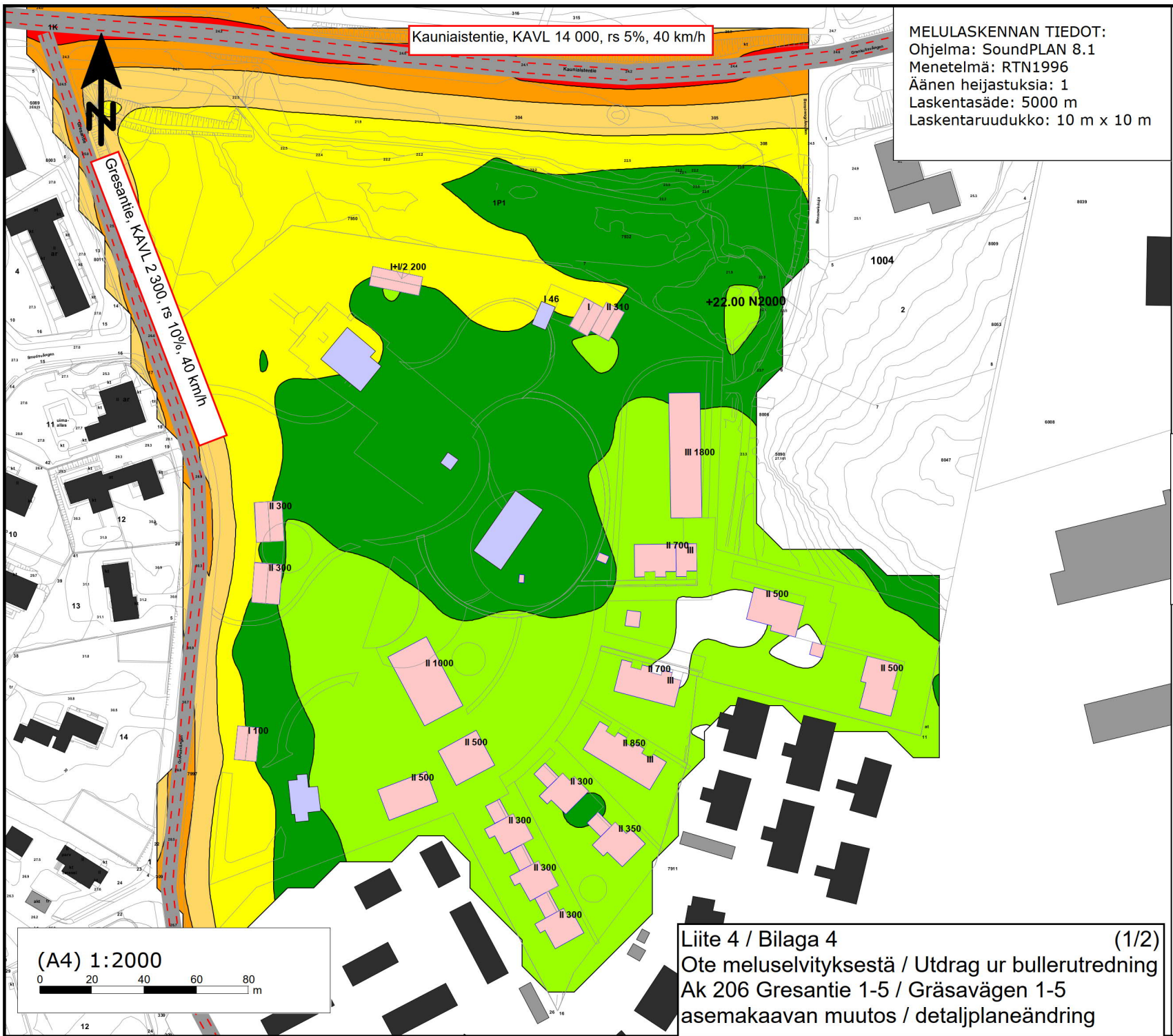
LEIKKAUKSET A-A, B-B, C-C A3 kokoisena 1:1000
BENSOWIN ALUE
02.11.2022



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



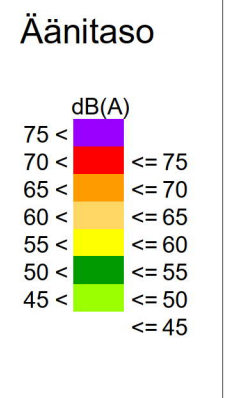
Liite 3 / Bilaga 3 (2/2)
Havainnekuvat / Illustrationer
Ak 206 Gresantie 1-5 / Gräsavägen 1-5
asemakaavan muutos - detaljplaneändring



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
 Laskentasaide: 5000 m
 Laskentaruudukko: 10 m x 10 m

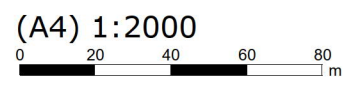


- Selitteet**
- Nykyinen rakennus suunnittelualueella
 - Nykyinen asuinrakennus
 - Suunniteltu rakennus

Asemakaavan meluselvitys
 Gresantie 1-5, Kauniainen

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

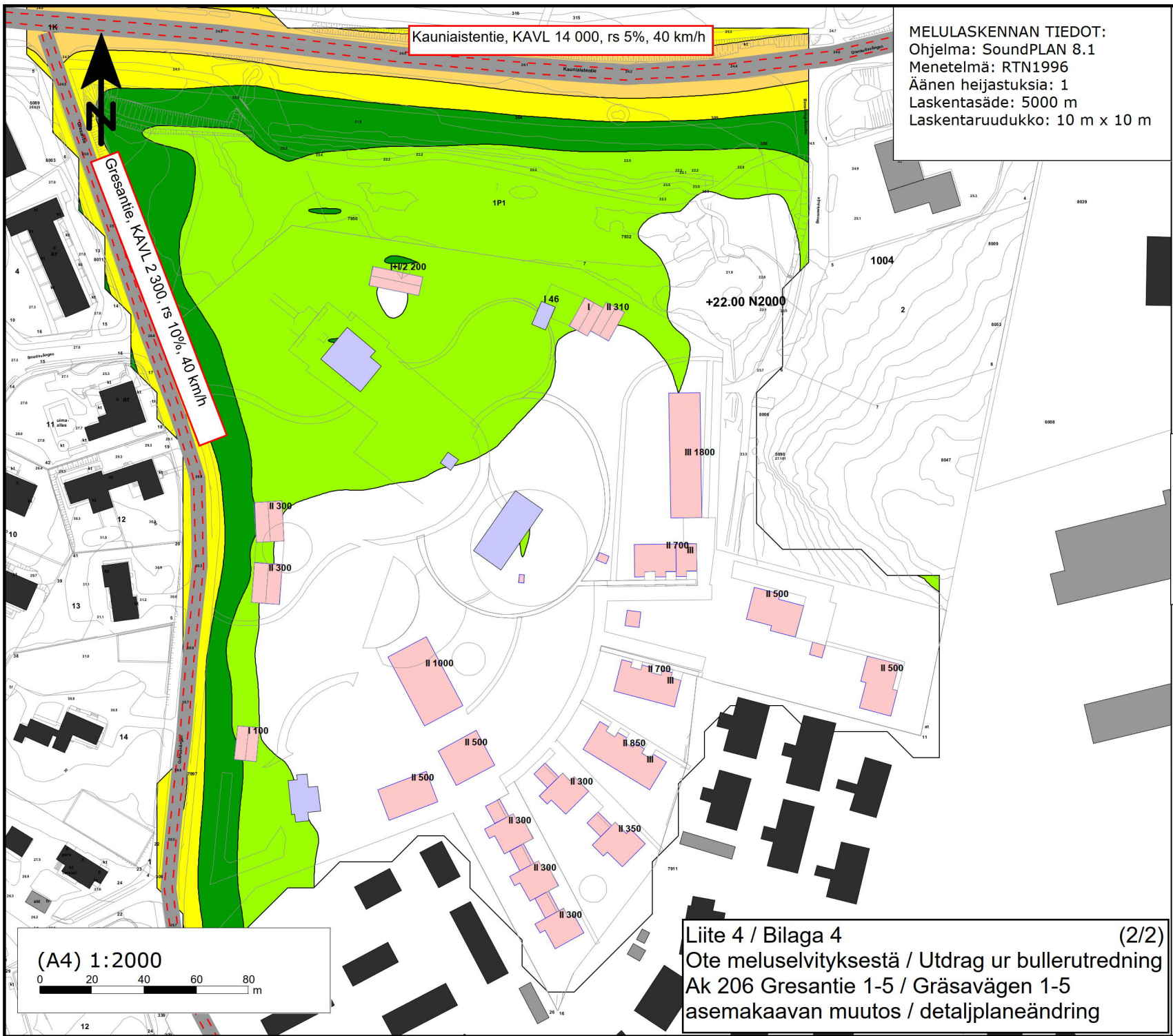
Tie- ja katuliikenteen melu



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

28.5.2020 JHOS

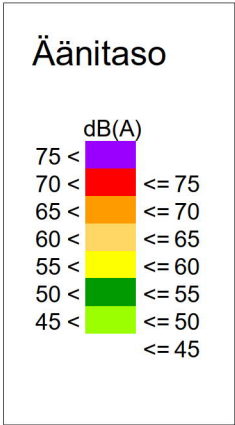




Kauniaistentie, KAVL 14 000, rs 5%, 40 km/h

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

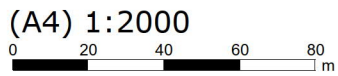


- Selitteet**
- Nykyinen rakennus suunnittelualueella
 - Nykyinen asuinrakennus
 - Suunniteltu rakennus

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



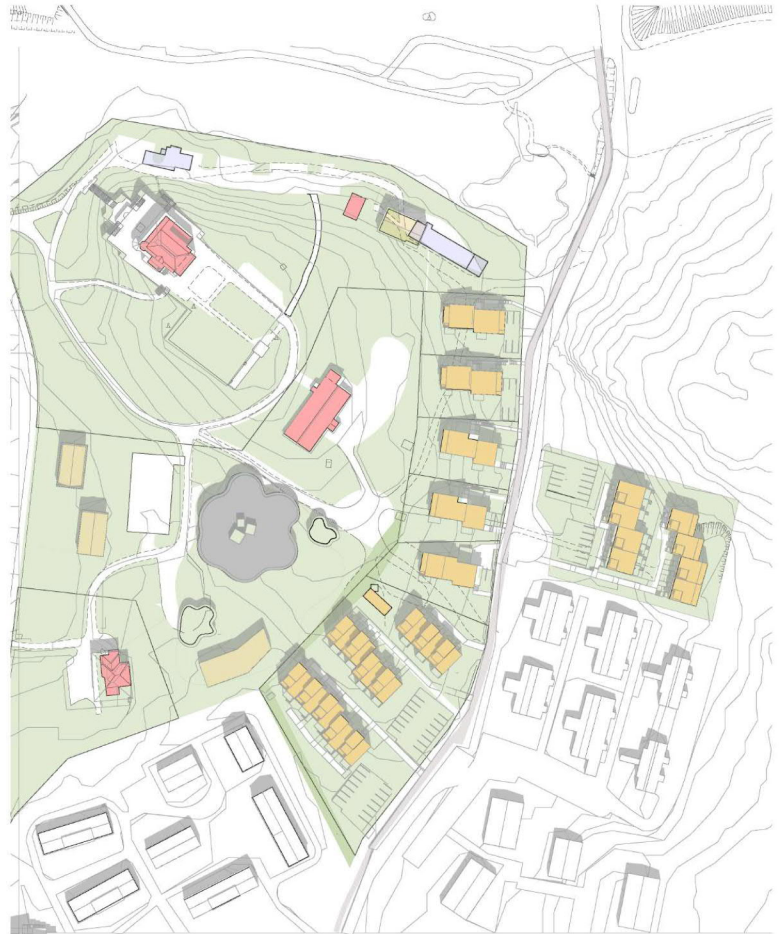
20.3. Kevätpäiväntasaus
15.00



20.3. Kevätpäiväntasaus
19.00



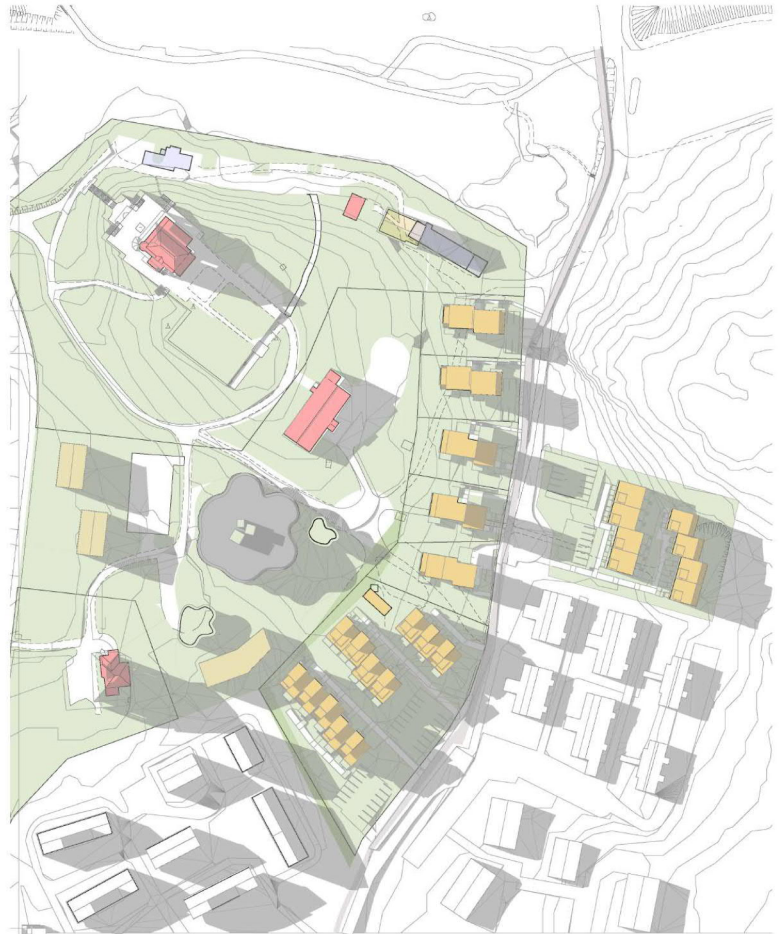
20.6. Kesäpäivänseisaus
9.00



20.6. Kesäpäivänseisaus
12.00



20.6. Kesäpäivänseisaus
15.00



20.6. Kesäpäivänseisaus
19.00



15.07
9.00



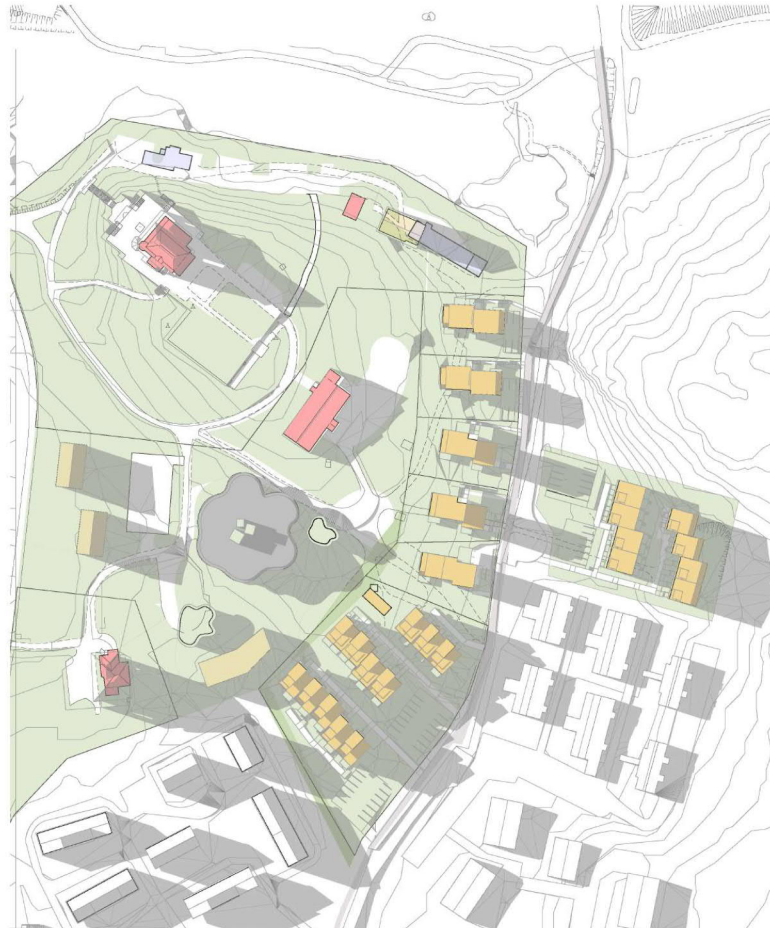
15.07
12.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500

ARRAK ARKKITEHDIT OY
Pursimiehenkatu 6 C V krs 00150 Helsinki p. +358 9 6226 790 @: etunimi.sukunimi@arrak.com www.arrak.com



15.07
15.00



15.07
19.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500

ARRAK ARKKITEHDIT OY
Pursimiehenkatu 6 C V krs 00150 Helsinki p. +358 9 6226 790 @: etunimi.sukunimi@arrak.com www.arrak.com



15.08
9.00



15.08
12.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500

ARRAK ARKKITEHDIT OY
Pursimiehenkatu 6 C V krs 00150 Helsinki p. +358 9 6226 790 @: etunimi.sukunimi@arrak.com www.arrak.com



15.08
15.00



15.08
19.00

VARJOANALYYSI
01.11.2022 1:1500

ARRAK ARKKITEHDIT OY
Pursimiehenkatu 6 C V krs 00150 Helsinki p. +358 9 6226 790 @: etunimi.sukunimi@arrak.com www.arrak.com



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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Kauniainen	Täyttämispvm	18.9.2024
Kaavan nimi	Gresantie 1-5		
Hyväksymispvm	16.9.2024	Ehdotuspvm	16.1.2023
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	11.9.2012
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	Ak 206
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,7661	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,7661

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	100,00	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	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	780	2	780

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,7661	100,00	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
Y/s-1	3,5163	100,0	4300	0,12	3,5163	4300
YS3					-5,0591	-10600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	1,5875	23,5			-0,1195	
VP-1	1,5875	100,0				
VP					-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						

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	780	2	780
Asemakaava	2	780	2	780