

Kauniaisten kaupunki

ASEMAKAAVAMUUTOS BENSOWINKUJA 2

Kaavaehdotuksen selostus

Selostus koskee 10.2.2012 päivättyä asemakaavaehdotuskarttaa.

10.2.2012



10.2.2012

**KAUNIAISTEN KAUPUNKI
ASEMAKAAVAMUUTOS BENSOWINKUJA 2****1 Perus- ja tunnistetiedot****1.1 Tunnistetiedot**

Kunta: Kauniainen
Kaupunginosa: 1
Kaavan nimi: Asemakaavamuutos Bensowinkuja 2
Kaavan laatija: FCG Finnish Consulting Group Oy
Emmi Sihvonen DI
Vireilletulosta ilmoitettu: 13.1.2010

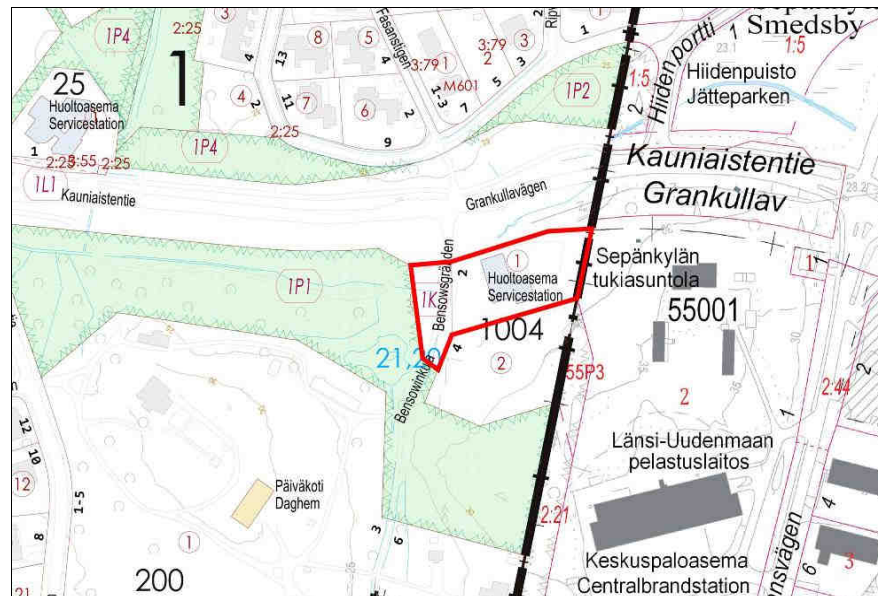
ASEMAKAAVA KOSKEE:
Kaupunginosan 1 osa korttelia 1004 sekä katualuetta.

ASEMAKAAVALLA MUODOSTUVAT:
Osa korttelia 1004 sekä katualue.

Selostus koskee 10.2.2012 päivättyä asemakaavaehdotuskarttaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Asemakaavamuutoksen alue sijaitsee Kauniaisten kaupungissa osoitteessa Bensowinkuja 2.



Kuva 1. Suunnittelualan rajaus.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Bensowinkujan asemakaavamuutos on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on muuttaa huoltoasematontti toimisto- ja liikerakennustontiksi.

10.2.2012

1.4 Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	I
1.1	Tunnistetiedot	I
1.2	Kaava-alueen sijainti	I
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	I
1.4	Sisällysluettelo	II
1.5	Liitteet	III
2	Tiivistelmä	1
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	1
2.2	Asemakaavan tavoitteet	1
3	Lähtökohdat	2
3.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.2	Luonnonympäristö	2
3.3	Rakennettu ympäristö	2
3.4	Maanomistus	2
3.5	Suunnittelutilanne	2
3.5.1	Maakuntakaava	2
3.5.2	Yleiskaava	2
3.5.3	Asemakaava	2
3.5.4	Rakennusjärjestys	3
3.5.5	Pohjakartta	3
3.5.6	Rakennuskiellot	3
3.5.7	Kaavamuutosaluetta koskevat muut suunnitelmat	3
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	4
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	4
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	4
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	4
4.3.1	Osalliset	4
4.3.2	Vireilletulo	4
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	4
4.4	Asemakaavan tavoitteet	5
4.4.1	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	5
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja suunnitteluvaiheiden päätökset	5
4.5.1	Asemakaavaluonnos	5
4.5.2	Asemakaavaehdotus	6
5	Asemakaavan kuvaus	9
5.1	Kaavan rakenne	9
5.1.1	Mitoitus	9
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	9
5.3	Aluevaraukset	9
5.3.1	Korttelialueet	9
5.3.2	Muut alueet	9
5.3.3	Yleiset määräykset	9
5.4	Kaavan vaikutukset	10
5.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen	10

10.2.2012

5.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	10
5.4.3	Vaikutukset palveluihin.....	10
5.4.4	Vaikutukset liikenteeseen	10
5.4.5	Sosiaaliset vaikutukset	10
5.5	Ympäristön häiriötekijät	11
5.6	Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan.....	11
5.7	Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimukseen	11
6	Asemakaavan toteutus	13
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	13
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	13
6.3	Toteutuksen seuranta	13

1.5 Liitteet

1. Ote voimassaolevasta asemakaavayhdistelmästä
2. Rakentamistapaohje (Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki)
3. Bensowinkujan katusuunnitelma (FCG)
4. Kauniaistentien liikennealueen vihersuunnitelma (Sito)

10.2.2012

2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Yhdyskuntalautakunta on 13.10.2009 § 173 ja kaupunginhallitus 21.10.2009 § 278 päättänyt Bensowinkujan asemakaavamuutoksen laatimisen aloittamisesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 13.1.2010. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla 13.1.2010 sekä Kaunis Grani -lehdessä nro 1 19.1.2010.

Kaavaluonnos laadittiin vuoden 2010 alkupuolella arkkitehtitoimisto Arkkigraf Oy:n laatiman viitesuunnitelman pohjalta. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 31.8.2010 asettaa kaavaluonnoksen nähtäville ajalle 28.9.-28.10.2010. Nähtävillä olon aikana osallisilla ja muilla kuntalaisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä suullisesti ja kirjallisesti. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnot pyydettiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselta sekä Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnalta. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja rakennuslautakunnalta.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen viitesuunnitelmaa tarkennettiin arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäen toimesta. Kaavaehdotus laadittiin tämän tarkentuneen suunnitelman perusteella. Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 22.3.2011, mutta jätti asian pöydälle. Tämän jälkeen arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki työsti suunnitelmaa eteenpäin. Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 18.10.2011, mutta asia palautettiin asemakaavamääräysten täydentämiseksi. Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 1.11.2011 ja päätti esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nähtäville asettamista muutoksin. Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 16.11.2011 ja palautti asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakentamistapaohjeita tarkennetaan. Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 8.2.2012 ja päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville muutoksin.

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnosvaiheen jälkeen tarkentuneiden suunnitelmien ja saadun palautteen perusteella. Kaavaehdotus tullaan asettamaan nähtäville, jolloin osallisilla on mahdollisuus antaa palautetta kaavasta muistutuksena. Viranomaisilta pyydetään tarvittavat lausunnot. Kaavaehdotuksesta saadun palautteen perusteella tullaan asemakaavaa tarkentamaan, jonka jälkeen kaava toimitetaan Kauniaisten kaupungin hyväksyttäväksi.

2.2 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa huoltoasemarakennusten korttelialue liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa uusiutuvan energian - kuten aurinko- ja tuulienergia sekä maalämpö - tuottaminen tontilla ja tukea tulevan toiminnan mahdollisuuksia energiaomavaraisuuteen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös Bensowinkujan liikennejärjestelyitä.

10.2.2012

3 Lähtökohdat

3.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijoittuu Kauniaisten ja Espoon rajalle, Kauniaistentien eteläpuolelle. Koko kaava-alueen pinta-ala on noin 0,5 ha. Tontin 1 pinta-ala on 3689 m². Tontti 1 on nykyisin huoltoasemakäytössä.

3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijoittuu rakennettuun ympäristöön eikä alueella tiettävästi ole erityisiä luontoarvoja. Kauniaistentien liikennealueeseen sisältyy laajat suojaviheralueet.

3.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustaan johtavan Kauniaistentien varrella. Suunnittelualueen etäisyys keskustasta on noin 500 metriä.

Tontilla 1 sijaitsee huoltoasemarakennus ja polttoaineen jakelupiste. Tontin 1 eteläpuolella sijaitseva Y-tontti on rakentamaton. Kauniaistentien pohjoispuolella sijaitsee asutusta. Bensowinkujan länsipuolella on viheraluetta. Espoon puolella, suunnittelualueesta itään sijaitsee asutusta ja suunnittelualueesta kaakkoon paloasema.

Alueella ei ole kulttuurihistoriallisesti arvokkaita alueita tai kohteita eikä tiedossa olevia muinaismuistolain mukaisia muinaisjäännöksiä.

3.4 Maanomistus

St1 Oy omistaa tontin nro 1. Kauniaisten kaupunki omistaa katualueen.

3.5 Suunnittelutilanne

3.5.1 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

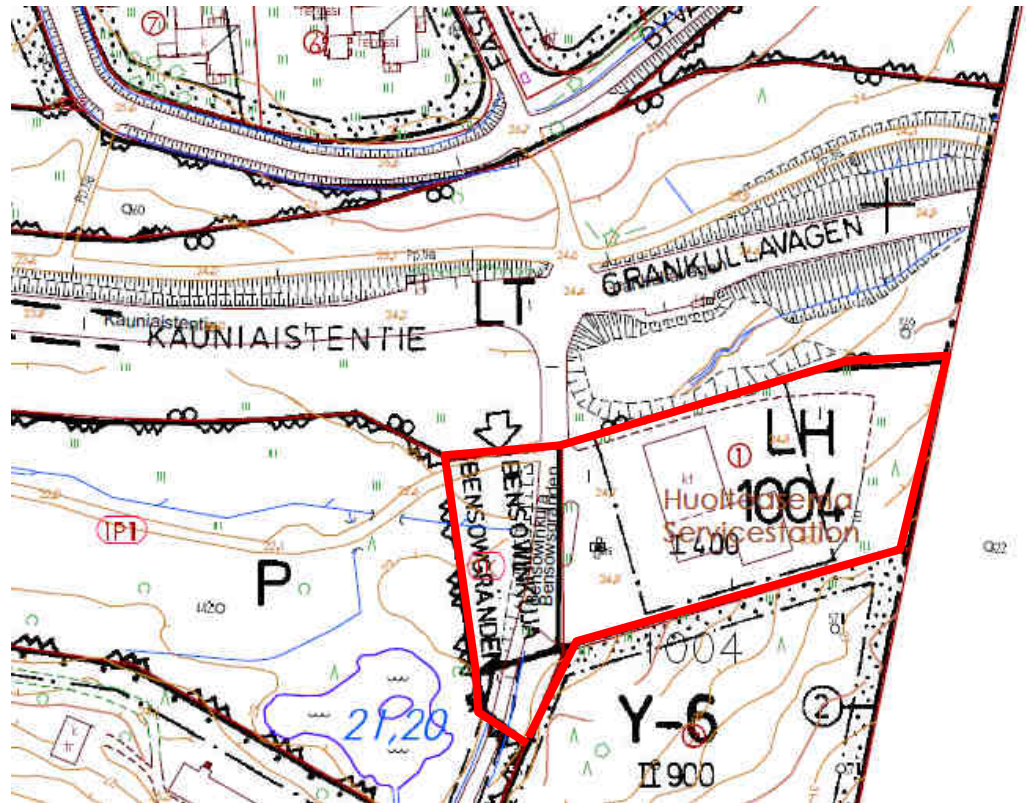
3.5.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa yleiskaavaa. Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) alue on varattu huoltoasema-alueeksi.

3.5.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 22.3.1989 vahvistettu asemakaava, jossa alue on osoitettu huoltoasemarakennusten korttelialueeksi (LH) ja katualueeksi (Bensowinkuja).

10.2.2012



Kuva 2. Ote Kauniaisten kaupungin asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

3.5.4 Rakennusjärjestys

Kauniaisten kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 21.6.2004 (kaupunginvaltuusto § 31). Rakennusjärjestys on tullut voimaan 1.9.2004 ja sitä on päivitetty 25.9.2006.

3.5.5 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen 23.12.1999/1284 vaatimukset.

3.5.6 Rakennuskiellot

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

3.5.7 Kaavamuutosaluetta koskevat muut suunnitelmat

Arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki on laatinut tontille 1 suunnitelman, johon kaavaratkaisu perustuu.

Kaavaluonnos perustui Arkkitehtitoimisto Arkkigraf Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan.

Airix ympäristö on laatinut Kauniaistentien ja Bensowinkujan liittymään liikennevalosuunnitelman.

Alkuvuodesta 2010 käynnistettiin Bensowinkujan katusuunnittelu sekä Kauniaistentien liikennealueen suojaviheralueiden suunnittelu. Bensowinkujan katusuunnittelusta vastaa FCG Finnish Consulting Group Oy ja Kauniaistentien viher-suunnittelusta Sito Oy.

10.2.2012

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavamuutoksen laatiminen on lähtenyt liikkeelle maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on muuttaa huoltoasematontti toimisto- ja liikerakennustontiksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaupunginhallitus 21.10.2009 § 278 päättänyt Bensowinkujan asemakaavamuutoksen laatimisen aloittamisesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tämän asemakaavamuutoksen laadintaan osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja -haltijat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja -haltijat
- Espoon kaupunki
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus

4.3.2 Vireilletulo

Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu kaupungin ilmoitustaululla ja kaupungin internetsivuilla 13.1.2010 sekä Kaunis Grani -lehdessä nro 1 19.1.2010.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä valmisteluaineiston, asemakaavaluonnoksen ja asemakaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan virallisesti kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin internetsivuilla (www.kauniainen.fi). Nähtäville asetettavat asiakirjat ovat esillä Kauniaisten kaupungintalolla.

Asemakaavaluonnoksen ja -ehdotuksen nähtäville asettamisen yhteydessä osallisilla on mahdollisuus tuoda esille mielipiteitään ja tehdä huomautuksia ja muistutuksia. Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetettiin nähtäville 13.1.2010.

10.2.2012

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä 28.9.-28.10.2010 Kauniaisten kaupungintalon ilmoitustaululla sekä kaupungin internet-sivuilla. Nähtävillä olon aikana osallisilla ja muilla kuntalaisilla oli mahdollisuus esittää mielipiteensä suullisesti ja kirjallisesti. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Lausunnot pyydettiin Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta, Espoon kaupunkisuunnittelukeskukselta sekä Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnalta. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja rakennuslautakunnalta.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on muuttaa huoltoasemarakennusten korttelialue liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Asemakaavamuutoksella on tarkoitus mahdollistaa uusiutuvan energian - kuten aurinko- ja tuulienergia sekä maalämpö - tuottaminen tontilla ja tukea tulevan toiminnan mahdollisuuksia energiaomavaraisuuteen. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tutkitaan myös Bensowinkujan liikennejärjestelyitä.

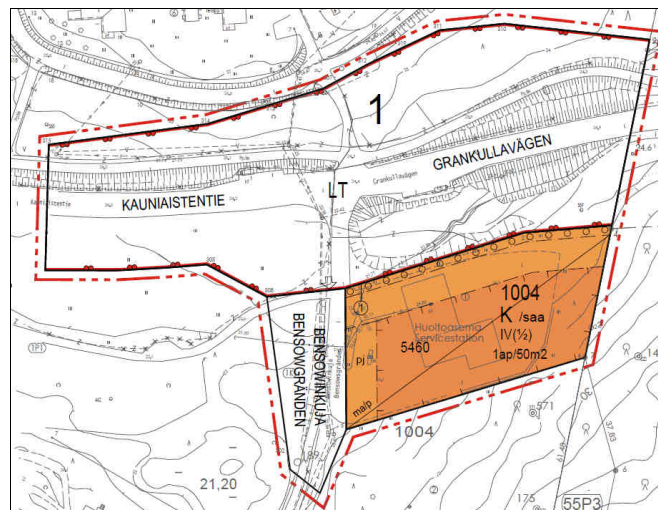
4.4.1 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaluonnosvaiheessa tavoitteena oli mahdollistaa polttoaineen jakelupisteen sijoittuminen tontille. Luonnoksen nähtävillä olon jälkeen tavoitteet tarkentuivat siten, että polttoaineen jakelupisteen sijoittumisesta tontille luovuttiin. Kaavaluonnoksen nähtävillä olon jälkeen arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki tarkensi rakennuksen ja tontin suunnitelmaa.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja suunnitteluvaiheiden päätökset

4.5.1 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos laadittiin arkkitehtitoimisto Arkkigrafin laatiman viite-suunnitelman perusteella keväällä 2010. Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 31.8.2010 asettaa kaavaluonnoksen nähtäville. Kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä. Kaavaluonnoksesta saatiin lausunnot Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta ja Kauniaisten kaupungin rakennuslautakunnalta.



Kuva 3. Bensowinkuja 2:n asemakaavaluonnos.

10.2.2012

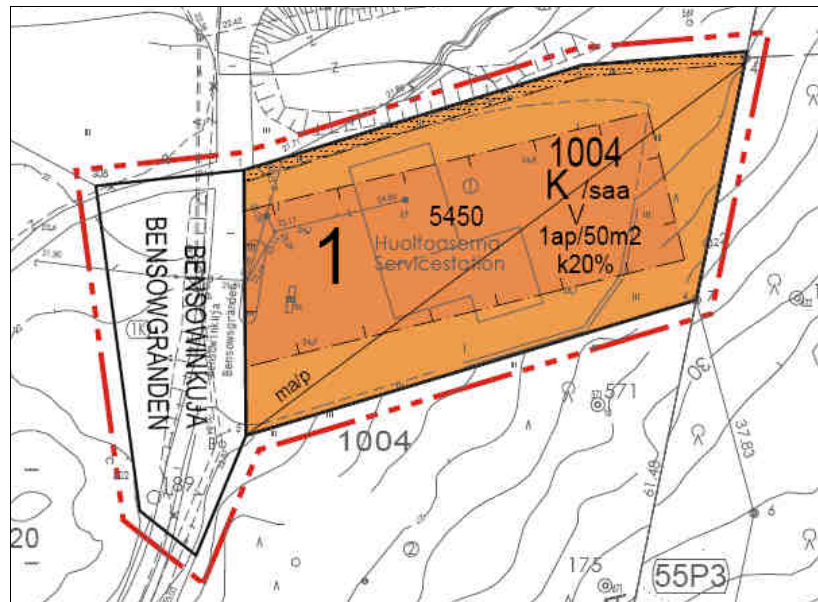
4.5.2 Asemakaavaehdotus

Luonnoksen nähtäville asettamisen päätöksen yhteydessä Kauniaisten yhdyskuntalautakunta ohjeisti jatkosuunnittelussa tutkimaan rakennuksen sijoittamista 4 m etäisyydelle rajasta maanpäällisissä kerroksissa sekä sähköautojen lataamismahdollisuutta huoltoasemalla.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus esittää kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossa, että korttelialueen kaavamääräystä on tarkennettava määrittämällä liikerakentamisen ja toimistorakentamisen määrän keskinäiset suhteet. ELY-keskus esittää, että Kauniaistentie tulisi merkitä kaavaan kaduksi. ELY-keskus toteaa, että tontille mahdollisesti sijoitettavat tuulimyllyt tulee sijoittaa niin, että ne eivät kaatuessaankaan yllä maantien suoja-alueelle. ELY-keskus kehottaa myös lisäämään kaavaselostukseen maininnan siitä, miten hulevedet hallitaan.

Rakennuslautakunta toteaa lausunnossaan, että liikennealueeseen sisältyvät suojaviheralueet pitäisi merkitä kaavaan; istutettavan puurivin alue pitäisi määritellä istutettavaksi; rakentamistapaohje tulisi korvata tavoitetasoa ohjaavalla kaavamääräyksellä ja että maanalaisen pysäköintialueen kaavamääräystä tulisi tarkentaa siten ettei maanalaista paikoitus- ja teknistä tilaa lueta kerrosalaan vaikka ne ulottuisivatkin rakennuksen pohja-alan ulkopuolelle.

Kaavaluonnosvaiheen jälkeen tontin suunnitelmaa tarkennettiin arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäen toimesta. Kaavaehdotus laadittiin tämän tarkentuneen suunnitelman perusteella. Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 22.3.2011, mutta jätti asian pöydälle.



Kuva 4. Bensowinkuja 2:n asemakaavaehdotus, jonka yhdyskuntalautakunta jätti pöydälle kokouksessaan 22.3.2011.

Yhdyskuntalautakunnan kokouksen 22.3.2011 jälkeen arkkitehtitoimisto Lahdelma & Mahlamäki työsti viitesuunnitelmaa eteenpäin. Lahdelma & Mahlamäki on tarkastellut rakennuksen massoittelua ja sijoittumista tontilla sekä julkisivuratkaisuja. Tärkeinä lähtökohtina on ollut energiatehokkuus ja uusiutuvien energiamuotojen hyödyntäminen. Ratkaisussa on päädytty kaavaluonnosvaiheeseen verrattuna osittain korkeampaan rakennukseen. Rakennuksen kattomuoto on vaihteleva. Vinolle kattopinnalle konehuoneen eteen voidaan

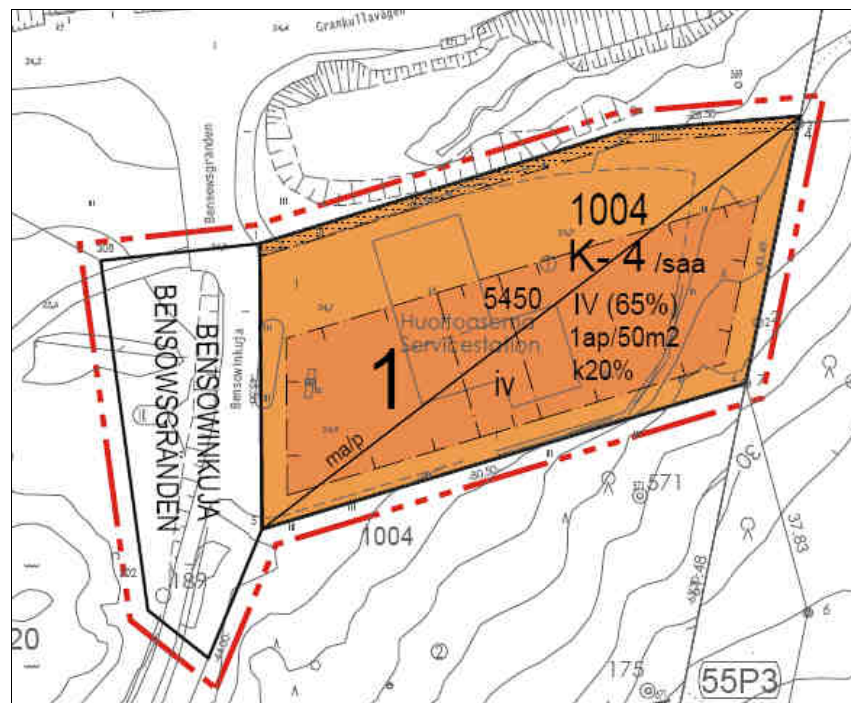
10.2.2012

sijoittaa aurinkopaneeleita. Autopaikat sijoitetaan pääasiassa maanalaiseen autohalliin.

Suunnittelun edetessä todettiin tarkoituksenmukaiseksi rajata kaavaluonnoksessa ollut Kauniaisten tien liikennealue pois kaavasta, koska alueeseen ei kohdistu muutostarpeita.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 18.10.2011, mutta asia palautettiin asemakaavamääräysten täydentämiseksi.

Yhdyskuntalautakunta käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 1.11.2011 ja päätti esittää kaupunginhallitukselle kaavaehdotuksen nähtäville asettamista muutoksin. Lautakunnan muutosesitykset koskivat rakennusalan määrittämistä 4 metrin etäisyydelle tontin rajoista, rakennuksen korkeutta ja iv-konehuonetta koskevan merkinnän ja määräyksen poistamista.

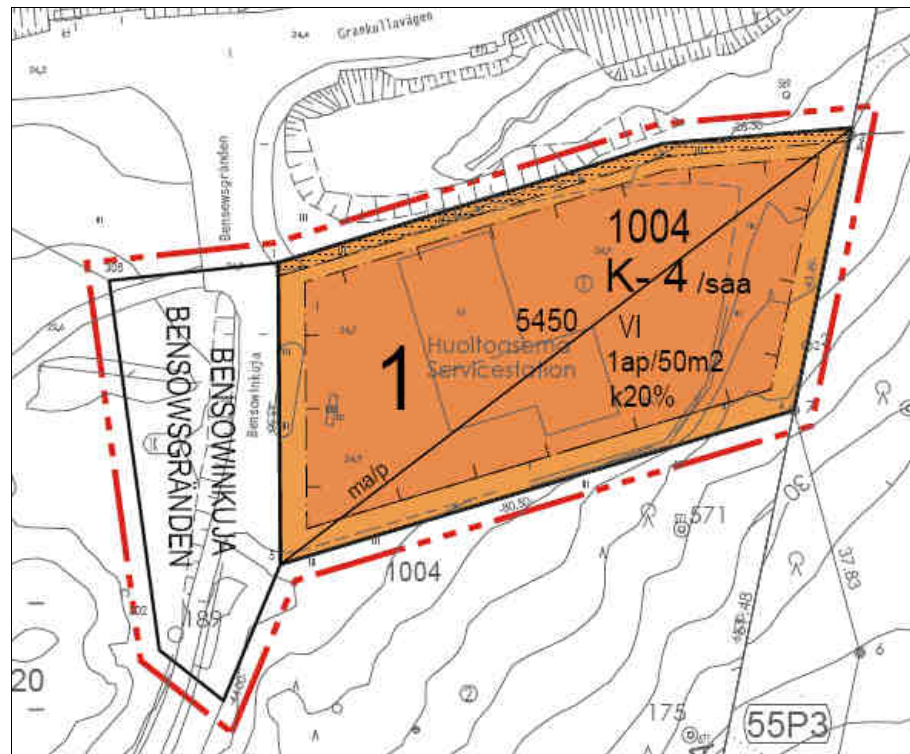


Kuva 5. Bensowinkuja 2:n asemakaavaehdotus, johon yhdyskuntalautakunta esitti muutoksia kokouksessaan 1.11.2011.

Kaavaehdotus on laadittu kaavaluonnosvaiheen jälkeen tarkentuneiden suunnitelmien ja saadun palautteen perusteella. Keskeisimmät muutokset kaavaluonnokseen verrattuna ovat:

- polttoaineen jakelupisteen poistaminen
- rakennusalan laajentaminen
- rakennusoikeuden tarkentaminen
- kerrosluvun muuttaminen
- istutettavan puurivin muuttaminen istutettavaksi alueeksi
- kaavarajauksen muuttaminen siten, että yleisen tien alue (LT) jää kaavamuutoksen ulkopuolelle
- liiketilojen sallitun määrän ilmoittavan määräyksen lisääminen (k 20%)
- yleisten määräysten muokkaus
- kaavaselostuksen täydentäminen

10.2.2012



Kuva 6. Bensowinkuja 2:n asemakaavaehdotus.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 16.11.2011 ja palautti asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakentamistapaohjeita tarkennetaan.

Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotusta kokouksessaan 8.2.2012 ja päätti asettaa kaavaehdotuksen nähtäville muutoksin: maanalainen pysäköintilaitos saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi, ilmanvaihtokonehuoneen julkisivut on integroitava rakennuksen vesikattorakenteeseen ja pihatasolle saa sijoittaa enintään 20 autopaikkaa.

10.2.2012

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan yksi korttelialue, jonka käyttötarkoitus on liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-4). Lisäksi kaavassa osoitetaan katualue.

5.1.1 Mitoitus

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle tontille 1 on osoitettu rakennus-oikeutta 5450 kerrosneliömetriä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavan liitteeksi on laadittu erillinen rakentamistapaohje tontille 1. Hulevedet tulee käsitellä rakennusjärjestyksen ohjeistuksen mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue (K-4)

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle muodostuu yksi tontti. Tontin 1 pinta-ala on 3689 m². Rakennusoikeutta tontilla 1 on 5450 kerrosneliömetriä. Rakennetusta kerrosalasta 20 % saa käyttää liiketiloja varten (k 20%). Kortteliin ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää.

Aluetta koskee määräys /saa, jonka mukaan pilaantunut maaperä on puhdistettava/kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Kortteliin on merkitty maanalainen tila pysäköintilaitokselle (ma/p).

Tontin pohjoisreunaan on osoitettu istutettava alueen osa.

Suurin sallittu kerrosluku on VI. Rakennuksen korkeuden tulee vaihdella ilmeikkään lopputuloksen aikaansaamiseksi. Osan rakennuksesta tulee olla vähintään 5-6 kerroksinen.

Tontille saa sijoittaa uusiutuvaa energiaa kerääviä laitteita. Pientuulivoimaloiden sijoittamisessa on huomioitava, että tuulimyllyt eivät kaatuessaankaan yllä maantien suoja-alueelle. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen mukaan suojaetäisyys maantiestä tulee olla 1,5 x tuulivoimalan maksimikorkeus (torni + lapa) + maantien suoja-alue.

5.3.2 Muut alueet

Katualue

Bensowinkujan katualueen pinta-ala on noin 0,13 ha.

5.3.3 Yleiset määräykset

1. Korttelin 1004 tontille 1 saa sijoittaa uusiutuvaa energiaa kerääviä laitteita.

10.2.2012

2. Uusiutuvan energian tuottaminen ei saa aiheuttaa ympäristölle haittaa (melua tai heijastuksia).
3. Alueen rakentaminen on toteutettava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisesti.
4. Rakennuksen korkeuden tulee vaihdella ilmeikkään lopputuloksen aikaansaamiseksi. Osan rakennuksesta tulee olla vähintään 5-6 kerroksinen.
5. Kattomuodon tulee olla monimuotoinen. Tasakattoa ei sallita.
6. Ilmanvaihtokonehuoneen julkisivut ja materiaalit on sovittava arkkitehtuurin tyyliin. Ilmanvaihtokonehuoneen julkisivut on integroitava rakennuksen vesikattorakenteeseen.
7. Polkupyöräpysäköintiä ja pysäköintilaitosta palvelevia rakennelmia ja rakenteita (esim. ajoluiska) saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, eikä niitä lasketa kerrosalaan. Maanalainen pysäköintilaitos saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi.
8. Pihatasolle saa sijoittaa enintään 20 autopaikkaa.
9. Asemakaavan toteuttamisessa on noudatettava valtuuston erikseen hyväksymiä rakentamistapaohjeita.

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alue sijaitsee näkyvällä paikalla Kauniaisten sisääntulotien varrella. Asemakaavamuutos sekä siihen kytkeytyvät Bensowinkujan katusuunnitelma ja Kauniaistentien viheralueiden suunnitelma luovat edellytykset nykyistä miellyttävämmän ympäristön syntymiselle Kauniaisten sisääntuloon. Asemakaavamuutoksen mahdollistamalla liike- ja toimistorakentamisella on mahdollista luoda nykyistä huoltoasematoimintaa kaupunkikuvallisesti edustavampi sisääntulo Kauniaisiin. Kaava-alue sijaitsee keskustan läheisyydessä ja hyvien liikenneyhteyksien varrella. Kaavamuutos tukee yhdyskuntarakenteen eheyttämistä. Kaava tukee uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämistä.

5.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella ei ole todettu maisema- tai luontoarvoja, eikä pohjaveden kannalta tärkeitä alueita.

5.4.3 Vaikutukset palveluihin

Kaavamuutos mahdollistaa liike- ja toimistorakentamisen tontilla 1. Nykyinen huoltoasemarakennus poistuu.

5.4.4 Vaikutukset liikenteeseen

Liike- ja toimistorakennuksen toteuttaminen muuttaa hieman tontille suuntautuvaa liikennettä. Toimiston liikenne painottuu aamuun ja iltapäivään. Asemakaavan mahdollistaman liiketilan liikenne ajoittuu tasaisemmin. Riippuen tulevan liiketoiminnan muodosta ja esimerkiksi aukioloajoista ilta- ja yöaikaan ajoittuva liikenne tontille voi vähentyä huoltoasematoimintaan verrattuna. Bensowinkujan katusuunnittelussa on huomioitu tontin tuleva toiminta. Kauniaistentien ja Bensowinkujan liittymään on päätetty toteuttaa liikennevalot ennen kaavamuutoksen käynnistymistä ja liikennevalot on rakennettu vuoden 2010 aikana.

5.4.5 Sosiaaliset vaikutukset

Kauniaisten sisääntulon kaupunkikuvallisella muuttumisella voi olla positiivinen vaikutus ihmisiin.

10.2.2012

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Tontilla 1 voi huoltoasematoiminnasta johtuen sijaita pilaantunutta maata. Tarkemmat maaperätutkimukset tulee tehdä rakentamisvaiheessa, kun huoltoasema puretaan. Tarvittaessa alueelle tulee laatia kunnostussuunnitelma ja ilmoitus pilaantuneen maaperän kunnostuksesta. Vastuu maaperän kunnostamisesta on tontin omistajalla.

5.6 Kaavan suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA 25 §) mukaan asemakaavan selostuksessa on mm. esitettävä selvitys kaavan suhteesta valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin ja maakuntakaavaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

MRL 24 §:n 2 momentin mukaan alueidenkäytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista.

Asemakaavamuutos hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja eheyttää taajamaa edistäen elinympäristön toimivuutta ja taloudellisuutta. Asemakaavamuutos tukee elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Asemakaavamuutos huomioi mahdollisen olemassa olevan pilaantuneen maaperän aiheuttaman haitan poistamisen. Asemakaavamuutos edistää uusiutuvien energialähteiden käyttöedellytyksiä.

Alue on maakuntakaavassa osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Asemakaavamuutos on maakuntakaavan mukainen.

5.7 Kaavan suhde yleiskaavan sisältövaatimuksiin

Jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaan asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään (MRL 39 §).

10.2.2012

Yleiskaavan sisältövaatimus (MRL 39 §)	Kaavamuuotos
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on maakuntakaava otettava huomioon siten kuin siitä edellä säädetään.</i>	- Kaavamuuotos noudattaa maakuntakaavaa.
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	
<i>1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys</i>	- Tukeutuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen.
<i>2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö</i>	- Hyödyntää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
<i>3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus</i>	- Kaavan mahdollistama liike- ja toimistorakentaminen sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen keskustan läheisyyteen, jossa saavutettavuus on hyvä.
<i>4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla</i>	- Tukeutuu olemassa olevaan liikenneverkkoon. - Mahdollistaa uusiutuvien energiamuotojen hyödyntämisen.
<i>5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön</i>	- Täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta keskustan läheisyydessä.
<i>6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset</i>	- Luo edellytykset uudelle liike- ja toimistorakentamiselle.
<i>7) ympäristöhaittojen vähentäminen</i>	- Huomioi mahdolliset pilaantuneet maat.
<i>8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen</i>	- Kaava-alueella ei ole erityisiä rakennetun ympäristön, maiseman tai luonnonarvoja.
<i>9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys</i>	- Ei vaikuta virkistysalueisiin.
<i>Yleiskaava ei saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeuden haltijalle kohtuutonta haittaa.</i>	- Asemakaava ei aiheuta haittaa.

10.2.2012

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Tontille 1 on laadittu rakentamistapaohje. Bensowinkujan katualueelle on laadittu katusuunnitelma. Kauniaistentien liikennealueelle on laadittu vihersuunnitelmaehdotus.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Bensowinkujan ja Kauniaistentien liittymän liikennevalot on toteutettu vuoden 2010 aikana. Tontin 1 toteutus on riippuvainen maanomistajasta. Asemakaavamuutoksen yhteydessä tullaan mahdollisesti tekemään maanomistajan kanssa kaavan toteuttamista koskeva maankäyttösopimus.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaupunki seuraa toteutumista mm. rakennuslupamenettelyn kautta.

FCG Finnish Consulting Group Oy

Hyväksynyt:

Anssi Savisalo
arkkitehti SAFA, YKS-299

Laatinut:

Emmi Sihvonen
DI