



KAUNIAISTEN KAUPUNKI
GRANKULLA STAD



Maankäytön
yleissuunnitelma
markdispositionsplan

MASU 2

2004

MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA
MARKDISPOSITIONSPLAN
MASU 2

SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	1
1.1	Maankäytön yleissuunnitelman tarve.....	1
1.2	Maankäytön yleissuunnitelman asema ja vaikutukset.....	1
1.3	Suunnitteluorganisaatio.....	2
1.4	<i>Grani 2020</i> -seminaarisarjan vaikutukset.....	2
1.5	Suunnitteluvaiheet.....	2
2	SUUNNITTELUTILANNE	4
2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	4
2.2	Seutu- ja maakuntakaava.....	4
2.3	Maankäytön yleissuunnitelma (Masu 1).....	5
2.4	Asemakaavoitus ja rakentaminen.....	5
2.5	Lähiympäristön maankäytön suunnittelutilanne.....	7
3	MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA (Masu 2)	8
3.1	Yleiset tavoitteet.....	8
3.2	Keskustatoimintojen alueet (C).....	8
3.3	Kerrostalovaltaiset asuntoalueet (AK).....	9
3.4	Pientalovaltaiset asuntoalueet (AP).....	9
3.5	Julkisten sekä muiden palveluiden ja hallinnon alueet (P).....	11
3.6	Työpaikka-alueet (TP).....	11
3.7	Liikennealueet (L).....	12
3.8	Virkistysalueet (V).....	13
3.9	Ympäristön suojelu ja suojelualueet (SL).....	13
3.10	Yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET).....	15
3.11	Kaupunkikuva, rakennuskulttuuri ja suojelu.....	15
4	SUUNNITELMAN VAIKUTUKSET JA TOTEUTTAMINEN	22
4.1	Suunnitelman suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin.....	22
4.2	Suunnitelman suhde seutu- ja maakuntakaavaan.....	22
4.3	Suunnitelman vaikutusten arviointi.....	23
4.4	Suunnitelman toteuttaminen.....	24

INNEHÅLL

1	INLEDNING	25
1.1	Behovet av markdispositionsplan	25
1.2	Markdispositionsplanens ställning och verkningar	25
1.3	Planeringsorganisation	26
1.4	Resultat av seminarieriet <i>Grani 2020</i>	26
1.5	Planeringsfaser	26
2	PLANERINGSLÄGE	28
2.1	Riksomfattande mål för områdesanvändningen	28
2.2	Region- och landskapsplan	28
2.3	Markdispositionsplan (Masu 1)	29
2.4	Detaljplanläggning och byggande	29
2.5	Planeringsläge för markanvändningen i omnejden	31
3	MARKDISPOSITIONSPLAN (Masu 2)	32
3.1	Allmänna mål	32
3.2	Område för centrumfunktioner (C)	32
3.3	Bostadsområden dominerade av flervåningshus (AK)	33
3.4	Bostadsområden dominerade av småhus (AP)	33
3.5	Områden för offentlig service och annan service samt förvaltning (P)	35
3.6	Områden för arbetsplatser (TP)	35
3.7	Trafikområden (L)	36
3.8	Rekreationsområden (V)	37
3.9	Miljövård och skyddsområden (SL)	37
3.10	Område för samhällsteknisk försörjning (ET)	39
3.11	Stadsbilden, byggnadskultur och skydd	39
4	KONSEKVENSER OCH GENOMFÖRANDE AV PLANEN	46
4.1	Planen i relation till riksomfattande mål för områdesanvändningen	46
4.2	Planen i relation till region- och landskapsplanen	46
4.3	Bedömning av konsekvenserna av planen	47
4.4	Genomförande av planen	48

LIITTEET

- Liite 1 Tilastotietoja Kauniaisten kaupungin asemakaava-alueelta
- Liite 2 Kevyen liikenteen verkko
- Liite 3 Syksyn keskimääräinen arkivuorokausiliikenne Espoossa 2002
- Liite 4a Meluselvitys - Liikenne v. 2002
- Liite 4b Meluselvitys – Liikenne v. 2020
- Liite 5a Arvokkaat rakennukset – Asemakaavassa suojellut rakennukset
- Liite 5b Arvokkaat rakennukset – Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset
- Liite 6 Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt ja erityisiä ympäristöarvoja sisältävät kohteet
- Liite 7 Maankäytön yleissuunnitelma (Masu 1) 24.2.1992, suunnitelmakartta
- Liite 8 Palvelut
- Liite 9 Meurmanin asemakaavan 12.11.1964 AO-tontit

BILAGOR

- Bilaga 1 Statistikuppgifter om Grankulla stads detaljplaneområde
- Bilaga 2 Gång- och cykelvägar
- Bilaga 3 Den genomsnittliga dygnstrafiken på vardagar i Esbo hösten 2002
- Bilaga 4a Bullerutredning - Trafiken år 2002
- Bilaga 4b Bullerutredning - Trafiken år 2020
- Bilaga 5a Värdefulla byggnader - I detaljplanen skyddade byggnader
- Bilaga 5b Värdefulla byggnader - Byggnads- och kulturhistoriskt samt stadsbildsmässigt värdefulla byggnader
- Bilaga 6 Kulturhistoriska miljöer av riksintresse och områden med särskilda miljövärden
- Bilaga 7 Markdispositionsplan (Masu 1) 24.2.1992, planeringskarta
- Bilaga 8 Service
- Bilaga 9 AO-tomter i Meurmans detaljplan 12.11.1964

1 JOHDANTO

1.1 Maankäytön yleissuunnitelman tarve

Kauniaisten maankäyttöä ja rakentamista on perinteisesti ohjattu asemakaavoituksella. Asemakaavat kattavat lähes koko kaupungin alueen. Eri aikoina laadittuja asemakaavoja on voimassa n. 130 kpl, joista vanhin on vuodelta 1959. Kokonaan asemakaavoittamattomia alueita on enää jäljellä Kasavuoren luoteisosassa, Koivuhovin aseman luona sekä Turunväylän kohdalla.

Asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen rakentamista yksityiskohtaisesti ohjaava väline. Se on sidoksissa laatimisajankohtaansa ja voi vanhentua suhteellisen nopeastikin. Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää kunnalta kaavojen ajanmukaisuuden arvioimista ja vanhentuneiden asemakaavojen uudistamista.

Kauniaisten yhdyskuntarakenteen kehitystä ja maankäyttöä koskevat periaatteet on esitetty kaupunginvaltuuston 24.2.1992 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 1). Yleissuunnitelmassa on asetettu 20 vuoden aikatahtämällä maankäytön kehitystä koskevat tavoitteet, osoitettu eri toimintoja varten varatut alueet (suunnitelmakartta) sekä annettu periaatteita ja lähtökohtia asemakaavoitusta varten. Keskeisimpiä yleissuunnitelmassa käsiteltyjä asioita ovat pientalokortteleiden rakennusoikeuksien ohjaaminen sekä Kauniaisten huvilayhdyskunnan säilyttämiseen liittyvät kysymykset.

Nyt laadittavana oleva maankäytön yleissuunnitelma (Masu 2) on luonteeltaan tarkistus voimassa olevaan yleissuunnitelmaan (Masu 1). Tarkistamistyössä on osittain tukeuduttu Masu 1:n perusselvityksiin. Yleissuunnitelman tarkistamisen tavoitteena on, että kaupungin maankäytölliset tarpeet tulisivat otetuksi huomioon vuoteen 2020 asti. Tarkastelun kohteiksi on otettu erilaisia teemoja, joiden osalta Masu 1:tä on erityisesti katsottu tarpeelliseksi tarkistaa. Keskeisimpiä näistä teemoista ovat viheralueet, rakennettu ympäristö ja liikenne sekä Kauniaisten ulkopuolella tapahtuvan toiminnan vaikutukset kaupungin maankäyttöön.

1.2 Maankäytön yleissuunnitelman asema ja vaikutukset

Maankäytön yleissuunnitelma ilmaisee kaupunginvaltuuston tahdon Kauniaisten maankäytön kehittämistä yleispiirteisellä tasolla. Valtuuston hyväksymä yleissuunnitelma ohjaa kaupungin hallintoa maankäyttöön liittyvissä kysymyksissä. Keskeinen väline yleissuunnitelmassa hyväksytyjen periaatteiden toteuttamisessa on asemakaavoitus, jolle yleissuunnitelma antaa lähtökohtia ja asettaa tavoitteita. Myös rakennusjärjestykseen voidaan sisällyttää suunnitelmassa hyväksytyjä tavoitteita.

Maankäytön yleissuunnitelma ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleiskaava, eikä sillä ole laissa määriteltyjä yleiskaavan oikeusvaikutuksia. Yleissuunnitelmaa ei siten voida pitää asemakaavoitusta, rakentamista tai näistä poikkeamista koskevaa päätöksentekoa oikeudellisesti sitovana.

1.3 Suunnitteluorganisaatio

Suunnittelua on johtanut kaupunginhallituksen nimittämä johtoryhmä, johon kuuluvat *Finn Berg* (pj.), *Pertti Eklund* (vpj.), *Maija Manninen*, *Veronica Rehn-Kivi*, *Pekka Rautalahti*, kaupunginjohtaja *Torsten Widén*, kaupungininsinööri *Henrik Sandström* (17.11.2000 asti) ja ympäristöpäällikkö *Minna Aarnio* (siht. 9.6.2002 asti). Asiantuntijoina ovat toimineet maankäyttöpäällikkö *Mauri Liimatainen* (siht. 10.6.2002 alkaen), kiinteistöinsinööri *Tarja Pirinen* (30.10.2002 alkaen) sekä yhdyskuntatoimen johtaja *Marianna Harju* (18.8.2003 alkaen).

Suunnittelua on valmistellut virkamiestyöryhmä, jonka jäseninä ovat olleet kaupunginjohtaja *Torsten Widén* (pj.), kaupungininsinööri *Henrik Sandström* (17.11.2000 asti), ympäristöpäällikkö *Minna Aarnio* (9.6.2002 asti), kulttuurisihiteeri *Clara Palmgren* (30.11.2001 asti), rakennustarkastaja *Peter Lindholm*, maankäyttöpäällikkö *Mauri Liimatainen* (siht.), kiinteistöinsinööri *Tarja Pirinen* (30.10.2002 alkaen) sekä yhdyskuntatoimen johtaja *Marianna Harju* (18.8.2003 alkaen).

1.4 Grani 2020 -seminarisarjan vaikutukset

Syksyllä 1998 ja keväällä 1999 järjestettiin seminaarisarja, johon sisältyi yhteensä 13 seminaaria sekä yksi nuorisotilaisuus. Seminaarisarjan tarkoituksena oli keskusteluprosessin kautta etsiä ajankohtaiset ohjelmaperusteet Kauniaisten kaupunkirakenteen kehittämiseksi ja samalla maankäytön suunnittelun pohjaksi. Yli puoleen seminaareista oli kutsuttu luottamushenkilöiden ja viranhaltijoiden lisäksi kuntalaisia, joiden mielipiteitä haluttiin erityisesti kuulla.

Seminaareissa keskusteltiin laajasti Kauniaisten tulevaisuuden visioista eri näkökulmista lähtien. Maankäyttöön liittyen todettiin nykyisten linjausten olevan pääosin hyviä. Asuntoalueilla haluttiin turvata ”villat” ja vihreys ympäristön keskeisenä teemana. Keskustan hyvää suunnittelua pidettiin tärkeänä. Seminaareista on laadittu yhteenveto *’Raportti Kauniaisten tulevaisuuskeskustelusta’*.

1.5 Suunnitteluvaiheet

- Maankäytön yleissuunnitelman tarkistamisen pohjaksi pidettiin seminaarisarja *Grani 2020* v. 1998 – 1999.
- Kaupunginhallitus hyväksyi työlle tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman 24.8.1999. Samalla kaupunginhallitus nimesi hankkeelle johtoryhmän.
- Teemakohtaisia yleisötilaisuuksia järjestettiin seuraavasti:
 - Graniforum 30.11.1999 (viheralueet)
 - Graniforum 15.2.2000 (liikenne)
 - Graniforum 14.4.2000 (rakennettu ympäristö)
- Espoon kaupungin edustajien kanssa pidettiin keskustelutilaisuus 10.4.2000.

- Kaupunginhallitus päätti 20.3.2002 asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi ja pyytää siitä lausuntoja. Luonnoksesta saatiin yhteensä 17 lausuntoa sekä 21 kirjallista mielipidettä.
- Maankäytön yleissuunnitelmaluonnoksesta 25.3.2002 pidettiin yleisötilaisuus 25.4.2002.
- Rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sisältäviksi kohteiksi merkittyjen rakennusten omistajille lähetettiin kirje 25.6.2002 ja pyydettiin kannanottoja.
- Uudenmaan ympäristökeskuksen kanssa pidettiin keskustelutilaisuus 11.11.2002.
- Kaupunginhallitus päätti 12.5.2003 asettaa ehdotuksen maankäytön yleissuunnitelmaksi 16.4.2003 julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (26.5. – 25.6.2003) ja pyytää siitä lausuntoja. Ehdotuksesta saatiin yhteensä 16 lausuntoa sekä 101 kirjallista mielipidettä.
- Maankäytön yleissuunnitelmaehdotuksesta 16.4.2003 pidettiin yleisötilaisuus 26.5.2003.
- Rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sisältäviksi kohteiksi merkittyjen rakennusten omistajille lähetettiin kirje 27.5.2003 ja pyydettiin heidän kannanottojaan.
- Viranomaisneuvottelut Uudenmaan ympäristökeskuksen ja Keski-Uudenmaan maakuntamuseon kanssa pidettiin 20.1.2004 sekä Museoviraston kanssa 27.1.2004.
- Kaupunginhallitus päätti 6.5.2004 tehdä ehdotukseen muutoksia ja asettaa uuden ehdotuksen julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi (16.8. – 15.9.2004) sekä pyytää siitä lausuntoja. Ehdotuksesta saatiin yhteensä 5 lausuntoa sekä 11 kirjallista mielipidettä.
- Uutta ehdotusta maankäytön yleissuunnitelmaksi esiteltiin 16.8.2004 järjestetyssä yleisötilaisuudessa.
- Kaupunginvaltuusto hyväksyi maankäytön yleissuunnitelman 13.12.2004.

2 SUUNNITTELUTILANNE

2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto hyväksyi vuonna 2000 aluerakennetta ja alueiden käyttöä koskevat valtakunnalliset tavoitteet. Tavoitteiden tarkoituksena on varmistaa valtakunnallisesti merkittävien asioiden huomioon ottaminen maakuntien ja kuntien kaavoituksessa.

Alueidenkäytön tavoitteet on ryhmitelty asiasisällön perusteella seuraaviin kokonaisuuksiin:

1. Toimiva aluerakenne
Tuetaan aluerakenteen tasapainoista kehittämistä sekä elinkeinoelämän kilpailukyvyyn ja kansainvälisen aseman vahvistamista alueen omiin vahvuuksiin ja sijaintitekijöihin perustuen.
2. Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
Edistetään elinympäristöjen toimivuutta ja taloudellisuutta hyödyntämällä ja kehittämällä olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta.
3. Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
Edistetään kansallisen kulttuuriympäristön, rakennusperinnön ja luonnon monimuotoisuuden säilymistä sekä luonnon virkistyskäyttöä ja luonnonvarojen keskeistä hyödyntämistä.
4. Toimivat yhteysverkot ja energiahuolto
Kehitetään liikennejärjestelmiä ja turvataan energiahuollon tarpeet ja edistetään uusiutuvien energialähteiden hyödyntämismahdollisuuksia.
5. Helsingin seudun erityiskysymykset
Kehitetään Helsingin seudun alue- ja yhdyskuntarakennetta väestönkehityksen edellyttämällä tavalla joukkoliikennettä, erityisesti raideliikennettä, hyödyntäen. Turvataan riittävät ylikunnalliset virkistyskäyttöalueet sekä viherverkoston jatkuvuus.

2.2 Seutu- ja maakuntakaava

Kauniaisissa on voimassa seuraavat Helsingin seudun seutukaavat:

- Seutukaava I: Maa- ja metsätalous-, virkistys- ja suojelualueet, vahvistettu ympäristöministeriössä 12.12.1977
- Seutukaava II: Maa- ja metsätalous, virkistys- ja suojelualueet: täydennyksiä ja muutoksia, vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.1987
- Jätehuollon alueet: vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.1987
- Energiahuollon alueet: vahvistettu ympäristöministeriössä 21.10.1994
- Arvokkaat harjumaisemat: vahvistettu ympäristöministeriössä 28.11.1994
- Taajama-alueet, liikenneväylät ja –alueet: vahvistettu ympäristöministeriössä 18.6.1996

Uudenmaan liitto laatii parhaillaan alueelleen maakuntakaavaa. Maakuntakaava on vuoden 2000 alussa voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yleispiirteinen suunnitelma maankäytöstä. Maakuntakaavassa esitetään alueiden käytön ja yhdyskuntarakenteen suuntaviivat ja periaatteet. Kaavassa osoitetaan muun muassa maakunnalliset virkistykseen varattavat sekä asumiseen ja muihin taajamatoimintoihin soveltuvat alueet. Alueita varataan myös seudullisille ja valtakunnallisille liikenne- ja teknisen huollon järjestelyille. Maakuntakaavan aikatahtaus ulottuu vuoteen 2030.

Maakuntakaavassa keskitytään maakunnallisesti tai ylikunnallisesti merkittäviin kysymyksiin. Alueiden käytön yksityiskohdista päätetään kuntien laatimissa yleis- ja asemakaavoissa. Maakuntakaava toimii ohjeena näitä kaavoja laadittaessa ja muutettaessa. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleis- eikä asemakaavan alueella.

2.3 Maankäytön yleissuunnitelma (Masu 1)

Kauniaisissa on voimassa kaupunginvaltuuston 24.2.1992 hyväksymä maankäytön yleissuunnitelma (Masu 1). Yleissuunnitelman laatiminen lähti tarpeesta luoda asemakaavojen muuttamista ohjaavat ja yhteen sovittavat periaatteet sekä toimintamalli poikkeuslupa- ja tonttijakomenettelyn perustaksi. Yleissuunnitelman päätavoitteeksi asetettiin kaupungin kehittäminen luonnonläheisenä huvilayhdyskuntana vallitsevaan maankäyttörakenteeseen tukeutuen. Tarkastelun kohteena yleissuunnitelmassa olivat myös liikenne- ja viheralueverkoston yhteys- ja aluetarpeet, ympäristön- ja rakennusten suojelua koskevat kysymykset, melun ym. ympäristöhaittojen torjunta sekä Kauniaisten ulkopuolisten hankkeiden vaikutukset kaupunkirakenteeseen.

Masu 1 sisältää yleissuunnitelmakartan 1:10 000 (ks. liite 7), jossa on osoitettu yleispiirteiset aluevaraukset eri toimintoja varten, sekä suunnitelmaselostuksen liitteenä olevine perusselvityksineen. Masu 1:n aluevaraukset tukeutuivat pääsääntöisesti olemassa olevaan maankäyttörakenteeseen. Masu 1:n periaatteita on noudatettu asemakaavamuutoksissa, joita on laadittu tarpeen mukaan.

2.4 Asemakaavoitus ja rakentaminen

Kauniaisten kaupungin alueesta on asemakaavoitettu runsaat 567 ha eli n. 95 % koko kaupungin pinta-alasta. Kaavoitetusta alueesta hieman yli puolet on rakennusmaata, noin kolmasosa virkistysalueita sekä loppuosa lähinnä katu-, liikenne- ja erityisalueita.

Taulukko 1: Asemakaavoitetun alueen jakautuminen eri maankäyttöryhmiin.

Maankäyttöryhmä	Pinta-ala (ha)	Osuus %
Rakennuskorttelit	296,6	52,3
Virkistysalueet	165,3	29,1
Katualueet	50,2	8,8
Torit ja katuaukiot	0,3	0,1
Liikennealueet	15,6	2,8
Vaara-alueet	0	0
Erytysalueet	28,0	4,9
Vesialueet	11,3	2,0
Yhteensä	567,3	100

Tilanne 6.10.2003

Voimassa oleviin asemakaavoihin sisältyy rakennusoikeutta yhteensä lähes 878 800 k-m², josta noin 290 000 k-m² eli runsas kolmasosa on vielä käyttämättä. Täysin rakentamattomia tontteja Kauniaisissa on noin 100 kpl. Käyttämätöntä rakennusoikeutta on tyhjien tonttien lisäksi myös ns. vajaasti rakennetuilla tonteilla, joilla asemakaavan osoittamaa asuntomäärää ja/tai rakennusoikeutta ei ole kokonaan käytetty. Teoriassa voimassa olevat asemakaavat sallivat kaikkiaan noin 830 uuden asunnon rakentamisen, joskaan vallitsevasta rakennetusta tilanteesta ja kaavamääräyksistä johtuen lisärakentaminen kaavan osoittamassa laajuudessa ei aina ole mahdollista.

Taulukko 2: Asemakaavojen rakennusoikeuden jakautuminen.

Käyttötarkoitus	Kerrosala k-m²	Osuus %
Asuinpientalojen tontit	561150	63,9
Asuin kerrostalojen tontit	93 143	10,6
Yleisten rakennusten tontit	136 025	15,5
Liiketalojen tontit	31 247	3,5
Asuin- ja liiketalojen tontit	32 056	3,6
Teollisuusrakennusten tontit	19 020	2,2
Muut tontit	6150	0,7
Yhteensä	878 791 k-m²	100 %

Tilanne 6.10.2003

Valtaosa kaupungin rakennusmaasta on kaavoitettu pientaloalueiksi, jotka käsittävät sekä erillis- että rivitalojen alueet. Kaavoihin sisältyy yhteensä 889 pientalotonttia, joiden keskikoko on n. 2500 m². Asemakaavoissa pientalotonteille on osoitettu yhteensä 2524 asuntoa, joista vielä rakentamatta on noin 24 % eli vajaat 600 asuntoa. Runsas 40 % pientalotonteista on sellaisia, joille voidaan kaavan mukaan rakentaa joko yksi tai useampi asunto lisää. Kaiken kaikkiaan lähes 90 %:lla pientalotonteista on asemakaavan mukaan käyttämätöntä rakennusoikeutta, määrältään yhteensä n. 215 000 k-m². Vaikka toteuttama-

tonta rakennusoikeutta on pientaloalueilla vielä runsaasti jäljellä, vajaasti rakennettujen tonttien lisärakentaminen on kuitenkin usein vaikeaa. Olemassa olevien rakennusten sijainti, rakentamisen luonne tai rakentamiseen käytetty peittoala tontista voi asettaa rajoituksia uudelle rakentamiselle.

2.5 Lähiympäristön maankäytön suunnittelutilanne

Kauniaisille olennaista on sen sijainti Espoon sisällä osana yhteistä kaupunkirakennetta. Kauniaisten lähiympäristössä tapahtuvalla rakentamisella, kaavoituksella ja muilla maankäyttöä koskevilla ratkaisuilla on merkittäviä vaikutuksia kaupungin kehitykseen mm. liikenne-, virkistys- ja palvelutarpeiden osalta.

Kauniaisten länsipuolella on voimassa vuonna 1997 lainvoiman saanut Espoon pohjoisosien yleiskaava (osa I). Kauniaisten kannalta merkittävää on suunnitelma Espoon keskuksen ja sen lähialueiden kehittämisestä. Tavoitteena on parantaa Espoon keskuksen julkisia ja kaupallisia palveluja sekä rakentaa lähiympäristöön uusia asuntoalueita. Valmisteilla olevassa maakuntakaavassa Lommilaan on esitetty sijoitettavaksi kaupan ja toimistojen keskittymä, jonka vaikutuspiiriin kuuluisivat läntinen/pohjoinen pääkaupunkiseutu sekä ympäröivät kehyskunnat.

Kauniaisten pohjois-, itä- ja eteläosaan rajoittuva Espoon eteläosien yleiskaava on parhaillaan valmisteilla. Yleiskaavasunnittelussa on päätetty valita Espoon kehittämisen painopistealueiksi Kaakkois-Espoo (Leppävaara-Tapiola), Länsiväylän varsi sekä Espoonlahti-Kauklahti. Kauniaisten lähiympäristöön Suurpellon-Henttaan alueelle suunnitellaan sijoitettavaksi voimakasta asuntorakentamista ja palveluja. Kehä II:n ja Turunväylän risteyksen tuntumaan toteutetaan toimitiloja ja asumista *business park* -tyyppisin ratkaisuin. Lisäksi Nihtisilta-Keran alueelle on suunniteltu sijoitettavaksi kaupallisia palveluja. Ymmerstan ja Tuomarilan alueen rakentamisella on vaikutuksia Kauniaisten liikenneratkaisuihin ja palveluihin. Suunniteltu Kehä II:n leventäminen kaksiajorataiseksi tulee meluntorjunnan kannalta ottaa huomioon läheisten asuntoalueiden suunnittelussa.

3 MAANKÄYTÖN YLEISSUUNNITELMA (Masu 2)

3.1 Yleiset tavoitteet

Kauniaisten yhdyskuntarakenteen ja maankäytön kehittämisen päätavoitteena on nykyisen maankäyttörakenteen säilyttäminen ja eheyttäminen. Rakentaminen tulee vastaisuudessakin olemaan pääasiassa täydentävää ja korvaavaa. Kokonaan uusia alueita rakentamisen piiriin ei maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 2) ole osoitettu.

Kauniaisten kaupungin kehittämisstrategian mukaan kaupungin asumisympäristöä kehitetään huvilakaupunkiperinnettä noudattaen sekä väljyyttä, vihreyttä ja hyvää arkkitehtuuria vaalien. Maankäytön yleissuunnitelman tarkistuksessa (Masu 2) vuoteen 2020 kaupungin asukasmäärää koskevaksi tavoitteeksi on asetettu 10 000 asukasta.

Uudenmaan liiton väestösuunnitteen mukaan Kauniaisten asukaslukutavoite on vuoteen 2025 mennessä 10 000 asukasta. Tämä tarkoittaa n. 1400 asukkaan lisäystä nykytilanteeseen (8609 asukasta 15.10.2003). Kauniaisten kaupungin nykyinen asuntokanta on n. 3500 asuntoa. Uudenmaan liiton asuntokantaa koskeva suunnite on 4400 asuntoa vuoteen 2025. (*Uudenmaan liitto: Maakuntasuunnitelma 2025*).

YTV:n suunnitelmassa Pääkaupunkiseudun tulevaisuuskuvaksi PKS 2025 (YTV, 21.3.2003) Kauniaisten kaupungin osalta esitetyt kasvuarviot vuoden 2025 tilanteessa ovat seuraavat: Työpaikat 3 000 (muutos 600), asuntokerrosala 590 000 m² (muutos 135 700 m²) ja toimitilakerrosala 125 000 m² (muutos 21 800 m²).

3.2 Keskustatoimintojen alueet (C)

Nykytila

Kauniaisten nykyinen keskusta on suurelta osin rakennettu 1960-luvulla. Viime vuosien aikana keskustaan on rakennettu liike- ja toimistorakennus (Kauppa-keskus Grani) sekä radan pohjoispuolelle kolme asuinkerrostaloa. Osa keskustan vanhoista liikerakennuksista on huonokuntoisia ja vajaakäytössä.

Tavoitteet

Keskustaa pidetään kaupunkirakenteen kehittämisen tärkeimpänä kohteena. Tavoitteena on muodostaa keskustasta viihtyisä ja toiminnallisesti mahdollisimman monipuolinen alue mm. lisäämällä asuntojen ja toimitilojen määrää keskustan alueella.

Suunnitelma

Yleissuunnitelmassa on määritelty keskustatoimintojen alueeksi ensisijaisesti kaupan, hallinnon ja muiden palvelutoimintojen sekä keskustaan soveltuvan

asumisen tiloille varattu alue. Keskustatoimintojen aluevaraus on säilytetty Masu 1:een nähden lähes ennallaan. Merkittävin muutos on radan pohjoispuolella sijaitsevan asuin- ja liiketalojen tontin, jolle on rakennettu asuinkerrostaloja, muuttaminen kerrostalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AK).

Keskustan kehittämisalueen raja-
us on erikseen määritelty vireillä olevan keskustaprojektin yhteydessä. Alueella on järjestetty arkkitehtuurikilpailu, jonka tulosten pohjalta keskustan asemakaavaa tullaan tarkistamaan.

3.3 Kerrostalovaltaiset asuntoalueet (AK)

Nykytilanne

Kaupungin varsinaiset kerrostaloalueet sijaitsevat keskustassa ja sen lähituntumassa sekä Kasavuoren alueella. Kerrostalorakennukset ovat pääasiassa kolmekerroksisia, lukuun ottamatta keskustaa, jossa sijaitsee kaksi korkeampaa kerrostaloa. Kokonaan rakentamattomia kerrostalotontteja on yhteensä neljä kappaletta, joista kaksi sijoittuu keskustaan ja kaksi Bredanportin tuntumaan.

Tavoitteet

Tavoitteena on varautua uusien asuinkerrostalojen rakentamiseen keskustaan. Asemakaavamuutoksin pyritään järjestämään pienkerrostalojen rakentamismahdollisuuksia mm. erityisryhmien tarpeisiin.

Suunnitelma

Toteutuneet kerrostaloalueet on merkitty suunnitelmaan kerrostalovaltaisiksi asuntoalueiksi. Olemassa olevien kerrostaloalueiden lisäksi uutta kerrostalorakentamista tulee tapahtumaan myös keskustassa. Bredanportin ympäristön asuinkerrostalo/toimistotaloalueen toinen tontti on muutettu työpaikka-alueeksi. Kurssikeskus Petran tontti on muutettu kerrostaloalueeksi.

3.4 Pientalovaltaiset asuntoalueet (AP)

Nykytilanne

Valtaosa Kauniaisten rakennusmaasta on pientaloaluetta. Erityisesti vanhimpien asemakaavojen mukaisilla pientaloalueilla on vielä runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta jäljellä. Voimassa oleviin asemakaavoihin sisältyvän koko rakennusoikeuden toteutuminen merkitsisikin pientaloalueiden tiivistymistä nykyisestäään.

Kauniaisissa on ollut johtavana periaatteena se, että asemakaavassa määrätään asuntojen lukumäärä. Sallittu rakennusoikeus rakennettavaa asuntoa kohti on vanhemmissa kaavoissa suhteellisen suuri, mikä pienemmillä tonteilla (alle 1750 m²) johtaa jopa 0,4:n tonttitehokkuuteen. Isojen tonttien (yli 3000 m²) kohdalla tämä enimmillään 3 asunnon määrään perustuva kaavoitusperiaate on puolestaan johtanut päinvastaiseen tilanteeseen eli alhaiseen kokonaisrakennusoikeuden määrään ja tonttitehokkuuteen (e = 0,15 – 0,26).

Mm. vanhempia kaavoja koskeva poikkeamishakemusten runsaus johti siihen, että Masu 1:ssä katsottiin tarpeelliseksi luoda pientalotonttien rakennusoikeuden määrittämistä koskeva yhtenäinen ohjeisto mm. isojen tonttien asemakaavojen muutostilanteita varten. Tämä koski erityisesti 12.11.1964 vahvistetun ns. Meurmanin asemakaavojen muuttamista.

Tavoitteet

Tavoitteena on väljyyden, vehreyden sekä huvilakaupunkimaisen luonteen säilyttäminen Kauniaisten pientaloalueilla.

Suunnitelma

Kaupungin alueella on useita (n. 130 kpl) eri aikoina vahvistunutta asemakaavaa, joissa suurimmassa osassa mukana on pientalojen korttelialueita. Nämä kaava-alueet ovat laajalti toteutuneita, mutta monessa niissä on täydentämiskentämismahdollisuutta. Kaavoja ei voida pitää vanhentuneina, koska ne ovat edelleen toteuttamiskelpoisia. Yksittäisiä kehittämistarpeita ilmenee esim. suojelutarpeiden vuoksi eri kaava-alueilla sekä asuntojen erilleen rakentamisen osalta. Joillakin alueilla asemakaavaa on muutettu jo useampaan kertaan.

Yksittäisistä kaava-alueista kehittämistoimenpiteitä voidaan harkita ns. Meurmanin 12.11.1964 vahvistuneen asemakaavan yli 3.000 m²:n tonteilla, joissa enimmäisrakennusoikeus 775 k-m² voidaan jakaa vapaasti enintään kolmen (3) asunnon kesken. Tällöinkin tontille sallittava peittoala 350 + 75 = 425 m² ja kokonaisrakennusoikeus 775 k-m² jäisivät ennalleen. Tontteja ei myöskään kaupunkikuvallisista ja rakenteellisista syistä jaeta.

Siinä tapauksessa, että em. mainitulla kaava-alueella tontin pinta-ala on 4.500 m² tai suurempi olisi mahdollista rakentaa neljä asuntoa peittoalan ollessa 600 m² ja kokonaisrakennusoikeus 800 k-m². Tällöin myös mahdollisuus tontin jakamiseen olisi olemassa.

Sekä Meurmanin että muissakin asemakaavoissa edellytettyä paritaloasuntojen kytkemistä ei pidetä välttämättömänä yleismääränä. Tapauskohtaisesti tarpeita voi kuitenkin olla ja ne selvitetään asemakaavamuutosten ja rakennuslupien yhteydessä

Muiden kaava-alueiden isoilla yli 4.500 m²:n tonteilla voidaan tapauskohtaisesti harkita rakennusoikeuden määrää, mikäli alueen maankäytölliset tavoitteet ja kaavoitushistoria tukevat tontin kehittämistä.

Tonteille voidaan rakentaa autokatoksia, mikäli lupaviranomainen sen sallii. Autotallit katsotaan rakennuksiksi ja niitä voidaan rakentaa asemakaavassa sallitun rakennusalan ja peittoalan puitteissa.

Em. kehittämisperiaatteet ovat ohjeena asemakaavoja muutettaessa. Asemakaavamuutoksien yhteydessä harkitaan niiden soveltuvuus tapauskohtaisesti ottaen huomioon tontin sijaintitekijät kuten maasto, tontin muoto, rakennuskanta, ympäröivät tontit jne. Rivitalokorttelien osalta ei em. kehittämisperiaatteita kuitenkaan sovelleta.

3.5 Julkisten sekä muiden palveluiden ja hallinnon alueet (P)

Nykytilanne

Maankäytön yleissuunnitelmassa (Masu 1) valtaosa yleisiä palveluja varten varatuista alueista on jaettu todellisen käytön perusteella eri hallintokuntien (esim. opetustoimen, sosiaalitoimen ja terveydenhuollon) käyttöä varten. Merkittävä osa näiden tonttien rakennusoikeudesta on toteutunut. Kokonaan rakentamatta ovat Martankujan varrella sijaitsevat kaksi tonttia. Osa Kavallintien varrella sijaitsevasta Y-alueesta on asemakaavaan muutoksella osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi.

Tavoitteet

Tavoitteena on varata nykyiset julkisten palvelujen ja hallinnon alueet PY –merkinnällä, lähipalvelujen alueet PL -merkinnällä sekä muut palvelujen ja hallinnon alueet P -merkinnällä.

Suunnitelma

Suunnitelmassa on osoitettu käytössä olevat kaupungin ja muiden julkisten tahojen tontit PY -merkinnällä. Lisäksi on laajennettu Martankujalla olevaa PY –tonttivarausta sekä osoitettu Villa Wulffin itäpuolella sijaitseva PY -tontti kaupungin tarpeisiin. Yhtiöntien ja Ersintien kulmassa oleva AO –tontti sekä ns. Bensowin alue on varattu P –alueiksi.

3.6 Työpaikka-alueet (TP)

Nykytilanne

Teollisuustien varrella sijaitsee useita tontteja, joiden käyttötarkoitus mahdollistaa työpaikkatilojen rakentamista. Asemakaavassa tämä alue on varattu ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustoiminnan alueeksi, jolle voidaan rakentaa myös toimistotiloja. Noin puolet alueen rakennusoikeudesta on toteutunut. Masu 1:ssä on teollisuus- ja varastoalueeksi varattu Turunväylän lounaispuolella oleva alue.

Tavoitteet

Tavoitteena on varata toimivan yhdyskuntarakenteen mukaisesti riittävästi työpaikkojen toteuttamiseen tarvittavaa aluetta.

Suunnitelma

Teollisuustien teollisuus- ja toimistoalueet on merkitty työpaikka-alueeksi. Alueen kerrosala on n. 19.000 k-m². Bredanportin läheisyydessä on varaus kahdelle työpaikkatontille ja yhdelle yhdistetylle työpaikka/asuinrakennusten tontille, joiden rakennusoikeus on yhteensä n. 9.000 k-m². Turunväylän lounaispuolelle on varattu yksi n. 5000 k-m² :n työpaikkatontti.

3.7 Liikennealueet (L)

Nykytilanne

Kaupungin lounaisosassa kulkee valtatie 1 (Turunväylä), pohjoisosassa maantie 110 (Turuntie) ja itäpuolella Kilonväylä (Kehä II). Kaupungin sisäiset pääväylät ovat Turunväylälle Kauniaistentie sekä Turuntielle Helsingintie, Asematie ja Bembölientie. Yhdysteinä Espoon keskuksen suuntaan toimivat Kauppalantie ja Bredantie sekä Mankkaan suuntaan Kauniaistentien lisäksi Gresantie. Ajo-neuvoliikenteen radan alitukset sijaitsevat Tunnelitiellä ja Bredanportilla. Näiden lisäksi on kaksi kevyen liikenteen radan alitusta Palokunnankujan ja Fasaaninpolun kohdalla. Nykyiset tieliikenteen liikennemäärät on osoitettu liitteessä 3. Liikennemääräistä n. 25 % on läpikulkuliikennettä.

Rautatieliikenteellä on Kauniaisissa kaksi asemaa: Kauniaisten asema keskustassa sekä Koivuhovin asema. Sen lisäksi Espoon Keran asema palvelee myös Kauniaisten itäosia. Kauniaisten asema on rantaradan vilkkaimpia liityntäliikenneasemia. Päivittäinen liityntäpysäköintimäärä on n. 200 autoa ja se on kasvamaan päin, mikä on johtanut pysäköintipaikkojen täyttymiseen jo ennen kaupunkiradan jatkamista Espooseen. Lähijunien lisäksi Kauniaista palvelee Espoon sisäisiä linja-autoreittejä sekä seudullisia reittejä. YTV koordinoi seudullista joukkoliikennettä.

Tavoitteet

Nykyinen liikenneverkosto säilytetään. Turuntienportti korvaa nykyisen Vanhan Turuntien yhteyden Turuntielle. Yhteysvaihtoehdot keskustasta Ymmerstaan tutkitaan. Peuramäentieltä ei sallita Yhtiöntien kautta moottoriajoneuvojen läpikulkuliikennettä. Liikennöinti Peuramäentieltä Kauniaisiin tapahtuu Kauppalantien kautta. Läpikulkuliikenteen osuutta kokonaisliikenteestä vähennetään.

Kevyen liikenteen reittejä parannetaan ja edistetään muutenkin kevyen liikenteen käyttöä. Kevyen liikenteen nykyinen ja suunniteltu verkko on esitetty liitteessä 2. Lisääntyvän raideliikenteen tarpeet (kaupunkirata) sekä asemien järjestelyt ja niihin liittyvän liityntäliikenteen tarpeet otetaan huomioon asemakaa-voituksessa. Rautatien tarvitsemat liityntäpysäköintipaikat toteutetaan pääosin radan pohjoispuolelle.

Suunnitelma

Yleisen tien aluevarauksiksi (LT) on merkitty Kauniaistentien itäosa Gresantieltä kaupungin rajalle, Turunväylän ja Turuntien alueet sekä Kehä II:n alue. Rautatieliikenteen alueeksi (LR) on merkitty nykyistä yleissuunnitelmavarausta vastaava aluevaraus. Pääkadut on yleissuunnitelmassa erotettu muusta maankäytöstä; muut kadut sisältyvät korttelialueisiin. Seudulliset kevyen liikenteen reitit on osoitettu suunnitelmakartalla.

3.8 Virkistysalueet (V)

Nykytilanne

Masu 1:ssä on osoitettu suurimmat virkistysalueet sekä näitä yhdistävät merkittävät viherverkoston osat. Osa pienistä virkistysalueista sisältyy pääkäyttötarkoituksen mukaisesti aluevarauksiin. Virkistysalueista osa on rakennettuja puistoja, osa ns. toimintapuistoja ja osa lähivirkistykseen tarkoitettuja metsäalueita. Suurin osa viheralueista on kaupungin omistuksessa.

Tavoitteet

Tavoitteena on tutkia virkistysalueiden ja viheryhteyksien tarve. Poistetaan epätarkoituksenmukaiset pienet puistoaluevaraukset ja lisätään tarvittavia alueita. Virkistysalueiden välisten yhteyksien toimivuus varmistetaan.

Suunnitelma

Viheraluevaraukset on jaettu lähivirkistysalueisiin (VL) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen alueisiin (VU). Virkistysalueiden kokonaismäärä on Masu 1:een ja nykytilanteeseen verrattuna säilytetty ennallaan. Osa pienistä virkistysalueista sisältyy pääkäyttötarkoituksen mukaisesti aluevarauksiin. Turunväylän varrelle on osoitettu suojaviheralue (EV).

3.9 Ympäristön suojelu ja suojelualueet (SL)

Nykytilanne

Kauniaislaiset arvostavat omassa lähiympäristössään perinteisesti vihreyttä, väljyyttä ja Kauniaisten persoonallista rakennuskulttuuria. Kauniaisten kaupungin alueella on puistoja, puutarhoja, peltoa, metsiä, soita ja järvi, mäkiä ja laaksoja sekä luonnonsuojelualueita. Monimuotoisuus on Kauniaisten ympäristöllinen rikkaus.

Kauniaisten alueella ei ole merkittävässä määrin saastuttavaa teollisuutta, joten ympäristöuhat ja -riskit liittyvät enemmänkin liikennemeluun, polttoaineiden käsittelyyn sekä maaperän pilaantumiseen. Kauniaisten alueesta on laadittu meluselvitys ennusteineen. Liitteessä 4 on kuvattu melutilanne v. 2002 (liite 4a) ja ennustetilanteessa v. 2020 (liite 4b). Pahimmat melualueet sijaitsevat Turunväylän vaikutusalueella. Kauniaisten mittakaavassa vanhat öljysäiliöt ja polttoaineiden jakelupisteet vaativat erityistä tarkkailua ja kunnossapitoa. Erityisesti Träskmossen ja Gallträsk ovat tässä suhteessa arkoja alueita. Ympäristöriskin muodostavat myös toimintansa lopettaneiden kauppapuutarhojen alueet, joilla on havaittu maaperän lievää pilaantumista.

Pieni ja matala Gallträskin järvi on voimakkaasti rehevöitynyt. Järven virkistyskäyttö on runsaan pohjaliejun ja vesikasvillisuuden vuoksi rajoitettua. Kaupunki tutkii järven tilan parantamismahdollisuuksia sekä käytettävissä olevia kunnostustoimenpiteitä erillisen Gallträsk –projektin puitteissa.

Kauniaisissa sijaitsee kolme varsinaista luonnonsuojelualuetta: Kasavuoren ja Träskmossenin luonnonsuojelualueet sekä Lippajärven linnustonsuojelualue. Lisäksi Karvasbackan alueella oleva pähkinälehto sekä Kiikarivuoren jalopuumetsikkö ovat luonnonsuojelulain mukaan suojeltuja luontotyyppejä. Uudenmaan ympäristökeskus valmistelee myös Gallträskin etelärannalla esiintyvän lehtonadan suojelua erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikkana. (Ks. luku 3.11 ja liite 6) Kasavuorella sijaitsee valtakunnallisen kallioalueinventoinnin mukainen arvokas kallioalue.

Kauniaisten ainoa maatalousalue muodostuu ns. Fransmanin pelloista kaupungin länsiosassa Kasavuoren pohjoispuolella. Alue liittyy Espoon puolella arvokaaseen viljelyskulttuurimaisemaan, jolle on määritelty suojelutavoitteita.

Tavoitteet

Asemakaavoituksessa tulee ottaa huomioon alueen luonnonympäristö, istutettaviksi soveltuvat alueet tonteilla, olemassa oleva rakennuskanta ja meluntorjunta sekä ympäristön tila. Tontteja kaavoitettaessa ja rakennettaessa tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, että vanhemman rakennetun ympäristön lisäksi tonteilla säilyy täällä tyypillistä luonnonmukaista tonttialuetta, joka keskeisesti luo Kauniaisten vihreää kaupunkikuvaa.

Luonnonarvot ja ympäristöriskit tulee kartoittaa ja tiedot koota ympäristötietokantaan asemakaavoituksen, rakentamisen sekä muun toiminnan suunnittelussa huomioitaviksi ja hyödynnettäviksi. Nykyisten ja vanhojen polttoaineiden ja kelupisteiden sekä öljysäiliöiden sijainnit tulee paikantaa, jotta riskikohteet saadaan uuden ympäristönsuojelulain mukaisesti kaupungin valvontaan. Kauniaisissa toimineiden kauppapuutarhojen alueet tulee selvittää maaperän mahdollisen pilaantuneisuuden tutkimista varten. Meluntorjunta tulee ottaa huomioon asemakaavoituksessa ja rakentamisessa mm. rakennusten sijoittelua ja meluaitoja koskevin määräyksin. Liikenteellisin keinoin meluntorjunta voidaan hoitaa nopeusrajoituksin sekä katurakenteellisin keinoin. Suojeluarvojen säilyminen luonnonsuojelulain mukaisilla suojelukohteilla tulee turvata alueiden hoito- ja käyttösuunnitelmien avulla.

Suunnitelma

Toteutuneet suojelualueet - Kasavuoren ja Träskmossenin luonnonsuojelualueet sekä Lippajärven linnustonsuojelualue - on merkitty suunnitelmaan SL – merkinnällä. Kasavuoreen on suojeltavaksi alueeksi merkitty nykyistä luonnonsuojelualuetta laajempi alue. Alueeseen sisältyy myös valtakunnallisen inventoinnin mukainen arvokas kallioalue. Lisäksi myös Gallträskin etelärannalla sijaitseva lehtonadan esiintymisalue on merkitty SL –alueeksi. Karvasbackan pähkinälehto ja Kiikarivuoren jalopuumetsikkö on merkitty alueiksi, joilla on säilytettäviä ympäristöarvoja. Maatalousalue on merkitty asemakaavoituksen yhteydessä säilyttävällä merkinnällä MA – maisemallisesti arvokas peltoalue.

3.10 Yhdyskuntateknisen huollon alueet (ET)

Nykytilanne

Kauniaisten vesihuollon perustana ovat sopimukset Espoon kaupungin kanssa veden toimittamisesta sekä jätevesien johtamisesta ja käsittelystä. Kauniaisissa on vuodesta 1998 lähtien käytetty Päijänteen vettä. Kauniaisten alueella sijaitsee Espoon kaupungin ylävesisäiliö sekä vesihuoltotunneli, jotka palvelevat myös Kauniaisten vesihuollon tarpeita.

Kaupunki vastaa omasta vesi- ja viemäriverkostostaan, joka on pääosin rakennettu 1960- ja 1970-luvuilla. Viime vuosina on vähäisen uudisrakentamisen lisäksi saneerattu vanhoja vesi- ja viemärijohtoja sekä laajennettu verkoston automaattiseen seurantaan käytettyä kaukovalvontajärjestelmää.

Kaikilla asemakaava-alueella olevilla kiinteistöillä on mahdollisuus liittyä ole-massa olevaan vesihuoltoverkkoon. Uusi vesihuoltolaki on lisännyt kunnan vastuuta vesihuollossa, mutta tällä ei ennakoida olevan maankäytöllisiä vaikutuksia.

Kauniainen käyttää YTV:n puitteissa Ämmässuon kaatopaikkaa, joka on myös käytössä maankaatopaikkana. Bredantien päässä on kaupungin lumenkaatopaikka.

Energiahuollon verkon pitäjänä on E.ON Finland Oyj. Suurin osa kaupungin alueesta on myös kaukolämpöverkon piirissä.

Tavoitteet

Koivuhovin seisakkeen vieressä sijaitsevalle kaupungin nykyiselle ulkovarastolle tulee osoittaa uusi sijoituspaikka. Lumenkaatopaikalle varataan alue nykyiseen kohtaan Bredantien päässä. Ylijäämämaille tulisi osoittaa läjitysalue tai –alueet. Ulkoilureitistöt, joita voitaisiin rakentaa pidemmän ajan kuluessa materiaalikertymän mukaan, olisivat sopivia sijoituspaikkoja osalle ylijäämämaista. Hylättyjen ajoneuvojen säilytykseen on jatkossakin tarve osoittaa säännösten mukainen alue.

Suunnitelma

Kaupungin ulkovarasto voidaan sijoittaa esim. Turunväylän lounaispuolelle osoitetulle varastoalueelle (TV) tai Turuntiehen rajoittuvalle työpaikka-alueelle (TP). Bredantien päähän osoitetaan lumenkaatopaikka.

3.11 Kaupunkikuva, rakennuskulttuuri ja suojelu

Nykytilanne

Kauniaisten rakennuskulttuurin perinteisiin liittyy rakentamisen väljiys ja tietty arkkitehtoninen vapaus. Nykyään uudisrakentaminen on yhä enenevässä määrin täydennysrakentamisen luonteista ja se tapahtuu useimmiten olemassa olevien rakennusten välittömässä läheisyydessä.

Asukaskyselyjen tulosten perusteella Kauniaisten vanhoilla rakennuksilla on tärkeä merkitys kaupunkilaisten lähiympäristön viihtyisyyden ja virikkeellisyyden kannalta. Keski-Uudenmaan maakuntamuseo ja Uudenmaan ympäristökeskus ovat myös kiinnittäneet huomiota Kauniaisten viehättävään, vielä tallella olevaan vanhempaan rakennuskantaan, jolla on todettu olevan seudullistakin merkitystä.

Kauniaisten arvokkaista rakennuksista on asemakaavalla suojeltu 20 rakennusta. Maankäytön yleissuunnitelman laatimista varten tehdyn kartoituksen perusteella Kauniaisissa on rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sisältäviä kohteita tunnistettu huomattavasti enemmän.

Tavoitteet

Kauniaista kehitetään viihtyisänä, pientalovaltaisena kaupunkina, jonka rakennustapa kunnioittaa Kauniaisten perinteitä ja rakennuskantaa. Täydentävässä rakentamisessa huomioidaan uuden maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti vanhempi, olemassa oleva rakennuskanta ja sopeutetaan uudisrakentaminen harmonisesti paikkaansa.

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan asemakaava-alueilla rakennusten ja kulttuurihistoriallisesti merkittävien ympäristöjen suojelu hoidetaan ensisijaisesti kaavoituksella. Kaavassa annetaan tällöin tarpeelliset suojelua koskevat määräykset. Suojelumääräysten tulee olla maanomistajalle kohtuullisia. (MRL 57 §)

Rakennussuojelun toteuttamiseksi käytetään kaavallista ohjausta ja uudistettavaa rakennusjärjestystä rakennusten säilyttämistä ja korjaamista suosivaksi. Arvokkaiden kohteiden säilyttämistä edistetään rakennusvalvonnan ohjauksella.

Suunnitelma

Maankäytön yleissuunnitelmassa on esitetty rakennusperinnön, kulttuuri- ja luonnonympäristön sekä kaupunkikuvan kannalta arvokkaita alueita, rakennuksia sekä muita kohteita. Kohteet on suunnitelmassa luokiteltu kolmeen eri ryhmään, jotka ovat suojeltavat rakennukset, valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt sekä erityisiä ympäristöarvoja sisältävät kohteet.

Arvokkaat rakennukset

1 Asemakaavassa suojellut rakennukset

Suunnitelmassa on esitetty rakennukset, jotka voimassa olevassa asemakaavassa on merkitty suojeltaviksi. Asemakaavalla suojeltuja rakennuksia Kauniaisissa on yhteensä 20 kpl (luettelo rakennuksista ks. *liite 5a*). Suurin osa näistä rakennuksista on rakennettu 1900 –luvun alkuvuosina Kauniaisten 'huvilayhdyskunnan' perustamisen aikaan.

2 Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaat rakennukset

Suunnitelmaan on merkitty 41 rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja sisältävää rakennusta, joiden suojelutarve tulee selvittää vastaisuudessa tapahtuvien asemakaavoitusten yhteydessä (ks. liite 5b). Mainitut rakennukset sekä lyhyt kuvaus niiden arkkitehtuurista, historiasta ja nykypäivän tilanteesta ilmenevät erillisestä selvityksestä *Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia (Kauniaisten kaupunki, Maankäyttöyksikkö 2003)*. MRL 118 §:n säännös velvoittaa ottamaan huomioon historialliset ja kulttuurihistorialliset seikat sekä kaupunkikuvalliset näkökohdat korjaus-, uudisrakennus- ja purkutoimenpiteiden yhteydessä ja että nämä näkökohdat voivat koskea muitakin kuin luettelossa 5b mainittuja rakennuksia.

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaiden rakennusten osalta tulee rakennusperintöä vaalia pitämällä alue tarkoituksenmukaisessa käytössä sekä säilyttämällä alueella oleva rakennus- tai kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta. Asemakaavaa muutettaessa ja rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sekä muiden toimenpiteiden soveltamiseen ympäristöön sekä edistää alueen luonnon-, kulttuuri- ja esteettisten arvojen säilymistä.

Asemakaavoituksen yhteydessä otetaan erikseen tapauskohtaisesti kantaa siihen, mitkä suunnitelmaan merkityistä rakennuksista tullaan suojelemaan. Asemakaavaa muutettaessa kunkin maanomistajan kanssa tullaan yksityiskohtaisesti selvittämään rakennuksen suojelulliset arvot, sen kunto ym. tekijät, minkä jälkeen rakennuksen mahdollisesta suojelusta päätetään. Maankäytön yleissuunnitelmalla ei rakennusten suojelun osalta tehdä päätöksiä.

”Rakentamisessa, rakennuksen korjaus- ja muutostyössä sekä rakennuksen tai sen osan purkamisessa on huolehdittava siitä, ettei historiallisesti tai rakennustaiteellisesti arvokkaita rakennuksia tai kaupunkikuvaa turmella” (MRL 118 §). Rakennuksen purkaminen on asemakaava-alueella luvanvaraista. Kauniaisissa tämä merkitsee käytännössä sitä, että lupa on tarpeen lähes koko kaupungin alueella. *”Purkamisluvan myöntämisen edellytyksenä on, ettei purkaminen merkitse rakennettuun ympäristöön sisältyvien perinne-, kauneus- tai muiden arvojen hävittämistä eikä haittaa kaavoituksen toteuttamista”* (MRL 139 §). Tämä purkamislupaan liittyvä harkinta kohdistuu kaikkiin rakennuksiin huolimatta siitä, onko rakennus suojeltu tai nimetty arvokkaaksi kohteeksi vai ei. Rakennus- ja kulttuurihistorian kannalta tarkasteltavista kohteista kaupunki kiinnittää erityistä huomiota yhteistyöhön maan ja rakennusten omistajien kanssa. Kaupunki kannustaa omalta osaltaan arvokkaiden rakennusten omistajia säilyttämään ja kehittämään Kauniaisten huvilakaupunki-ilmettä.

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt

Suunnitelmaan on merkitty Kauniaisten alueella sijaitsevat neljä valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristökohdetta (ks. liite 6). Kohteiden rajaukset suunnitelmakartalla ovat ohjeellisia. Kohteet perustuvat Museoviraston ja ympäristöministeriön vuonna 1993 julkaisemaan selvitykseen *Rakennettu kulttuuriympäristö. Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt* (Museoviraston rakennushistorian osaston julkaisu n:o 16, 1993). Selvityksen tarkoituksena on kiinnittää päätöksenteossa erityistä huomiota valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuurihistoriallisten ympäristöjen vaalimiseen sekä palvelu- ja maankäytön suunnittelua eri tasoilla.

Maankäyttö- ja rakennuslain säännösten nojalla ja valtioneuvoston 1.1.2002 voimaan tulleen periaatepäätöksen mukaan valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on maankäytön sekä maankäyttötavoitteiden sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen. Maankäyttö- ja rakennuslaissa on lisäksi määriteltävä, miten nämä tavoitteet on tarkoitus varmistaa suunnittelu- ja päätösprosesseissa.

Valtakunnallisesti merkittävät kulttuurihistorialliset ympäristöt:

1V Gallträskin omakoti- ja huvila-asutus

Kauniaisten varhaisin huvilapalstoitus keskittyi Gallträskin rannoille. Rannalla sijaitsevat mm. villat Furugård (Kolster, N. Michelsson, 1910), Skogshyddan (V. Lekman, 1907-13), Gahmberga (Klostret) (B. Jung, 1907), Lill-Gahmberga (B. Jung, 1919), Lindstedt (E. Lindstedt, 1908), Granagård (Eliel Saarinen, 1909) ja Runeberg (1908-10).

Kavallintien eteläpuolella on uudisrakentamisesta huolimatta säilynyt useita Kauniaisten varhaisimman huvilakulttuurin edustajia. Huomattavimpia ovat villat Vallmogård (L. Sonck, 1907), Blå Hägern (L. Sonck, 1927), Gunnarsberg (K. Lindahl, 1909) sekä Tusculum (B. Jung, 1908).

2V Bad Grankulla (Kauniala)

Bad Grankullan kolmikerroksinen kylpylärakennus vuodelta 1910 (L. Sonck). Rakennus muutettiin Kaunialan sotavammassairaalaksi vuonna 1945. Kylpylärakennuksen itäpuolella on alkuaan lääkäreiden asuintalona käytetty Villa Björnbo (1912).

3V Villa Wulff

Villa Wulffin kaksikerroksinen tiilihuvila laajoine puistoineen on Kauniaisten suurimpia huviloita (G. Aspelin, 1914-16). Huvilan sisustuksen suunnitteli Carolus Lindberg ja puiston Paul Olsson. Villa Wulffiin liittyy puistoalueen lounaislaidalla Villa Gustafsson (1919) ja itäpuolella tiilinen metodistikirkko (1917).

4V Kauniaisten rautatieasema

Kauniaisten asemarakennus (oletettavasti Bruno F. Granholm, 1908, laajennettu v. 1911). Asemarakennukseen liittyy vanha asuntoalue. Rautatieasemien säilyttämiseksi on vuonna 1998 tehty valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden suojelemista koskeva sopimus.

Erityisiä ympäristöarvoja sisältävät kohteet

Luonnon- ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat alueet ja tiemaisemat on merkitty suunnitelmaan erityisiä ympäristöarvoja sisältävinä kohteina.

Luonnon- ja kulttuuriympäristön kannalta arvokkaat alueet (ks. liite 6):

1 Bensowin alue

Alue koostuu pääosin laajasta metsämäisestä harvaan rakennetusta tontista, jonka puusto ja rakennukset ovat hyvässä kunnossa. Alueen päätarkoituksena on 1910 – luvulta lähtien ollut lastenkotitoiminta, joka tänään on sijoitettu 1960-luvulla rakennettuun taloon. Vanha päänhuvi on rakennettu nousevalle terassimuodostumalle puutarhuri Paul Olssonin piirustusten mukaisesti. Päänhuvilan puutarha on hyvin hoidettu kukkaistutuksineen, huvimajoineen ja veistoksineen. Alueen omistaa Bensowin säätiö. Alueella on sekä paikallishistoriallista että maisemallista arvoa.

2 Junghansin alue

Villa Junghans lisärakennuksineen, entinen puutarhurin mökki sekä ympäröivä puisto korttelikenttineen muodostavat laajahkon viheralueen. Alueella on vielä jäljellä jälkiä 1910 –luvulta - ajasta, jolloin huvila rakennettiin. Huvilan käyttäjät, pääasiassa eläkeläisyhdistykset, osallistuvat ajoittain puiston kunnossapitoon, tuntien näin vastuuta talostaan ja sen lähiympäristöstä. Alue on kaupungin omistuksessa.

3 Bembölentien / Stockmannintien / Kylpyläntien alue

Kolmiomainen kortteli, jonka ensimmäiset rakennukset edustavat 1950-luvun rakennustyyliä suurilla metsätonteilla. Alueen havumetsä antaa sille myös maisemallisen arvon.

4 Siestankujan / Sailonkujan alue

Kaksi vanhaa huvilaa, jotka edustavat alueen kulttuurihistoriallista (Helkavuori, kuvanveistäjä Alpo Sailon taiteilijakoti) ja paikallishistoriallista (Villa Siesta, mm. tunnettu Helga Sailon ravintolana) arvoa. Jyrkkä ja metsäinen rinne luoteeseen on maisemallisesti arvokas ja kuuluu olennaisena osana Helkavuoren kansallisromanttiseen arkkitehtuuriin.

5 Vanhan Turuntien alue

Vanha Turku-Viipuri rantatieltä eli Kuninkaantieltä Helsinkiin johtava maantie, joka rakennettiin Helsingin perustamisen (v. 1550) jälkeen. Bembölen kylästä alkavaa, kiemurtelevaa tietä ei ole enää jäljellä kuin pienissä osissa, joista tämä tien osa kuuluu piempiin.

6 Työväen Akatemian alue

Työväen Akatemian alue muodostaa oman *campus* -alueensa asuntoloineen, koulutustiloineen, tenniskenttineen ja kirjastoineen. Työväen akatemia on toiminut alueella vuodesta 1924. Alun perin yksityisen huvilan alueelle on rakennettu lisärakennuksia sekä laajennettu puistoa. 1990-luvulla puistoon tehtiin *arboretum*. Työväen akatemian perustajista tohtori Julius Ailio on haudattu puistoon. Yksityisen huvilan ajalta alueella on mm. huvimaja korkealla kalliolla ja joitakin istutuksia. Alue on paikallis- ja kulttuurihistoriallisesti sekä maisemallisesti arvokas.

7 Stockmannin 'rauniot'

1910 -luvulla aloitetun linnamaisen huvilarakennuksen kivijalka. Rakentaminen keskeytyi huvilan omistajan konsuli Frans Stockmannin kuoltua. Kivijalka metsän keskellä kertoo paikallishistoriasta ja kiehtoo asukkaiden mielikuvitusta.

8 Marcus Collininkujan alue

1970-luvulla rakennettu alue, jonka omakotitalot keskittyvät tiiviisti oman ja ainoan "raitin" (ilman läpiajoa) ympärille ja korkealle Kasavuoren havumetsään. Alueen yhtenäisyys, rauhallisuus ja maisemallisuus lisäävät sen arvoa.

9 Magnus Hagelstamintien alue

1960- ja 1970-luvuilla rakennettu alue, joka sisältää sekä omakotitaloja että kaksikerroksisen kerrostalon. Alue on rauhallinen ja talot on hyvin sijoitettu maastoon ainoan tien (ilman läpiajoa) varrelle. Alue on maisemallisestikin arvokas.

10 Kasavuoren / Urheilutien alue

Alue sisältää kasvavan paikkakunnan kaikki rakennustyyppit; omakotitaloja, rivitaloja ja kerrostaloja, jotka rakennettiin lyhyen ajan kuluessa 1960-luvulla suurelle muuttoaalolle. Rakentamisen keskittäminen melko pienelle alueelle kuin myös 1960-luvun arkkitehtuuri sen eri muodoissa tekevät alueesta paikallisesti arvokkaan.

11 Hautausmaan alue

Kauniaisten hautausmaa vihittiin käyttöön vuonna 1927, kunnallisena hautausmaana. Kunnalliset merkkihenkilöt, jotka on haudattu omaan hautausmaahan, antavat alueelle paikallis- ja kulttuurihistoriallisen arvon.

12 Kasavuoren luonnonsuojelualue

Kasavuoren luonnonsuojelualue on perustettu 1992 Uudenmaan läänihallituksen päätöksellä. Alueelta löytyy mm. arvokkaita kalliometsäalueita, pähkinä- sekä puronvarsilietoja. Suomen ympäristökeskuksen luonnon- ja maisemansuojelun kannalta arvokaiden kallioalueiden inventoinnin mukaan Kasavuoren kallioalue luokitellaan arvokkaaksi kallioalueeksi, joka on maisemallisesti, geologisesti sekä biologisesti merkittävä. Alueen pinta-ala on noin 15 hehtaaria.

13 Träskmossenin luonnonsuojelualue

Träskmossenin suoalue on vuonna 1988 Uudenmaan läänihallituksen päätöksellä perustettu luonnonsuojelualue. Träskmossenin yleisimmät suotyypit ovat keidas- ja isovarparuame. Suon eri alueilla esiintyviä lajeja ovat mustikka, suokukka, variksenmarja, hiirenporras, korpi-imarre, kurjenjalka ja suoputki. Uudenmaan ympäristökeskus on vuonna 2002 hyväksynyt luonnonsuojelualueen hoito- ja käyttösuunnitelman ja alueelle on rakennettu pitkospuut sekä opastaulut. Alueen pinta-ala on noin 4,5 hehtaaria.

14 Lippajärven linnustonsuojelualue

Lippajärven linnustonsuojelualue rauhoitettiin jo vuonna 1933 Uudenmaan läänin maaherran päätöksellä. Uudenmaan ympäristökeskus on alueen luontoarvojen vähentymisen takia 9.11.1999 muuttanut alueen rauhoitusmääräyksiä ja nykyistä suojelualueerajausta, josta osa sijoittuu Kauniaisten puolelle. Alueen pinta-ala on noin 3,5 hehtaaria.

15 Karvasbackan pähkinälehto

Luonnonsuojelulain 29 § 1 momentin mukainen suojeltava luontotyyppi, jolla esiintyy runsaasti hyväkuntoisia ja suuria pähkinäpensaita yhtenäisellä alueella. Uudenmaan ympäristökeskus on tehnyt esiintymispaikan rajauspäätöksen vuonna 2003. Alueen pinta-ala on noin 0,8 hehtaaria.

16 Kiiharivuoren jalopuumetsikkö

Luonnonsuojelulain 29 § 1 momentin mukainen suojeltava luontotyyppi. Metsikkö koostuu merkittävilta osin jaloista lehtipuista ja alueella esiintyy runsaasti lehmuksia, tammia ja pähkinäpensaita. Uudenmaan ympäristökeskus on tehnyt esiintymispaikan rajauspäätöksen vuonna 2003. Alueen pinta-ala on noin 2 hehtaaria.

17 Lehtonataesiintymä Gallträskin rannalla

Luonnonsuojelulain 47 § 1 momentin mukainen erityisesti suojeltavan lajin esiintymispaikka. Alueella esiintyy uhanalainen putkilokasvilaji, lehtonata (*Festuca gigantea*). Uudenmaan ympäristökeskus on valmistellut esiintymispaikan rajauspäätöstä vuonna 2003. Alueen pinta-ala on noin 1,7 ha.

Arvokkaat tiemaisemat

Arvokkaihin tiemaisemiin on luetteloitu paikallishistoriallisesti ja maisemallisesti arvokkaita teitä. Kauniaisissa on jäljellä useita paikallisesti merkittäviä vanhaa huvila-asutusta palvelevia teitä (esim. Kavallintie, Dosentintie, Maisterintie ja Eteläinen Heikelintie sekä Kylpyläntie). Maisemallisesti arvokkaita ovat metsäisissä mäki- tai järvimaisemissa kulkevat tiet (mm. kumpuilevat tiet Gallträskin ympäri sekä Jondalintie/Yhtiöntie). Tiemaisema voi olla arvokas myös hyvin suunniteltuna katumiljöönä (esim. Mäntymäentie). Lisäksi Kauniaisissa on useita viehättäviä kapeita 'kortteliraitteja' (mm. Fasaaninpolku ja Hovineuvoksettarenpolku).

Arvokkaihin tiemaisemiin on luokiteltu seuraavat tiet (*ks. liite 6*): 1T Kylpyläntie (osa), 2T Mäntymäentie (osa), 3T Kavallintie (osa), 4T Fasaaninpolku, 5T Jondalintie, 6T Hovineuvoksettarenpolku, 7T Rantamajantie (osa), 8T Maisterintie (osa), 9T Eteläinen Heikelintie (osa), 10T Dosentintie (osa), 11T Yhtiöntie (osa) ja 12T Itäinen koulupolku.

4 SUUNNITELMAN VAIKUTUKSET JA TOTEUTTAMINEN

4.1 Suunnitelman suhde valtakunnallisiin alueidenkäyttötavoitteisiin

Maankäytön yleissuunnitelmassa on otettu huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja edistetty niiden toteuttamista. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden pääasiallinen sisältö on selostettu luvussa 2.1.

Toimiva aluerakenne sekä elinkeinoelämän toimintaedellytykset turvataan monipuolistamalla ja kehittämällä kaupungin keskustaa sekä sijoittamalla uutta asuin- ja työpaikkarakentamista raideliikenneyhteyksien läheisyyteen (Bredanportti). Yhdyskuntarakenteen eheyttämistä tuetaan osoittamalla rakentamista vain pääasiassa jo olemassa oleville rakennetuille alueille.

Kansallisen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön säilyttämiseksi suunnitelmaan on merkitty valtioneuvoston periaatepäätöksen mukaiset valtakunnallisesti arvokkaat kulttuurihistorialliset ympäristöt, muita erityisiä ympäristöarvoja sisältäviä kohteita sekä asemakaavalla suojellut ja suojeltaviksi ehdotetut rakennukset. Luonnon monimuotoisuuden säilymistä edistetään osoittamalla suunnitelmaan luonnonsuojelualueiden lisäksi myös suojeltavat luontotyypit ja erityisesti suojeltavien lajien esiintymispaikat. Luonnon virkistyskäyttöä edistetään säilyttämällä nykyiset virkistysalueet ennallaan sekä osoittamalla suunnitelmaan paikalliset ja seudulliset virkistysreitit sekä viheryhteystarpeet. Toimivan yhteysverkoston turvaamiseksi raide- ja tieliikenteelle on osoitettu riittävät aluevaraukset.

Helsingin seudun erityiskysymykset on otettu huomioon kehittämällä yhdyskuntarakennetta raideliikennettä hyödyntäen. Asuntorakentamisen edellytyksiä parannetaan lisäämällä kerrostalorakentamista keskustaan. Myös ylikunnallisten virkistyskäyttöalueiden sekä viherverkoston jatkuvuus on turvattu.

4.2 Suunnitelman suhde seutu- ja maakuntakaavaan

Voimassa olevat seutukaavat sekä laadittavana olevan maakuntakaavan suunnittelutilanne on selostettu luvussa 2.2. Maankäytön yleissuunnitelma noudattaa seutukaavoja sekä maakuntakaavaehdotuksessa esitettyjä ratkaisuja.

Ehdotus Uudenmaan maakuntakaavaksi oli yleisön nähtävillä marraskuussa 2003. Ehdotuksessa Kauniaisten alue on osoitettu pääosiltaan taajamatoimintojen alueeksi. Kauniaisten keskusta on merkitty keskustatoimintojen alueeksi sekä Kasavuoren alue virkistysalueeksi, josta on viheryhteystarve Gallträskin kautta Espoon suuntaan. Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeiksi alueiksi on merkitty neljä valtakunnallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista kohdetta (Gallträskin omakoti- ja huvila-asutus, Bad Grankulla, Villa Wulff ja Kauniaisten rautatieasema). Lisäksi Kasavuoreen on osoitettu arvokas kallioalue.

Voimassa olevien seutukaavojen sisältö on pääpiirteissään maakuntakaavassa esitetyn mukainen.

4.3 Suunnitelman vaikutusten arviointi

Rakennettu ympäristö

Suunnitelma perustuu tavoitteelle säilyttää Kauniainen pientalovaltaisena vehreänä huvilakaupunkina kaupungin nykyiseen maankäyttörakenteeseen tukeutuen. Tämän tavoitteen mukaisesti suunnitelma ohjaa rakentamista jo olemassa oleville rakennetuille alueille säilyttäen rakentamattoman ympäristön ennallaan.

Rakentamisen määrää on tavoitteena tehostaa vain kaupungin keskustassa ja radan varrella Bredanportin läheisyydessä. Vähäisten toiminnallisten muutosten vuoksi suunnitelman vaikutukset alueen väestö- ja työpaikkamäärään ovat pieniä. Keskustan kerrostaloasumisen lisääminen monipuolistaa kaupungin asuntarjontaa.

Suunnitelma tähtää rakennus- ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilyttämiseen nostamalla näitä arvoja sisältäviä alueita ja kohteita esille yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa tarkemmin suunniteltaviksi ja tarkasteltavaksi.

Luonnonympäristö ja virkistyskäyttö

Suunnitelma ohjaa luonnonympäristön säilyttämistä suojelualue- ja –kohdevarauksin sekä turvaa asukkaiden virkistystarpeet säilyttäen viher- ja virkistysalueet nykyisellään. Rakentamisen keskittäminen olemassa oleville rakennetuille alueille vähentää myös luonnonympäristöön kohdistuvia haittoja ja muutoksia. Suunnitelman vaikutukset luontoon ovat myönteisiä myös sen vuoksi, että se korostaa sovittamaan vapaa-ajan vieton ja virkistyksen toiminnot yhteen luonnon kanssa siten, ettei luontoa tarpeettomasti turmella.

Taloudelliset vaikutukset

Rakentamisen sekä väestö- ja työpaikkamäärän maltillinen kasvusuunnite ei luo suuria muutospaineita kunnallistalouden tilanteeseen. Nykyiseen maankäyttötilanteeseen tukeutuva yhdyskuntarakenne ei myöskään aiheuta merkittävää uutta kunnallistekniikan tai julkisten palvelujen rakentamistarvetta. Keskustan toiminnallisen rakenteen kehittämällä pyritään mm. yksityisten palvelujen parantamiseen.

Sosiaaliset vaikutukset

Suunnitelman vaikutukset kauniaislaisten elämänlaatuun ovat myönteisiä, koska suunnitelma tukee väljää ja laadukasta asumista sekä ympäristön viihtyisyyden parantamista. Kerrostaloasumisen lisääminen keskustaan tukee kauniaislaisten mahdollisuutta asua kotikaupungissaan mm. tarjoamalla ikääntyvälle väestölle edellytykset siirtyä omakotitalosta kerrostaloasuntoon palvelujen lähelle.

Suunnitelma korostaa elinympäristön esteettisiä ja kulttuurisia arvoja tähtäämällä luonnon säilyttämiseen sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaiden kohteiden suojeluun ja säilyttämiseen tuleville sukupolville.

4.4 Suunnitelman toteuttaminen

Maankäytön yleissuunnitelma osoittaa kaupungin asettamat tavoitteet maankäytön kehittämiseksi. Kaupunginvaltuuston hyväksymänä suunnitelma ohjaa kaupungin päätöksentekoa siten kuin valtuuston päätökset yleensäkin. Suunnitelmalla vaikutetaan maankäyttöä ja rakentamista koskeviin ratkaisuihin kaupungin alueella pitämällä suunnitelma asukkaiden ja rakentajien saatavilla.

Asemakaava on maankäyttö- ja rakennuslain mukainen yksityiskohtainen oikeusvaikutteinen kaava, jonka määräyksiä tulee noudattaa rakentamisessa ja muissa maankäyttöä koskevissa toimenpiteissä. Kauniainen on lähes kokonaan asemakaavoitettu ja olemassa olevat kaavat on pääosin toteutettu kaavan mukaisella rakentamisella. Rakennuskanta on keskimäärin melko uutta ja hyväkuntoista. MRL 60 §:n mukaan asemakaava, joka merkittävältä osin on toteutumatta, vanhenee 13 vuoden jälkeen. Tällaista tilannetta ei ole näköpiirissä Kauniaisissa, mikä aikanaan voitaneen todeta yksinkertaisella hallinnollisella menettelyllä.

Rakennusjärjestyksessä annetaan rakentamiseen liittyviä määräyksiä. Kauniainen rakennusjärjestyksestä ollaan uusimassa. Tässä työssä otetaan huomioon maankäytön yleissuunnitelma.

Kauniaisissa 13.12.2004

Mauri Liimatainen
Maankäyttöpäällikkö

Tarja Pirinen
Kiinteistöinsinööri

1 INLEDNING

1.1 Behovet av markdispositionsplan

I Grankulla har markanvändningen och byggnationen traditionellt styrts med detaljplaner. Planerna omspannar nästan hela stadsområdet. Det finns ca 130 st. under olika tider utarbetade gällande detaljplaner, den äldsta från 1959. Områden som saknar detaljplan finns i sydvästra delen av Kasaberget, vid Björkgårds station och vid Åboleden.

En detaljplan är ett verktyg enligt markanvändnings- och bygglagen för detaljerad reglering av byggandet. Detaljplanen är bunden till den tidpunkt då den utarbetas och kan föråldras relativt snabbt. Enligt markanvändnings- och bygglagen bör kommunen bedöma planernas aktualitet och ändra föråldrade detaljplaner.

Principerna för utvecklingen av samhällsstrukturen och för markanvändningen i Grankulla har framlagts i den av stadsfullmäktige 24.2.1992 godkända översiktliga markdispositionsplanen (Masu 1). I markdispositionsplanen har man angett på 20 års sikt de mål som gäller utvecklingen av markanvändningen, anvisat områden som reserverats för olika funktioner (planeringskarta) och fastställt principer och utgångspunkter för detaljplanläggningen. De viktigaste frågorna i planen gäller styrning av byggrätterna i småhuskvarter och frågor som hänför sig till bevarandet av Grankullas villasamhälle.

Den markdispositionsplan som nu utarbetas (Masu 2) är en justering av den gällande planen (Masu 1) och bygger delvis på de grundläggande utredningarna för Masu 1. Målet för revideringen av markdispositionsplanen är att stadens behov med avseende på markanvändningen blir beaktade fram till år 2020. Som mål för granskningen har tagits olika teman för vilkas del det har ansetts speciellt viktigt att uppdatera Masu 1. De viktigaste av dessa teman är grönområden, den byggda miljön och trafiken samt hur verksamheter utanför Grankulla inverkar på stadens markanvändning.

1.2 Markdispositionsplanens ställning och verkningar

Markdispositionsplanen ger uttryck för stadsfullmäktiges vilja beträffande utvecklingen av Grankullas markanvändning i allmänna drag. Den av fullmäktige godkända markdispositionsplanen styr stadens förvaltning i frågor som gäller markanvändningen. Ett centralt redskap i genomförandet av de i markdispositionsplanen godkända principerna är detaljplanläggningen, för vilken den övergripande planen ger utgångspunkter och sätter upp mål. Markdispositionsplanens mål kan inkluderas även i byggnadsordningen.

Markdispositionsplanen är inte en generalplan enligt markanvändnings- och bygglagen och den har inte generalplanens i lagen fastställda rättsverkningar. Markdispositionsplanen kan således inte anses vara juridiskt bindande med

avseende på beslut som gäller detaljplanläggning, byggande eller undantag från dessa.

1.3 Planeringsorganisation

Planeringen har letts av en av stadsstyrelsen tillsatt ledningsgrupp, vars medlemmar är *Finn Berg* (ordf.), *Pertti Eklund* (vice ordf.), *Maija Manninen*, *Veronica Rehn-Kivi*, *Pekka Rautalahti*, stadsdirektör *Torsten Widén*, stadsingenjör *Henrik Sandström* (till 17.11.2000) och miljöchef *Minna Aarnio* (sekr. till 9.6.2002). Experter har varit markanvändningsingenjör *Mauri Liimatainen* (sekr. från 10.6.2002), fastighetsingenjör *Tarja Pirinen* (från 30.10.2002) och direktören för samhällstekniken *Marianna Harju* (från 18.8.2003).

Planeringen har beretts av en tjänstemannagrupp vars medlemmar har varit stadsdirektör *Torsten Widén* (ordf.), stadsingenjör *Henrik Sandström* (till 17.11.2000), miljöchef *Minna Aarnio* (till 9.6.2002), kultursekreterare *Clara Palmgren* (till 30.11.2001), byggnadsinspektör *Peter Lindholm*, markanvändningschef *Mauri Liimatainen* (sekr.), fastighetsingenjör *Tarja Pirinen* (från 30.10.2002) och direktören för samhällstekniken *Marianna Harju* (från 18.8.2003).

1.4 Resultat av seminarieriet *Grani 2020*

Hösten 1998 och våren 1999 arrangerades en serie av sammanlagt 13 seminarier och ett möte för ungdomar. Syftet med seminarieriet var att via en diskussionsprocess få fram aktuella principer för utvecklingen av Grankullas stadsstruktur och en grund för planeringen av markanvändningen. Till över hälften av seminarierna inbjöds utöver förtroendevalda och tjänsteinnehavare även kommuninvånare, vars åsikter man särskilt ville höra.

På seminarierna fördes omfattande diskussioner om Grankullas framtidsvisioner ur olika synvinklar. I fråga om markanvändningen konstaterades att de nuvarande grundlinjerna till största delen är bra. I bostadsområdena ville man bevara "villorna" och grönskan som ett centralt miljötema. Det ansågs viktigt att centrum planeras bra. Av seminarierna har utarbetats ett sammandrag '*Rapport om Grankullas diskussion kring framtiden 1998-99*'

1.5 Planeringsfaser

- För att få underlag för revideringen av markdispositionsplanen arrangerades 1998 – 1999 seminarieriet *Grani 2020*.
- Stadsstyrelsen godkände 24.8.1999 målen för arbetet samt ett program för deltagande och bedömning. Samtidigt utsåg stadsstyrelsen en ledningsgrupp för projektet.
- För allmänheten arrangerades möten med följande teman:
 - Graniforum 30.11.1999 (grönområden)

- Graniforum 15.2.2000 (trafik)
- Graniforum 14.4.2000 (den byggda miljön)
- Med representanter för Esbo stad arrangerades ett diskussionsmöte 10.4.2000.
- Stadsstyrelsen beslutade 20.3.2002 hålla utkastet offentligt framlagt under 30 dagar och begära utlåtanden om detta. Totalt lämnades 17 utlåtanden och 21 skriftliga åsiktsyttringar om utkastet.
- Om utkastet till markdispositionsplan 25.3.2002 arrangerades ett möte för allmänheten 25.4.2002.
- Till ägarna till byggnader som angivits som objekt med byggnads- och kulturhistoriska värden skickades brev 25.6.2002 där ägarna ombads meddela sina åsikter.
- Ett diskussionsmöte med Nylands miljöcentral hölls 11.11.2002.
- Stadsstyrelsen beslutade 12.5.2003 att 16.4.2003 lägga offentligt fram förslaget till markdispositionsplan för 30 dagars tid (26.5-25.6.2003) och begära utlåtanden om detta. Sammanlagt lämnades 16 utlåtanden och 101 skriftliga åsiktsyttringar.
- Om förslaget till markdispositionsplan 16.4.2003 hölls ett möte för allmänheten 26.5.2003.
- Till ägarna av byggnader som angivits som objekt med byggnads- och kulturhistoriska värden skickades brev 27.5.2003 där ägarna ombads meddela sina åsikter.
- Myndighetsförhandlingar fördes med Nylands miljöcentral och Mellersta Nylands landskapsmuseum 20.1.2004 och med Museiverket 27.1.2004.
- Stadsstyrelsen beslutade 6.5.2004 göra ändringar i förslaget och hålla det nya förslaget framlagt under 30 dagar (16.8 - 15.9.2004) samt begära utlåtanden om det. Sammanlagt 5 utlåtanden och 11 skriftliga åsikter lämnades om förslaget.
- Det nya förslaget till markdispositionsplan presenterades vid ett möte för allmänheten 16.8.2004.
- Stadsfullmäktige godkände markdispositionsplanen 13.12.2004.

2 PLANERINGSLÄGE

2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Statsrådet godkände år 2000 riksomfattande mål för regionstrukturen och områdesanvändningen. Syftet med målen är att säkerställa att frågor av riksomfattande betydelse beaktas i landskapens och kommunernas planläggningsarbete.

Målen för områdesanvändningen har grupperats i följande helheter utifrån sak innehållet:

1. Fungerande regionstruktur

Man stöder en balanserad utveckling av regionstrukturen och förstärker näringslivets konkurrenskraft och internationella ställning utgående från områdets egna starka sidor och lokaliseringfaktorer.

2. Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön

Livsmiljöernas ändamålsenlighet och ekonomi främjas genom att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas och utvecklas.

3. Kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser

Bevarandet av den nationella kulturmiljön, byggnadsarvet och naturens mångfald samt användningen av naturen för rekreation och en hållbar användning av naturresurserna främjas.

4. Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning

Trafiksystemen utvecklas, behoven inom energiförsörjningen tryggas och möjligheterna att utnyttja förnybara energikällor gynnas.

5. Specialfrågor i Helsingforsregionen

Helsingforsregionens region- och samhällsstruktur utvecklas med hänsyn till befolkningstillväxten genom att utnyttja kollektivtrafiken, särskilt spårtrafiken. Tillräckliga överkommunala rekreationsområden samt kontinuiteten i nätverket av grönområden tryggas.

2.2 Region- och landskapsplan

I Grankulla gäller följande regionplaner för Helsingforsregionen:

- Regionplan I: Jord- och skogsbruks-, rekreations- och skyddsområden, fastställd av miljöministeriet 12.12.1977
- Regionplan II: Jord- och skogsbruks-, rekreations- och skyddsområden: kompletteringar och ändringar, fastställd av miljöministeriet 30.10.1987
- Områden för avfallshantering: fastställd av miljöministeriet 30.10.1987
- Områden för energiförsörjning: fastställd av miljöministeriet 21.10.1994
- Värdefulla åslandskap: fastställd av miljöministeriet 28.11.1994
- Tätortsområden, trafikleder och trafikområden: fastställd av miljöministeriet 18.6.1996

Nylands förbund bereder som bäst en landskapsplan för sitt område. Enligt markanvändnings- och bygglagen, som trädde i kraft vid ingången av år 2000, är en landskapsplan en översiktlig plan för markanvändningen. I landskapsplanen anges principerna för områdesanvändningen och samhällsstrukturen. I planen anvisas bl.a. de områden som lämpar sig för rekreation och boende samt andra tätortsfunktioner. Områden reserveras också för regionala och riksfattande trafiklösningar samt för arrangemang för tekniskt underhåll. Landskapsplanen utarbetas med sikte på år 2030.

I landskapsplanen koncentrerar man sig på frågor som är betydande på landskapsnivå eller över kommungränserna. Områdesanvändningens detaljer bestäms i de general- och detaljplaner som utarbetas i kommunerna. Landskapsplanen tjänar som ledning när dessa planer görs upp och ändras. Landskapsplanen gäller inte i områden för vilka det finns en generalplan eller detaljplan med rättsverkan.

2.3 Markdispositionsplan (Masu 1)

Grankullas gällande markdispositionsplan (Masu 1) godkändes av stadsfullmäktige 24.2.1992. Utarbetandet av den översiktliga planen hade sin utgångspunkt i behovet av att formulera de principer som styr och samordnar ändringen av detaljplaner samt skapa en handlingsplan som grund för undantagslovs- och tomtindelningförfarandet. Som det huvudsakliga målet i markdispositionsplanen sattes att staden skall utvecklas som ett naturnära villasamhälle utgående från den befintliga markanvändningsstrukturen. I planen granskades också trafik- och grönområdesnätets förbindelse- och områdesbehov, frågor som gäller miljö- och byggnadsskydd, bekämpning av buller och andra miljöolägenheter samt hur projekt utanför Grankulla inverkar på stadsstrukturen.

Masu 1 innehåller en planeringskarta 1:10 000 (se bilaga 7) där översiktliga områdesreserveringar anvisats för olika funktioner samt en planredogörelse med bifogade grundutredningar. Områdesreserveringarna i Masu 1 byggde i regel på den befintliga markanvändningsstrukturen. Principerna i Masu 1 har följts vid detaljplaneändringar, som gjorts upp vid behov.

2.4 Detaljplanläggning och byggande

Av Grankulla stads område är ca 567 ha detaljplanlagt, dvs. ca 95 % av stadens areal. Av det planlagda området är litet över hälften byggnadsmark, omkring en tredjedel rekreatiomsområden och återstoden främst gatu-, trafik- och specialområden.

Tabell 1: Det detaljplanlagda området indelning i olika markanvändningsgrupper.

Markanvändningsgrupp	Areal (ha)	Andel %
Kvartersområden för hus	296,6	52,3
Rekreationsområden	165,3	29,1
Gatuområden	50,2	8,8
Torg och öppna platser vid gator	0,3	0,1
Trafikområden	15,6	2,8
Faroområden	0	0
Specialområden	28,0	4,9
Vattenområden	11,3	2,0
Sammanlagt	567,3	100

Läge 6.10.2003

De gällande detaljplanerna innehåller sammanlagt nästan 878 800 m² våningsyta byggrätt, varav 290 000 m², dvs. drygt en tredjedel, är utnyttjad. Det finns sammanlagt ca 100 helt obebyggda tomter i Grankulla. Utnyttjad byggrätt finns förutom på de tomma tomterna också på s.k. icke fullständigt byggda tomter, dvs. tomter där det antal bostäder och/eller den byggrätt som anvisats i detaljplanen inte har utnyttjats till fullo. I teorin tillåter detaljplanerna totalt omkring 830 nya bostäder, men på grund av byggnadsläget och planbestämmelserna är det inte alltid möjligt att bygga till i den omfattning som planen visar.

Tabell 2: Fördelningen av byggrätten i detaljplanerna.

Användningsändamål	Våningsyta m ²	Andel %
Tomter för småhus	561150	63,9
Tomter för flervåningshus	93 143	10,6
Tomter för allmänna byggnader	136 025	15,5
Tomter för affärsbyggnader	31 247	3,5
Tomter för bostads- och affärsbyggn.	32 056	3,6
Tomter för industribyggnader	19 020	2,2
Övriga tomter	6150	0,7
Sammanlagt	878 791 m ² vy	100 %

Läge 6.10.2003

Merparten av stadens byggnadsmark har planlagts som småhusområden vilka omfattar områden för både fristående hus och radhus. I planerna finns totalt 889 småhustomter vilkas medelareal är ca 2 500 m². I detaljplanerna har för småhustomterna anvisats sammanlagt 2524 bostäder, av vilka ca 24 %, dvs. knappt 600 ännu är obbyggda. Drygt 40 % av småhustomterna är sådana där man enligt planen kan bygga ytterligare en eller flera bostäder. Inalles nästan 90 % av småhustomterna har utnyttjad byggrätt enligt detaljplanen. Sammanlagt upp-

går den outnyttjade byggrätten till ca 215 000 m² våningsyta. Trots att det finns mycket out-

nyttjad byggrätt på småhustomterna är det dock ofta svårt att bygga till på de inkomplett byggda tomterna. De befintliga byggnadernas läge, byggandets karaktär eller den för byggande använda byggnadsytan på tomten kan sätta upp gränser för ytterligare byggande.

2.5 Planeringsläge för markanvändningen i omnejden

Betecknande för Grankulla är dess läge innanför Esbo som en del av en gemensam stadsstruktur. Byggnationen, planläggningen och andra beslut som gäller markanvändningen i Grankullas närmiljö har stor betydelse för stadens utveckling bl.a. med avseende på trafik-, rekreations- och servicebehoven.

Väster om Grankulla gäller generalplanen för Esbos norra delar (del I) som vann laga kraft 1997. För Grankullas del är planen för utveckling av Esbo centrum med närområden viktig. Målet är att förbättra den offentliga och kommersiella servicen i Esbo centrum och bygga nya bostadsområden i den närmaste omgivningen. I landskapsplanen, som bereds som bäst, planeras i Gloms en koncentration av affärer och kontor till vars influensområde hör den västra/norra huvudstadsregionen samt de omgivande kranskommunerna.

Som bäst bereds generalplanen för Esbos södra delar, som gränsar till Grankullas norra, östra och södra del. I generalplanearbetet har man beslutat att i utvecklingen av Esbo betona sydöstra Esbo (Alberga-Hagalund), området längs Västerleden samt Esboviken-Köklax. Nära Grankulla, i området Storå kern-Hemtans, planeras omfattande byggande för bostäder och service. Invid korsningen mellan Ring II och Åboleden uppförs kontorsbyggnader och bostadshus med lösningar av *business park*-typ. Dessutom planeras kommersiell service till området Knektbro-Kera. Byggandet av Ymmersta och Domsby har konsekvenser för Grankullas trafiklösningar och service. Den planerade breddningen av Ring II så att den får två körbanor bör med avseende på bullerskyddet beaktas vid planeringen av de närliggande bostadsområdena.

3 MARKDISPOSITIONSPLAN (Masu 2)

3.1 Allmänna mål

Det främsta målet för utvecklingen av Grankullas samhällsstruktur och markanvändning är att bevara och förenhetliga den nuvarande markanvändningsstrukturen. Byggandet kommer även framdeles att vara främst kompletterande och ersättande. I markdispositionsplanen (Masu 2) har inga helt nya områden anvisats för byggande.

Enligt Grankulla stads utvecklingsstrategi utvecklas stadens boendemiljö så att man tar hänsyn till villastadstraditionen och slår vakt om luftighet, grönska och god arkitektur. I den reviderade markdispositionsplanen (Masu 2) har man ställt som mål att staden har 10 000 invånare år 2020.

Enligt Nylands förbunds befolkningsprognos är antalet invånare i Grankulla 10 000 år 2025. Detta innebär en ökning på ca 1400 invånare jämfört med nuläget (8609 invånare 15.10.2003). För närvarande finns det ca 3500 bostäder i Grankulla. Nylands förbunds bostadskalkyl är 4400 bostäder år 2025. (*Nylands förbund: Landskapsöversikt för Nyland 2025*).

I SAD:s plan Framtidsvision för huvudstadsregionen PKS 2025 (SAD, 21.3.2003) framförs följande tillväxtkalkyler för Grankulla för 2025: Arbetsplatser 3 000 (ändring 600), bostäder 590 000 m² vy (ändring 135 700 m²) och affärslokaler 125 000 m² vy (ändring 21 800 m²).

3.2 Område för centrumfunktioner (C)

Nuläge

Grankullas nuvarande centrum byggdes till största delen på 1960-talet. Under de senaste åren har i centrum byggts ett affärs- och kontorshus (affärscentret Grani) samt tre flervåningshus norr om järnvägen. En del av de gamla affärsbyggnaderna i centrum är i dåligt skick och utnyttjas inte till fullo.

Mål

Centrumområdet är det viktigaste objektet för utvecklingen av stadsstrukturen. Målet är att genom att öka antalet bostäder och affärslokaler utveckla centrum till ett trivsamt område som är funktionellt så mångfasetterat som möjligt.

Plan

I markdispositionsplanen har som område för centrumfunktioner fastställts främst det område som anvisats för affärer, förvaltning och andra servicefunktioner samt boende som lämpar sig för centrum. Områdesreserveringen för centrumfunktioner har bevarats nästan lika som i Masu 1. Den viktigaste förändringen gäller ändringen av en tomt för bostads- och affärsbyggnader norr

om järnvägen, där det finns flervåningshus, till ett bostadsområde dominerat av flervåningshus (AK).

Avgränsningen av området för utveckling av centrum har fastställts separat i anslutning till det aktuella centrumprojektet. För området arrangerades en arkitektutställning. Detaljplanen för centrum kommer att revideras utgående från resultatet av utställningen.

3.3 Bostadsområden dominerade av flervåningshus (AK)

Nuläge

Stadens egentliga flervåningshusområden finns i centrum och dess närmaste omgivning samt i Kasabergets område. De flesta flervåningshusen har tre våningar, med undantag av centrum där det finns två högre flervåningshus. Totalt finns det fyra obebyggda tomter för flervåningshus, två i centrum och två invid Bredaporten.

Mål

Staden bereder sig på att bygga nya flervåningshus för bostäder i centrum. Med detaljplaneändringar strävar man efter att göra det möjligt att bygga låghus bl.a. för specialgruppers bostadsbehov.

Plan

De bebyggda områdena med flervåningshus har i planen angivits som bostadsområden dominerade av flervåningshus. Utöver de befintliga områdena för flervåningshus kommer nybyggnation av flervåningshus att äga rum även i centrum. En av de två tomterna i området för bostads- och kontorshus vid Bredaporten har ändrats till område för arbetsplatser. Kurscentret Petras tomt har ändrats till område för flervåningshus.

3.4 Bostadsområden dominerade av småhus (AP)

Nuläge

Merparten av byggnadsmarken i Grankulla är småhusområde. Särskilt i småhusområdena enligt de äldsta detaljplanerna finns det ännu mycket oanvänd byggrätt. Om all den byggrätt som ingår i de gällande detaljplanerna utnyttjas, innebär det att småhusområdena blir betydligt tätare bebyggda än i dag.

I Grankulla har den ledande principen varit att antalet bostäder fastställs i detaljplanen. Den tillåtna byggrätten per bostad är relativt stor i de äldre planerna, vilket innebär att de mindre tomternas (under 1750 m²) exploateringsgrad är så högt som 0,4. I fråga om de stora tomterna (över 3000 m²) har den här planläggningsprincipen, som grundar sig på högst 3 bostäder, lett till en motsatt situation, dvs. låg totalbyggrätt och ett lågt exploateringsgrad (e = 0,15 – 0,26).

Bl.a. det stora antalet ansökningar om undantag som gäller de äldre planerna ledde till att man i Masu 1 ansåg det nödvändigt att utarbeta enhetliga regler för fastställande av byggrätten på småhusomtomter bl.a. med tanke på detaljplaneändringar av stora tomter. Detta gällde i synnerhet ändring av de 12.11.1964 fastställda s.k. Meurman-planerna.

Mål

Målet är att bevara den öppna, gröna stadsstrukturen och karaktären av villastad i Grankullas småhusområden.

Plan

Inom stadens område finns flera (ca 130 st.) under olika tider fastställda detaljplaner, av vilka de flesta inbegriper kvartersområden för småhus. Dessa planområden har i stor utsträckning färdigbyggts, men i många av dem finns det möjlighet till kompletterande byggande. Planerna kan inte anses vara föråldrade, eftersom de fortfarande är genomförbara. Enskilda utvecklingsbehov föreligger exempelvis med anledning av skyddsbehov i olika planområden och placering av bostäderna i fristående byggnader. I några områden har detaljplanen ändrats i flera repriser.

Av enskilda planområden kan utvecklingsåtgärder övervägas på de över 3.000 m² stora tomterna i den 12.11.1964 fastställda s.k. Meurman-planen, på vilka den maximala byggrätten 775 m² vy kan delas fritt mellan högst tre (3) bostäder. Också i detta fall förblir den på tomten tillåtna yta som byggnaderna upptar på marken $350 + 75 = 425$ m² och den totala byggrätten 775 m² vy oförändrade. Av orsaker som hänför sig till stadsbilden och stadsstrukturen delas tomterna inte.

Ifall tomtens areal är 4.500 m² eller mer i ovan nämnda planområde är det möjligt att bygga fyra bostäder, varvid den yta som byggnaderna får uppta på marken är 600 m² och den totala byggrätten 800 m² vy. Då finns det också en möjlighet att dela tomten.

Den i både Meurmans plan och andra detaljplaner förutsatta kopplingen av parhusbostäder betraktas inte som en oundviklig allmän bestämmelse. Från fall till fall kan behov föreligga och dessa utreds i samband med detaljplaneändringar och bygglov.

På stora tomter på över 4.500 m² i andra planområden kan man från fall till fall överväga storleken på byggrätten, om markanvändningsmålen och planläggningshistorien för området stöder en utveckling av tomten.

På tomterna kan byggas täckta bilplatser, om tillståndsmyndigheten tillåter det. Bilgarage anses som byggnader och de kan byggas inom ramen för den i detaljplanen tillåtna byggnadsytan och den yta som byggnaden får uppta på marken.

Ovanstående utvecklingsprinciper är vägledande när detaljplaner ändras. Vid detaljplaneändringar övervägs principernas lämplighet från fall till fall med be-

aktande av tomtens lägesfaktorer, såsom terrängen, tomtens form, byggnadsbeståndet och omgivande tomter. I fråga om radhuskvarter iakttas de ovan nämnda utvecklingsprinciperna dock inte.

3.5 Områden för offentlig service och annan service samt förvaltning (P)

Nuläge

I markdispositionsplanen (Masu 1) har merparten av de områden som anvisats för allmän service indelats enligt den faktiska användningen som områden för olika förvaltningsgrenar (exempelvis skolförvaltningen, socialvården och hälsovården). En stor del av byggrätten på tomterna har realiserats. Två tomter vid Martagränden är helt obebyggda. En del av Y-området vid Kavallvägen har genom ändring av detaljplanen anvisats som småhusdominerat område.

Mål

Målet är att reservera de nuvarande områdena för offentlig service och förvaltning med beteckningen PY, områdena för närservice med beteckningen PL samt de övriga områdena för service och förvaltning med P-beteckning.

Plan

I planen har stadens och andra offentliga sektors tomter anvisats med beteckningen PY. Dessutom har PY-tomtreserveringen på Martagränden utvidgats och PY-tomten på östra sidan av Villa Wulff har anvisats för stadens behov. AO-tomten i hörnet av Bolagsvägen och Ersvägen samt det s.k. Bensowska området har reserverats som P-område.

3.6 Områden för arbetsplatser (TP)

Nuläge

Vid Industrivägen finns flera tomter vilkas användningsändamål gör det möjligt att bygga arbetsplatslokaliteter. I detaljplanen har detta område reserverats för industri som inte orsakar miljöolägenheter. I området kan också byggas kontorshus. Omkring hälften om områdets byggrätt har realiserats. I Masu 1 har området sydväst om Åboleden reserverats som industri- och lagerområde.

Mål

Målet är att för att uppnå en fungerande samhällsstruktur reservera tillräckligt med mark för byggnader som för med sig arbetsplatser.

Plan

Industrivägens industri- och kontorsområden har märks ut som område för arbetsplatser. Området har en våningsyta på ca 19 000 m². I närheten av Bredaporten finns en reservering för två arbetsplatstomter och en kombinerad tomt

för arbetsplatser/bostadshus. Den sammanlagda byggrätten på dessa tomter är ca 9 000 m² våningsyta. Sydväst om Åboleden reserveras en arbetsplatstomt på ca 5 000 m² våningsyta.

3.7 Trafikområden (L)

Nuläge

I stadens sydvästra del går riksväg 1 (Åboleden), i norra delen landsväg 110 (Åbovägen) och öster om staden Kiloleden (Ring II). Stadens interna huvudleder är Grankullavägen till Åboleden och Helsingforsvägen, Stationsvägen och Bembölevägen till Åbovägen. Köpingsvägen och Bredavägen är förbindelsevägar i riktning mot Esbo centrum. Grankullavägen och Gräsavägen är förbindelsevägar åt Mankanshållet. Under järnvägen går Tunnelvägen och Bredaporten. Utöver dessa finns det två tunnlar för gång- och cykeltrafik under järnvägen vid Brandkårsgränden och Fasanstigen. De nuvarande trafikmängderna ses i bilaga 3. Ca 25 % av trafiken är genomfartstrafik.

För järnvägstrafiken finns två stationer i Grankulla: Grankulla station i centrum och Björkgårds station. Dessutom betjänar även stationen Kera i Esbo Grankullas östra delar. Grankulla station är en av strandbanans livligaste stationer för anslutningstrafik. Dagligen utnyttjar ca 200 bilar anslutningsparkeringen. Antalet bilar ökar stadigt, vilket har lett till fulla parkeringsplatser redan innan stadsbanan byggts ut till Esbo. Utöver av närtågen betjänas Grankulla också av Esbos interna bussrutter och regionala rutter. SAD koordinerar den regionala kollektivtrafiken.

Mål

Det nuvarande trafiknätet bevaras. Åbovägsporten ersätter den nuvarande förbindelsen, dvs. Gamla Åbovägen, till Åbovägen. Förbindelsealternativen från centrum till Ymmersta undersöks. Genomfartstrafik med motorfordon tillåts inte från Renbackavägen via Bolagsvägen. Trafiken från Renbackavägen till Grankulla leds via Köpingsvägen. Genomfartstrafikens andel av totaltrafiken sänks.

Gång- och cykelvägarna förbättras och den lätta trafiken främjas. Det nuvarande och det planerade nätet av gång- och cykelvägar ses i bilaga 2. Den växande spårtrafikens behov (stadsbanan) och stationsarrangemangen samt anslutningstrafikens behov beaktas vid detaljplanläggningen. De anslutningsparkeringsplatser som behövs vid järnvägen anläggs i huvudsak norr om banan.

Plan

Som områdesreserveringar för allmän väg (LT) har angetts Grankullavägens östra del från Gräsavägen till stadsgränsen, Åboledens och Åbovägens område samt Ring II-området. Som järnvägsområde (LR) har märkts ut ett område som motsvarar nuvarande reservering i markdispositionsplanen. Huvudgatorna har i markdispositionsplanen avskilts från den övriga markanvändningen; övriga gator ingår i kvartersområdena. De regionala gång- och cykellederna anges på planeringskartan.

3.8 Rekreatiomsområden (V)

Nuläge

I Masu 1 anvisas de största rekreatiomsområdena och de väsentliga delarna av grönområdesnätet. En del av de små rekreatiomsområdena ingår i områdesreserveringar enligt det huvudsakliga användningsändamålet. En del av rekreatiomsområdena är bebyggda parker, en del är s.k. aktivitetsparker och en del är för närrekreatiom avsedda skogsområden. Största delen av grönområdena ägs av staden.

Mål

Syftet är att utreda behovet av rekreatiomsområden och grönkorriderer. Oändamålsenliga små parkområdesreserveringar tas bort och områden som behövs tillfogas. Staden ser till att förbindelserna mellan rekreatiomsområdena fungerar.

Plan

Grönområdesreserveringarna har indelats i områden för närrekreatiom (VL) och områden för idrotts- och rekreatiomsanläggningar (VU). Det totala antalet rekreatiomsområden har bibehållits oförändrat jämfört med Masu 1 och nuläget. En del av de små rekreatiomsområdena ingår i områdesreserveringar för något annat huvudsakligt bruksändamål. Vid Åboleden har anvisats ett skyddsgrönområde (EV).

3.9 Miljövård och skyddsområden (SL)

Nuläge

I sin egen närmiljö värdesätter Grankullaborna traditionellt grönskan, de öppna vyerna och Grankullas personliga byggnadskultur. I Grankulla finns parker, trädgårdar, åkrar, skogar, torvmarker, en sjö, backar och sänkor samt naturskyddsområden. Mångfalden gör Grankullas miljö rik.

I Grankullaområdet finns inte någon nämnvärd förorenande industri. Miljöhoten och miljöriskerna hänför sig främst till trafikbuller, bränslehantering och markförorening. En bullerutredning med en bullerprognos har utarbetats för Grankullaområdet. I bilaga 4 beskrivs bullersituationen år 2002 (bilaga 4a) och ges en prognos för år 2020 (bilaga 4b). De värsta bullerområdena finns i Åboledens verkningssområde. I Grankullas skala kräver de gamla oljecisternerna samt distributionsplatserna för bränsle särskild tillsyn och underhåll. I synnerhet Träskmossen och Gallträsk är känsliga områden. En miljörisk utgör även de områden där det tidigare funnits handelsträdgårdar vilkas marker observerats vara lindrigt förorenade.

Den lilla och grunda sjön Gallträsk är kraftigt eutrofierad. Användningen av sjön till rekreatiom är begränsad på grund av det rikliga bottenlammet och vattenvegetationen. Staden undersöker möjligheterna att förbättra sjöns tillstånd och de till buds stående restaureringsåtgärderna inom ett separat Gallträsk-projekt.

I Grankulla finns tre egentliga naturskyddsområden: Kasabergets och Träskmossens naturskyddsområden samt fågelskyddsområdet vid Klappträsk. Dessutom är en hassellund i Karvasbackaområdet och ett bestånd av ädla lövträd vid Kikarberget enligt naturvårdslagen skyddade naturtyper. Nylands miljöcentral bereder också skydd av ett område med långsvingel på södra sidan av Gallträsk som en plats där en art som kräver särskilt skydd förekommer (se kapitel 3.11 och bilaga 6). I Kasaberget finns ett värdefullt bergsområde enligt den riksomfattande inventeringen av bergsområden.

Grankullas enda jordbruksområde består av de s.k. Fransmans åkrarna i stadens västra del norr om Kasaberget. Området hör ihop med ett värdefullt odlat kulturlandskap på Esbosidan. Skyddsmål har definierats för området.

Mål

Vid detaljplanläggningen skall hänsyn tas till områdets naturmiljö, områden som lämpar sig för plantering på tomter, det befintliga byggnadsbeståndet och bullerskydd samt miljöns tillstånd. Då tomter planläggs och byggs skall vikt fästas vid att inte bara den äldre byggda miljön utan även de för Grankulla typiska naturenliga tomtområdena bevaras. Dessa utgör en väsentlig del av Grankullas gröna stadsbild.

Naturvärdena och miljöriskerna bör kartläggas och informationen samlas i en miljödatas databas så att den kan beaktas och utnyttjas vid planeringen av detaljplaner, byggande och annan verksamhet. De nuvarande och gamla bränsledistributionsstationerna och oljecisternerna bör lokaliseras för att staden skall kunna övervaka riskområdena i enlighet med den nya miljöskyddslagen. De områden i Grankulla där det funnits handelsträdgårdar bör kartläggas för undersökning av eventuella föroreningar i marken. Bullerbekämpningen skall beaktas vid detaljplanläggningen och byggandet med hjälp av bestämmelser om bl.a. byggnadsplacering och bullerstaket. I fråga om trafiken kan buller bekämpas med fartbegränsningar och genom olika gatukonstruktioner. I skyddsområden enligt naturvårdslagen skall skyddsvärdena bevaras med hjälp av skötsel- och nyttjandeplaner för områdena.

Plan

De nuvarande skyddsområdena, Kasabergets och Träskmossens naturskyddsområden samt fågelskyddsområdet vid Klappträsk, har märkts ut i planen med beteckningen SL. I Kasaberget har ett större område än det nuvarande naturskyddsområdet angivits som område som skall skyddas. Inom området finns också ett värdefullt bergsområde enligt den riksomfattande inventeringen. Dessutom har det område på södra stranden av Gallträsk där det växer långsvingel angivits som SL-område. Hassellunden i Karvasbacka och Kikarbergets bestånd av ädla lövträd har märkts ut som område med miljövärden som skall skyddas. Jordbruksområdet har givits den vid detaljplanläggningen skyddande beteckningen MA, dvs. landskapsmässigt värdefullt åkerområde.

3.10 Område för samhällsteknisk försörjning (ET)

Nuläge

Grunden för vattenförsörjningen i Grankulla utgörs av avtal som slutits med Esbo stad om vattendistribution och ledande och hantering av avloppsvatten. Sedan 1998 har vatten från Päijänne använts i Grankulla. Ett av Esbo stads vattentorn och en vattenförsörjningstunnel är förlagda till Grankulla och de betjänar också vattenförsörjningen i Grankulla.

Staden ansvarar för sitt eget vatten- och avloppsnät som byggdes huvudsakligen på 1960- och 1970-talen. Under de senaste åren har man utöver en ringa nybyggnation sanerat gamla vatten- och avloppsledningar samt utvidgat det fjärrövervakningssystem som används för den automatiska övervakningen av ledningsnätet.

Alla fastigheter i detaljplaneområdet kan anslutas till det befintliga vattenförsörjningsnätet. Den nya lagen om vattentjänster har ökat kommunens ansvar för vattenförsörjningen, men detta antas inte inverka på markanvändningen.

Grankulla använder Karingmossens soptipp inom samarbetsorganisationen SAD. Till soptippen transporteras också marksubstans. Stadens snötippningsplats är i slutet av Bredavägen.

E.ON Finland Oyj äger eltransmissionsnätet i Grankulla. Största delen av staden omfattas också av fjärrvärmenät.

Mål

En ny plats bör anvisas för stadens utomhuslager som nu finns bredvid Björkgårds hållplats. För snötippningsplatsen reserveras ett område på nuvarande ställe i slutet av Bredavägen. För överskottsjord bör anvisas en eller flera sidotippar. Friluftslederna, som kan anläggas under en längre tid i takt med att material fås in, är lämpliga placeringsplatser för en del av överskottsjorden. För förvaring av övergivna fordon behövs även i fortsättningen ett lämpligt område.

Plan

Stadens utomhuslager kan placeras exempelvis i det lagerområde (TV) som märkts ut sydväst om Åboleden eller i det område för arbetsplatser (TP) som gränsar till Åbovägen. I slutet av Bredavägen anvisas ett område för en snötippningsplats.

3.11 Stadsbilden, byggnadskultur och skydd

Nuläge

Byggnadskulturen i Grankulla utmärks av spatiös bebyggelse och en viss arkitektonisk frihet. Nuförtiden har nybyggnationen allt mer karaktären av kompletterande byggnation och den äger oftast rum i den omedelbara närheten av befintliga byggnader.

Resultaten av invånarenkäter visar att de gamla byggnaderna i Grankulla har en stor betydelse för att invånarna skall uppleva närmiljön som trivsamt och stimulerande. Mellersta Nylands landskapsmuseum och Nylands miljöcentral har uppmärksammat Grankullas charmerande äldre byggnadsbestånd som konstaterats ha även regional betydelse.

Av Grankullas värdefulla hus har 20 skyddats i detaljplaner. På basis av den kartläggning som gjorts för utarbetandet av markdispositionsplanen finns det betydligt fler objekt med byggnads- och kulturhistoriska värden i Grankulla.

Mål

Grankulla utvecklas som en trivsamt småhusdominerad stad där byggnadssättet hedrar Grankullas traditioner och byggnadsbestånd. Vid den kompletterande byggnationen beaktas det äldre befintliga byggnadsbeståndet i enlighet med den nya markanvändnings- och bygglagen, och nybyggnationen anpassas harmoniskt till respektive byggplats.

Enligt markanvändnings- och bygglagen skall byggnader och kulturhistoriskt värdefulla miljöer i detaljplaneområden skyddas främst genom planläggning. I planen utfärdas då nödvändiga skyddsbestämmelser. Skyddsbestämmelserna skall vara skäliga för markägaren (57 § i MarkByggl).

För att genomföra byggnadsskyddet styr man byggnationen via planläggningen och genom att revidera byggnadsordningen så att den gynnar bevarande och renovering av byggnader. Bevarandet av värdefulla objekt främjas med hjälp av reglering av byggnadstillsynen.

Plan

I markdispositionsplanen anges områden, byggnader och andra objekt som är värdefulla med tanke på byggnadsarvet, kultur- och naturmiljön samt stadsbildningen. Objekten har indelats i tre grupper, dvs. byggnader som skyddas, kulturhistoriska miljöer av riksintresse och objekt med särskilda miljövärden.

Värdefulla byggnader

1 I detaljplanen skyddade byggnader

I planen anges de byggnader som skyddats i den gällande detaljplanen. I Grankulla finns det sammanlagt 20 byggnader som skyddats med detaljplan (en förteckning över byggnaderna finns i *bilaga 5a*). Största delen av dessa byggnader har uppförts under de första åren på 1900-talet vid den tid då 'villasamhället' Grankulla grundades.

2 Byggnads- och kulturhistoriskt samt stadsbildsmässigt värdefulla byggnader

I planen anges 41 byggnader med byggnads- och kulturhistoriska samt stadsbildsmässiga värden vilkas skyddsbehov bör utredas i samband med framtida detaljplanläggning (se *bilaga 5b*). Dessa byggnader och en kort beskrivning av deras arkitektur, historia och nuvarande situation framgår av en separat utred-

ning *Byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader, Markanvändningsenheten 2003*. Bestämmelserna i 118 § i MarkByggl förpliktar till att ta hänsyn till historiska, kulturhistoriska och stadsbildsmässiga aspekter vid reparationer och nybyggande eller när en byggnad rivs. Dessa aspekter kan gälla också andra byggnader än de i bilaga 5 b nämnda.

I fråga om de byggnads- och kulturhistoriskt samt med tanke på stadsbilden värdefulla objekten skall man slå vakt om byggnadsarvet genom att bibehålla området i ändamålsenligt bruk och bevara det byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet i området. Vid detaljplaneändringar och byggande skall särskild vikt fästas vid att byggandet och andra åtgärder anpassas till miljön och att bevarandet av områdets natur- och kulturvärden samt estetiska värden främjas.

I anslutning till detaljplanläggningen tar man från fall till fall separat ställning till vilka av de i planen framlagda värdefulla objekten som skall skyddas. Vid detaljplaneändringar görs tillsammans med respektive markägare en detaljerad utredning av byggnadens skyddsvärden, dess skick och andra faktorer, varefter beslut om eventuellt skydd fattas. Med markdispositionsplanen fattas inga beslut om byggnadsskyddet.

"Vid byggande, reparationer och ändringar i byggnader och när andra åtgärder vidtas liksom när en byggnad eller en del av den rivs skall det ses till att historiskt eller arkitektoniskt värdefulla byggnader eller stadsbilden inte förstörs" (118 § i MarkByggl). Rivning av byggnad i detaljplaneområde kräver tillstånd. I Grankulla betyder detta i praktiken att tillstånd behövs i nästan hela staden. *"För att rivningslov skall beviljas förutsätts att rivningen inte innebär att traditions- eller skönhetsvärden eller andra värden som ingår i den byggda miljön förstörs och att den inte medför olägenheter för genomförande av planläggningen"* (139 § MarkByggl). Denna prövning som hänför sig till rivningstillstånd gäller alla byggnader oavsett om byggnaden är skyddad eller utsedd som värdefullt objekt eller inte är det. I fråga om objekt som granskas med avseende på byggnads- eller kulturhistoriska aspekter fäster staden särskild vikt vid samarbetet med ägarna av marken och byggnaderna. Staden uppmuntrar för sin del ägarna av värdefulla byggnader att bevara och utveckla Grankullas profil som villastad.

Kulturhistoriska miljöer av riksintresse

I planen anges fyra kulturhistoriska miljöer av riksintresse i Grankulla (se bilaga 6). Avgränsningen av områdena på planeringskartan är vägledande. Områdena grundar sig på Museiverkets och miljöministeriets 1993 publicerade utredning *Den byggda kulturmiljön. Kulturhistoriska miljöer av riksintresse (Museiverket, byggnadshistoriska avdelningen, publikation nr 16, 1993)*. Syftet med utredningen är att det vid beslutsfattandet skall fästas särskild vikt vid bevarandet av kulturhistoriska miljöer av riksintresse. Utredningen skall också vara till hjälp vid planeringen av markanvändningen på olika nivåer.

Med stöd av bestämmelserna i markanvändnings- och bygglagen och enligt statsrådets principbeslut, som trädde i kraft 1.1.2002, skall markanvändningen och målen för markanvändningen i fråga om objekt och områden av riksintresse

anpassas till deras historiska utveckling. I markanvändnings- och bygglagen fastställs dessutom hur dessa mål skall säkerställas i planerings- och beslutsprocessen.

Kulturhistoriska miljöer av riksintresse

1V Småhus- och villabebyggelsen vid Gallträsk

Den tidigaste villabebyggelsen koncentrerade sig till Gallträskts stränder. På stränderna finns bl.a. villorna Furugård (Kolster, N. Michelsson, 1910), Skogshyddan (V. Lekman, 1907-13), Gahmberga (Klostret) (B. Jung, 1907), Lill-Gahmberga (B. Jung, 1919), Lindstedt (E. Lindstedt, 1908), Granagård (Eliel Saarinen, 1909) och Runeberg (1908-10).

På södra sidan av Kavallvägen har flera representanter för Grankullas tidigaste villakultur bevarats trots nybyggnationen. De mest betydande är villorna Vallmogård (L. Sonck, 1907), Blå Hägern (L. Sonck, 1927), Gunnarsberg (K. Lindahl, 1909) och Tusculum (B. Jung, 1908).

2V Bad Grankulla (Kauniala)

Bad Grankullas badanläggning i tre våningar är från 1910 (L. Sonck). Badanläggningen byggdes 1945 om till Kauniala krigsinvalidsjukhus. På östra sidan av badanläggningen finns Villa Björnbo (1912) som ursprungligen användes som bostadshus för läkare.

3V Villa Wulff

Tegelvillan Villa Wulff i två våningar med sitt vidsträckt parkområde hör till de största villorna i Grankulla (G. Aspelin, 1914-16). Villans inredning planerades av Carolus Lindberg och parken av Paul Olsson. I anslutning till villan finns Villa Gustafsson (1919) på sydvästra kanten av parkområdet och en metodistkyrka i tegel (1917) på östra sidan.

4V Grankulla järnvägsstation

Stationshuset i Grankulla (förmodligen Bruno F. Granholm, 1908, byggdes ut 1911). I anslutning till stationshuset finns ett gammalt bostadsområde. För att bevara stationshuset ingicks 1998 ett avtal som gällde skydd av nationellt betydelsefulla järnvägsområden.

Områden med särskilda miljövärden

Områden och väglandskap som är värdefulla med avseende på natur- och kulturmiljön har uppgetts i planen som områden med särskilda miljövärden.

Med avseende på natur- och kulturmiljön värdefulla områden (se bilaga 6):

1 Bensows område

Området består till största delen av en vidsträckt skogbevuxen tomt med gles bebyggelse. Områdets trädbestånd och byggnader är i gott skick. Från 1910-talet har det huvudsakliga syftet för området varit barnhemsverksamhet, som i dag bedrivs i ett på 1960-talet byggt hus. Den gamla huvudbyggnaden uppfördes på en terrasserad kulle enligt trädgårdsmästare Paul Olssons ritningar. Trädgården vid huvudbyggnaden är

välskött med sina blomsterplanteringar, lusthus och statyer. Området ägs av Stiftelsen Bensow. Området har både lokalhistoriskt och landskapsmässigt värde.

2 Junghans område

Villa Junghans med tillbyggnader, den tidigare trädgårdsmästarstugan samt den omgivande parken med sina kvartersfält bildar ett rätt stort grönområde. Området visar ännu spår av 1910-talet - tiden då villan byggdes. Användarna av villan, huvudsakligen pensionärsföreningar, deltar tidvis i skötseln av parken och tar på så sätt ansvar för sitt hus och dess omgivning. Området ägs av staden.

3 Område vid Bembölevägen / Stockmannsvägen / Badets väg

Ett triangulärt kvarter vars första hus representerar 1950-talets byggnadsstil på stora skogstomter. Områdets barrskog ger det också ett landskapsmässigt värde.

4 Område vid Siestagränden / Sailogränden

Två gamla villor som representerar områdets kulturhistoriska (Helkavuori, skulptören Alpo Sailos konstnärshem) och lokalhistoriska (Villa Siesta, känd bl.a. som Helga Sailos restaurang) värde. Den branta och skogbevuxna sluttningen mot nordväst är landskapsmässigt värdefull och är ett väsentligt element i Helkavuoris nationalromantiska arkitektur.

5 Gamla Åbovägens område

Den gamla landsväg som leder från Åbo-Viborg-strandvägen, dvs. Kungsvägen, till Helsingfors och byggdes efter grundandet av Helsingfors (år 1550). Den från Bemböle by börjande slingrande landsvägen finns kvar endast i små delar, av vilka det här vägavsnittet hör till de längsta.

6 Arbetarakademin område

Området vid Arbetarakademin bildar ett eget *campus*-område med studenthem, undervisningsrum, tennisplaner och bibliotek. Arbetarakademin har verkat på tomten sedan 1924. På den ursprungligen privata villans tomt har uppförts tilläggsbyggnader och parken har byggts ut. På 1990-talet anlades ett *arboretum* i parken. Doktor Julius Ailio, en av Arbetarakademin grundare, ligger begravnen i parken. Från den tid då villan var i privat ägo finns kvar bl.a. ett lusthus på en hög klippa och några planteringar. Området är lokal- och kulturhistoriskt samt landskapsmässigt värdefullt.

7 Stockmanns 'ruiner'

Stenfoten till en slottsliknande villa som började uppföras på 1910-talet. Bygget avbröts då villans ägare Frans Stockmann avled. Stenfoten mitt i skogen berättar om ortens historia och eggjar invånarnas fantasi.

8 Område vid Marcus Collinsgränden

Ett på 1970-talet byggt område där egnahemshusen är tätt koncentrerade kring den egna och enda vägen (utan genomfart) högt i Kasabergets barrskog. Området är enhetligt, lugnt och har ett vackert landskap, vilket ökar dess värde.

9 Område vid Magnus Hagelstams vägen

Ett på 1960- och 1970-talet byggt område med både egnahemshus och ett tvåvåningshus. Området är lugnt och husen har placerats väl i terrängen vid den enda vägen (ingen genomfart). Området är också landskapsmässigt värdefullt.

10 Område vid Kasaberget / Idrottsvägen

Området innehåller ett växande samhälles alla byggnadstyper; egnahemshus, radhus och flervåningshus som byggdes under en kort tid på 1960-talet under den stora inflyttningstågen. Det att byggandet koncentrerades till ett ganska litet område och även 1960-talets arkitektur i dess olika former gör området lokalt värdefullt.

11 Begravningsplatsområdet

Grankullas begravningsplats invigdes år 1927 som en kommunal begravningsplats. Bemärkta personer i kommunen som begravts på den egna begravningsplatsen ger området ett lokal- och kulturhistoriskt värde.

12 Kasabergets naturskyddsområde

Kasabergets naturskyddsområde inrättades 1992 enligt beslut av länsstyrelsen i Nyland. I området finns bl.a. värdefulla områden med bergsskog, hassellundar och lundar vid bäckstrand. Enligt Finlands miljöcentralers inventering av med avseende på natur- och landskapskyddet värdefulla bergsområden klassificeras Kasabergets bergsområde som ett landskapsmässigt, geologiskt och biologiskt värdefullt bergsområde. Områdets areal är ca 15 hektar.

13 Träskmossens naturskyddsområde

Träskmossens myrområde är ett enligt beslut av länsstyrelsen i Nyland 1988 inrättat naturskyddsområde. De vanligaste torvmarkstyperna på Träskmossen är strängmyr och rismyr. Arter som växer i olika delar av myren är blåbär, blomris, kråkbär, majbräken, hultbräken, kråklöver och kärnsilja. Nylands miljöcentral godkände 2002 en skötsel- och nyttjandeplan för naturskyddsområdet och där har byggts spångar och informationstavlor. Områdets areal är ca 4,5 hektar.

14 Klappträsks fågelskyddsområde

Klappträsks fågelskyddsområde skyddades redan 1933 enligt beslut av landshövdingen i Nylands län. På grund av att områdets naturvärden har minskat ändrade Nylands miljöcentral 9.11.1999 skyddsbestämmelserna för och avgränsningen av skyddsområdet, av vilket en del ligger på Grankullas sida. Områdets areal är ca 3,5 hektar.

15 Karvasbackas hassellund

En skyddad naturtyp enligt 29 § 1 mom. i naturvårdslagen där det växer rikligt med stora hasselbuskar i gott skick på ett enhetligt område. Nylands miljöcentral fattade beslut om avgränsning av förekomstplatsen år 2003. Områdets areal är ca 0,8 hektar.

16 Kikarbergets skogsdunge med ädla lövträd

En skyddad naturtyp enligt 29 § 1 mom. i naturvårdslagen. Dungen består till betydande del av ädla lövträd och i området växer ett stort antal lindar, ekar och hasselbuskar. Nylands miljöcentral fattade beslut om avgränsning av förekomstplatsen år 2003. Områdets areal är ca 2 hektar.

17 Långsvingelförekomst vid Gallträsk strand

Förekomstplats för en art som kräver särskilt skydd enligt 47 § 1 mom. i naturvårdslagen. I området växer en hotad kärlväxtart, långsvingel (*Festuca gigantea*). Nylands miljöcentral beredde år 2003 ett beslut om avgränsning av förekomstplatsen, vars areal är ca 1,7 ha.

Värdefulla väglandskap

Bland de värdefulla väglandskapen har katalogförts lokalthistoriskt och landskapsmässigt värdefulla vägar. I Grankulla finns flera lokalt betydelsefulla vägar som betjänar den gamla villabebyggelsen (t.ex. Kavallvägen, Docentvägen, Magistervägen, Södra Heikelvägen och Badets väg). Landskapsmässigt värdefulla är de vägar som löper i skogbevuxna back- eller sjölandskap (bl.a. de backiga vägarna runt Gallträsk samt Jondalsvägen/Bolagsvägen). Ett väglandskap kan vara värdefullt också som en välplanerad gatumiljö (t.ex. Tallbackavägen). I Grankulla finns dessutom flera förtjusande smala 'kvarterstvägar' (bl.a. Fasanstigen och Hovrådinnans stig).

Som värdefulla väglandskap har klassificerats (se *bilaga 6*): 1T Badets väg (en del), 2T Tallbackavägen (en del), 3T Kavallvägen (en del), 4T Fasanstigen, 5T Jondalsvägen, 6T Hovrådinnans stig, 7T Strandbovägen (en del), 8T Magistervägen (en del), 9T Södra Heikelvägen (en del), 10T Docentvägen (en del), 11T Bolagsvägen (en del) och 12T Östra Skolstigen.

4 KONSEKVENSER OCH GENOMFÖRANDE AV PLANEN

4.1 Planen i relation till riksomfattande mål för områdesanvändningen

I markdispositionsplanen har man tagit hänsyn till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och främjat verkställandet av dessa. Det huvudsakliga innehållet i de riksomfattande målen för områdesanvändningen har beskrivits i kapitel 2.1.

En välfungerande områdesstruktur och näringslivets verksamhetsbetingelser säkerställs genom att man utvecklar stadens centrum och gör det mångsidigare samt placerar nya bostäder och arbetsplatser i närheten av spårtrafikförbindelser (Bredaporten). Genom att fokusera byggandet framför allt i redan befintliga bebyggda områden stödjer man förenhetligandet av samhällsstrukturen.

För att bevara den nationella kulturmiljön och byggnadsarvet har man i planen märkt ut de kulturhistoriska miljöerna av riksintresse enligt statsrådets principbeslut, andra objekt med särskilda miljövärden samt de med detaljplan skyddade byggnaderna och de byggnader som föreslås skyddas. Man främjar bevarandet av naturens mångfald genom att utöver naturskyddsområdena märka ut i planen de skyddade naturtyperna och förekomstplatserna för arter som kräver särskilt skydd. Användningen av naturen för rekreation främjas genom att de nuvarande rekreationsområdena bevaras som de är och de lokala och regionala friluftslederna och grönförbindelsebehoven anges i planen. För att trygga ett fungerande förbindelsenät har man anvisat tillräckliga områdesreserveringar för spår- och vägtrafiken.

Helsingforsregionens specialfrågor har beaktats så att samhällsstrukturen utvecklas genom utnyttjande av den spårbundna trafiken. Förutsättningarna för bostadsbyggande förbättras genom att byggandet av flervåningshus i centrum ökas. Kontinuiteten i de rekreationsområden som sträcker sig över kommungränserna och i grönområdesnätet är garanterad.

4.2 Planen i relation till region- och landskapsplanen

Planeringsläget för de gällande regionplanerna och landskapsplanen, som utarbetas som bäst, har beskrivits i kapitel 2.2. Markdispositionsplanen följer regionplanerna och de lösningar som framlagts i förslaget till landskapsplan.

Förslaget till landskapsplan för Nyland var offentligt framlagt i november 2003. I förslaget har Grankulla till största delen angetts som område för tätortsfunktioner. Grankulla centrum har angetts som område för centrumfunktioner och Kasabergetsområdet som rekreationsområde från vilket det finns behov av grönförbindelse via Gallträsk mot Esbo. Som med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden viktiga områden har angetts fyra kulturhistoriska objekt av riksintresse (småhus- och villabebyggelsen vid Gallträsk, Bad Grankulla, Villa Wulff och Grankulla järnvägsstation). Dessutom har på Kasaberget angetts ett värdefullt bergsområde.

Innehållet i de gällande regionplanerna motsvarar i huvuddrag det som framförs i landskapsplanen.

4.3 Bedömning av konsekvenserna av planen

Den byggda miljön

Planen grundar sig på målet att bevara Grankulla som en småhusdominerad grön villastad med stöd av stadens nuvarande markanvändningsstruktur. Enligt detta mål styr planen byggandet till befintliga bebyggda områden medan den obebyggda miljön bevaras oförändrad.

Syftet är att öka byggnadsvolymen endast i centrum av staden och vid järnvägen i närheten av Bredaporten. På grund av de små funktionella ändringarna är konsekvenserna av planen små för områdets invånarantal eller antalet arbetsplatser. Ökningen av höghusboendet i centrum gör stadens bostadsutbud mångsidigare.

Planen syftar till att bevara byggnads- och kulturhistoriska värden genom att lyfta fram områden och objekt som innehåller dessa värden för att de sedan vid en mer detaljerad planläggning skall planeras och granskas noggrannare.

Naturmiljön och rekreation

Planen styr bevarandet av naturmiljön genom reserveringar för skyddsområden och skyddsobjekt samt tillgodoser invånarnas rekreatjonsbehov genom att bevara de nuvarande grön- och rekreatjonsområdena. Att koncentrera byggandet till befintliga bebyggda områden minskar också de olägenheter och förändringar som riktar sig mot naturmiljön. Planens konsekvenser för naturen är positiva också därför att den betonar att fritids- och rekreatjonsverksamheten skall anpassas till naturen så att denna inte förstörs obefogat.

Ekonomiska konsekvenser

Den måttfulla tillväxtkalkylen för byggnationen och antalet invånare och arbetsplatser skapar inget stort förändringstryck på kommunalekonomin. Den på det nuvarande markanvändningsläget stödjande samhällsstrukturen orsakar inte heller något betydande behov av att bygga ut kommunaltekniken eller den offentliga servicen. Genom att utveckla centrumområdets funktionella struktur strävar man bl.a. efter att förbättra den privata servicen.

Sociala konsekvenser

Planens konsekvenser för Grankullabornas livskvalitet är positiva, eftersom planen stödjer ett spatiöst och högklassigt boende samt syftar till att göra miljön trivsammare. Ökningen av höghusboendet i centrum stödjer Grankullabornas möjligheter att bo i sin hemstad bl.a. genom att erbjuda den åldrande befolkningen möjligheter att flytta från småhus till höghusbostäder nära servicen.

Planen betonar livsmiljöns estetiska och kulturella värden genom att ha som mål att bevara naturen och skydda kulturhistoriskt värdefulla objekt och bevara dessa för kommande generationer.

4.4 Genomförande av planen

Markdispositionsplanen anger de riktlinjer som staden ställt upp för utvecklingen av markanvändningen. Den av stadsfullmäktige godkända planen styr beslutsfattandet på samma sätt som fullmäktigebesluten i allmänhet. Genom att se till att invånarna och byggarna har tillgång till planen vill man påverka markanvändnings- och bygglösningarna i staden.

Detaljplanen är en detaljerad plan med rättsverkningar enligt markanvändnings- och bygglagen, och bestämmelserna i detaljplanen skall följas vid byggande och andra åtgärder som gäller markanvändning. Nästan hela Grankulla är detaljplanlagt och de befintliga planerna har till största delen genomförts så att byggandet följer planen. Byggnadsbeståndet är i snitt rätt nytt och i gott skick. Enligt 60 § i MarkByggL föråldras en detaljplan som till betydande del inte har genomförts på 13 år. En sådan situation finns inte i sikte i Grankulla, vilket i sinom tid torde kunna konstateras genom enkelt administrativt förfarande.

I byggnadsordningen ges bestämmelser om byggverksamheten. Grankullas byggnadsordning revideras som bäst. I detta arbete tas hänsyn till markdispositionsplanen.

Grankulla 13.12.2004

Mauri Liimatainen
Markanvändningschef

Tarja Pirinen
Fastighetsingenjör