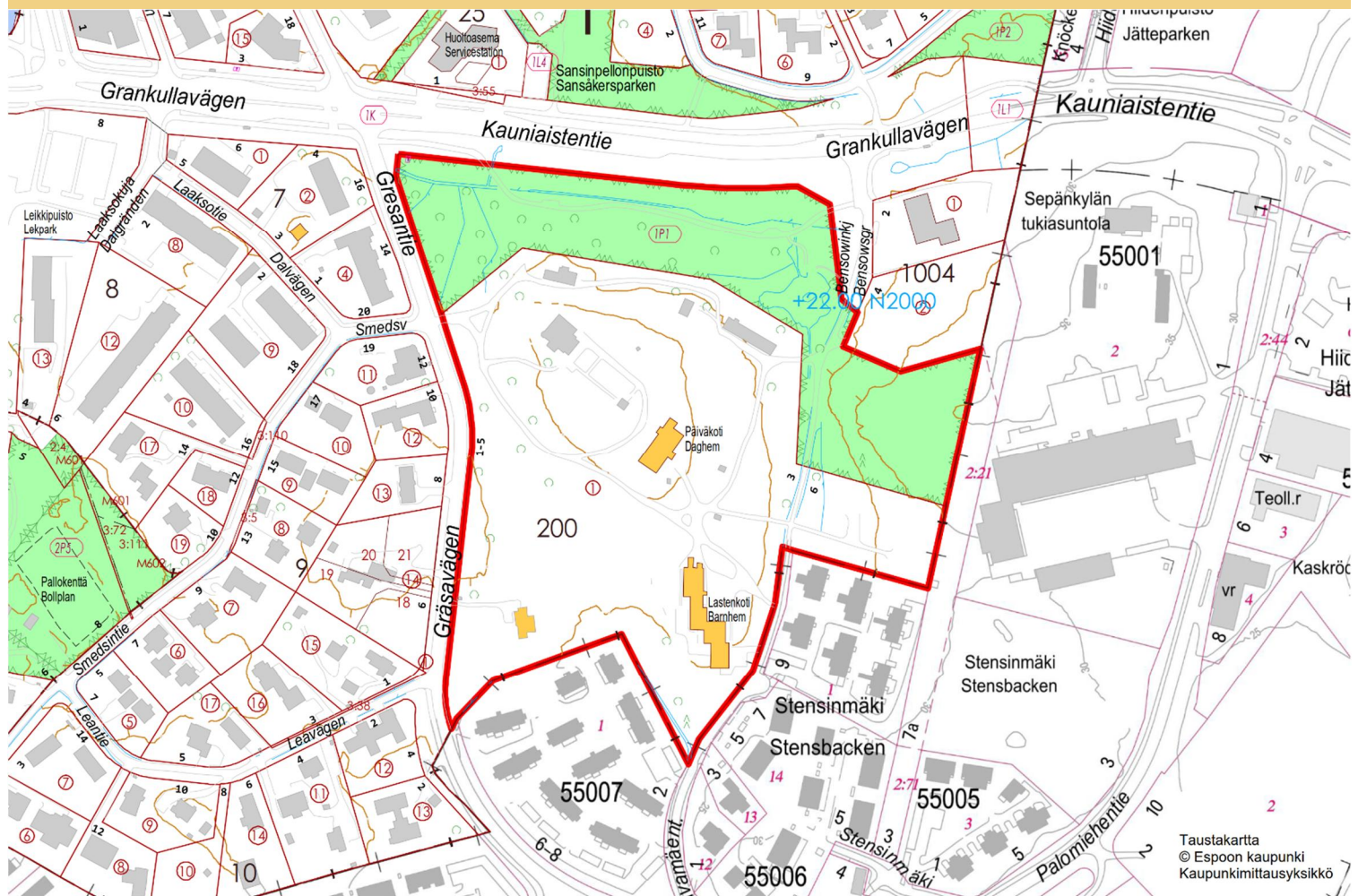




Ak 206

GRESANTIE 1–5 (Bensowin alue)

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 1.10.2019 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille 31.7.2012 alueen maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 11.9.2012.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Nina Forsberg
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 411 1851

1.10.2019



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

Sisällys 1

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	3
1.1	Suunnittelualue.....	3
1.2	Suunnittelutilanne	3
1.2.1	Maakuntakaava	3
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	4
1.2.3	Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015	4
1.2.4	Asemakaava	4
1.2.5	Rakennusjärjestys.....	5
1.2.6	Rakennuskiellot	5
1.2.7	Pohjakartta.....	5
1.3	Selvitys alueesta.....	5
1.3.1	Maanomistus.....	5
1.3.2	Rakennettu ympäristö	5
1.3.3	Suojelukohdeet	5
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	6
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	7
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	8
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	8
3.2	Mitoitus	9
3.3	Kiinteistöjaotus.....	10
3.4	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	10
3.4.1	Maankäyttö	10
3.4.2	Maaperän rakennettavuus ja puhtaus.....	13
3.4.3	Kaavan mukainen luonnonympäristö	13
3.5	Ympäristön häiriötekijät.....	13
3.6	Nimistö	13
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET	14
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet	14
4.2	Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen	14
4.3	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön	14
4.4	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	15
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	15
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	15
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	15
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	15
6.3	Suunnittelu	15
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	15

LIITTEET

Liite 1	Havainnekuvat
Liite 2	Leikkaukset
Liite 3	Seurantalomake

Luettelo asemakaavaan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Viitesuunnitelma Ark-byroo Oy, 31.5.2019

Kulttuuriympäristöselvitys Ark-byroo Oy, 31.5.2019

(Gresantie 1–5, Kauniainen)

Kauniaisten liikennelaskenta 2018 Ramboll Oy, 2019

Espoon liikennekatsaus 2019 Espoon kaupunkisuunnittelukeskus, liikennesuunnitteluosasto, 28.2.2019

Luontoselvitys Kauniaisten Gresantien
(kortteli 200) asemakaavamuutosta varten
Kauniaisten rakennusinventointi (2005)
Kauniaisten liito-oravaselvitys

Ympäristösuunnittelu Enviro, 31.8.2019

AEDES Oy, 2005

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

1.1 Suunnittelualue

Kaavan tunnistetiedot:

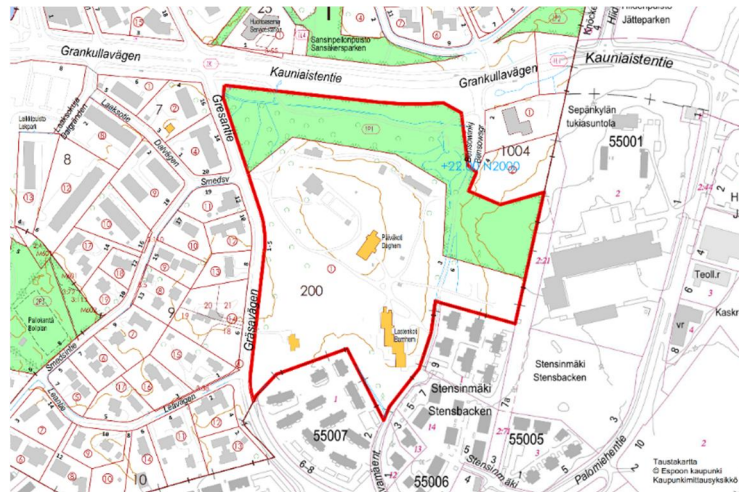
Tunnus: Ak 206

Nimi: Gresantie 1–5 (Bensowin alue)

(Aiempi nimi: Kortteli 200 sekä puistoalue)

Suunnittelualueen raja:

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

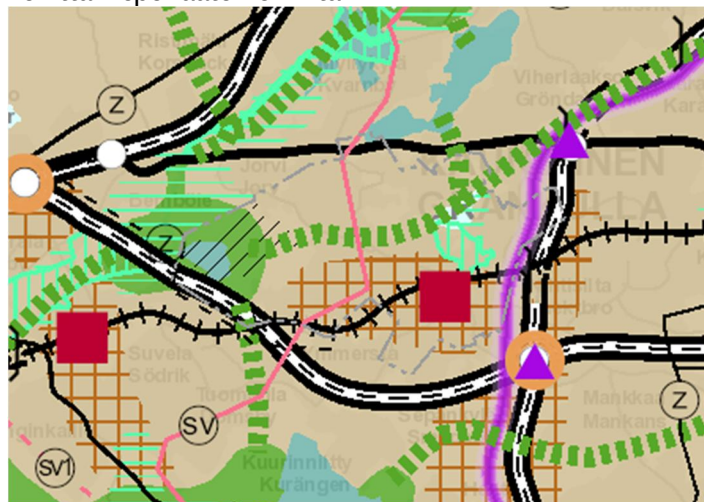


Kuva 1. suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

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

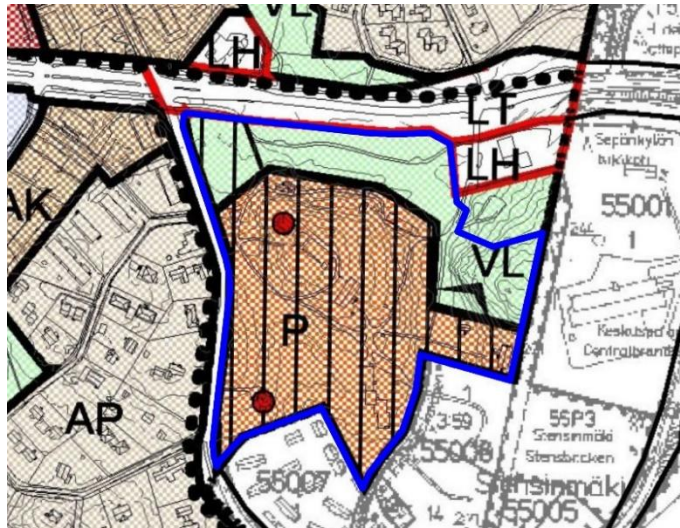


Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

Vireillä olevassa Uusimaa-kaava 2050 –ehdotuksessa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) kortteli 200 on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alueella sijaitsevat vanhat huvilat Villa Bensow ja Villa Solhaga on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina, joiden suojelutarve tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Lisäksi kortteli 200 ja osa puistoalueesta 1-9903-100 on osoitettu alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.



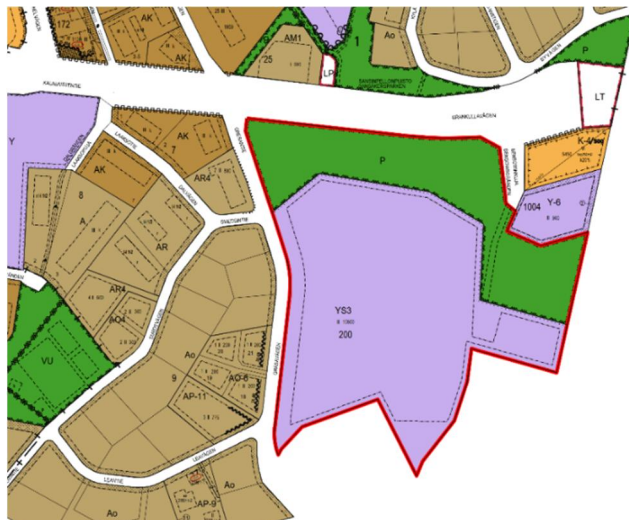
Kuva 3. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (Masu 2).

1.2.3 Maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamistarpeen ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioinnin kohteena, jolla on luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmanteen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 7.9.1972 vahvistama asemakaava (Ak 60), jossa kortteli 200 on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa sen varsinaisen käyttötarkoituksen lisäksi tarvittava määrä henkilökunnan asuntoja (YS3). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 10 600). Korttelin 200 pohjoispuolelle on osoitettu puistoalue (P).



Kuva 4. Ote asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.5 Rakennusjärjestys

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

1.2.6 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.7 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

Kortteli 200 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

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

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa, Villa Bensow ja Villa Solhaga. Näiden lisäksi alueella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut lastenkotirakennus Granhyddan, vuonna 1987 valmistunut päiväkotirakennus Stora Lyan ja kolme talousrakennusta. Villa Bensowin ympärillä on osittain säilynyt puutarha-arkkitehti Paul Olssonin vuonna 1913 laatiman puutarhasuunnitelman perusteella toteutettu puutarha. Molemmat huvilat sekä Villa Bensowin pohjoispuolella sijaitseva nykyisin tyhjiään oleva talousrakennus, ns. talonmiehen asunto, on luetteloitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa (2005). Rakennusinventoinnin mukaan Bensowin alue on hieno maisemakokonaisuus, jonka historiallinen merkitys on suuri. Rakennuksista Villa Bensow on arkkitehtonisesti korkeatasoinen ja se toimii maamerkinä Kauniaisiin tultaessa.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kauniaistentie on pääkatu, joka yhdistää Kauniaisten keskustan ja radan kaakkoispuolen asuinalueet. Gresantie on kokoojkatu ja Bensowinkuja tonttikatu.

Jalankulku- ja polkupyöräliikenne

Gresantiellä kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä kadun länsipuolella. Kauniaistentiellä kulkee yhdistetty jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylä kadun molemmin puolin Gresantien risteykseen asti. Gresantiestä itään väylä kulkee kadun pohjoispuolella. Etelän puolen väylä kääntyy kulkemaan Gresantien risteyksen jälkeen Kauniaistentien eteläpuolella olevan puistoalueen halki kulkien Bensowinkujan yli Kauniaistentien eteläpuolella sijaitsevalle linja-autopysäkillä ja liittyen kadun yli pohjoispuolen väylään. Bensowinkujan päästä kulkee jalankulkuväylä puistoalueen läpi etelään Espoon Oravamäentielle.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 700 m kävelyetäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Kauniaistentiellä ja Gresantiellä (118N, 212, 533, 548 ja 549).

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulailla suojeltuja kohteita.

Suunnittelualueella sijaitsevat Villa Bensow ja Villa Solhaga tullaan suojelemaan asemakaavan muutoksella.

Huviloiden rakennushistoriaa on selvitetty asemakaavan muutosta varten alueelle laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Ark-byroo Oy, 2019). Selvityksen mukaan Villa Bensow edustaa 1900-luvun alkupuolen monimuotoista huvila-arkkitehtuuria ja sen näyttävä asema kaupunkikuvassa sekä osan puutarhan perusjäsentelystä on säilynyt. Alkuperäistä rakennusta on muutettu useampaan otteeseen, jolloin huvilan arkkitehtuuri on kärsinyt tehdyistä muutoksista. Rakennuksen ulkohahmo on kuitenkin säilynyt hyvin. Rakennus on osa Kauniaisten huvilakaupungin ensimmäistä rakennusvaihetta ja tontin korkeimmalla paikalla näkyvä arvokas elementti ympäristössään. Villa Solhaga on luonteeltaan Villa Bensowia yksityisempi rakennus ja sijaitsee Gresantien varrella. Myös Villa Solhaga edustaa 1900-luvun alkupuolen monimuotoista huvila-arkkitehtuuria. 1980-luvulla tapahtuneen tulipalon jälkeen rakennuksen pohjoispuoleisia sisäänkäyntijärjestelyitä on muutettu, muutoin rakennuksen ulkohahmo on hyvin säilynyt. Villa Bensowin kerrosala on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan 483 k-m² ja Villa Solhagan 255 k-m².

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten lisäksi Villa Bensowin ympärillä sijaitsee Paul Olssonin 1910-luvulla suunnittelema historiallinen puutarha. Puutarhasuunnitelma noudattaa 1910-luvulla Euroopassa yleisesti vallinnutta muotopuutarhatyyliä. Puutarhasuunnitelmassa rakennuksen lähiympäristöön on esitetty geometrisen suoralinjainen terassimuurien rajaama muotopuutarha, jota ympäröi laajahko lähes luonnontilainen metsäpuutarha. Alkuperäinen suunnitelma on toteutunut lähes sellaisenaan ja siihen on myöhemmin lisätty Paul Olssonin suunnittelema graniittinen pääportaikko sekä vesiallas rakennuksen länsipuolelle. Muotopuutarhassa alkuperäisestä suunnitelmasta on jäljellä selkeä terassimuurin rajaama geometrinen muoto, puurivit ja patsaat. Yleisilmeeltään muotopuutarha on paljas ja se on menettänyt paljon ominaispiirteitään etenkin kasvillisuuden osalta.

Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan olemassa olevasta huvilasta ja puutarhasta muodostuvan kokonaisuuden säilyttäminen ja eheyttäminen on tärkeää, etenkin kun valtaosa Kauniaisten eteläosan huvila-asutuksesta on purettu uuden rakentamisen alta.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta. Myöskään suunnittelualueelle kaavamuutosta varten laaditussa luontoselvityksessä (2019) alueelta ei löydetty havaintoja liito-oravasta eikä liito-oravalle sopivia kolopuita. Luontoselvityksessä on arvioitu, että suunnittelualueen itäreunassa sijaitseva puustoa-alue voi toimia kulkuyhteytenä suunnittelualueen ympäristössä olevien liito-oravan elinalueiden välillä.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Gresantiellä on suoritettu liikennelaskennat marraskuussa 2018. Tuolloin keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) oli laskentapisteessä 1 800 ajon./vrk ja raskaan liikenteen osuus 15,1 %. Espoon liikennekatsauksen 2019 mukaan keskimääräinen arkivuorokausiliikenne (KAVL) Kauniaistientiellä oli syksyllä 2018 noin 13 400 ajon./vrk. Määrä on lisääntynyt n. 100 ajon./vrk. vuoteen 2017 verrattuna.

Asemakaavan muutosta varten laaditaan tarkemmat liikenneselvitykset kaavan ehdotusvaiheessa.

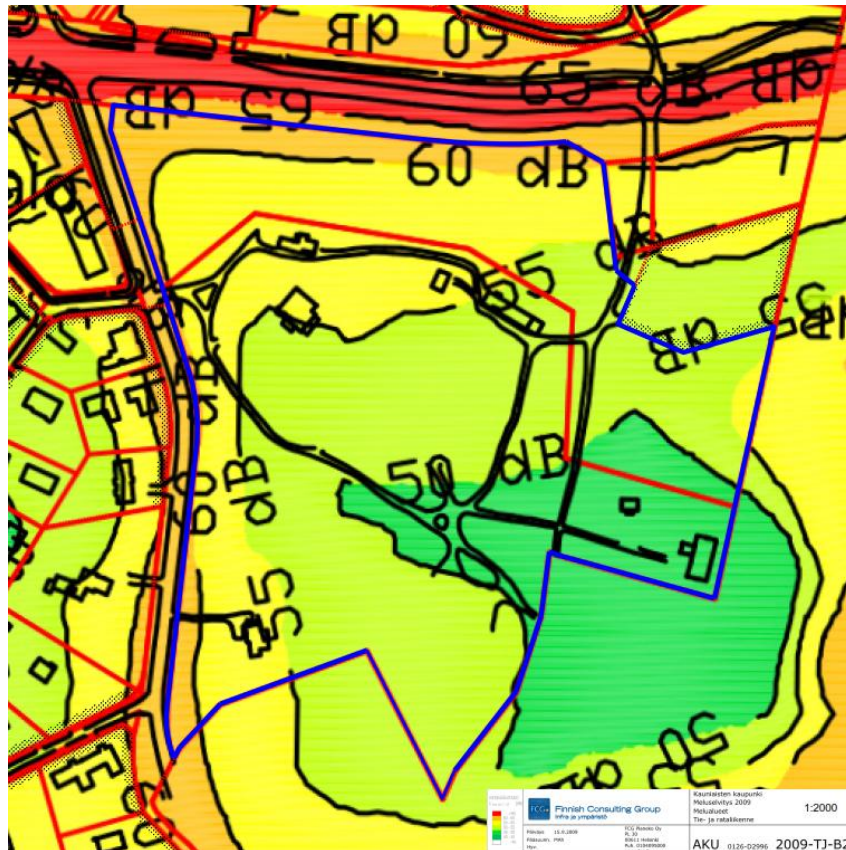
Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäysyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kauniaistentie ja Gresantie, joiden

vuorokausiliikennemäärät ovat n. 13 400 ja 1 800 ajoneuvoa. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Melu

Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualueelle kohdistuu tie-, ja raideliikenteen melua. Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualuetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue ($L_{DEN} 50 < 55 \text{ dB(A)}$). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualuetta ($L_{DEN} (50) \text{ dB}$) eikä verhokäyrä ($L_{DEN} 55 \text{ dB}$) ylety Kauniaisiin ennustetilanteessa vuonna 2025.



Kuva 5. Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä (2009)

Asemakaava-alueen ulko-oleskelualueilla sovelletaan päiväajan 55 dB raja-arvoa. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosat sijaitsevat yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä.

Liikennemelun vaikutuksia alueella tutkitaan tarkemmin asemakaavan muutoksen ehdotusvaiheessa.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut 31.7.2012 vireille maanomistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Asemakaavan muutos oli tarkoitus tuolloin laatia yhdessä Kauniaistentietä koskevan asemakaavan muutoksen kanssa. Asemakaavojen laadinta eriytettiin kuitenkin myöhemmin omiksi hankkeikseen eriävien aikataulujen vuoksi; Bensowin alueen hanke ei edennyt tuolloin odotetussa aikataulussa ja se jäi odottamaan tavoitteiden asettelua. Hanke aktivoitui uudestaan vuoden 2019 alussa.

Vuonna 2012 asemakaavan muutosta oli haettu siten, että korttelin itäisimmän osan käyttötarkoitus muutettaisiin asuinpientalojen korttelialueeksi kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Myöhemmin tavoitteita on päivitetty siten, että alkuperäistä rajausta suurempi osa korttelin itäreunasta esitetään osoitettavaksi asuinkäyttöön kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Samalla korttelin länsiosan käyttötarkoitusta on tavoitteena tarkistaa siten, että alueen omistavan säätiön on jatkossakin mahdollista ylläpitää ja kehittää alueella ydintoimintojaan, joita ovat pääasiassa päiväkotitoiminta sekä muu lasten ja perheiden hyvinvointiin liittyvä sosiaalinen toiminta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan suunnittelualueen rakennusten ja pihapiirin suojeluarvoja ja osoitetaan tarvittavat suojelumääräykset. Lisäksi tarkistetaan suunnittelualueen virkistysalueiden aluevaraukset sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta.

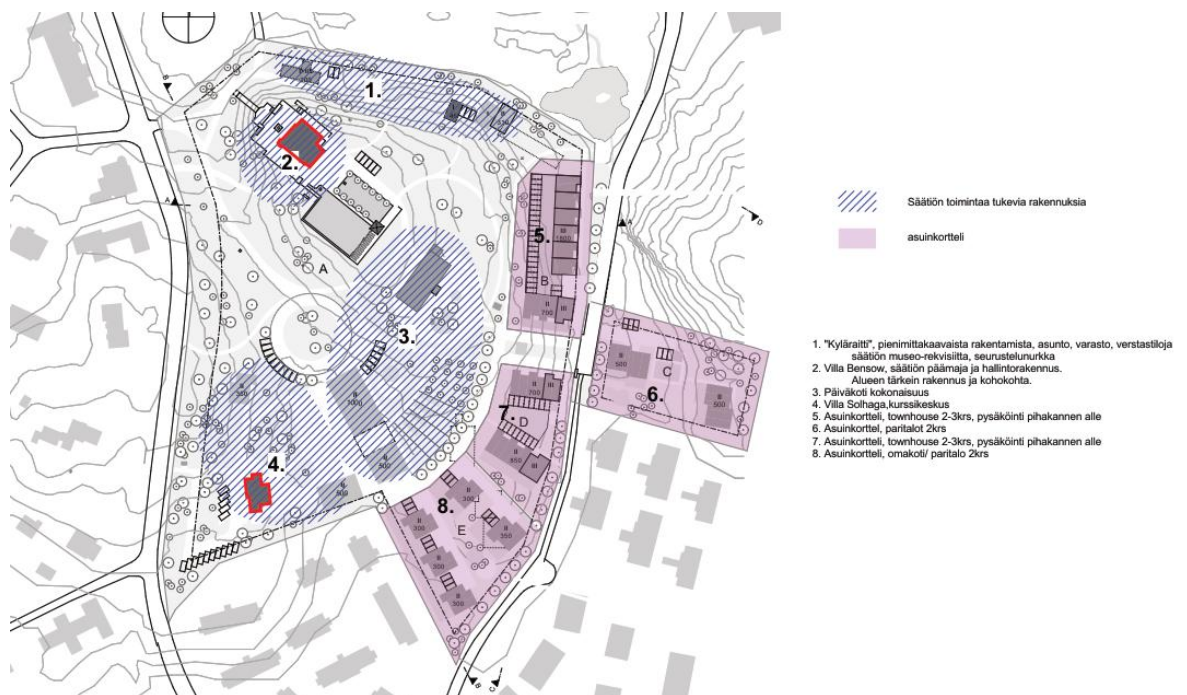
3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

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

Suunnittelualueen täydennysrakentamista on havainnollistettu kuvassa 6. Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Bensow ja Villa Solhaga esitetään suojeltavaksi (kuvassa punaisella). Vanhojen huviloiden välittömään läheisyyteen ei esitetä rakentamista, myös Paul Olssonin suunnitteleman muotopuutarhan alue Bensowin huvilan ympärillä säilytetään rakentamattomana. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen itäosaan ja säätiön toimintaan liittyvää täydennysrakentamista on esitetty korttelin pohjois- ja keskiosiin sekä Villa Solhagan läheisyyteen.

Asemakaavan muutos perustuu Ark-byroo Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen kulttuuriympäristön arvot sekä rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltaviin rakennuksiin.



Kuva 6. Täydennysrakentaminen, Ark-byroo Oy (2019).

Alueen pohjoisosaan esitetään yksi rakennuspaikka paikalle, jolla sijaitsee Kauniaisten rakennusinventoinnissa luetteloitu ns. talonmiehen asunto. Talonmiehen rakennusta ei esitetä suojeltavaksi. Kauniaisten rakennusinventoinnin (2005) mukaan rakennus on kirvesmies

Westerbergin suunnittelema ja rakentama 1940-luvulta. Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan todennäköisesti 1940-luvulla rakennetun rakennuksen arkkitehtuuri edustaa vaatimatonta, joskin sopusuhtaista ja harkittua käyttörakennusarkkitehtuuria. Rakennusta on laajennettu ainakin yhdessä vaiheessa ja sen pintamateriaaleja kuten katto on uusittu. Rakennuksen alkuperäinen hahmo on säilynyt, mutta sen julkisivu on huonokuntoinen. Suojelevaa kaavamääräystä ei katsota perustelluksi ja tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtuurin vaatimattomuus ja huono kunto.

Lisäksi alueen pohjoisosaan esitetään rakennusala korttelialueen toimintaan liittyville tiloille sekä talousrakennukselle. Talousrakennuksen rakennusallalla sijaitsee nykyisin autotallirakennus. Toisella rakennusallalla osittain sijaitseva vanha talousrakennus esitetään purettavaksi.

Villa Solhagan itäpuolelle esitetään kaksi rakennusalaa uudelle päiväkotikokonaisuudelle. Toinen rakennusala sijaitsee nykyisen Stora Lyanin päiväkotirakennuksen paikalla. Uusi rakennuspaikka on osoitettu nykyisen päiväkodin lounaispuolelle, jolloin uusi rakentaminen muodostaa toimivan kokonaisuuden olemassa olevan rakennuksen kanssa. Lisäksi Villa Solhagan pohjoispuolelle esitetään rakennuspaikka korttelialueen toimintaan liittyvälle rakentamiselle.

Suunnittelualueen itäosaan osoitetaan asumista. Bensowinkujan länsipuolelle esitetään kaksi kolmekerroksisia asuintaloja, eteläisimpään osaan sekä itäisimpään asuinkortteliin esitetään enintään kaksikerroksisia asuinpientaloja. Asuinkortteleiksi osoitetulla alueella sijaitseva entinen lastenkotirakennus esitetään purettavaksi.

Asuinkorttelit muodostavat oman tiiviin puistomaisen ja urbaanin kokonaisuutensa. Viitesuunnitelmassa pohjoisimman asuinkorttelin rakennusmassa on esitetty kadunsuuntaisena, jolloin se muodostaa tien toisella puolella olevan rinteiden kanssa eräänlaisen portin, jonka kautta saavutaan asuinalueelle. Eteläisempien asuinkorttelien rakennukset on esitetty viitesuunnitelmassa sijoitettavaksi poikittain maaston mukaan porrastettuna, jolloin sijoittelu mahdollistaa avoimet näkymät Villa Bensowin suuntaan. Asuinrakennusten sijoitteluun on kaavassa jätetty väljyyttä erityisesti pientalojen osalta.

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta ja maisemalliset arvot huomioon ottaen ja näiden mittakaavaa noudattavina. Tavoitteena on, että suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Uudisrakennukset antavat tilaa vanhoille rakennuksille ja korostavat niiden asemaa. Asuinrakennusten mittakaava, materiaalit ja värit tulee sopeuttaa olemassa oleviin rakennuksiin kuitenkin siten, että asuinkorttelit muodostavat selkeästi oman kokonaisuutensa, jolla on selkeä moderni identiteetti.

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

3.2 Mitoitus

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

3.3 Kiinteistöjaotus

Asemakaavan muutoksella 1. kaupunginosan kortteli 200 jaetaan, jolloin kaava-alueen itäosaan muodostuu uusi kortteli 201. Kaava-alueen tonteille laaditaan sitovat tonttijaot ja tonttijaon muutokset tarvittavilta osin kaavan ehdotusvaiheessa.

3.4 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.4.1 Maankäyttö



Kuva 7. Kaavakartta, luonnos.

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

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y-1), jolla ympäristö säilytetään (/s-1). Pihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa alueen ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Villa Bensowin ympärillä sijaitsevaa muotopuutarhaa rajaava terassimuuri ja pääportaikko tulee säilyttää. Muotopuutarhan ominaispiirteitä mm. kasvillisuuden ja kulkureittien osalta muokkaavat toimenpiteet on tehtävä ennallistaen. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 000 k-m². Rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 5 % asuutilana ja enintään 5 % korttelialueen toimintoihin liittyvänä liiketilana. Asumista saadaan sijoittaa kaavakartalla as-merkinnällä osoitetulle rakennusallalle.

Korttelialueella sijaitsevat vanhat huvilarakennukset (Villa Bensow ja Villa Solhaga) osoitetaan suojelumerkinnällä (sr-1): Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- ja muutostöiden

tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Villa Bensowille osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 490). Villa Solhagalle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 260).

Korttelialueen keskiosaan, jossa sijaitsee päiväkotirakennus Stora Lyan, osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (I 360).

Korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka kaksikerroksiselle enintään 200 k-m² suuruiselle asuinrakennukselle (as II(1/2) 200). Rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa käyttää puolet ylimmässä kerroksessa kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Lisäksi korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 300) sekä rakennusala yksikerroksiselle enintään 50 k-m² suuruiselle talousrakennukselle (t I 50).

Korttelialueen länsiosaan Villa Solhagan pohjoispuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 340 k-m² enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 340). Korttelialueen eteläosaan Villa Solhagan itäpuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 2 000 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 2000).

Asuinrakennusten korttelialue (A)

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

Asuinpientalojen korttelialue (AP)

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

Puisto (VP)

Osa puistoalueesta muutetaan katualueeksi, kun Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Puistoalueen (P) käyttötarkoitus säilyy ennallaan Bensowinkujan itäpuolisella alueella, merkintä päivitetään vastaamaan nykyisin käytössä olevaa (VP). Puistoalue nimetään: Bensowinpuisto (Bensowsparken).

Lähivirkistysalue (VL)

Bensowinkujan länsipuolinen puistoalue (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Virkistysalue nimetään: Stensinmäki (Stensbacken). Alueen luoteiskulmaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Caruna Espoo Oy ja kaupunki ovat tehneet vuonna 2014 sopimuksen muuntamon sijoittamisesta puistoalueelle Bensowinkujan nykyisen katualuearajauksen eteläpuolelle. Muuntamoalue ei ole toistaiseksi toteutunut sopimuksen mukaiselle paikalle, sillä sen rakentamiselle on tarve vasta kun Bensowinkujan varrelle toteutetaan asemakaavan mukaista rakentamista. Vuoden 2014 sopimuksessa muuntamolle varattu alue jää osittain nyt esitetyn Bensowinkujan jatkeen linjauksen alle. Muuntamoaluesopimuksen päivittämisestä muuntamolle varattavan alueen sijainnin osalta on sovittu alustavasti verkonhaltijan (Caruna Espoo Oy) kanssa.

Katualueet

Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka.

Yleiset määräykset

AUTOPAIKAT:

Y-1–korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/150 k-m², korttelialueelle sallitun asuinrakentamisen osalta kuitenkin vähintään 2 ap/asunto ja liikerakentamisen osalta vähintään 1 ap/45 k-m². A-korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/100 k-m² ja AP-korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1,5 ap/asunto. Autopaikat on sijoitettava A-korttelialueella maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Autopaikkojen mitoittamiseen ei lasketa 250 mm ylittävää seinärakennetta.

JULKISIVUT JA RAKENNUSTAPA:

Kaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja julkisivujen toteutuksesta sekä rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen ja alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen varmistamiseksi.

Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja värykseltään sopeutua alueen suojeltuihin rakennuksiin ja muuhun rakennettuun ympäristöön.

Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja.

Y-1/s-1 –korttelialue:

Korttelialueelle sijoitettavien uudisrakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta. Uudisrakennusten arkkitehtuurin on oltava alisteista korttelialueella sijaitsevien suojeltujen huviloiden arkkitehtuurille. Rakennuslupavaiheessa on kuultava museoviranomaista.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan yksikköä.

A-korttelialue:

Porrashuoneen tilat, jotka ylittävät 20 k-m², saa kaikissa kerroksissa rakentaa asemakaavassa merkityn kerrosalan lisäksi, mikäli se lisää viihtyisyyttä ja parantaa tilasuunnittelua ja mikäli kukin kerrostasanne saa riittävästi luonnonvaloa. Kerrosalan ylittävälle osalle ei tarvitse varata autopaikkoja.

PIHAT JA PELASTUSTIET:

Kansirakenteen korkeatasoisen toteutuksen ja piha-alueiden viihtyvyyden ja vehreyden turvaamiseksi pihoista on annettu seuraavia määräyksiä:

Kansirakenteiden mitoituksessa tulee ottaa huomioon istutuksiin tarvittavan kasvualustan paksuus ja paino, hulevesirakenteet sekä pelastustoiminnan vaatimukset. Kansipihojen tulee olla yleisilmeeltään vehreitä. Pysäköintilaitosten ilmanvaihtolaitteet tulee integroida toteutettaviin rakenteisiin. Kansirakenteiden reunat on maisemoitava ympäristöön viherrakentamisen keinoin. Mahdollisten tukimuurien ja pysäköintilaitosten julkisivujen muurimaisuutta tulee vähentää istutuksin, aukotuksin, materiaalivalinnoin sekä muilla arkkitehtuurin keinoin.

Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava tai pidettävä luonnontilaisena.

Rakennuslupavaiheessa on esitettävä selvitys siitä, että virkistykseen käytettävät rakennuksen piha- ja oleskelualueet sekä oleskeluun käytettävät parvekkeet ja viherhuoneet on suojattu melulta rakennusten ja rakennelmien sijoittelulla. Melun keskiäänitaso piha- ja oleskelualueilla sekä oleskeluun käytettävillä parvekkeilla ei saa ylittää 55 desibeliä klo 7–22 eikä vastaavasti viherhuoneissa 45 desibeliä.

3.4.2 Maaperän rakennettavuus ja puhtaus

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan mukaan (1:20 000) alueen maaperä on kalliomaata, hiekkamoreenia ja savea. Asemakaavan muutoksen laadinnassa ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus.

3.4.3 Kaavan mukainen luonnonympäristö

Suunnittelualueelta tehdyn luontoselvityksen mukaan korttelialue on pihamaata ja harvennettua, kasvistoltaan tavanomaista kangasmetsää, eikä alueella ole luonnonsuojelulain tai vesilain mukaan suojeltavia luontotyyppisiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä. Uhanalaisista lajeista alueella tavattiin viherpeippo, joka viihtyy alueen puistoisilla pihalla. Suunnittelualueen piha-alueiden toteutuksessa edellytetään vehreän puistomaisen yleisilmeen säilyttämistä jatkossakin. Itse suunnittelualueelta ei löydetty havaintoja liito-oravasta eikä liito-oravalle sopivia kolopuita. Luontoselvityksessä on kuitenkin arvioitu, että suunnittelualueen itäreunassa sijaitseva puustoalue voi toimia kulkuyhteytenä suunnittelualueen ympäristössä olevien liito-oravan elinalueiden välillä. Arvioitu yhteys on esitetty selvityksessä säilytettäväksi. Kyseessä oleva latvusyhteys sijoittuu kaavassa pääasiassa lähivirkistysalueeksi osoitetulle alueelle. Lisäksi luontoselvityksessä on havaittu korttelialueen koillisreunassa sijaitsevan varastopihan reunassa runsaasti komealupiinia, japanintatarta ja rikkapalsamia, jotka on luokiteltu Suomessa haitallisiin vieraslajeihin ja jotka olisi näin ollen syytä hävittää.

Alueen vettä läpäisemättömien pintojen lisäys nykytilanteeseen verrattuna on suunnittelualueen itäosissa merkittävä, jolloin hulevesien käsittely tulee tutkia ja suunnitella erikseen. Alueelle laaditaan hulevesiselvitys kaavan ehdotusvaiheessa.

3.5 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Uuden maankäytön liikenteen kasvu aiheutuu asumisen ja palveluiden (pääosin päiväkodin) tuottamasta liikenteestä.

Uuden maankäytön aiheuttaman liikenteen arvioinnissa on käytetty Ympäristöministeriön julkaisun ”Liikennetarpeen arviointi maankäytön suunnittelussa (Suomen Ympäristö 27/2008)” mukaisia tunnuslukuja (taulukko 4.5, Helsingin seudun joukkoliikennevyöhyke). Uuden maankäytön liikennetuotos asumisen osalta on $49 \left\{ \left[\left(\frac{5,48}{100} \right) \cdot 6600 \cdot 0,21 \right] / 1,56 \right\}$ henkilöautoa vuorokaudessa. Myös yleisten rakennusten korttelialueen toimintojen kehittäminen (laajentuva päiväkotitoiminta) tullee kasvattamaan kokonaisliikennemäärää. Alueen tuottaman kokonaisliikennemäärän kasvun ei oleteta aiheuttavan toimenpidetarpeita liikenneverkolle. Alueen maankäytön vaikutuksista laaditaan erillinen liikenteellinen toimivuustarkastelu asemakaavan ehdotusvaiheessa.

Ilmanlaadun osalta suunnittelualueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, joten suosituksetäisyydet vastaavat todellista tilannetta. Kaava-alueen kannalta merkittävimmät päästölähteet ovat Kauniaistentie ja Gresantie. Ilmanlaadun ei oleteta aiheuttavan kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan suunnittelualueen länsi- ja pohjoisosat sijaitsevat yli 55 dB:n meluvyöhykkeellä. Alueelle kohdistuva tieliikenteen aiheuttama melu voidaan torjua rakennusten ja rakenteiden sijoittelulla niin, että kaava-alueelle muodostuu raja-arvon 55 dB alittavia leikkiä ja oleskeluun soveltuvia piha-alueita. Liikennemelua ja sen vaikutuksia tutkitaan tarkemmin kaavan ehdotusvaiheessa.

3.6 Nimistö

Suunnittelualueen pohjoisosassa olevalle puistoalueelle annetaan nimi Bensowinpuisto (Bensowsparken) alueella vaikuttaneen Bensowin pariskunnan (Wilhelm ja Sigrid) mukaan. Nykyinen puiston alue on kuulunut aiemmin Villa Bensowin alueeseen. Lisäksi Bensowinpuisto on käytössä vakiintunut epävirallisena nimenä puistoalueelle. Suunnittelualueen itäosassa oleva

lähivirkistysalueelle annetaan nimi Stensinmäki (Stensbacken). Virkistysalue jatkuu Espoon puolella samannimisenä puistoalueena, joten yhtenäinen nimeäminen on tässä tapauksessa luontevaa.

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen.

Asemakaavan muutoksen vaikutukset kaupunkirakenteeseen ja maisemaan ovat merkittävät. Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti muutoksen voidaan katsoa kehittävän aluetta positiiviseen suuntaan. Kaavalla varmistetaan kahden kulttuurihistoriallisesti arvokkaan rakennuksen säilyminen, jolla on alueen historiallista kerroksellisuutta ja siten alueen identiteettiä vahvistava vaikutus. Alueen rakennusoikeuden jakaantumista ja sijoittumista on tarkistettu ottaen huomioon alueen kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Uudisrakentamisen mittakaava ja kerroksisuus on pyritty sovittamaan olemassa olevaan kaupunkirakenteeseen niin että uudisrakennukset täydentävät kaupunkikuvaa ja muodostavat nykytilannetta selkeämpää ympäristöä.

Hankkeella ei oleteta olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden. Teknisen huollon järjestämisessä ei ole odotettavissa normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia.

Yhdyskuntataloudellisia tai ekologisia vaikutuksia ei ole selvitetty tarkemmin kaavoituksen yhteydessä. Tiivistäminen vaikuttaa alueen asukasmäärään, jonka kasvulla on positiivinen vaikutus alueen palvelutasoon. Lisäksi kaava mahdollistaa päiväkotitoiminnan sekä muun lasten ja perheiden hyvinvointiin liittyvän sosiaalisen toiminnan kehittämisen, mikä tuottaa Kauniaisten alueelle uusia palveluja ja työpaikkoja. Toiminnan kehittäminen lisää ruotsinkielisten päivähoitopaikkojen tarjontaa, mikä osaltaan helpottaa kaupungin velvoitteiden täyttämistä.

4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Valtuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamistarpeen ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioinnin kohteena. Kehityskuvassa alueelle on esitetty asumista mahdollisuuksien mukaan. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmanteen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan täydennysrakentaminen alueen maisema- ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Esitetty rakentamisen määrä on paikalle sopivaa ja ottaa huomioon sekä ympäröivän että Kauniaisten muun kaupunkirakenteen.

4.2 Muutosalueen soveltuvuus asumiseen asumisviihtyvyys huomioon ottaen

Alue on ympäröivien asuintonttien tavoin hyvin asumiseen soveltuvaa.

4.3 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Täydennysrakentaminen tulee sovittaa ympäristöön sen kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennuskanta huomioon ottaen ja näiden mittakaavaa noudattavina. Tavoitteena on, että

suojeltavat vanhat huvilat säilyttävät hallitsevan asemansa maisemassa. Vanhojen huviloiden välittömään ympäristöön ei esitetä lisärakentamista. Myös Paul Olssonin suunnittelema puutarha Bensowin huvilan ympärillä säilytetään rakentamattomana. Muotopuutarhaa rajaava terassimuuri ja pääportaikko säilytetään, lisäksi muotopuutarhan ominaispiirteitä muokkaavat toimenpiteet on osoitettu tehtäväksi ennallistaen. Uudet rakennukset antavat tilaa vanhoille rakennuksille ja korostavat niiden asemaa. Asuntorakentaminen keskitetään suunnittelualueen itälaidalle. Uudisrakennusten mittakaava, materiaalit ja värit tulee sopeuttaa suojeltaviin rakennuksiin ja muuhun rakennettuun ympäristöön.

Muutosta voidaan pitää toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti perusteltuna. Esitetty suunnitelma kiinnittyy ympäröivään kaupunkirakenteeseen ja huomioi ympäröivän rakennuskannan.

Liikenne ja pysäköinti

Bensowinkujan katualuetta jatketaan Espoon rajalle ja liikenne uusille asuinalueille osoitetaan Bensowinkujan kautta. A-kortteileiden pysäköinti on osoitettu kannenlaisena, AP-kortteileissa maantasoon.

Liikenne yleisten rakennusten korttelialueelle osoitetaan olemassa olevien liittymien kautta Gresantien puolelta. Pysäköinti on maantasossa.

4.4 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon. Muutos tuo alueelle laskennallisesti noin 120 uutta asukasta (55 k-m²/asukas). Terveys-, koulu- ja päiväkotipalvelut sijaitsevat lähietäisyydellä sekä ruotsinkielisen päivähoiton osalta suunnittelualueella.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan aloitteesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 11.9.2012.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 3.9.2012 ja päivitetty 13.6.2019. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak206> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniainen maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg. Viitesuunnitelman alueen käytöstä on laatinut Ark-byroo Oy.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

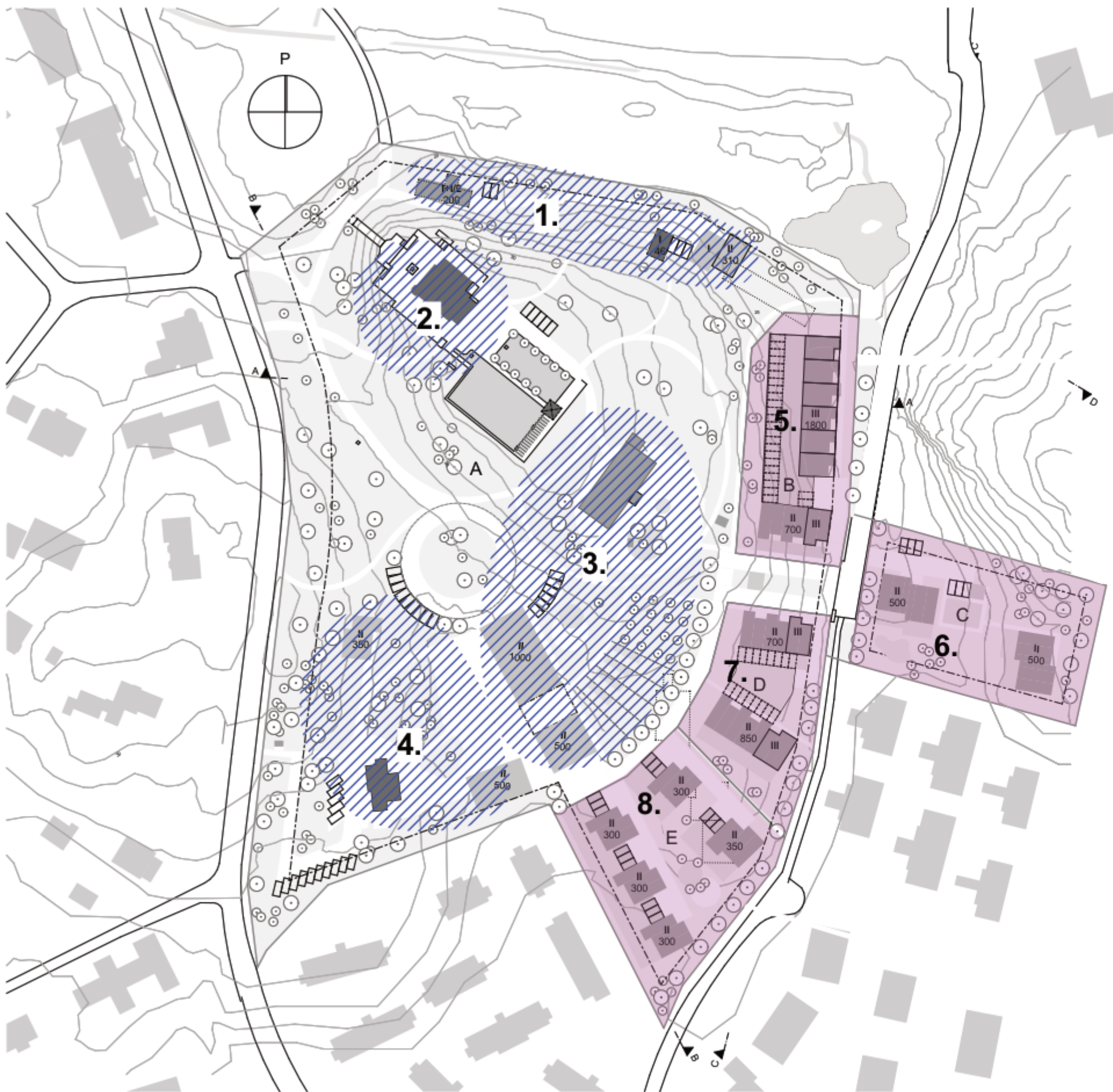
Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani –lehdessä 11.9.2012. Suunnittelualueen ja naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

Ilmoitus kaavoitustyön jatkumisesta sekä päivitetystä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta on lähetetty kirjeitse suunnittelualueen sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille. Lisäksi asiasta on ilmoitettu Kaunis Grani –lehdessä 13.6.2019.

Kauniaisissa 1.10.2019

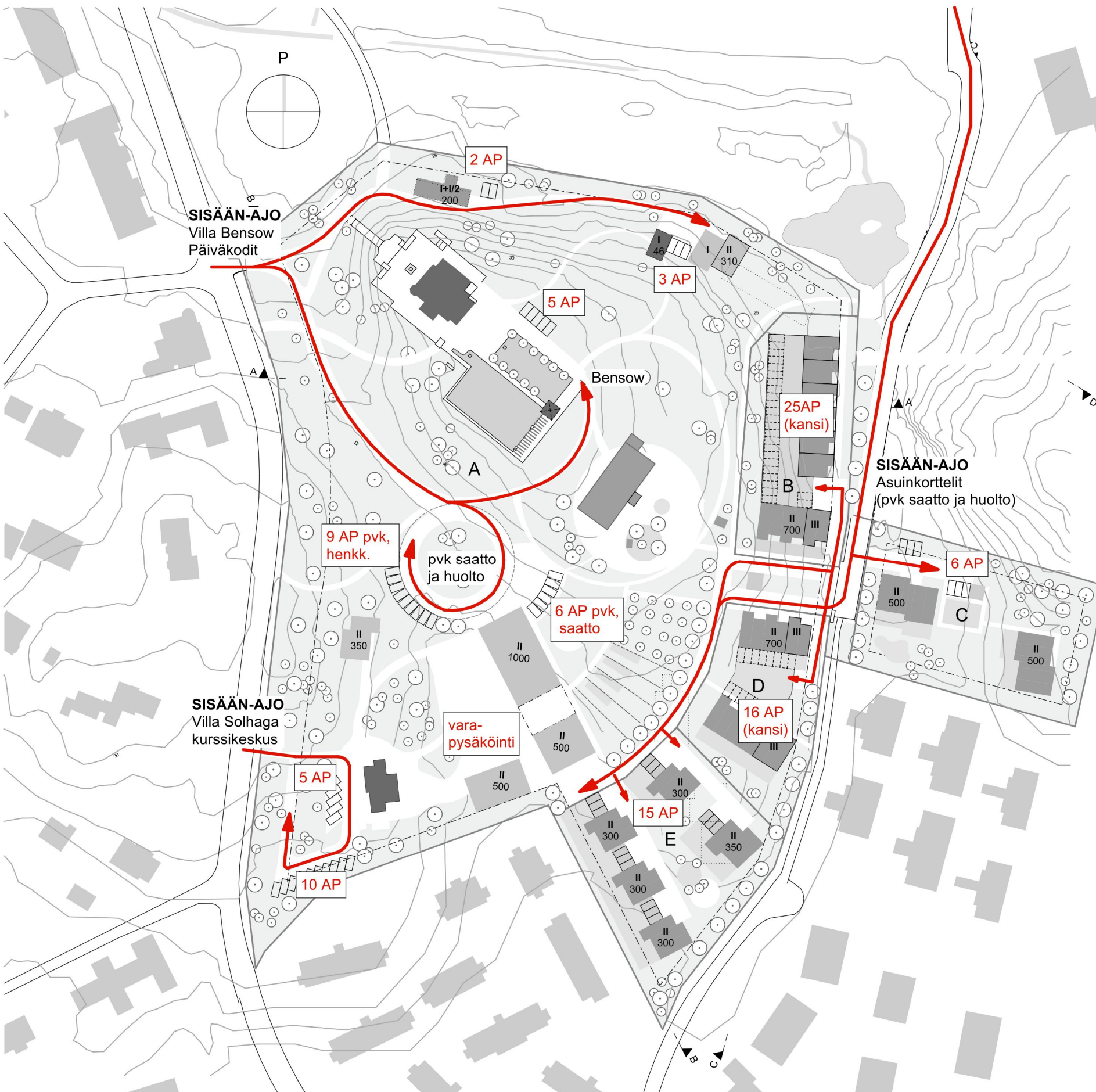
Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö



-  Säätiön toimintaa tukevia rakennuksia
-  asuinkortteli

1. "Kyläraitti", pienimittakaavaista rakentamista, asunto, varasto, verastiloja
säätiön museo-rekvisiitta, seurustelunurkka
2. Villa Bensow, säätiön päämaja ja hallintorakennus.
Alueen tärkein rakennus ja kohokohta.
3. Päiväkoti kokonaisuus
4. Villa Solhaga, kurssikeskus
5. Asuinkortteli, townhouse 2-3krs, pysäköinti pihakannen alle
6. Asuinkortteli, paritalot 2krs
7. Asuinkortteli, townhouse 2-3krs, pysäköinti pihakannen alle
8. Asuinkortteli, omakoti/ paritalo 2krs



Suunnitelma

Versio 1 Liikenne ja pysäköinti

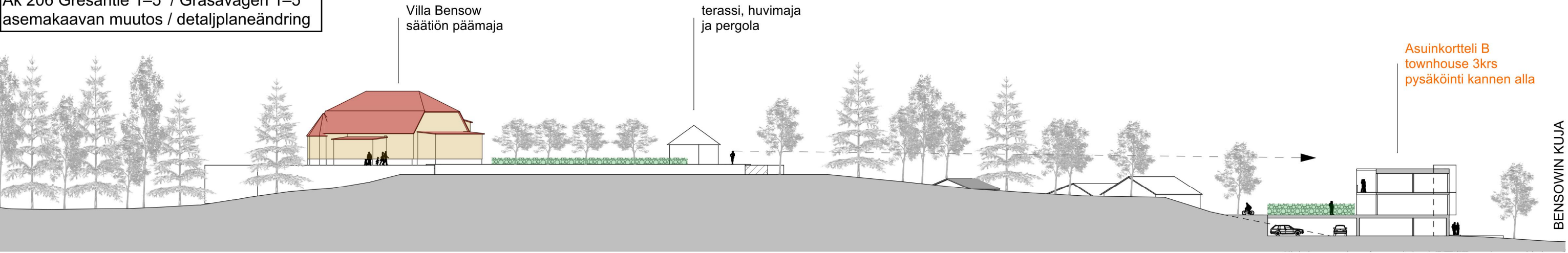
1:1500

Suunnittelutoimiston tiedot
ark-byroo
Kustaankatu 3
00500 Helsinki

31.5.2019

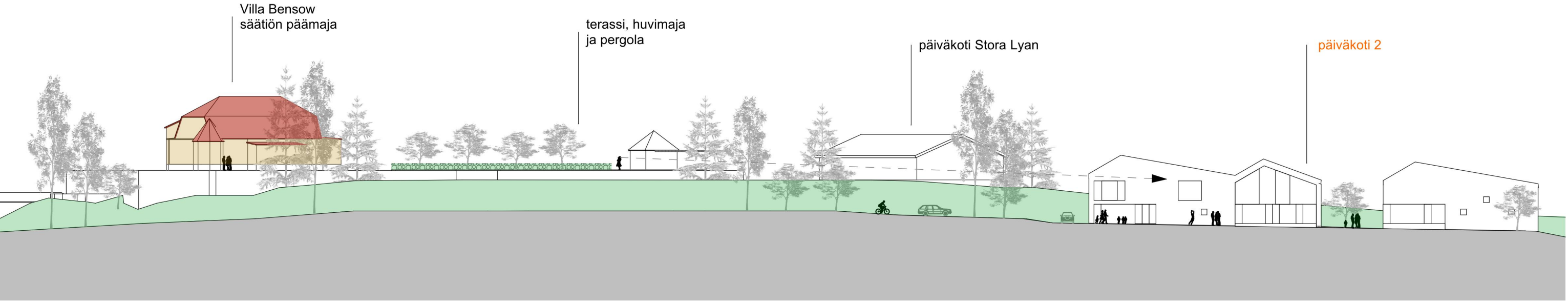
Rakennuskohteen nimi ja osoite
Stiftelsen Bensows barnhem Granhyddan sr
Gresantie 1-5
02700 Kauniainen

ARK—BYROO



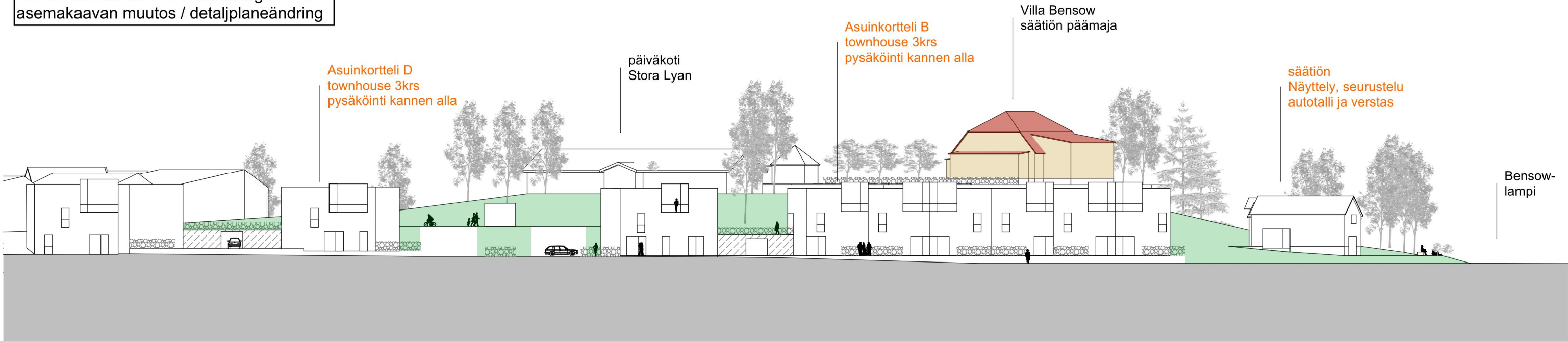
Leikkaus A

1:500



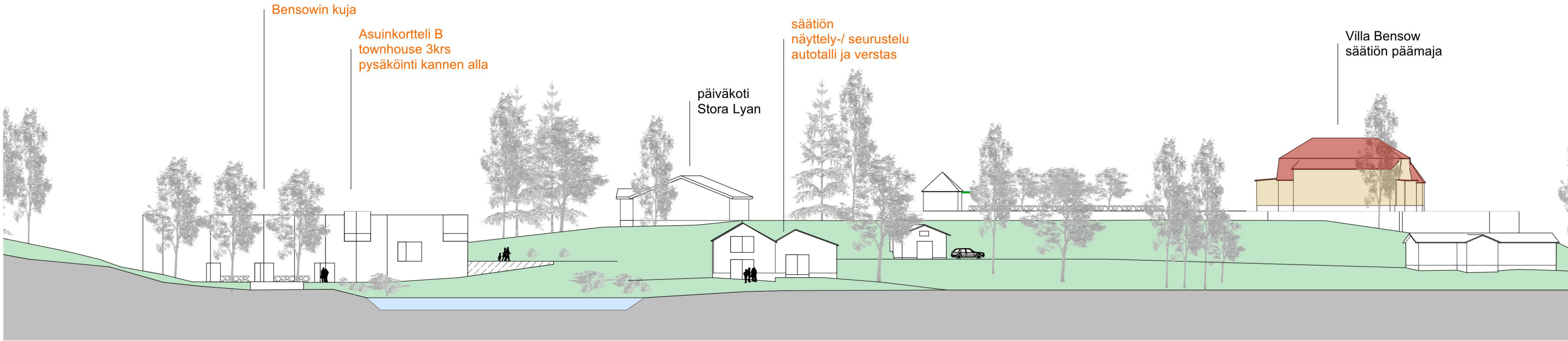
Leikkaus B

1:500



Leikkaus C

1:500



Leikkaus D

1:500

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	01.10.2019
Kaavan nimi	Gresantie 1-5		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	11.09.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 206
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	7,4011	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,3973	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,4011

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,4011	100,0	10600	0,14	0,0000	0
A yhteensä	1,3459	18,2	6600	0,49	1,3459	6600
P yhteensä						
Y yhteensä	3,6341	49,1	4000	0,11	-1,4250	-6600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,2225	30,0			-0,1195	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1986	2,7			0,1986	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3973	5,4		0,3973	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	750	2	750

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	7,4011	100,0	10600	0,14	0,0000	0
A yhteensä	1,3459	18,2	6600	0,49	1,3459	6600
A	0,5592	41,5	4050	0,72	0,5592	4050
AP	0,7867	58,5	2550	0,32	0,7867	2550
P yhteensä						
Y yhteensä	3,6341	49,1	4000	0,11	-1,4250	-6600
Y-1	3,6341	100,0	4000	0,11	3,6341	4000
YS3					-5,0591	-10600
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	2,2225	30,0			-0,1195	
VP	1,5875	71,4			-0,7545	
VL	0,6350	28,6			0,6350	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1986	2,7			0,1986	
Kadut	0,1986	100,0			0,1986	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3973	5,4		0,3973	
ma/p	0,3973	100,0		0,3973	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	750	2	750
Asemakaava	2	750	2	750