

Asemakaavan muutos, 1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet (Gresantie 1–5)

79/10.02.03/2014

YLV 08.10.2019 § 104

Lisätiedot:

maankäyttöinsinööri Nina Forsberg, puh. 050 411 1851  
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

### Vireilletulo ja tavoitteet sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille 31.7.2012 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 on haettu siten, että korttelin itäisimmän osan käyttötarkoitus muutettaisiin asuinpienalojen korttelialueeksi kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Myöhemmin tavoitteita on päivitetty siten, että alkuperäistä rajausta suurempi osa korttelin itäreunasta esitetään osoitettavaksi asuinkäyttöön kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Samalla korttelin länsiosan käyttötarkoitusta on tavoitteena tarkistaa siten, että alueen omistavan säätiön olisi 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.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 3.9.2012 ja sitä on päivitetty 13.6.2019. Asemakaavoituksen vireilletulosta on ilmoitettu 11.9.2012 kaupungin ilmoitustaululla sekä Kaunis Grani -lehdessä. Naapurikiinteistöjen omistajille ja haltijoille 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 ja kaupungin ilmoitustaululla 13.6.2019.

### Alueen nykytilanne

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

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten kaakkoisosassa Espoon rajalla Ben-

sowinkujan, 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, päiväkotit sekä huoltoasema. Suunnittelualueen itäpuolella, Espoon puolella, sijaitsee Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen keskuspalasema 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 tyhjillään 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.

### Kaavatilanne

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 kehittämisperiaatemerkinä.

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.

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 kolmannen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

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-m<sup>2</sup> enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 10 600). Korttelin 200 pohjoispuolelle on osoitettu puistoalue (P). Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta on **oheismateriaalina**.

## Asemakaavan muutoksen yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan korttelin 200 omistavan säätiön toimintojen kehittäminen ja asuinrakentaminen. Asemakaavan muutos perustuu Ark-byroo Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan. Viitesuunnitelmassa on huomioitu alueen kulttuuriympäristön arvot sekä rakennusten sopeutuminen ympäröivään arkkitehtuuriin ja suojeltaviin rakennuksiin.

Asemakaavan muutoksella osa korttelista 200 muutetaan asuinkäyttöön ja alueelle osoitetaan maisemalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioon ottaen täydennysrakentamista. Alueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Bensow ja Villa Solhaga esitetään suojeltavaksi. Vanhojen huviloiden välittömään läheisyyteen ei esitetä rakentamista, myös Paul Olssonin suunnitteleman muotopuutarhan alue Bensowin huvilan ympärillä säilytetään rakentamattomana. Muotopuutarhaa rajaava terrassimuuri ja pääportaikko säilytetään, lisäksi muotopuutarhan ominaispiirteitä muokkaavat toimenpiteet on osoitettu tehtäväksi ennallistaen. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen itäosaan. Suunnittelualueen länsiosa jää yleisten rakennusten korttelialueeksi. Rakentamisen sijoittamista on uudelleenmääriteltä yleisten rakennusten korttelialueen osalta siten, että täydennysrakentaminen on esitetty korttelialueen pohjois- ja keskiosiin sekä Villa Solhagan läheisyyteen.

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.

## Asemakaavan muutosluonnos

Maankäyttöyksikössä on valmisteltu asemakaavan muutosluonnos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteineen **liitteenä 2**.

*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 terassi-

muuri ja pääportaikko tulee säilyttää. Muotopuutarhan ominaispiirteitä mm. kasvillisuuden ja kulkureittien osalta muokkaavat toimenpiteet on tehtävä ennallistaen. Korttelialueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 4 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 5 % asuutilana ja enintään 5 % korttelialueen toimintoihin liittyvänä liiketilana. Asumista saadaan sijoittaa kaavakartalla as-merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle. Korttelialueella on rakennettava autopaikkoja vähintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, korttelialueelle sallitun asuinrakentamisen osalta kuitenkin vähintään 2 ap/asunto ja liikerakentamisen osalta vähintään 1 ap/45 k-m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 300) sekä rakennusala yksikerroksiselle enintään 50 k-m<sup>2</sup> suuruiselle talousrakennukselle (t I 50). Korttelialueen länsiosaan Villa Solhagan pohjoispuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 340 k-m<sup>2</sup> enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 340). Korttelialueen eteläosaan Villa Solhagan itäpuolelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 2 000 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> kaksi-kolmekerroksisille asuinrakennuksille (II–III). Eteläisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 1 550 k-m<sup>2</sup> kaksi-kolmekerroksisille (II–III) asuinrakennuksille. Molemmille korttelialueille osoitetaan varaus rakenteelliselle pysäköinnille (ma/p). Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/100 k-m<sup>2</sup> ja ne on sijoitettava maan/kannenalaiseen pysäköintilaitokseen.

#### *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-m<sup>2</sup> kahteen

kerrokseen (II 1000). Korttelialueesta muodostuu uusi kortteli 201. Suunnittelualueen eteläreunaan osoitetulle AP-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1 550 k-m<sup>2</sup> enintään kahteen kerrokseen (II 1550). Ajoyhteys eteläisemmälle AP-korttelialueelle osoitetaan viereisen korttelialueen (Y-1/s-1) kautta Bensowinkujan suunnasta. Auto-paikkoja on rakennettava vähintään 1,5 ap/asunto.

#### *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) alueella vaikuttaneen Bensowin pariskunnan mukaan. Nykyinen puiston alue on kuulunut aiemmin Villa Bensowin alueeseen. Lisäksi Bensowinpuisto on käytössä vakiintunut epävirallisena nimenä puistoalueelle.

#### *Lähivirkistysalue (VL)*

Bensowinkujan länsipuolinen puistoalue (P) muutetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Virkistysalue nimetään: Stensinmäki (Stensbacken). Virkistysalue jatkuu Espoon puolella samannimisenä puistoalueena, joten yhtenäinen nimeäminen on tässä tapauksessa luontevaa. Alueen luoteiskulmaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Caruna Espoo Oy ja kaupunki ovat tehneet vuonna 2014 sopimuksen muuntamon sijoittamisesta puistoalueelle Bensowinkujan nykyisen katualuerajauksen 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*

Asemakaavassa on annettu määräyksiä julkisivumateriaaleista ja julkisivujen toteutuksesta sekä rakennustavasta arkkitehtonisesti korkeatasoisen rakentamisen ja alueen maisemallisten ja kulttuurihistoriallisten arvojen säilymisen varmistamiseksi. Lisäksi pihoihin liittyen on annettu määräyksiä kansirakenteiden korkealaatuisen toteutuksen ja piha-alueiden vehreyden ja yleisen viihtyvyyden varmistamiseksi.

#### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 7,4 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa aluetehokkuutta n. e=0.14. Y-1/s-1 –korttelialueen pinta-ala on 36 341 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.11. AP-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 7 867 m<sup>2</sup> ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 550 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.32. A-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5 592 m<sup>2</sup> ja niille on osoitettu rakennusoikeutta

yhteensä 4 050 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.72. Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy suunnittelualueella ennallaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

Asemakaavaa varten laaditaan ehdotusvaiheessa mm. liikenteellinen toimivuustarkastelu ja hulevesiselvitys. Ehdotusvaiheessa laaditaan myös sitova tonttijaon muutos.

Asemakaavan muutoksen toteuttaminen edellyttää maankäyttösopimuksen laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

YTJ:

Valiokunta päättää asettaa liitteen mukaisen 1. kaupunginosan korttelia 200 (Gresantie 1–5) sekä puistoalueita koskevan asemakaavan muutosluonnoksen nähtäville MRL 62 § ja MRA 30 § mukaisesti kaupungin ilmoitustaululle ja kaupungin internetsivuille sekä pyytää asemakaavan muutosluonnoksesta tarvittavat lausunnot.

-----

Jäsen Björk ehdotti jäsen Sederholmin kannattamana että maanomistajan kanssa käytäisiin keskusteluja puurakentamisen mahdollisuudesta myös AP- ja A-tonttien osalla. Esitys sai valiokunnan yksimielisen kannatuksen.

Lisäksi jäsen Sederholm ehdotti jäsen von Essenin kannattamana, että edellisen lisäksi päätökseen lisättäisiin maininta, että maanomistajan kanssa keskusteltaisiin myös kiertotalousmahdollisuuksien hyödyntämisestä. Puheenjohtaja esitti, että lisäystä ei hyväksyttäisi. Koska esitys ei saanut valiokunnan yksimielistä kannatusta, pj totesi asiasta äänestettävän siten, että ne jotka kannattavat jäsen Sederholmin ehdotusta äänestävät "jaa" ja ne jotka eivät ole esityksen lisäyksen kannalla äänestävät "ei".

Suoritettussa äänestyksessä, jossa jäsen Sederholmin esitystä kannattavat äänestivät "jaa" ja puheenjohtaja Bergin esitystä kannattavat äänestivät "ei", jäsen Sederholmin ehdotus voitti äänin 4–3 (Berg, Herkama, Jääskeläinen) yhden (1) jäsenen äänestäessä tyhjää (Lamberg-Allardt).

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin lisäyksellä, että maanomistajan kanssa keskustellaan puurakentamisesta ja kiertotalousmahdollisuuksien hyödyntämisestä.