



KAUNIAINEN GRANKULLA

Gresantie 1–5
Gresavägen 1–5
Ak 206
Asemakaavan muutos
Ändring av detaljplan

Koskee: 1. kaupunginosan, korttelin 200 ja puistoalueet
Gäller: Kvarter 200 i 1:a stadsdelen samt parkområden

LAUSUNTOJEN JA MUISTUTUSTEN LYHENNELMÄT JA VASTINEET SAMMANDRAG AV OCH BEMÖTANDEN TILL UTLÅTANDENA OCH ANMÄRKNINGARNA

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.2.2023–
20.3.2023.

Förslaget till detaljplaneändring var framlagt enligt 27 § i MarkByggF 16.2.2023–
20.3.2023.



1. Uudenmaan ELY-keskus

Yhdyskuntarakenne

Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaselostuksessa tulee referoida valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita. Selostuksessa tulee esittää, miten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet suunnitteluun vaikuttavat ja mitkä tavoitteet koskevat erityisesti tätä kyseessä olevaa asemakaavan muutostyötä.

Asemakaavan muutostyötä ohjaava ylempiasteinen kaava on yleiskaavan puuttuessa maakuntakaava. Maakuntakaavatilanne on muuttunut kaavaehdotuksen nähtävilläoloaikana, ja kaavaselostusta tulee päivittää tältä osin. Selostusta tulee myös täydentää asemakaava-aluetta koskevien maakuntakaavamerkintöjen suunnittelumääräysten osalta. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaehdotusratkaisu on sinällään maakuntakaavan mukainen täydentäen ja tiivistäen pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta.

Uudenmaan ELY-keskus tuo esiin, että oikeusvaikutteisen yleiskaavan puuttuessa asemakaavatyön selvitykset ja vaikutusten arviointi on laadittava soveltuvin osin myös yleiskaavan sisältövaatimukset huomioiden.

Uudenmaan ELY-keskus kiinnittää huomiota siihen, että asemakaavamuutosalue sijaitsee Kauniaisten ja Espoon kaupunkienrajan tuntumassa, ja mm. suunnittelualueen katuverkko yhdistyy Espoon puoleiseen verkostoon. Asemakaavamuutoksen laatimisen yhteydessä tulee varmistua siitä, että katuverkon nimeämiskäytännöt ovat selkeät. Kaavaehdotuksessa Bensowinkujan katualuetta on jatkettu siten, että katualue yhdistyy Espoon puolen Oravamäentiehen. Kaavaehdotuksessa on myös osoitettu nykyisen lastenkodin eteläpuolelle kevytliikenteen väylä, jota ei ole nimetty ja joka linjautuu Espoon Oravamäentien varteen. Kaavamuutostyön yhteydessä tulee varmistua siitä, että jokainen asemakaavan mukainen tontti liittyy joko asemakaavan mukaiseen katuun, ajoyhteyden kautta katuun tai sellaiseen kevytliikenneväylään, jolla on erikseen mahdollistettu myös tontille ajo.

Kulttuuriympäristö

Asemakaavamuutosta varten on laadittu asianmukainen kulttuuriympäristöselvitys, jonka perusteella on tunnistettu rakennetun kulttuuriympäristön arvot. Asemakaavamuutos huomioi arvokkaiden rakennusten ja puutarhan osalta rakennussuojelun tavoitteet asianmukaisesti. Y-kortteliin sijoitettu uudisrakentamisen mahdollistava rakennusala tulee muuttamaan vanhan huvila-alueen ominaispiirteitä. /s-1 -määräyksellä pyritään lieventämään mittavan uudisrakentamisen vaikutusta, mikä edesauttaa huvilaympäristön ominaispiirteiden huomioimista.



Luonnonsuojelu

Kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan Bensowinpuiston länsiosassa sijaitsee tunnettu liito-oravan ydinalue. Tämän lisäksi Bensowinpuisto toimii liito-oravan todennäköisenä liikkumisreitteinä itä-länsi suunnassa sekä mahdollistaen liito-oravan liikkumisen Kauniaistentien yli pohjoiseen ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen eteläpuolella olevalle liito-oravan ydinalueelle Espoon puolella. Kaava-alueella sijaitseva liito-oravan ydinalue sekä liito-oravan keskeiset kulkuyhteydet tulee turvata asianmukaisilla kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä. Bensowinpuiston kaavamerkinnäksi tulee muuttaa VP/s ja lisätä puistolle asianmukainen suojelumääräys puuston säilyttämisestä ja hoidosta liito-oravan suojelun ja liikkumisyhteydet turvaavalla tavalla. Lisäksi korttelialueen 201 itäreunaan tulee kaavakartalle osoittaa puustoisena säilytettävä tontin osa turvaamaan liito-oravan puustoisien kulkuyhteyden säilyminen.

Hulevedet

Kaavan sallimat toiminnot eivät aiheuta hulevesien laadun erityistä huononemista, joten annetut hulevesimääräykset ovat pintavesihaittojen estämisen kannalta riittävät. Myös rakentamisen aikaisten työmaavesien viivyttäminen on huomioitu määräyksissä. Suunnittelualueelle on laadittu hulevesien hallintasuunnitelma, jota ei ole liitetty kaava-aineistoon. Kaavaselostuksessa ei ole esitetty alueen hulevesien viivyttämiseen ja johtamiseen varattuja alueita tai vesien johtamissuuntaa. Mikäli hulevesiä aiotaan johtaa Bensowinpuistoon (VP-alue), jossa on mm. Bensowinlammeksi kutsuttu alavampi alue, hule- ja mahdollisten työmaavesien vaikutukset VP-alueen pintavesien laatuun ja luontoarvoihin tulee arvioida.

Ilmastovaikutukset

Kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia ei ole arvioitu. Kaavaselostuksessa ilmastovaikutuksiin on viitattu vain yleisellä tasolla yhden virkkeen verran. ELY-keskus tuo esiin, että Kauniaisten kaupunki tavoittelee kunnianhimoisesti hiilineutraaliutta vuoteen 2030 mennessä, joten jokaisessa kaavassa on syytä tutkia keinot haitallisten vaikutusten pienentämiseen ja hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen. Lisäksi kaupungin resurssiviisauden tiekarttaan kirjatut kaavaa koskevat konkreettiset toimenpiteet on syytä huomioida.

Vaikka kyseinen kaavaratkaisu tiivistää kaupunkia joukkoliikenteen saavuttamisen kannalta hyvässä paikassa, kaavaratkaisun yksityiskohdilla voidaan vielä vaikuttaa huomattavasti kaavan ilmastovaikutuksiin. Kaavan viimeistelyssä ja toteutusvaiheessa ilmastovaikutuksia onkin tarpeen käsitellä tarkemmin ja arvioida samalla, miten kaavan kielteisiä ilmastovaikutuksia



voitaisiin vähentää ja myönteisiä vaikutuksia puolestaan vahvistaa. ELY-keskus esittää seuraavissa kappaleissa, mitä arvioinnissa olisi hyvä huomioida.

Kaavaratkaisun keskeiset ilmastovaikutukset liittyvät ainakin purkavaan uudisrakentamiseen. Kaavaselostuksessa on perusteltava uudisrakentamisen tarpeellisuus, sillä useimmissa tapauksissa korjausrakentaminen on vähähiilisempi vaihtoehto vähintään vuosikymmeniä.

Ilmastovaikutuksia lisää puistoalueen muuttaminen katualueeksi sillä suunnitelman mukainen Bensowinkujan pidentäminen halkoo yhtenäistä viheraluetta. Myös täydennysrakentaminen pienentää kasvullisen alan määrää kaupungissa.

Kaavan viimeistelyssä ja toteutuksessa on syytä tarkastella vaikutuksia paikallisiin virkistysmahdollisuuksiin esimerkiksi reittien toteutuksessa, sillä reitteihin ja väylien laatuun liittyvillä yksityiskohdilla on todennäköisesti suhteellisen merkittäviä myönteisiä tai kielteisiä vaikutuksia kestävien kulkumuotojen käyttöön. Esimerkiksi pysäköinnin mitoittamista sekä mahdollisuutta sijoittaa pysäköinti alueen reunoille on hyvä vielä tarkastella, jotta viihtyisälle ja turvalliselle kartanoympäristölle jäisi mahdollisimman paljon tilaa. On myös syytä pohtia, ovatko pyöräpaikkojen vähimmäismäärät riittäviä.

Jatkossa on myös syytä kiinnittää huomioita siihen, että kartanoympäristö ja sen rakennukset toimisivat osana ilmastomuutoksen sopeutumista, ja että etenkin suojeltaviin rakennuksiin kohdistuvat ilmastoriski huomioidaan. Työssä on hyvä hyödyntää ympäristöministeriön Ilmastomuutos ja kulttuuriympäristöt-raporttia (<http://urn.fi/URN:ISBN:978-952-361-223-5>).

Toteuttamisessa on myös varmistettava, että uudisrakentaminen on kaupungin kestävyystavoitteiden ja suunnitelmien mukaista. ELY-keskus tuo esiin, että kaavamääräyksiin on mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten pienentämiseen liittyvää ohjausta. Kaavamääräyksillä voidaan esimerkiksi ohjata rakentamisen hiilijalanjälkeä, viherrakentamista, kestäviä energiaratkaisuja sekä mahdollistaa yhteiskäyttötiloja.

VASTINE:

Kaavaselostusta on täydennetty valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavatilanteen ja suunnittelumääräysten osalta.

Kaavaa on päivitetty katualueiden osalta. Kaavaehdotuksessa ollut Oravamäentiehen rajautuva kävelylle ja polkupyöräilylle osoitettu katualueen



osa on muutettu katualueeksi ja nimetty Oravamäentie. Aluevaraus on lisätty, jotta Oravamäentien jalkakäytävää olisi mahdollista jatkaa Oravamäentien ja Bensowinkujan yhdistävälle yhdistetylle jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylälle. Tarkempi katusuunnittelu tehdään yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa. Oravamäentien pää on Espoon puolella merkitty kaavassa yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varatuksi katualueeksi. Näin ollen sekä Oravamäentie että Bensowinkuja ovat kaavamutoksen myötäkin ajoneuvoliikenteen osalta päättyviä katuja.

Kaavaa on päivitetty liito-oravan ydinalueen sekä liito-oravan keskeiset kulkuyhteydet turvaavilla kaavamääräyksellä. VP-1: Puisto, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Korttelialueen 201 itäreuna on osoitettu puustoisena säilytettävänä tontin osana tarkoituksena turvata liito-oravan puustoisien kulkuyhteyden säilyminen alueella.

Kaavan pyöräpysäköinnin mitoitus on tarkistettu A-korttelialueiden osalta. Kaavaan on lisätty piha-alueiden toteuttamista koskevia määräyksiä, joiden tarkoituksena on hillitä hulevesien muodostumista. Kaavaselistusta on täydennetty hulevesiselvityksen osalta. Kaavaselistusta on täydennetty ilmastovaikutusten arvioinnin osalta.

Muilta osin merkitään tiedoksi.

2. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo

Rakennettu kulttuuriympäristö

Bensowin alue on arvokas kulttuuriympäristö. Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa, Villa Bensow (1912) ja Villa Solhaga (1911). Näiden lisäksi alueella sijaitsee vuonna 1967 valmistunut lastenkotirakennus Granhyddan, vuonna 1987 valmistunut päiväkotirakennus Stora Lyan ja kolme talusrakennusta. 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 talusrakennus, 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.

Huviloiden rakennushistoriaa on selvitetty asemakaavan muutosta varten alueelle laaditussa kulttuuriympäristöselvityksessä (Ark-byroo Oy, 2019). Selvityksen mukaan Villa Bensow edustaa 1900-luvun alkupuolen monimuotoista huvila-arkkitehtuuria ja sen näyttävä asema kaupunkikuvassa sekä osan puutarhan perusjäsentelystä on säilynyt. Alkuperäistä rakennusta on muutettu useampaan otteeseen, jolloin huvilan arkkitehtuuri on kärsinyt tehdyistä muutoksista. Rakennuksen ulkohahmo on kuitenkin säilynyt hyvin. Rakennus on osa Kauniaisten huvilakaupungin ensimmäistä rakennusvaihetta ja tontin korkeimmalla paikalla näkyvä arvokas elementti ympäristössään. Villa Bensowia on kulttuuriympäristöselvityksen jälkeen peruskorjattu ja siinä on tehty ennallistavia toimenpiteitä. 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.

Kulttuurihistoriallisesti merkittävien rakennusten lisäksi Villa Bensowin ympärillä sijaitsee Paul Olssonin 1910-luvulla suunnittelema historiallinen puutarha. Laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan puutarhasuunnitelma noudattaa 1910-luvulla Euroopassa yleisesti vallinnutta muotopuutarhatyyliä. Puutarhasuunnitelmassa rakennuksen lähiympäristöön on esitetty geometrisen suoralinjainen terassimuurien rajaama muotopuutarha, jota ympäröi laajahko lähes luonnontilainen metsäpuutarha. Alkuperäinen suunnitelma on toteutunut lähes sellaisenaan ja siihen on myöhemmin lisätty Paul Olssonin suunnittelema graniittinen pääportaikko sekä vesiallas rakennuksen länsipuolelle. Muotopuutarhassa alkuperäisestä suunnitelmasta on jäljellä selkeä terassimuurin rajaama geometrinen muoto, puurivit ja patsaat. Yleisilmeeltään muotopuutarha on paljas ja se on menettänyt paljon ominaispiirteitään etenkin kasvillisuuden osalta. Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan olemassa olevasta huvilasta ja puutarhasta muodostuvan kokonaisuuden säilyttäminen ja eheyttäminen on tärkeää, etenkin kun valtaosa Kauniaisten eteläosan huvilasuutuksesta on purettu uuden rakentamisen alta.

Asemakaavan muutoksen kaavakartassa (10.11.2022) suunnittelualueen pääkäyttötarkoitukseksi esitetään Y/ s-1: "Yleisten rakennusten korttelialue. Alue, jolla ympäristö säilytetään. Pihojen toteutus, päällystemateriaalit ja uusi kasvillisuus tulee sopeuttaa alueen ominaispiirteisiin siten, että korttelinosasta muodostuu yhtenäinen kokonaisuus. Villa Bensowin ympärillä sijaitsevaa muotopuutarhaa rajaava terassimuri ja pääportaikko tulee säilyttää. Muotopuutarhan ominaispiirteitä mm. kasvillisuuden ja kulkureittien osalta



muokkaavat toimenpiteet on tehtävä ennallistaen". Kaavakartassa Villa Bensow ja Villa Solhaga on merkitty 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". Asemakaavan yleisten määräysten mukaan: "Uudisrakennusten tulee arkkitehtuuriltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään sopeutua alueen suojeltuihin rakennuksiin ja muuhun rakennettuun ympäristöön. Rakennusten julkisivuissa tulee käyttää laadukkaita materiaaleja. Uudisrakennusten julkisivujen pääasiallinen materiaali tulee olla puuta." Y-korttelialueen osalta on määritelty: "Uudisrakennusten arkkitehtuurin on oltava alisteista korttelialueella sijaitsevien suojeltujen huviloiden arkkitehtuurille. Rakennuslupavaiheessa on kuultava museoviranomaista."

Asemakaavan muutoksen selostuksessa (10.11.2022) on suunnittelualueen itäosaan osoitettu kaksi-kolmekerroksisia asuintaloja. Bensowinkujan alkupäähän on esitetty kaksikerroksisia erillis-, tai paritaloja. Bensowinkujan itäpuolelle ja suunnittelualueen eteläosaan on esitetty korkeintaan kolmikerroksisia asuinrakennuksia. Asuinkorttelit muodostavat oman tiiviin kokonaisuutensa. Viitesuunnitelmassa läntisten asuinkorttelien rakennusmassat on esitetty sijoitettavaksi poikittain rinteeseen suuntaan nähden, joka mahdollistaa avoimet itä-länsi-suuntaiset näkymät. Kaava sallii myös päällekkäisten asuntojen toteuttamisen, jolloin se mahdollistaa viitesuunnitelmassa esitetyn ns. townhouse-tyyppisen tai rivitaloratkaisun lisäksi vaihtoehtoisesti myös pienkerrostaloratkaisun. Asuinkortteleiksi osoitetulla alueella sijaitseva entinen lastenkotirakennus esitetään purettavaksi. Asemakaavan muutos perustuu Arrak Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan (2022).

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunut Gresantie 1–5 (Bensowin alue) koskevasta asemakaavan muutosluonnoksesta 17.12.2019. Museon näkemyksen mukaan lausuntoaineistossa ehdotetut suojelumerkinnät ja niiden määräykset olivat asianmukaisia. Lisäksi museo piti hyvänä ratkaisua, missä uusi asuinrakentaminen sijoittuu Bensowin alueen reunalle niin, että puistomainen ympäristö säilyy ja asuinrakentaminen liittyy olemassa olevaan asumiseen. Uudisrakentamisen osalta museo totesi, että tarkempi arviointi voidaan tehdä rakennuslupavaiheessa. Alueen pohjoisosassa sijaitsee Kauniaisten rakennusinventoinnissa luetteloitu ns. talonmiehen asunto. Asemakaavan muutoksen yhteydessä talonmiehen rakennusta ei esitetä säilytettäväksi. Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo on lausunut rakennuksen purkuun liittyen (4.1.2023). Lausunnossaan museo totesi rakennuksen purkamisen olevan vireillä olevan kaavamutoksen mukaista.



Alueen keskiosaan on esitetty rakennusala täydennysrakentamiselle. Rakennusosalalla sijaitsee nykyinen Stora Lyanin päiväkotirakennus (1987). Asuinkortteleiksi osoitetulla alueella sijaitseva entinen lastenkotirakennus Granhyddan (1967) esitetään purettavaksi. Rakennukset liittyvät alueen kulttuurihistoriaan sekä toiminnan kehittymiseen, joten Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo esittää, että rakennukset esiteltäisiin kattavammin kaavaselostuksen yhteydessä.

Asemakaavan muutosehdotuksessa suunnittelualueella sijaitsevat kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa Villa Bensow ja Villa Solhaga suojellaan asianmukaisin suojelumääräyksin. Vastuumuseo pitää kannatettavana, että vanhojen huviloiden välittömään läheisyyteen ei esitetä rakentamista ja Paul Olssonin suunnitteleman muotopuutarhan alue Bensowin huvilan ympärillä säilytetään rakentamattomana. Suunnittelualueen itä-osaan osoitettua asuinrakentamista ja korttelin keskiosiin esitettyä säätion toimintaan liittyvää täydennysrakentamista museo pitää perusteltuna.

Arkeologinen kulttuuriperintö

Kauniaisissa ei ole suoritettu arkeologista yleisinventointia, joten kunnasta tunnetaan Museoviraston ylläpitämän muinaisjäännösrekisterin mukaan vain muutamia esineiden löytöpaikkoja.

Muutosalueeseen ei liity mainittavaa arkeologista potentiaalia, mistä johtuen Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo ei edellytä arkeologisia lisäselvityksiä hankkeen yhteydessä. Mikäli kuitenkin maanrakennustöiden yhteydessä havaitaan kiinteään muinaisjäännökseen viittaavia merkkejä, kuten esinelöytöjä, rakenteita tai kiveyksiä, on työ muinaisjäännöksen kohdalla välittömästi keskeytettävä ja ilmoitettava asiasta viipymättä Keski-Uudenmaan alueelliseen vastuumuseoon (muinaismuistolaki 14 §).

Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo katsoo, että lausuntoaineistossa esitetyt suojelumerkinnät määräyksineen ovat asianmukaiset. Museolla ei ole muuta huomautettavaa asemakaavan muutosehdotuksesta.

VASTINE:

Kaavaselostusta on täydennetty alueen rakennusten tietojen osalta. Muilta osin merkitään tiedoksi.



3. Caruna Espoo Oy

Nykyinen sähköjakeluverkko 20 kV ja 0,4 kV

Kaava-alueella on Caruna Espoo Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot vihreällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamot ovat violeteilla neliöillä.

Vaikutukset sähköjakeluun

Kaavamuutos aiheuttaa sähkötehon tarpeen kasvua. Tämä vaatii alueelle uuden puistomuuntamon ja kaapelointeja.

Toivomme että kaavamääräyksiin lisätään teksti, että VP-korttelialueelle saadaan sijoittaa alueen sähköjakelun vaatimat muuntamot. Aikaisemman kaavoitusvaiheen puistomuuntamo varaus paikka oli hyvässä kohtaa ja se olisi toivottava sijainti, mutta jos siihen ei tässä vaiheessa pystytä sijoittamaan, niin olisi hyvä varautua puistomuuntamon sijoittamisesta puistoalueelle.

Siirtokustannusten jako

Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti.

Muuta huomautettavaa

Meillä ei ole muuta huomautettavaa ks. asemakaavaehdotuksesta. Pyydämme saada tiedon, kun kaava on hyväksytty.

VASTINE:

Olemassa olevalle puistomuuntamolle on Bensowinpuiston länsireunassa on osoitettu ohjeellinen aluevaraus. Tulevien muuntamoiden sijoittaminen kaupungin yleisille alueille ratkaistaan tapauskohtaisesti. Muilta osin merkitään tiedoksi.

4. Espoon kaupunki

Ei lausuntoa.

VASTINE:

–



5. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos:

Ei lausuntoa.

VASTINE:

–

6. Helsingin seudun ympäristöpalvelut –kuntayhtymä (HSY)

Korttelin 200 itäosaan suunniteltujen asuinrakennusten ja asuinpientalojen korttelialueiden kohdalla sijaitsee yleinen vesijohto DN 150 ja yleinen jätevesiviemäri DN 250. Vesihuoltolinjat on siirrettävä pois tonteilta Bensowinkujalle, jonka katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Vesijohto ja jätevesiviemäri tulee siirtää katualueelle noin 140 metrin matkalta. Aluetta varten on myös rakennettava uutta hulevesiviemäriä n. 180 metrin matkalle.

Kaavaehdotuksessa esitetyjen tonttien 200/2 ja 3 nykyiset tonttijohdot sijaitsevat kaavaehdotuksessa esitetyjen tonttien 200/5, 6, 7, 8, 9, ja 10 merkityn rakennusalan kohdalla. Ennen tonttien 200/5, 6, 7, 8, 9, ja 10 rakentamista tulee kiinteistöjen sopia keskenään tonttien 200/2 ja 3 liitosten uudelleen järjestelyistä, yksityisten johtojen sijoituksesta ja mahdollisista keskinäisistä rasitteistaan. HSY ei vastaa yksityisten kiinteistöjen vesihuoltojärjestelyistä eikä osallistu yksityisten johtojen siirtokustannuksiin.

VASTINE:

Merkitään tiedoksi.

7. Rakennusvaliokunta

Rakennusvaliokunta puoltaa asemakaavan muutosehdotusta edellä esitetyn mukaisesti.

VASTINE:

Merkitään tiedoksi.

8. Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta

Varhaiskasvatuksen palvelutuotanto



Alueella on tuotettu varhaiskasvatuspalveluita aina 1980-luvulta, ja toiminta on sekä suosittua että laadukasta. Varhaiskasvatuksen paikkojen tarve kasvaa erityisesti alle 3-vuotiaille lapsille. Tämä johtuu sekä kyseisen alueen että koko Kauniaisten väestönkasvusta. Samalla Kauniaisten kunnallisen varhaiskasvatuksen palveluverkossa tapahtuu muutoksia. Tammikummun päiväkodin toiminnan käynnistyessä elokuussa 2023 kaupunki luopuu Metsämajan päiväkodista sekä Oasen-esiopetusyksiköstä. Myös ruotsinkielinen daghemmet Grankotten on saavuttanut käyttöikänsä ja sen toiminta päättynee lähivuosina. Tämä johtaa siihen, että ruotsinkielistä varhaiskasvatusta kaupungin itäosassa tarjoaa ainoastaan Bensow:n säätiö.

Luonnoksessa asemakaavan muutokseksi esitetään Villa Solhagan itäpuolelle kaksi rakennusala 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. Entinen lastenkotirakennus, jossa Lilla Lyan toimii, esitetään purettavaksi.

Säätiön sääntöjen mukaan alueella tuotettava varhaiskasvatus ja muu toiminta on ruotsinkielistä.

Liikennejärjestelyt

Ehdotus liikenteen ohjaamisesta asuntoalueelle Bensowinkujan kautta on hyvä. On tärkeää, ettei liikenne lisäänty päiväkotialueen läheisyydessä.

Puistot ja ulkoalueet

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta pitää tärkeänä, että varhaiskasvatuksella on mahdollisuus käyttää päiväkodin lähellä sijaitsevia luonnonläheisiä alueita retkiin ja ulkona oleskeluun. Siksi Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta pitää hyvänä ratkaisuna sitä, että puistot säilytetään mahdollisimman laajasti.

VASTINE:

Merkitään tiedoksi.

9. Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik

Serviceproduktionen inom småbarnspedagogiken



På området har det producerats tjänster inom småbarnspedagogiken sedan 1980-talet, och verksamheten är både populär och högklassig. Platsbehovet inom småbarnspedagogiken ökar i synnerhet för barn under 3 år. Detta beror på befolkningstillväxten i både området i fråga och det övriga Grankulla. Samtidigt pågår vissa ändringar som gäller de kommunala enheterna inom småbarnspedagogik. Då daghemmet Ekkulla inleder sin verksamhet i augusti 2023, avstår staden från de finskspråkiga enheterna Metsämajan päiväkoti och Oasen. Det svenskspråkiga daghemmet Grankotten har även nått sin användningsålder och dess verksamhet kommer sannolikt att upphöra inom de närmaste åren. Detta innebär, att småbarnspedagogik på svenska i stadens östra områden erbjuds endast av Stiftelsen Bensow.

I utkastet till detaljplanändringen föreslås två byggnadsytor för en ny daghemshelhet öster om Villa Solhaga. Den ena byggnadsytan ligger där nuvarande daghemmet Stora Lyan står. Den nya byggplatsen har anvisats sydväst om det nuvarande daghemmet så att den nya byggnaden bildar en fungerande helhet med den befintliga byggnaden. Den före detta barnhemsbyggnaden där Lilla Lyan verkar föreslås rivas.

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik föreslår fortsättningsvis att antalet platser inom småbarnspedagogik i området ökas så mycket som möjligt, gärna med minst 40–60 platser. Då skulle daghemmet Grytets verksamhet kunna avslutas och ersättas av dessa platser. Med fler platser skulle aktören även ha möjlighet att svara mot efterfrågan av småbarnspedagogik över kommungränsen.

Enligt stiftelsens stadgar produceras småbarnspedagogiken och den övriga verksamheten i området på svenska.

Trafikregleringarna

Förslaget där trafiken till bostadsområdet sker via Bensowsgränden är bra. Det är viktigt att trafiken inte ökar i närheten av daghemsmiljön.

Park- och utomhusområden

Svenska utskottet för undervisning och småbarnspedagogik ser det som viktigt att småbarnspedagogiken har möjlighet att använda naturnära områden nära daghemmet till utfärder och utevistelse. Därför ser utskottet det som en god lösning att parkerna bevaras så långt som möjligt.



VASTINE:

Antecknas för kännedom.

10. Muistutus 1:

Ehdotuksessa olevat monet kartat antavat keskenään ristiriitaisen ja sekavan kuvan ehdotuksesta kokonaisuutena, rakennusten sijainnista ja niiden rakennusoikeuksista. Kannattaisi laittaa huolellisemmin tehty ehdotus uudelleen nähtäväksi, jottei tärkeä asia jatkossa kaadu valitukseen, joissa tätä huolimattomuutta voi hyödyntää.

Muistutus / Kommentit kaavaehdotuksesta

Kommenttieni perustana käytän kaavaehdotuksen osan "selostus liitteinen" sivun 10(18) kuvaa 7. Liikennekaavio. Se on sekavan kaavaehdotuksen selkein.

Alue A (Ys1)

Tämä alue on Kauniaisten käyntikortti, ensivaikutelman antaja, kun tullaan etelästä Sepänkylän suunnasta. Vasemmalla puolella perinteinen vehreästi rakennettu kaunialainen omakotitalokortteli ja oikealla muutosehdotusalue. Bensow parturoi A-alueen puustoa melko perusteellisesti 2010-luvulla. Nyt etelästä/lännestä avautuva hieno näkymä Villa Bensowille aiotaan peittää kahdella valtavalla, vierekkäin olevalla, työtilaksi merkityillä rakennuksilla: kooltaan yhteensä 740krm² ne ovat samankokoiset kuin suojellut villat Bensow (483krm²) ja Solhaga (255krm²) yhteensä. Tällaiset tilat tulisi sijoittaa A-alueen itäosaan, jonne huoltoreitin käänköpaikkakin on sijoitettu.

Liikenne myös A-alueelle tulisi pääosin kaavoittaa tulemaan pohjoisesta Bensowinkujan ja etelästä Espoosta tulevan reitin kautta, joista Bensowin alueesta lohkaistaville tonteillekin tullaan kulkemaan. Gresantieltä sisääntulevaa kulkua ei liikenneturvallisuuden takia ole järkevää lisätä. Samasta syystä myös uuden ap 22 kulku tulee olla pohjoisesta huoltoreitin/paikan suunnasta. Villa Solhagan nykyisen Gresantien liittymän kautta tulee jatkossakin olla kulku vain ap 6 parkkialueelle.

Alueet B (Ao) ja C-D (A)

Bensowin omistamasta alueesta on ehdotuksessa lohkaistu useita pientalotontteja korkealla rakennustehokkuudella ja asuntomäärällä. Ehdotuksessa toistuu useasti maininta "kokonaisrakennusoikeuden säilyessä ennallaan". Nykyisellään oleva rakennusoikeus on kuitenkin tiloille, joille ei nyt eikä lähitulevaisuudessa ole lainkaan kysyntää. Vastaavia tiloja valmiiksi



rakennettuna on pk-seudulla rakennusyhtiöillä taseet täynnä ja yhtiöt tästä syystä lähellä selvitystilaa. Pientaloille hyvällä sijainnilla sen sijaan on nyt ja jatkossa kysyntää, mikä puoltaa niiden rakentamisen lisäämistä koko pk-seudulla.

Kauniaisissa ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, vaan jokainen kaavamuuotos voidaan ratkaista tapauskohtaisesti. Täällä on noudatettu pääosin "villat ja vihreys" periaatetta. Isoista tonteista on pientalotontteja lohkottu tai ne on kokonaan kaavoitettu varsin maltillisin rakennusoikeuksin ($e = \max(0,2)$). Tällä on onnistuttu säilyttämään Kauniaisten alkuperäistä olemusta. Tätä edustaa hyvin myös MASU 2:n periaatteet; ne eivät velvoita, mutta ovat vahva tahdonilmaisu turvaamassa Kauniaisten viihtyisyyttä ja itsenäisyyttä nyt ja tulevaisuudessa. Pidän erikoisena miksi nyt Bensowin alueesta aiotaan lohkoa tontteja valtavan kokoisilla rakennustehokkuuksilla:

Alue B: $e=0,39$

Viidelle n. 1000m² tontille aiotaan kullekin rakentaa 2kpl 200krm² asuntoa.

Alueet C-D: $e=0,47$

Kahden tontin koko yhteensä 9184m² ja niille aiotaan ahtaa 27 + 16 asuntoa jopa 3 kerrokseen. Puutarhamaisuudesta ei jää jäljelle mitään tämän toteutuessa. Tällaista ei Kauniaisten päättäjien tule hyväksyä. Ehdotus tukee Bensowin säätiötä kaavoituksemme periaatteet rikkoen.

Kauniaisten itsenäisyys on soten myötä jo vaarantunut. Ei kannata vielä jäljellä olevalla maankäyttöoikeudella avata Pandoran lipasta. Bensowin tapauksessa sivutaan Espoon rajaa. Ja rajan lähellä maa on kaikkein kalleinta.

VASTINE:

Kaavaehdotus muodostuu kaavakartasta ja -määräyksistä ja niitä selventävästä kaavaselistuksesta. Kaavaselistuksessa oleva viitesuunnitelmamateriaali ja muu kuvamateriaali on ainoastaan viitteellistä, yhtä toteutusratkaisua havainnollistavaa. Asemakaavaehdotusta on päivitetty siten, että kaavaehdotuksessa Y-korttelialueen tontille 3 esitetty yksi iso rakennusala on jaettu pienempiin yksiköihin. Kadun varteen on osoitettu kaksi rakennusala enintään kaksikerroksisille enintään 370 k-m² rakennuksille. Tällä varmistetaan, että Gresantien varteen toteutuva rakentaminen on suojeltujen rakennusten ja muun rakennetun ympäristön mittakaavaan soveltuvaa ja että volyymitaan isompi rakentaminen sijoittuu alueen keskiosiin.

Gresantie on pääkatu, jonka kautta Y-korttelialueen liikenne kulkee nykyiselläänkin. On liikenneturvallisuuden kannalta perusteltua, että Y-korttelialueen tontit liittyvät katuverkkoon tulevaisuudessakin Gresantien



kautta ja että toteutettavalle Bensowinkujalle päättyvänä tonttikatuna ei ohjata Y-korttelialueen liikennettä. Asemakaavan muutosta varten on laadittu liikenteellinen tarkastelu, jonka mukaan suunnitellun maankäytön liikennetuotos on kohtuullinen verrattuna tarkastelualueen muuhun liikenteeseen, eikä liikennemäärien kasvu aiheuta liikenteen toimivuuden kannalta välittömiä parannustarpeita alueen liikennejärjestelyihin.

Esitetyn rakentamisen määrässä ja sijoittelussa on huomioitu alueen kulttuurihistorialliset arvot ja kaupunkirakenteellinen liittyminen pientalovaltaiseen ympäristöön, mutta myös alueen sijainti keskeisten liikenneväylien ja kattavien liikenneyhteyksien läheisyydessä, johon tehokkaampi rakentaminen on tarkoituksenmukaista keskittää.