

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

KV 16.09.2024 § 40

871/10.02.03/2021

Lisätiedot:

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

#### Vireilletulo ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutos on tullut vireille maanomistajan aloitteesta. 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.

Hanketta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 3.9.2012 ja sitä on viimeksi päivitetty 16.2.2023. 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 on lähetetty kirjeitse suunnittelualueen sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille, lisäksi asiasta on ilmoitettu Kaunis Grani -lehdessä ja kaupungin ilmoitustaululla 13.6.2019.

#### Suunnittelualueen nykytilanne ja asemakaavan muutoksen tavoitteet

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 200 sekä osan sen pohjoispuolella sijaitsevasta puistoalueesta (1-9903-100). Alueen pinta-ala on n. 6,8 ha. Kortteli 200 on yksityisessä omistuksessa, puistoalueet ovat kaupungin omistuksessa.

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten kaakkoisosassa Espoon rajalla Bensowinkujan, Gresantien ja Kauniaistentien rajaamalla alueella. Suunnittelualueen ympäristö on enimmäkseen pientalovaltaista, alueen länsipuolelle on toteutunut pääosin omakotiasumista ja eteläpuolelle Espoon puolelle rivi- ja paritaloasumista. Luoteis- ja pohjoispuolella Kauniaistentien toisella puolella on myös kerrostaloja, päiväkotit sekä polttoaineen jakeluasema. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Espoon puolella Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen keskusaloasema ja Kauniaisten puolella Bensowinkujan varressa toistaiseksi rakentumattomat liike- ja toimistorakennusten tontti, paloasematoiminnalle varattu yleisten rakennusten tontti sekä virkistysaluetta. Bensowinkujan itäpuolella on vireillä asemakaavan muutos, jossa on tavoitteena muuttaa asemakaavaa siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä asuinrakentamista.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa, Villa Bensow ja Villa Solhaga. Näiden lisäksi alueella sijaitsee n. 1940-luvulla rakennettu talonmiehen asunto, n. vuonna 1967 valmistunut lastenkotirakennus Granhyddan, vuonna 1987 valmistunut päiväkotirakennus Stora Lyan sekä n. 1920-luvulla rakennetut kaksi 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.

Vuonna 2012 asemakaavan muutosta on alun perin 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.

Suunnittelualue on osoitettu Kauniaisten kaupungin strategiassa 2023–2030 yhdeksi kaupunkisuunnittelussa priorisoitavaksi alueeksi.

#### Kaavatilanne

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustan välittömässä läheisyydessä, joka on osoitettu merkinnällä ”keskustatoimintojen alue, keskus”.

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 19.6.2023 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2023-2040:ssa alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamistarpeen ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioinnin kohteena, jolla on luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; vireillä olevat 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 osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta muutetaan asuinkäyttöön ja alueelle osoitetaan täydennysrakentamista maisemalliset ja kulttuuriympäristön arvot huomioiden.

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. Asuinrakentaminen on osoitettu suunnittelualueen itäosaan ja säätien toimintaan liittyvää täydennysrakentamista on esitetty korttelin keskiosiin. Asemakaavan muutos perustuu Arrak Arkkitehdit Oy:n laatimaan viitesuunnitelmaan.

Alueen pohjoisosassa sijaitsee Kauniaisten rakennusinventoinnissa luetteloitu ns. talonmiehen asunto. Talonmiehen rakennusta ei esitetä säilytettäväksi. Kulttuuriympäristöselvityksen mukaan todennäköisesti 1940-luvulla rakennetun rakennuksen arkkitehtuuri edustaa vaatimatonta, joskin sopusuhtaista ja harkittua käyttörakennusarkkitehtuuria. Säilyttävää kaavamääräystä ei katsota perustelluksi ja tarkoituksenmukaiseksi ottaen huomioon rakennuksen arkkitehtuurinen vaatimattomuus ja huono kunto.

Alueen keskiosaan on esitetty rakennusala täydennysrakentamiselle. Rakennusalalla sijaitsee nykyinen Stora Lyanin päiväkotirakennus. Viitesuunnitelmassa uusi päiväkotirakennus on esitetty alueen keskiosaan, lisäksi etelä- ja länsiosiin on esitetty varaukset täydennysrakentamiselle. Kaavan rakennusalojen rajauksessa on jätetty väljyyttä toteutussuunnitteluvaiheeseen, yhtenäinen rakennusala korttelialueen keskiosassa antaa erilaisia mahdollisuuksia toteutukselle. Gresantien varteen on esitetty kaksi rakennusala täydennysrakentamiselle. Gresantien varteen sijoitetuilla erillisillä rakennusaloilla ohjataan erityisesti kadunvarren rakentaminen suojeltujen rakennusten ja muun rakennetun ympäristön mittakaavaan soveltuvaksi volyymiltään isomman rakentamisen sijoittuessa alueen keskiosiin. Lisäksi alueen pohjoisosaan on esitetty kaksi rakennusala, joista toinen on talousrakennukselle. Talousrakennuksen rakennusalalla sijaitsee nykyisin vanha autotallirakennus.

Suunnittelualueen itäosaan on esitetty kaksi- ja kolmekerroksista asuinrakentamista. Bensowinkujan alkupäähän on esitetty kaksikerroksisia erillisiä tai paritaloja. Bensowinkujan itäpuolelle ja suunnittelualueen eteläosaan on esitetty korkeintaan kolmikerroksisia asuintaloja. Asuinkorttelit muodostavat oman tiiviin kokonaisuutensa. Viitesuunnitelmassa läntisten asuinkorttelien rakennusmassat on esitetty sijoitettavaksi poikittain rinteen suuntaan nähden, joka mahdollistaa avoimet itä-länsi-suuntaiset näkymät. Asuinrakennukset eivät saa muodostaa muurimaista vaikutelmaa katualueen suuntaan, muutoin asuinrakennusten sijoitteluun on kaavassa jätetty väljyyttä. 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.

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. Uudisrakennusten mittakaava, materiaalit ja värit tulee sopeuttaa olemassa oleviin rakennuksiin.

Kulku asuinkortteleihin on esitetty Bensowinkujan ja eteläisimmän asuinkorttelin osalta Espoon puolelta Oravamäentien kautta. Bensowinkuja säilyy päättyvänä katuna, jolloin alueelle ei muodostu läpiajoliikennettä. Pysäköinti on esitetty maantasopysäköintinä, pysäköintiin käytettävät alueet tulee jäsenellä istutuksin. Päiväkotien saatto- ja huoltoliikenne on esitetty järjestettäväksi jatkossakin Gresantien puolelta olemassa olevien liittymien kautta. Alueen eteläosaan on osoitettu 5 metriä leveä katualuevaraus, joka mahdollistaa yhtenäisen jalankulkuyhteyden toteuttaminen Oravamäentieltä Bensowinkujalle.

#### Asemakaavan muutosluonnos ja -ehdotus

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.10.–22.11.2019, jolloin siitä jätettiin 8 lausuntoa ja 5 kirjallista mielipidettä. Lausunnoissa esitettiin mm. vesihuoltolinjojen, sähkönjakelun, varhaiskasvatuspaikkojen mitoituksen ja pelastusreittien huomioimista. Jätetyissä mielipiteissä otettiin kantaa mm. esitetyn uudisrakentamisen määrään, korkeuteen ja sijoitteluun suunnittelualueella, pysäköintipaikkojen riittävyteen ja toteutukseen, hulevesien johtamiseen sekä ajoyhteyksien järjestämiseen. Lausuntoihin ja mielipiteisiin on laadittu vastineet.

Kaupunginhallitus päätti 7.9.2020 § 147 käynnistää asemakaavan muutoksen Bensowinkujan itäpuolella. Kyseisen päätöksen mukaisesti alun perin tähän kaavamuuosalueeseen kuuluva Bensowinkujan itäpuolinen puiston osa irrotettiin tästä kaavahankkeesta ja siirrettiin Bensowinkujan itäpuolen kaavahankkeen aluerajaukseen.

Asemakaavan muutosehdotusta varten laadittiin selvitykset liikennemelusta, liikenteellisestä toimivuudesta, maaperän rakennettavuudesta sekä hulevesien hallinnasta. Viitesuunnitelma uusittiin luonnosvaiheen jälkeen, lisäksi uuden viitesuunnitelman mukaisesta uudisrakentamisesta laadittiin varjoanalyysi. Uuden viitesuunnitelman, laadittujen selvitysten ja saadun palautteen perusteella asemakaavan muutosta päivitettiin seuraavasti: Kaavamuuosaluetta pienennettiin Bensowinkujan itäpuolen kaavamuuoksen käynnistämispäätöksen mukaisesti. Korttelialueen rajauksia ja käyttötarkoituksia, rakennusalojen rajauksia, kerroslukuja ja rakennusoikeuden jakaantumista ja kaava-alueen sisäisiä kulkuyhteyksiä päivitettiin uuden viitesuunnitelman perusteella. Bensowinkujan katualueen rajausta päivitettiin kääntöpaikan osalta, kaava-alueen eteläreunaan lisättiin aluevaraus jalankululle ja polkupyöräilylle varatulle kadulle. Puistoalueen luoteiskulmaan lisättiin ohjeellinen rakennusala muuntamorakennukselle. Yleisiä määräyksiä päivitettiin mm. pysäköinnin, rakennustavan, piha-alueiden toteutuksen sekä melun ja hulevesien osalta. Kaavaehdotuksen yhteydessä alueelle laadittiin sitovat tonttijaon muutosehdotukset.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 16.2.–20.3.2023, jolloin siitä jätettiin 7 lausuntoa ja 1 muistutus (**oheismateriaalina**, ei julkaista).

Annetuissa lausunnoissa esitettiin liito-oravan elinympäristön ja kulkuyhteyksiä turvaavien kaavamääräysten lisäämistä sekä tarkennuksia muuntamoiden sijoittamiseen, katualueiden nimeämiskäytänteisiin ja katuverkon toiminnallisuuteen liittyen. Lisäksi lausunnoissa korostettiin ilmastonmuutoksen huomioimista sekä esitettiin täydennyksiä kaavaselistukseen mm. valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden, maakuntakaavan, alueen rakennushistorian sekä ilmastovaikutusten osalta. Saapuneessa muistutuksessa kritisoitiin kaava-asiakirjojen sekavuutta sekä esitettyä rakennustehokkuutta. Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen on **oheismateriaalina**.

Saapuneen palautteen perusteella asemakaavan muutosta on päivitetty seuraavasti: Bensowinpuiston aluevaraukseen on lisätty liito-oravan elinympäristön ja keskeiset kulkuyhteydet turvaava indeksimääräys (VP-1). Korttelin 201 itäreunaan on lisätty puustoisena säilytettävä osa-alue turvaamaan liito-oravan puustoisien kulkuyhteyden alueella. Oravamäentien varteen osoitetusta katualuevarauksesta on poistettu jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen merkintä. Kyseessä oleva katualueen osa on nimetty Oravamäentie. Rakennusalojen rajauksia ja rakennusoikeuden jakaantumista on tarkistettu Y-korttelialueella. Eteläisemmän A-korttelialueen rakennusalan rajausta on tarkistettu. Pyöräpysäköinnin mitoitusta ja laatuvaatimuksia on tarkistettu A-korttelialueiden osalta. Lisäksi A-korttelialueelle on lisätty määräys asuntokohtaisesta oleskeluparvekkeesta tai terassista. Piha-alueiden toteuttamista koskevia määräyksiä on täydennetty ja tarkistettu. Kaavakarttaan on tehty teknisiä tarkistuksia.

#### Asemakaavan muutos

Maankäyttökikissä on valmisteltu asemakaavan muutos, jonka kartta määräyksineen on **liitteenä 1** ja selostus liitteinen **liitteenä 2**.

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

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (Y/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 4 300 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 520). Villa Solhagalle osoitetaan rakennusala ja nykyisen tilanteen toteavat merkinnät (II 260).

Korttelialueen keskiosaan osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta 2 420 k-m<sup>2</sup> enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 2420). Korttelialueen länsireunaan osoitetaan kaksi rakennusalaa enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 370). Lisäksi korttelialueen pohjoisosaan osoitetaan rakennuspaikka ja rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m<sup>2</sup> enintään kaksikerroksiselle rakennukselle (II 300) sekä rakennusala yksikerroksiselle enintään 60 k-m<sup>2</sup> suuruiselle talousrakennukselle (t I 60).

Ajoyhteys korttelialueelle osoitetaan likimain nykyisten liittymien sijainnilta. Muutoin Gresantielle osoitetaan ajoneuvoliittymäkielto. Liittymäkieltojen ensisijaisena tarkoituksena on liikenneturvallisuuden varmistaminen liittymä- ja risteysalueilla. Ajoyhteys tontille 3 (ajo) osoitetaan tontin 4 kautta.

#### *Asuinrakennusten korttelialue (A)*

Osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan asuinrakennusten korttelialueiksi (A). Itäisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 1 600 k-m<sup>2</sup> enintään 16 asunnolle ja enintään kolmekerroksisille asuinrakennuksille (16 III 1600). Korttelialueen itäreunaan osoitetaan 4 m leveä puustoisena säilytettävä istutettavan alueen osa. Eteläisemmälle A-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 2 700 k-m<sup>2</sup> enintään 27 asunnolle ja enintään kolmikerroksisille asuinrakennuksille (27 III 2700).

#### *Erillispientalojen korttelialue (AO)*

Asemakaavan muutoksella osa sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YS3) muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelialueen tonttikohtainen rakennusoikeus on 400 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle asunnolle ja enintään kaksikerroksisille asuinrakennuksille (2 II 400). Korttelialueen kokonaisrakennusoikeus on 2 000 k-m<sup>2</sup>.

#### *Puisto (VP-1)*

Osa puistoalueesta muutetaan katualueeksi, kun Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Bensowinkujan länsipuolelle jäävä puistoalue osoitetaan merkinnällä 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. Alueen luoteiskulmaan osoitetaan nykytilanteen toteavana ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Puistoalue nimetään: Bensowinpuisto (Bensowsparken).

#### *Katualueet*

Bensowinkujan katualuevarausta jatketaan etelään kaupungin rajalle saakka. Lisäksi suunnittelualueen eteläosaan on esitetty 5 m leveä katualuevarausta, joka nimetään Oravamäentie (Ekorrbäckavägen) Espoon puolella jatkuvan kadun nimen mukaisesti. Aluevarausta mahdollistaa Oravamäentien varren jalkakäytävän jatkamisen Oravamäentien ja Bensowinkujan yhdistävälle yhdistetylle jalankulun ja polkupyöräliikenteen väylälle.

#### *Yleiset määräykset*

Asemakaavassa on annettu määräyksiä mm. pysäköintiin, julkisivujen materiaaleihin ja toteutukseen, rakennusten sijoitteluun, rakentamistapaan, pihojen toteuttamiseen, meluun ja hulevesiin liittyen.

#### *Mitoitus*

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 6,8 ha, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa aluetehokkuutta n. e=0.16. Y/s-1 –korttelialueen pinta-ala on 35 163 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 4 300 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.12. AO-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 5 070 m<sup>2</sup> ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 000 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e= 0.39. A-korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on 9 184 m<sup>2</sup> ja niille on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 4 300 k-m<sup>2</sup>, mikä vastaa tehokkuutta n. e=0.47. Kokonaisrakennusoikeuden määrä säilyy ennallaan suunnittelualueella voimassa olevaan kaavaan verrattuna.

#### Tonttijaon muutos

Asemakaavan muutoksella 1. kaupunginosan kortteli 200 jaetaan, jolloin kaava-alueen itäosaan muodostuu uusi kortteli 201. Asemakaavan muutoksen sisältyvät sitovat tonttijaon muutokset, joilla muodostuvat 1. kaupunginosan korttelin 200 tontit 2-10 ja korttelin 201 tontti 1. Tonttijaon muutokset ovat **liitteenä 3 ja 4.**

#### Maankäyttösopimus

Suunnittelualueen maanomistajan kanssa tullaan tekemään maankäyttösopimus ennen kaavamuutoksen hyväksymistä.

Suunnittelualueen maanomistajan kanssa on 27.8.2024 allekirjoitettu maankäyttösopimus.

Kaupunginhallitus hyväksyi kokouksessaan 10.6.2024 (§ 93) asemakaavan muutosehdotuksesta annettuihin lausuntoihin laaditut vastineet.

Kaupunginhallitus:

Valtuusto päättää hyväksyä liitteenä olevan asemakaavan muutoksen ja liitteenä olevan asemakaavan yhteydessä laaditun sitovan tonttijaon muutoksen.

Päätös:

Päätösehdotus hyväksyttiin.

Liitteet:

1. Kaavakartta määräyksineen (Ak 206, Gresantie 1-5, Bensowin alue)
2. Selostus liitteineen (Ak 206, Gresantie 1-5, Bensowin alue)
3. Tonttijaon muutos (Tj 200/02)
4. Tonttijaon muutos (Tj 201/01)

Oheismateriaali:

Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta (Ak 206, Gresantie 1-5, Bensowin alue)  
EI JULKAISTA - Lausunnot ja muistutukset kaavaehdotuksesta (Ak 206, Gresantie 1-5, Bensowin alue)  
Lausuntojen ja muistutusten lyhennelmät vastineineen (Ak 206, Gresantie 1-5, Bensowin alue)

Jakelu:

Maanomistaja  
Muistutuksen jättänyt  
Uudenmaan ELY-keskus