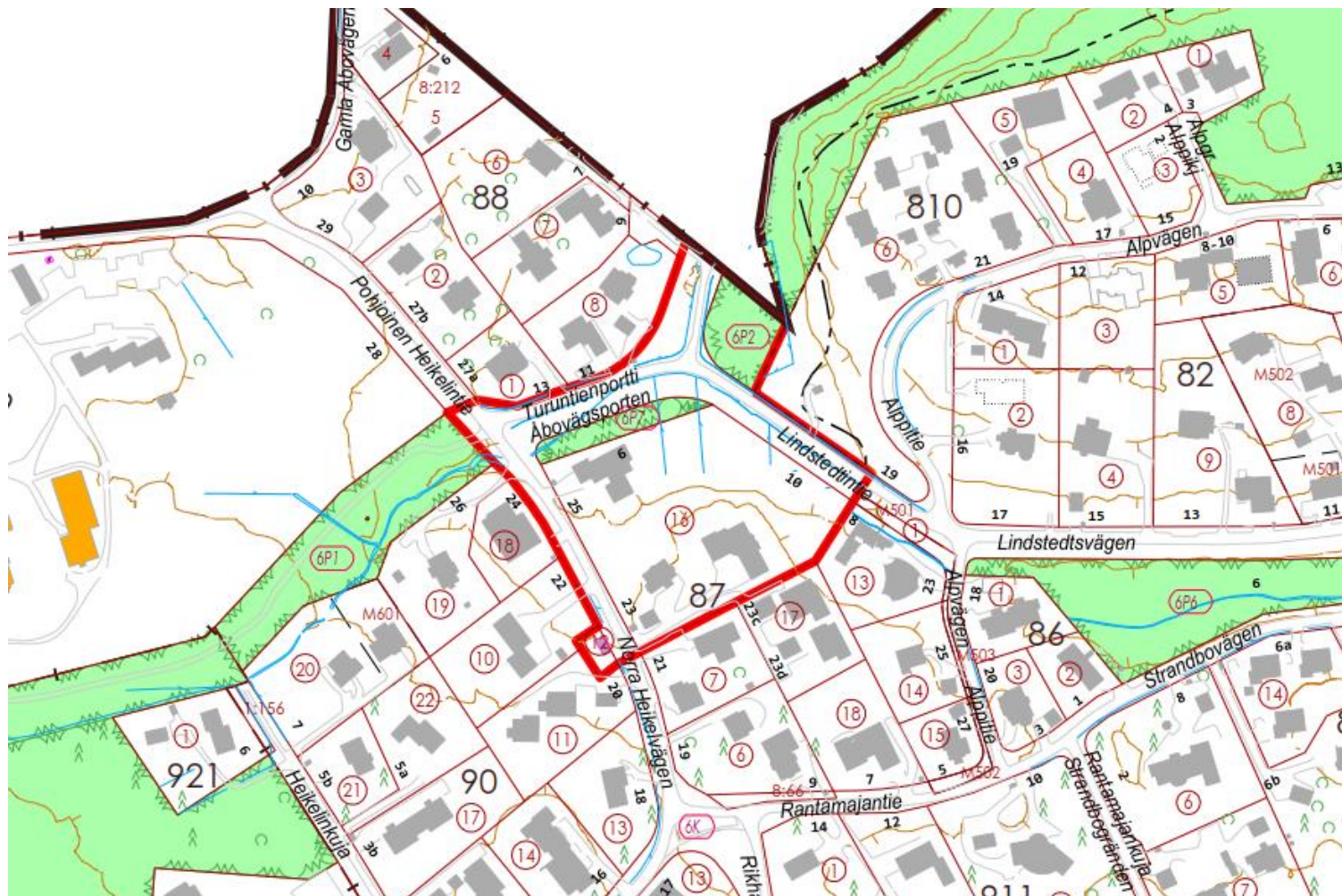




Ak 228

POHJOINEN HEIKELINTIE 23–25

Asemakaavan muutos

6. kaupunginosan korttelin 87 tontti 16, korttelin 90 tontti 12 sekä virkistys- ja katualueet (Pohjoinen Heikelintie 23–25/Lindstedtintie 10)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

1.3.2018

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Matti Salminen
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
050 411 1851

1.3.2018



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoitustyön alkuvaiheessa laadittava suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavasta osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

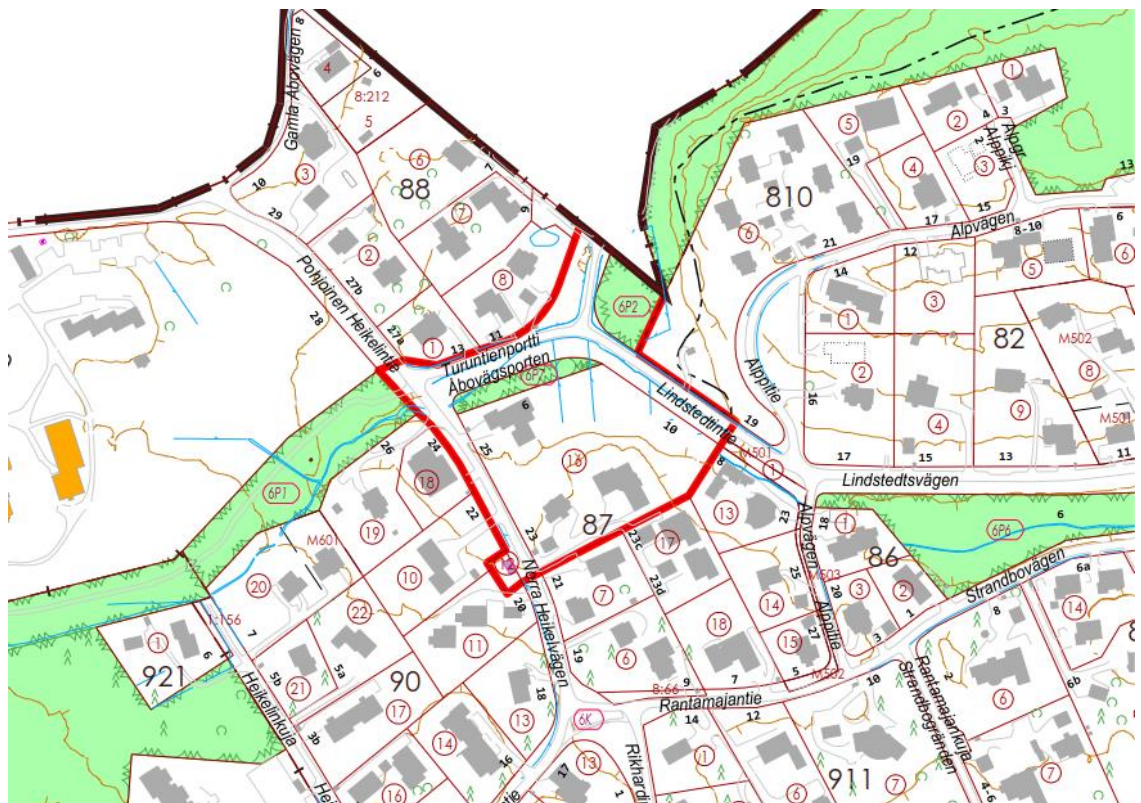
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo

- mitä ollaan kaavoittamassa (suunnittelualue)
- mitkä ovat kaavan laadinnan tavoitteet
- ketkä ovat kaavoituksen osallisia
- miten kaavoitustyöhön voi osallistua ja vaikuttaa
- mitkä ovat kaavan tärkeimmät vaikutukset ja miten niitä selvitetään

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään tarpeen mukaan kaavoitustyön edetessä ja se on nähtävillä kaavan valmistelun ajan Kauniaisten kaupungintalossa sekä kaupungin Internet-sivuilla <http://www.kauniainen.fi/Ak228>.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 6. kaupunginosan korttelin 87 tontin 16, 6. kaupunginosan korttelin 90 tontin 12 sekä 6. kaupunginosan virkistys- ja katualueita. Alueen pinta-ala on n. 1,64 ha. Tontti 16 on yksityisessä omistuksessa ja muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

Alue sijoittuu Pohjoisen Heikelintien, Turuntienportin ja Lindstedtintien rajaamalle alueelle. Alueen pohjoisosasta suunnittelualue rajautuu Espoon rajaan. Suunnittelualueen ympärillä on pientaloasutusta. Tontilla 16 on kolme asuinrakennusta, jotka rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan ovat valmistuneet vuonna 2011 ja 2005.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 16 (235-6-87-16) omistajan As Oy Kauniaisten Lindstedtintie 10 hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 2.10.2017 § 199 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa korttelin 87 tontin 16 (Pohjoinen Heikelintie 23–25) asemakaava siten, että tontin rakennusoikeuden määrää ja sijoittamista tarkistetaan. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan myös korttelin 90 tontin 12 käyttötarkoitus sekä virkistys- ja katualueiden aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset em. alueiden osalta.

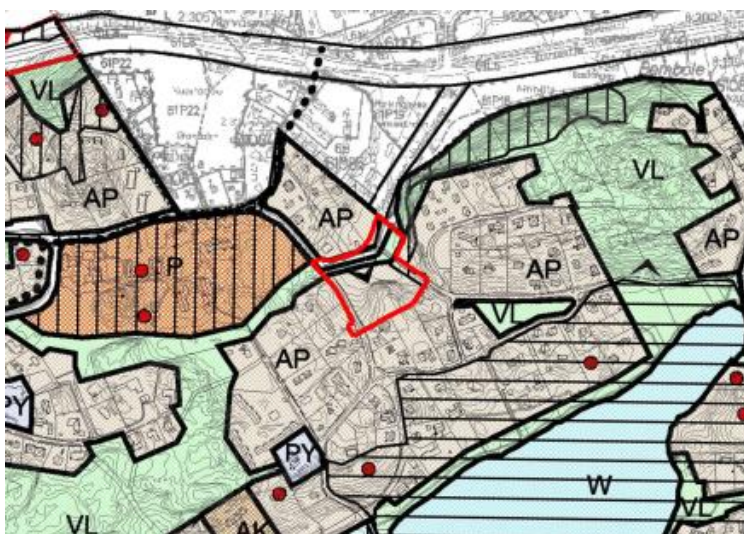
Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 2. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja lähivirkistysalueeksi (VL).



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

Suunnittelualueella ovat voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), sisäasiainministeriön 22.2.1966 vahvistama asemakaava (Ak 42) ja Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 139).

Korttelin 87 tontti 16 on osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Tontin pinta-ala on 8594 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta kuudelle asunnolle kahteen kerrokseen 750 k-m². Korttelin 90 tontti 12 on osoitettu kunnallisteknisten rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (YT), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 104 k-m². Tontin pinta-ala on 208 m². Turuntienportin eteläpuolella olevat viheralueet on osoitettu puistoiksi (VP). Pohjoinen Heikelintie, Turuntienportti ja Lindstedtintie on osoitettu katualueiksi.



Kuva 4. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä suunnittelualue on osoitettu tehostettavana ja tiivistettävänä kohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmanteen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

Sopimukset

Asemakaavan muutos saattaa edellyttää maankäyttösopimuksen (MRL 91b §) laatimista. Sopimus tulee allekirjoittaa ennen kuin valtuusto hyväksyy asemakaavan muutoksen.

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen kevät 2018. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen keväällä 2018.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti keväällä 2018. Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja muilta eri viranomaisilta.
- Kaavaluonnosta työstetään sekä tehdään siihen tarvittavat muutokset ja korjaukset lausunnot ja osallisten esittämät mielipiteet huomioon ottaen.

- Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville syksyllä 2018. Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmiltä.
- Ehdotukseen tehdään annettujen lausuntojen ja muistutusten johdosta tarvittavat korjaukset, minkä jälkeen asemakaava esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuotos saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa siten, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tämän asemakaavan muutoksen laadintaan osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja asukkaat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- ELY-keskus
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- HSY vesihuolto
- Caruna Oy
- Rakennusvaliokunta

Tiedottaminen ja osallistuminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä valmisteluaineiston, asemakaavaluonnosten ja -ehdotusten nähtävillä olosta kuulutetaan virallisesti kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani lehdessä ja kaupungin internetsivuilla www.kauniainen.fi. Nähtäville asetettavat asiakirjat ovat esillä Kauniaisten kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla.

Edellä mainituista kaavoitustyön vaiheista tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille. Muilta osallisilta pyydetään tarvittaessa lausunto kaava-asiasta.

Osallisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä asemakaavan muutosluonnoksesta ja jättää kirjallinen muistutus asemakaavan muutosehdotuksesta näiden nähtävilläoloaikana.

Asemakaavan muutosluonnoksesta mielipiteen antaneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto (vastine). Asemakaavan muutosehdotuksesta muistutuksen tehneille ilmoitetaan kaavan hyväksymistä koskevan kaupunginvaltuuston päätöksen jälkeen kaupungin vastine esitettyyn muistutukseen. Mikäli allekirjoittaneita on useita, toimitetaan kannanotto ensimmäiselle allekirjoittaneelle.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Selvitettävät vaikutukset ja vaikutusten arviointi

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) sekä asetuksen (MRA) edellyttämällä tavalla. MRL 9 §:n mukaan: ”Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä

suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.”

Ympäristövaikutusten selvityksessä käsitellään myös periaatteet mahdollisten haitallisten vaikutusten estämiseksi tai lieventämiseksi. Ympäristövaikutuksia käsitellään osana kaavoitusprosessia.

Asemakaavatyössä tarkastellaan erityisesti suunnitelman vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, luontoarvoihin,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

Asukkaiden ja maiseman kannalta tärkeitä selvitettäviä vaikutuksia ovat vaikutukset kaupunkikuvaan ja lähiympäristöön.

Kaavaprosessin yhteydessä tehdään tarvittavia ja tarkentavia lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Yhteystiedot ja palaute

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta maankäyttöyksikköön. Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan Kauniaisten kaupungin edustajaan. Lisätietoja antaa:

maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh: 050 411 1851

sähköposti: etunimi.sukunimi@kauniainen.fi, fax: 09 5056 535

Kauniaisissa 1.3.2018

Matti Salminen
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö