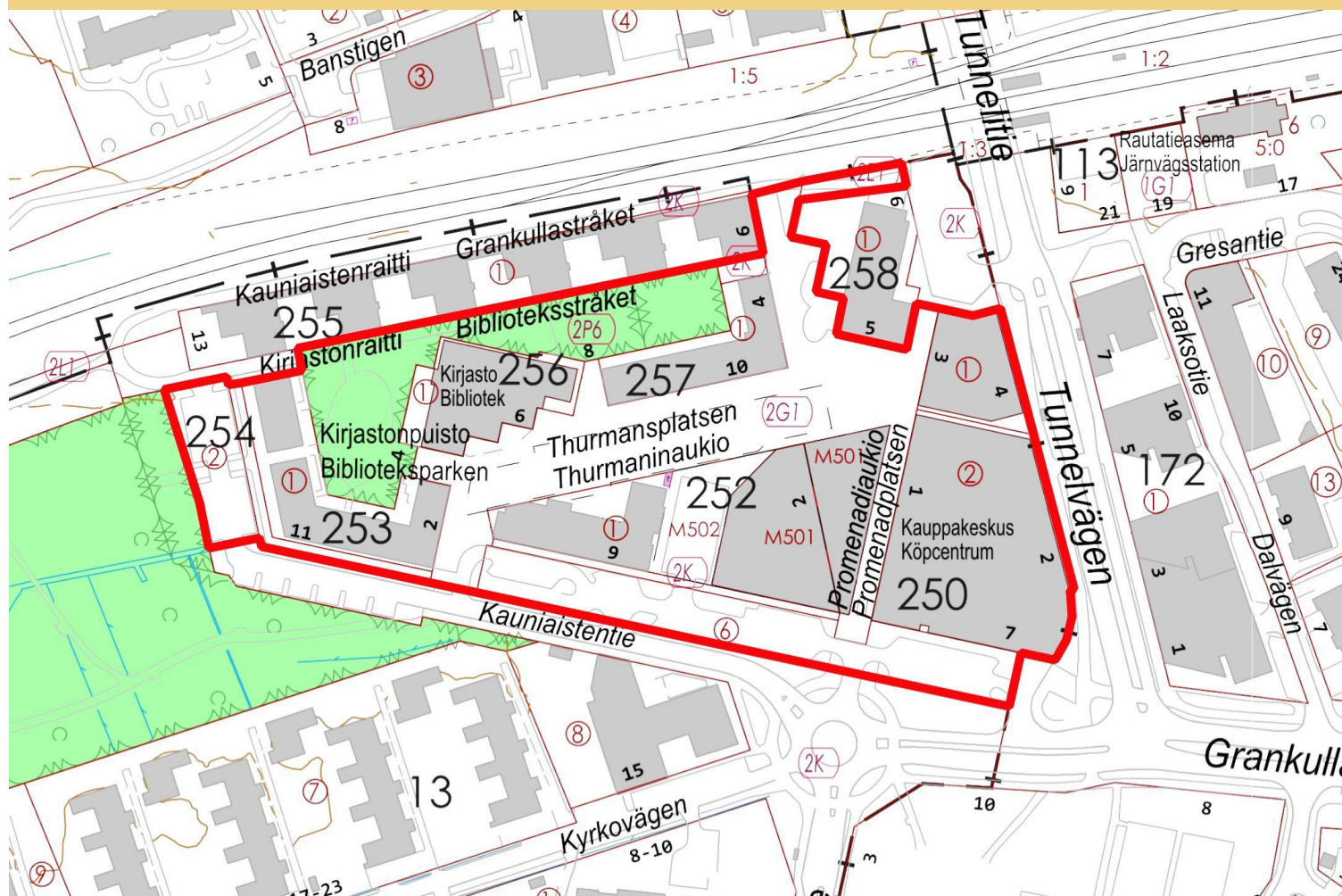




Ak 234

KAUNIAISTEN LIIKEKESKUSTA

Asemakaavan muutos

2. kaupunginosan korttelit 250, 252, 253, 254, 256 ja 257 sekä katu-, viher- ja torialueet

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

31.1.2019, päivitetty 05.10.2020 (Suunnittelualueen rajausta on pienennetty ja tavoitteita tarkistettu sen mukaisesti).

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

05.10.2020



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 <https://www.kauniainen.fi/Ak234>.

Suunnittelualueen nykytilanne

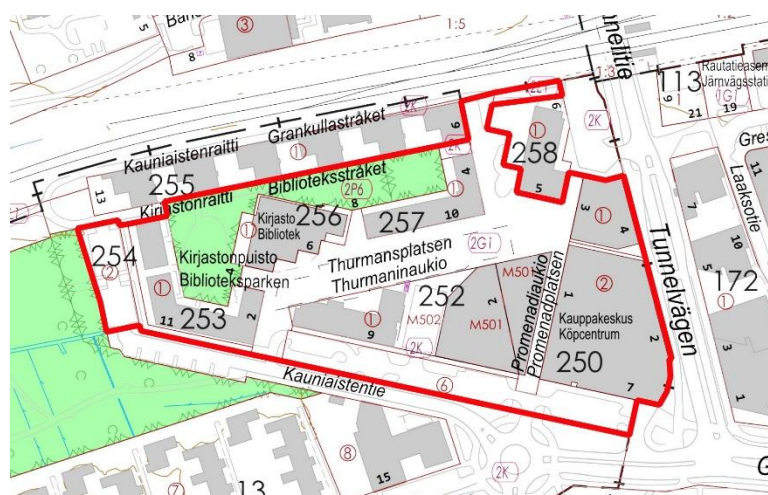
Kaavan tunnistetiedot:

Tunnus: Ak 234

Nimi: Kauniaisten liikekeskusta

(Aiempi nimi: Kauniaistentie 7–9 sekä katu- ja torialueet)

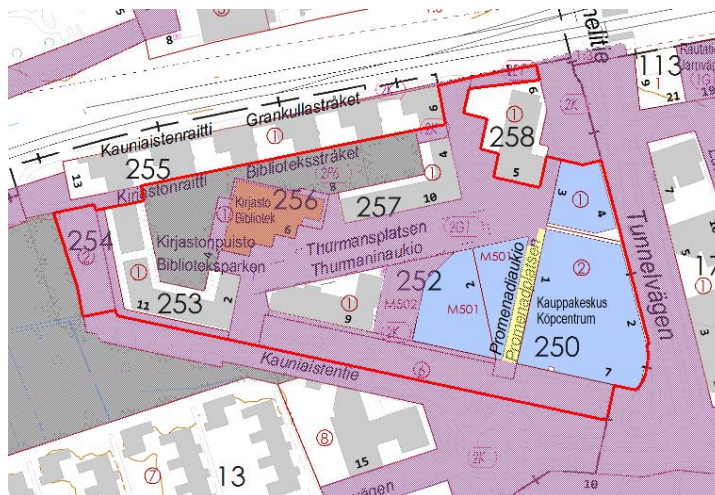
Suunnittelualue käsittää 2. kaupunginosan korttelit 250, 252, 253, 254, 256 ja 257, 2. kaupunginosan torialueen (2-9902-100), 2. kaupunginosan suojaviheralueen (2-9908-100), 2. kaupunginosan puistoalueen 2-9903-600 sekä osia 2. kaupunginosan katualueesta. Suunnittelualueen pinta-ala on n. 3,3 ha. Alue sijoittuu Kauniaisten keskusta-alueeseen rautatiealueen, Tunnelitien ja Kauniaistentien rajaamalle alueelle. Alueen pohjoispuolella sijaitsee kerrostaloja ja junarata, lounaassa Thurmaninpuisto ja rivitaloasutusta, eteläpuolella kaupungintalon alue ja koillisessa Kauniaisten rautatieasema. Muutoin suunnittelualueen ympäristö on kerrostalovaltaista.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

Korttelin 250 tontit 1 ja 2, korttelin 252 tontti 1, korttelin 253 tontti 1 sekä korttelin 257 tontti 1 ovat yksityisessä omistuksessa. Korttelin 252 tontilla 1 on kaksi erottamatonta määräalaa, joista 235-2-252-1-M501 on yksityisessä omistuksessa ja 235-2-252-1-M502 kaupungin omistuksessa. Kiinteistö 235-2-9902-100 (torialue) on kaupungin omistuksessa ja sillä sijaitseva erottamaton määräala (-M501) on yksityisessä omistuksessa. Lisäksi kaupunki on luovuttanut tontin 2-250-2 ja määräalan 2-9901-100-M501 omistajalle käyttöoikeuden osaan kiinteistöstä 235-2-9901-100

kauppakeskuksen osat yhdistävää ns. galleriakäytävää varten. Muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen maanomistus on esitetty alla (kuva 2).



Kuva 2. Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin omistuksessa olevat alueet on korostettu violetilla värillä. Keltaisella korostettuna kaupungin vuokraamat tai muutoin väliaikaisesti luovuttamat alueet.

Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 2001 valmistunut kauppakeskus Granin liikerakennus. Kauppakeskuksen pohjoinen laajennusosa on valmistunut vuonna 2008 ja läntinen laajennusosa vuonna 2018. Alueen kerrostalot ovat rakentuneet vuosina 2009 (kortteli 253), 2012 (kortteli 257) ja 2019 (kortteli 252). Kirjastorakennus on valmistunut vuonna 1985. Alueen keskiosassa sijaitsee torialue ja torialueen alla maanalainen pysäköintilaitos.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunki on sitoutunut asemakaavan muuttamiseen keskustan toteuttamiseen liittyvien sopimusten yhteydessä, KH 19.8.2015 § 160. Kaupunginhallitus on päättänyt 14.10.2015 § 202 alueelle haetun asemakaavasta poikkeamisen käsittelyn yhteydessä, että alueen asemakaava tulee muuttua vastaamaan toteutunutta ratkaisua.

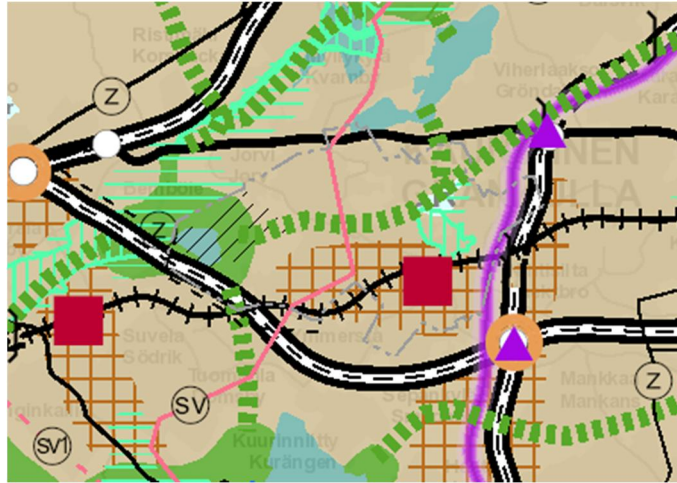
Asemakaavan muutos laaditaan ensisijaisesti toteavana eli sen tavoitteena on päivittää korttelialueiden aluevaraukset ja määräykset vastaamaan toteutunutta maankäyttöä. Kaavamutoksen yhteydessä laaditaan tarvittavilta osin myös omistussuhteiden mukainen tonttijako.

Lisäksi tavoitteena on päivittää pysäköinnin sijoittumista koskevia määräyksiä vastaamaan toteutunutta tilannetta. Pysäköintiä koskevien merkintöjen päivittämiseksi asemakaavan muutosalueeseen on sisällytetty poikkeamispäätöksen mukaisten alueiden lisäksi myös korttelit 253 (Kauniaistentie 11), 254 (LPA-1-alue), 256 (kirjasto) ja 257 (Thurmanin aukio 10) sekä puistoalue 2-9903-600 (VP-1 ja VP-2 -alue). Kortteleiden 253 ja 257 osalta tarkistetaan myös rakennusoikeuden jakaantuminen asuin-, sekä liike- ja toimistorakentamisen välillä vastaamaan toteutunutta maankäyttöä. Voimassa olevissa kaavoissa osoitettu rakennusoikeuden määrän merkintä sallii periaatteessa koko rakennusoikeuden toteuttamisen liike- ja toimistotilana. Käytännössä toteuttaminen ei ole kuitenkaan mahdollista, sillä liike- ja toimistotilojen vaatimalle suuremmalle autopaikkamäärälle ei ole osoitettavissa tiloja keskustan alueella.

Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkistetaan myös yleisten alueiden aluevaraukset ja toiminnot sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden alueiden osalta.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemarkintä.



Kuva 3. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2019 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi (C). Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu seudullinen kevyen liikenteen reitti.

Asemakaava

Suunnittelualueella ovat voimassa Kauniaisten kaupunginvaltuuston 8.5.2006 ja 11.5.2009 hyväksymät asemakaavat (Ak 171 ja Ak 183). Korttelin 250 tontit 1 ja 2 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-3). Tontille 1 on osoitettu rakennusoikeutta 1 600 k-m² yhdestä kahteen (I ja II) kerrokseen ja tontille 2 rakennusoikeutta 5 700 k-m² kahdesta kolmeen (II ja III) kerrokseen. Korttelin 250 tontti 6 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jonka läpi saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille (LPA-1).

Korttelit 252, 253 ja 257 on osoitettu asuin-, liike-, ja toimistorakennusten korttelialueeksi (AL-5). Kortteliin 252 on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen 5 600 k-m², josta vähintään 3 000 k-m² on käytettävä liike- ja toimistorakentamiseen. Kortteliin 253 on osoitettu rakennusalat ja rakennusoikeutta yhteensä 5 500 k-m², josta vähintään 300 k-m² on käytettävä liike- ja toimistorakentamiseen. Suurin sallittu kerrosluku on neljä (IV). Suurimman sallitun kerrosmäärän lisäksi saadaan 3/4 rakennuksen neljännen kerroksen pohjapinta-alasta rakentaa neljännen kerroksen yläpuolelle (IV 3/4). Kortteliin 257 on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta neljään (IV) kerrokseen 3 400 k-m², josta vähintään 550 k-m² on käytettävä liike- ja toimistorakentamiseen. Kortteleiden 252, 253 ja 257 alle on osoitettu aluevaraukset korttelialuetta palveleville maanalaisille pysäköintilaitoksille (ma/p).

Kortteli 254 on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi, jonka läpi saadaan järjestää ajoyhteys siihen rajoittuville tonteille (LPA-1). Korttelialueen läpi on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

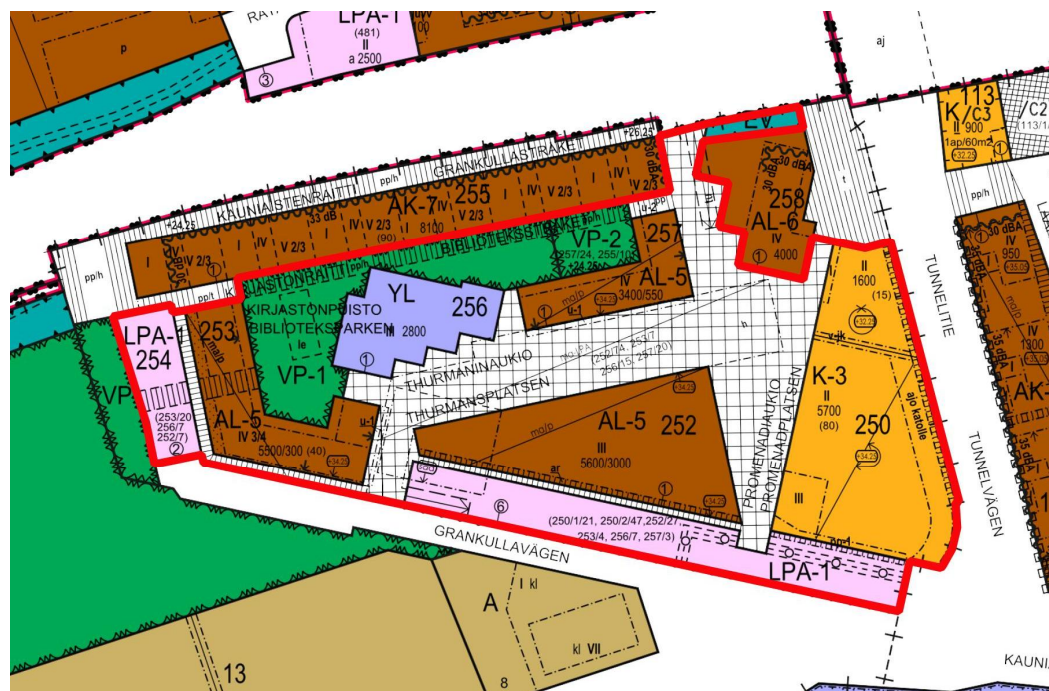
Kortteli 256 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL), ja sille on osoitettu rakennusoikeutta 2 800 k-m² kolmeen kerrokseen (III).

Suunnittelualueen keskiosa on osoitettu torialueeksi, jolla on sallittu huoltoajo (h). Torialueen alle on osoitettu aluevaraus ympäröiviä asuinkortteleita palvelevalle maanalaiselle pysäköintilaitokselle (ma-LPA). Pysäköintilaitoksen sisäänajo on osoitettu korttelin 250 LPA-1 -

tontin kautta. Lisäksi torialueen pohjoisosaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen radan alittavan tunneliluiskan aluevaraus. Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu suojaviheralue (EV) rautatiealueen ja korttelin 258 väliin.

Suunnittelualueen pohjoisosaan on osoitettu puisto (VP-2), jonka alueelle saa sijoittaa kannenalaista pysäköintiä sekä puistoaukio (VP-1).

Uudenmaan ELY-keskus on 10.12.2015 myöntänyt poikkeamisen asemakaavasta tontille 235-2-252-1 sekä osalle torialuetta 235-2-9902-100. Poikkeaminen myönnettiin tontin 1 kokonaisrakennusoikeuden, asuinrakennusoikeuden ja liiketilan vähimmäiskerrosalan määrästä, kerrosluvusta sekä rakennusalan rajauksesta tontin etelärajalla. Lisäksi sallittiin rakentaminen osittain torialueelle. Poikkeamisella mahdollistettiin asuinrakentamisen ja liikerakentamisen eriyttäminen ja uuden liikerakentamisen integroiminen olemassa olevaan liikerakennukseen osat yhdistävällä galleriakäytävällä.



Kuva 4. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen alkuvuodesta 2019. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen keväällä 2019.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti syksyllä 2019. 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 keväällä 2020. 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 asemakaavan muutos esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Osalliset

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

Kaavoitusmenettely tulee järjestää ja suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehdoista 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
- HSY vesihuolto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Fortum Oyj
- Uudenmaan ELY-keskus
- Kulttuurivaliokunta
- Rakennusvaliokunta

Lisäksi kaavaprosessin aikana kuullaan tarvittaessa muitakin viranomaisia sekä muita tahoja.

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 Nina Forsberg, puh: 050 411 1851

sähköposti: etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisissa 5.10.2020

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö