

Ak 236

Bensowinkujan itäpuoli

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosan kortteli 1004 sekä viheralueet

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

21.1.2021, päivitetty 3.2.2021

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

3.2.2021



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.

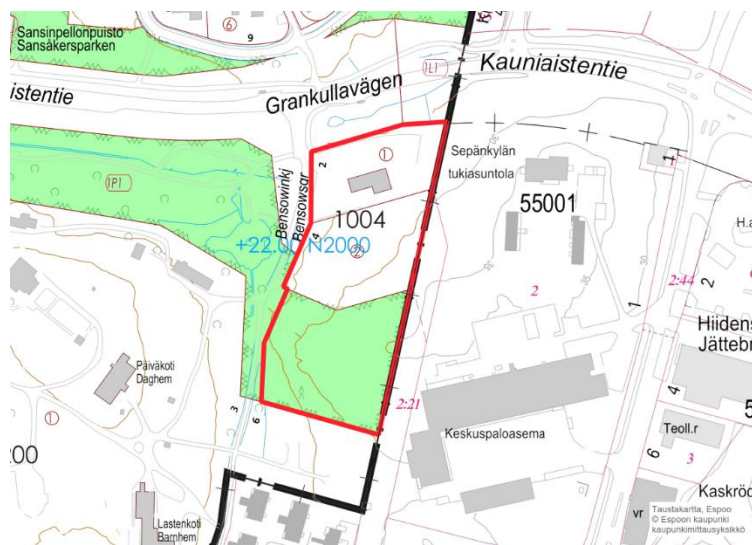
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo

- 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/Ak236>.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 1004 tontit 1 ja 2 (os. Bensowinkuja 2 ja 4) sekä osan 1. kaupunginosan puistoalueesta (1-9903-100). Suunnittelualueen pinta-ala on n. 1,4 ha. Tontti 1 on yksityisessä omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

Suunnittelualue rajoittuu itäpuolelta Espoon kaupungin rajaan sekä keskuspaloaseman tonttiin ja puistoalueeseen, eteläpuolella Bensowin säätion alueisiin sekä lännessä puistoalueeseen ja Bensowinkujaan. Pohjoispuolella alue rajoittuu Kauniaistentiehen.

Suunnittelualueella sijaitsee käytöstä poistunut huoltoasemarakennus. Muilta osin alue on luonnontilainen.

Suunnittelun tavoitteet

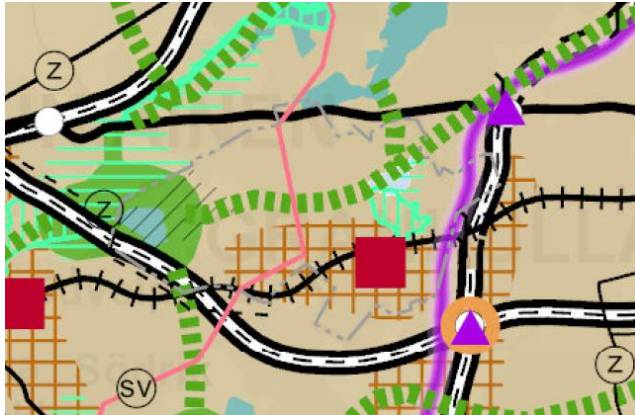
Asemakaavan muutos on tullut vireille suunnittelualueen maanomistajan hakemuksesta sekä kaupungin omasta aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 7.9.2020 § 147 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Tavoitteena on muuttaa asemakaavaa siten että alueelle on mahdollista sijoittaa paloasemarakennus sekä asuinrakentamista. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus sekä

kaupunkikuvalliset ratkaisut määrittävät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen. Asemakaavan muutoksessa tulee tutkia ja esittää vaihtoehtoisia ratkaisuja rakennusoikeuden määrästä, rakennusten sijoittelusta ja suunnitelluista rakennustyypeistä, mukaan lukien townhouse-tyyppistä tai matala-asuinkerrostalorakentamista.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

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



Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta (Uudenmaan liiton karttapalvelu, 11.1.2021).

Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti sen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus on kieltänyt välipäätöksellään maakuntavaltuuston päätöksen täytäntöönpanon kaavasta jätettyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että Uusimaa-kaava 2050 ei ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

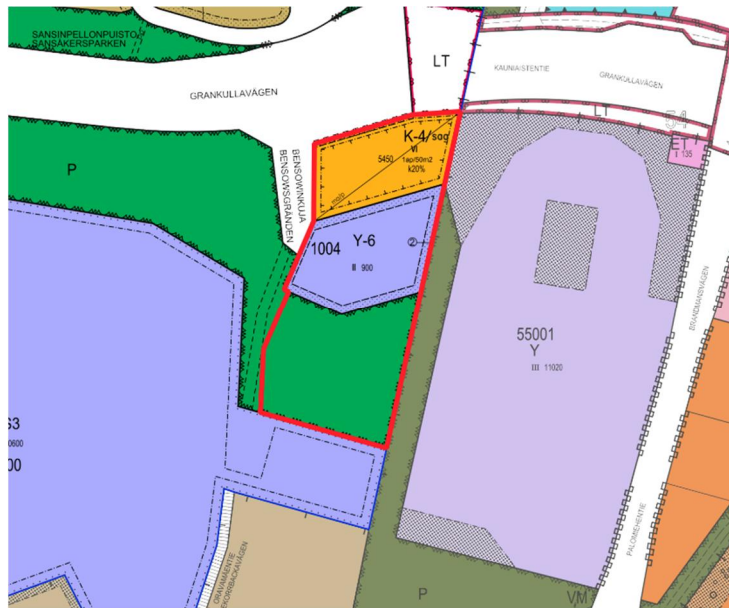


Kuva 3. Ote Uusimaa-kaava 2050 –kokonaisuudesta (Uudenmaan liiton karttapalvelu, 11.1.2021). Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on merkitty kartalle keltaisella tähdellä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on huoltoasema-alueeksi (LH) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Alueen eteläosaan on osoitettu teknisesti mahdollinen sijainti kalliotilan kulkuaukolle.

Suunnittelualueella on voimassa sisäasianministeriön 7.9.1972 vahvistama asemakaava (Ak 60), Kauniaisten kaupunginvaltuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava Ak 178 ja Kauniaisten

kaupunginvaltuuston 17.9.2012 hyväksymä asemakaava Ak 191. Tontti 1 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Kortteliin ei saa sijoittaa päivittäistavaramyymälää (K-4). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 5 450 k-m² enintään kuuteen kerrokseen. Korttelialue on osoitettu alueeksi, jolla pilaantunut maaperä on puhdistettava/kunnostettava ennen rakentamiseen ryhtymistä. Tontti 2 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paloasematoimintaa palvelevan rakennuksen (Y-6). Rakennukseen saa pääkäyttötarkoituksen lisäksi sijoittaa asuin-, liike-, ja toimistotilaa enintään 15 % rakennusoikeudesta. Asuntojen lukumäärä saa olla enintään kaksi. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 900 k-m² enintään kahteen kerrokseen. Tontin 2 eteläpuolinen alue on osoitettu puistoalueeksi (P).



Kuva 4. Ote Kauniaisten ja Espoon kaupunkien asemakaavojen yhdistelmäkartasta (© Kauniaisten kaupunki, © Espoon kaupunki).

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen alkuvuodesta 2021. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen vuoden 2021 aikana.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti loppuvuodesta 2021. 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 vuoden 2022 aikana. 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.

Sopimukset

Hankkeessa on laadittu kaavoituksen käynnistämissopimus, jossa on sovittu asemakaavan muutoksen käynnistämiseen ja laatimiseen liittyvistä tavoitteista ja ehdoista.

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

Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuos 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
- ELY-keskus
- HSY vesihuolto
- Caruna Oy
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Espoon kaupunki
- Grankulla Frivilliga Brandkår rf
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Kauniaisten yrittäjät ry
- 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 sähköisellä ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla www.kauniainen.fi. Lisäksi kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani -lehdessä. Nähtävillä asetettavat asiakirjat ovat esillä kaupungin internetsivuilla ja Kauniaisten kaupungintalolla.

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 selvittäessä 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 3.2.2021

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö