

OSA KORTTELIA 49, BREDANTIE

15–17

Ak 217

4. kaupunginosa, osa korttelia 49
Asemakaavan muutos

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

19.1.2016, päivitetty 28.10.2016

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

Matti Salminen
etunimi.sukunimi@kauniainen.fi
(09) 5056 204



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

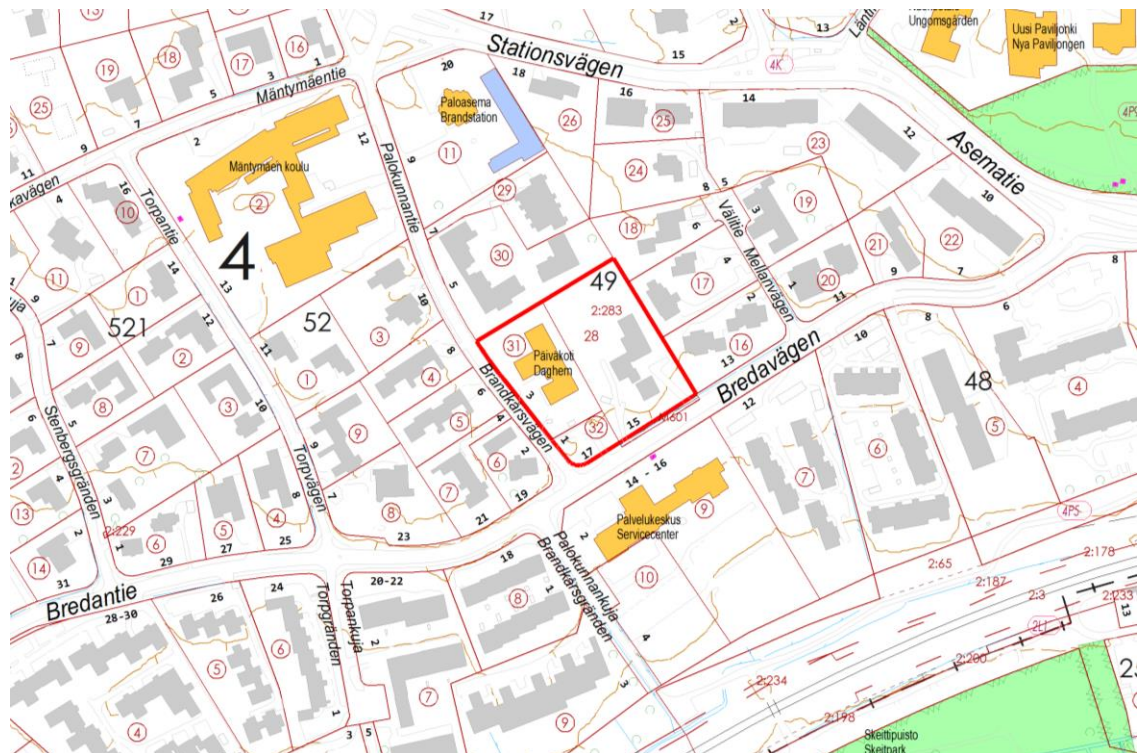
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoitustyön alkuvaiheessa laadittava suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavasta osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelystä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

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 (www.kauniainen.fi/Ak217).

Suunnittelualueen nykytilanne



Suunnittelualueen sijainti virastokartalla.

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosan korttelin 49 tonttijaon mukaisen tontin nro 28 (kiinteistö 235-402-2-283), tontin 31 ja tontin 32 osoitteissa Bredantie 15–17 ja Palokunnantie 1–3. Alueen pinta-ala on n. 0,79 ha. Tonttijaon mukainen tontti 28 ja tontti 32 ovat yksityisessä omistuksessa, tontti 31 on kaupungin omistuksessa.

Alue sijoittuu Bredantien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle, vastapäätä Bredantien eteläpuolella sijaitsevaa palvelukeskus Villa Bredaa. Alueen pohjoispuolelle on toteutunut kerrostaloja, itä- ja länsipuolella sijaitsee pientaloasutusta. Tonttijaon mukaisella tontilla 28 on 1950-luvulla valmistunut suurehko asuinrakennus ja kaupungin omistamalla tontilla 31 on moduulirakenteinen, ja alun perin väliaikaiseksi rakennettu, päiväkotirakennus joka valmistunut vuonna 1987. Tontti 32 on rakentamaton.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235-402-2-283 (Bredantie 15) omistajan hakemuksesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 23.11.2015 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Tontin 32 omistajat eivät ole hakijoina, mutta ovat tietoisia hankkeesta.

Tavoitteena on, että asemakaavaa muutetaan alueelle soveltuvan maankäytön määrittämiseksi. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota suunnitelman ympäristöön sovittamiseen.

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 kehittämisperiaatemerkintä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP) ja julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Kiinteistön 235-402-2-283 osalta on voimassa ympäristöministeriön 25.11.1986 vahvistama asemakaava (Ak 96), jossa alue on osoitettu asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-1). Alueelle on osoitettu 700 k-m² rakennusoikeutta kolmelle (3) asunnolle. Kerrosluku on kaksi (II).

Tonttien 31 ja 32 osalta on voimassa valtuuston 19.3.2007 hyväksymä asemakaava (Ak 176). Tontti 31 on osoitettu julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi lasten päiväkotia varten (YL-1). Tontille on osoitettu rakennusoikeutta 790 k-m² kahteen (II) kerrokseen. Tontti 32 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa yhden asunnon sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia työtiloja. Tontille on osoitettu 220 k-m² rakennusoikeutta kahteen (II) kerrokseen. Uudisrakennus tulee sopeuttaa kaupunkikuvallisesti huvilaympäristöön (AO-14)

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioitavana ja tehostettavana/tiivistettävänä kehittämiskohteena. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa ensimmäiseen luokkaan; asemanseudun välittömässä läheisyydessä sijaitsevat kohteet sekä kaupungin palveluiden kannalta oleelliset tai kiireelliset hankkeet. Alue on esitetty kerrostaloasuinkohteena.

Sopimukset

Asemakaavan muutos 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 alkuvuodesta 2016. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen keväällä 2016.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti syksyllä 2016. 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 2017. 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 kaavamuuos 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
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- ELY-keskus
- HSY vesihuolto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Kauniaisten kaupungin varhaiskasvatuspalvelut
- Rakennuslautakunta

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 riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman 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,
- 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 sekä liikenteeseen.

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: (09) 5056 204

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

Kauniaisissa 28.10.2015

Matti Salminen
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö