



TAMMIKUMMUN ALUE

Ak 222

ASEMAKAAVAN MUUTOS

7. kaupunginosa, kortteli 1053 sekä virkistys-, liikenne- ja katualueet (Lippajärventie 1)

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

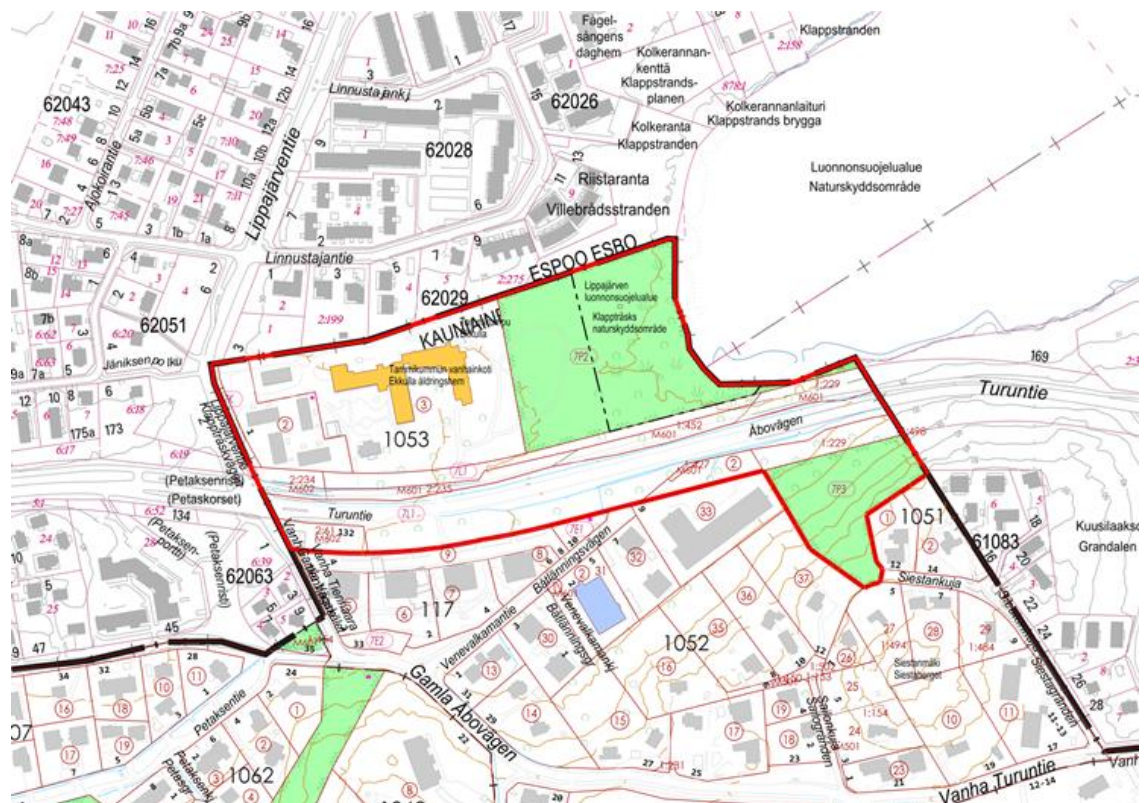
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoitustyön alkuvaiheessa laadittava suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavasta osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmästä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

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/Ak222>).

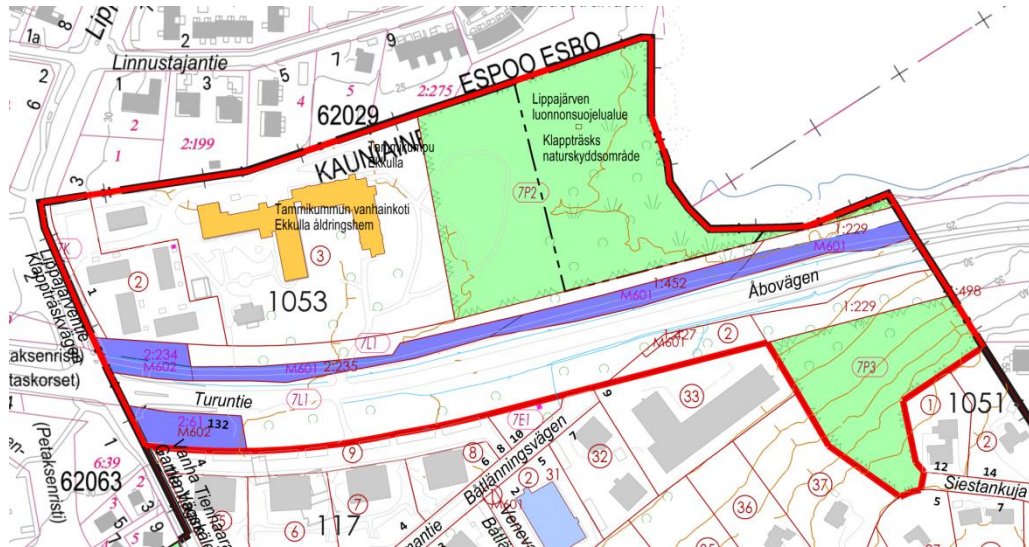
Suunnittelualueen nykytilanne



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla. Taustakartta © Espoon kaupunki, Kaupunkimittausyksikkö.

Suunnittelualue käsittää 7. kaupunginosan korttelin 1053 (kiinteistöt 235-7-1053-2 ja 235-7-1053-3), virkistysalueet (235-7-9903-200 ja 235-7-9903-300), Lippajärventien katualueen (osa 7. kaupunginosan katualueesta 235-7-9901-0) ja Turuntien liikenne-

alueen (kiinteistöt ja määräalat 235-402-1-229 ja -M601, 235-402-1-427 ja -M601, 235-402-1-452 ja -M601, 235-402-1-498, 235-403-2-234 ja -M602, 235-403-2-235 ja -M601, 235-403-2-61 ja -M602, 235-7-105-2 sekä 235-7-9906-100). Suunnittelualueen kiinteistöt ovat kaupungin omistuksessa lukuun ottamatta kuvassa 2 esitetyjä alueita.



Kuva 2. Suunnittelualueen maanomistus. Yksityisten tai valtion omistamat kiinteistöt on korostettu purppuralla värillä. Taustakartta © Espoon kaupunki, Kaupunkimittausyksikkö.

Alue sijoittuu Turuntien ja Espoon rajojen rajaamalle alueelle Kauniaisten pohjoisosaan. Espoon puolelle on toteutunut pientaloja sekä rivitaloja ja Turuntien eteläpuolelle kerrostaloja. Lisäksi Turuntien eteläpuolella on vireillä Espoon kaavahanke, jolla liiketontti (Vanha Tienhaara 1) on tarkoitus muuttaa kerrostaloasumiseen sekä suunnittelualueen pohjoispuolella toinen hanke, jolla kerrostalokaavaa on tarkoitus tehostaa. Tontilla 3 sijaitsee vuonna 1966 valmistuneen ja vuonna 2002 laajennetun sairaala/palvelutalon lisäksi vuonna 1968 valmistunut asuinrakennus ja kaksi 1800-luvulla rakennettua kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja asemakaavalla suojeltua rakennusta. Tontilla 2 sijaitsee neljä vuonna 1987 valmistunutta rivitaloa.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan suunnittelualueen kaakkoisosassa on liito-oravien ydinaluetta. Kauniaisten ja Espoon välinen liito-oravien kulkuyhteys kulkee Turuntien eteläpuolisen ja Lippajärven länsirannan virkistysalueiden kautta Lippajärven pohjoispuolelle. Alueen koillisosassa on Lippajärven luonnonsuojelualue.

Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 15.6.2016 § 120 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on muuttaa asemakaava korttelin 1053 osalta asuinkäyttöön. Samalla tutkitaan lähialueisiin liittyvät virkistys- ja luontoarvot sekä Turuntien liikennealueen muuttaminen katualueeksi.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jonka läpi on osoitettu siirtoviemäri. Turuntie on osoitettu seututienä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) Tammikummun sairaalan alue on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY) ja pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Alueelle on osoitettu kaksi arvokasta rakennusta. Lippajärven rantavyöhyke on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL) ja alueeksi jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Tammikummun sairaalan

alueen ja Lippajärven luonnonsuojelualueen väliin on osoitettu lähivirkistysalue (VL). Turuntien alue on osoitettu yleisen tien alueena (LT) ja Turuntien eteläpuolinen viheralue lähivirkistysalueena (VL).

Suunnittelualueella ovat voimassa sisäasiainministeriön 12.11.1964 vahvistama asemakaava (Ak 33), ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), Kauniaisten kaupunginhallituksen 16.11.1994 hyväksymä asemakaava (Ak 143) ja Kauniaisten kaupunginvaltuuston 19.3.2001 hyväksymä asemakaava (Ak 163). Tontti 3 on osoitettu sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YS-4), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 5350 k-m². Tontille on osoitettu kolme rakennusala-asuinrakennuksille (as), joista kahdelle on lisäksi osoitettu suojeltava rakennus (sr). Tontti 2 on osoitettu rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialueeksi (AR-8), jolle on osoitettu rakennusoikeutta 15 asunnolle 1160 k-m² yhteen kerrokseen. Turuntien on osoitettu yleisen tien alueena (LT). Lippajärven rannan alue on osoitettu puistona (P) ja Turuntien eteläpuolinen viheralue lähivirkistysalueena (VL).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan tarkistamiskohteena mahdollisesti muuttuvan tarpeen mukaisesti. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmanteen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet. Alueelle on esitetty palveluja ja asumista. Kehityskuvan priorisointijärjestyksestä voidaan muuttaa kulloinkin tarve ja resurssien käyttö huomioiden.

Tammikummun sairaalan toiminta loppuu vuoden 2017 alussa, mistä alkaen Kauniaisten hankkii sairaalapalvelut Espoon sairaalasta. Vastaavasti palvelutalo Villa Anemonen toiminta siirtyy Villa Bredaan sen laajennuksen ja saneerauksen valmistuttua. Kaupungin kannalta ei ole järkevää ylläpitää tyhjiään tai satunnaisessa käytössä olevia rakennuksia, vaan kehittää aluetta tarkoituksenmukaiseen maankäyttöön. Alueen tai rakennusten vuokraaminen tai myyminen yksityisten toiminnanharjoittajien käyttöön ei ole kaupungin kannalta kokonaistaloudellisesti kannattavaa alueen maankäyttöpotentiaali huomioiden.

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen kesällä 2016. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen talvella 2016–2017.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti kesällä 2017. Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja muilta eri viranomaisilta.
- Kaavuluonnosta työstetään sekä tehdään siihen tarvittavat muutokset ja korjaukset lausunnot ja osallisten esittämät mielipiteet huomioon ottaen.
- Asemakaavan muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville keuhällä 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, työnteeseen 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 ja asukkaat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- ELY-keskus
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- HSY vesihuolto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Espoon kaupunki
- Rakennuslautakunta
- Sosiaali- ja terveyslautakunta

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 nähtävilläolokana.

Asemakaavan muutosluonnoksesta mielipiteen antaneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto (vastine). Asemakaavan muutos ehdotuksesta 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 selvitettävä 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, 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, luontoarvoihin 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 16.8.2016

Matti Salminen
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö