

Ak 215

# VENEVALKAMANTIE 1

Asemakaavan muutos

7. kaupunginosan korttelin 1052 tontti 13 (Venevalkamantie 1)

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

29.4.2011, päivitetty 3.2.2021 (Suunnittelualue on jaettu ja tavoitteita tarkistettu sen mukaisesti.)

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52, 02701 Kauniainen

Nina Forsberg  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto: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/Ak215>.

### Suunnittelualueen nykytilanne

Kaavan tunnistetiedot:

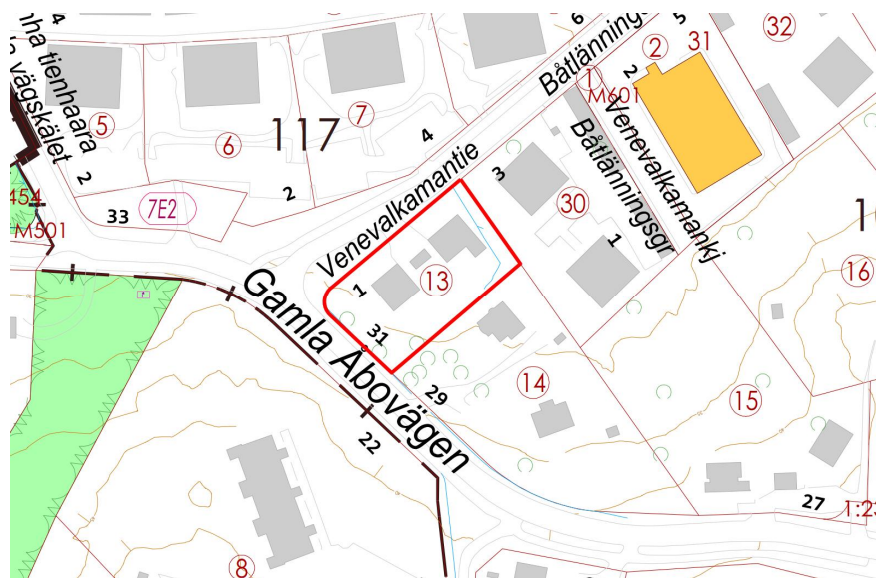
Tunnus: Ak 215

Nimi: Venevalkamantie 1

(Aiempi nimi: Venevalkamankuja, kortteli 1052. Kaava on jaettu ehdotusvaiheen jälkeen.)

Suunnittelualueen rajaus:

Suunnittelualue käsittää 7. kaupunginosan korttelin 1052 tontin 13 osoitteessa Venevalkamantie 1. Alueen pinta-ala on n. 0,2 ha ja se on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

Alue sijoittuu Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien kulmaukseen. Suunnittelualueen pohjois- ja itäpuolelle on toteutunut kerrostaloja, muutoin ympäristö on pientalovaltaista. Suunnittelualueella sijaitsee yksi paritalo, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1976.

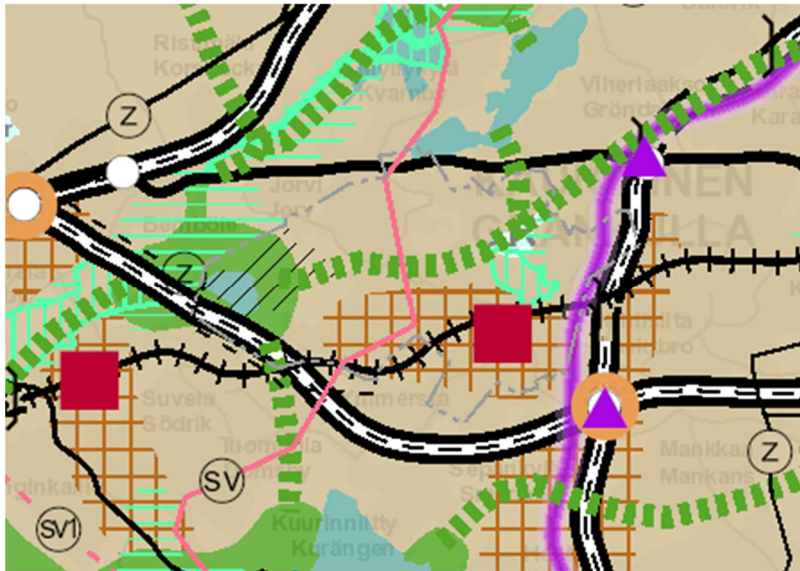
### Suunnittelun tavoitteet

Suunnittelualueen asemakaavamuutoksen laatiminen on käynnistynyt osana laajempaa asemakaavan muutosta korttelissa 1052. Kaavamuutos käynnistyi osin alueen maanomistajien hakemusten perusteella ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavan muutoksen

tavoitteena on ollut arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Ennen kaavamuutoksen käynnistymistä alueen täydennysrakentamisen mahdollisuuksista on laadittu esiselvitys (Pöyry Finland Oy, 2011). Esiselvityksessä tontille 13 on tutkittu kerrostalon ja kaksikerroksisen rivitalon vaihtoehtoja.

## Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Uudenmaan maakuntakaavassa (8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

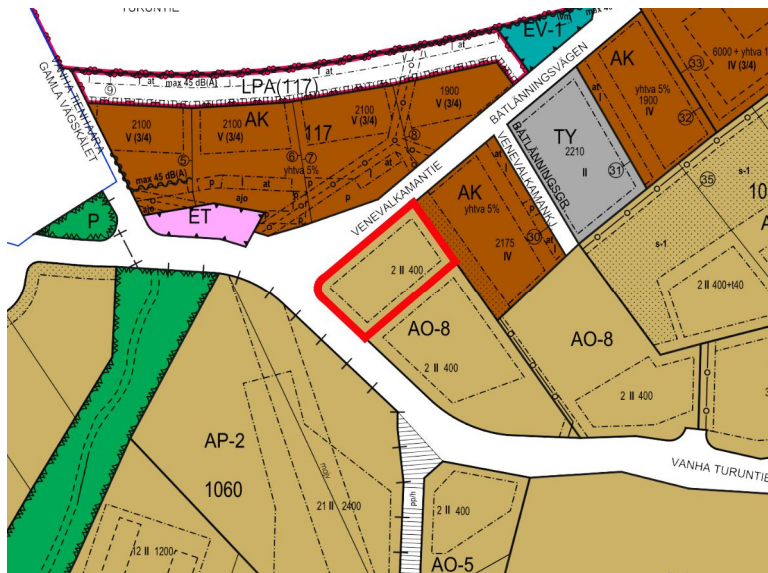


Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2019 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeseen. 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.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP).

Suunnittelualueella on voimassa ympäristöministeriön 19.1.1990 vahvistama asemakaava (Ak 108), jossa tontti 13 on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi, jossa autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti (AO-8). Tontin 13 pinta-ala on 2 004 m<sup>2</sup> ja sille on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta 400 k-m<sup>2</sup> enintään kahdelle asunnolle korkeintaan kahteen kerrokseen (2 II 400). Alueella ennen kaavan vahvistumista rakennetussa rakennuksessa saadaan suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia korjauksia sen estämättä, mitä asemakaavassa on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta.



Kuva 3. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

## Sopimukset

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

## Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyö on aloitettu sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laadittu keväällä 2011. Osallisille on tiedotettu kaavoituksen alkamisesta. Yleisötilaisuus kaavatyön tavoitteista ja lähtökohdista on pidetty 24.5.2011.
- Kaavaluonnos on laadittu talvella 2011-2012.
- Asemakaavan muutosluonnos on asetettu nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti keväällä 2012. Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on ollut mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide. Luonnoksesta on pyydetty tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja muilta eri viranomaisilta.
- Kaavaluonnosta on työstetty sekä siihen on tehty tarvittavat muutokset ja korjaukset lausunnot ja osallisten esittämät mielipiteet huomioon ottaen.
- Asemakaavan muotosehdotus on asetettu MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville alkuvuodesta 2014. Osallisilla on ollut mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotuksesta on pyydetty tarvittavat lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmiltä.
- Ehdotukseen tehdään annettujen lausuntojen ja muistutusten johdosta tarvittavat korjaukset, minkä jälkeen asemakaavan muutos esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi. Kaavamuutos asetetaan uudelleen nähtäville ennen hyväksymiskäsittelyä jos ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset ovat olennaisia tai jos aiemmasta käsittelystä on kulunut huomattavan pitkä aika.

## 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:

- Suunnittelualan maanomistajat ja asukkaat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Rakennusvaliokunta
- HSY
- Uudenmaan ELY-keskus

Lisäksi kaavaprosessin aikana kuullaan tarvittaessa myös muita viranomaisia ja 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](http://www.kauniainen.fi). Nähtävillä asetettavat asiakirjat ovat esillä Kauniaisten kaupungintalolla ja kaupungin internetsivuilla.

Edellä mainituista kaavoitustyön vaiheista tiedotetaan kirjeitse suunnittelualan 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](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)

Kauniaisissa 3.2.2021

Nina Forsberg  
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö