



ASEMAKAAVAN MUUTOS

osa 7. kaupunginosan korttelista 1052

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 (Maankäyttö- ja rakennuslaki 63 § 1. momentti).

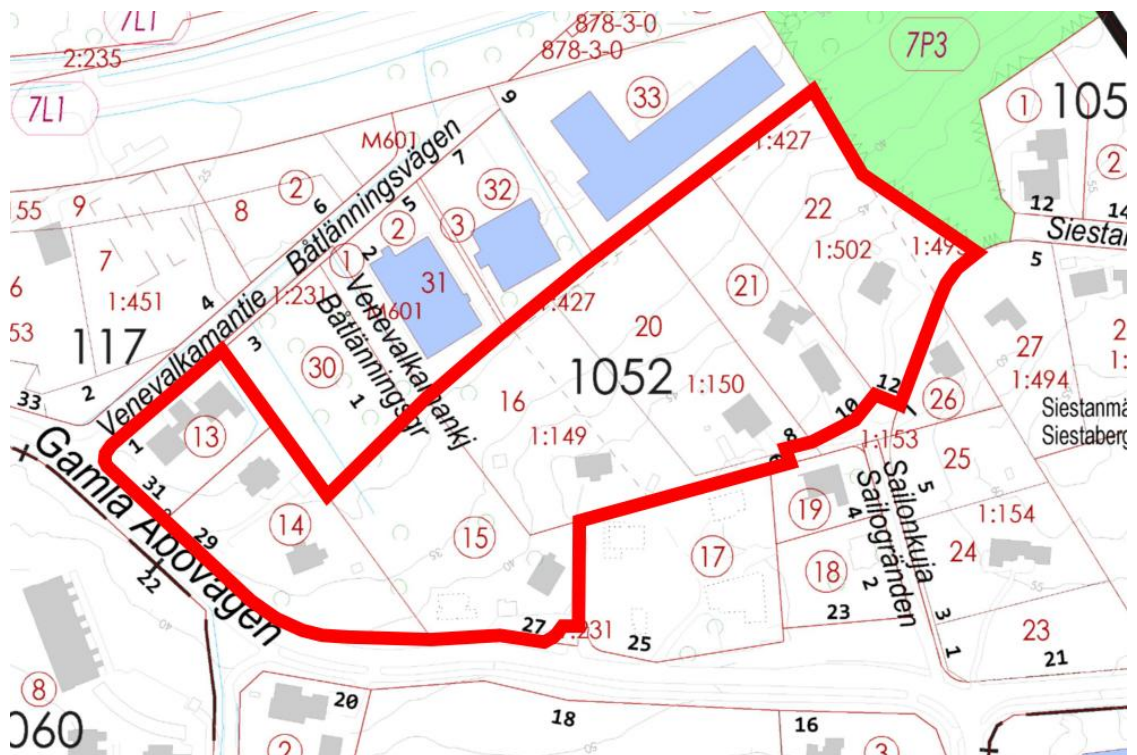
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo

- 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 > Kaavoitus ja maankäyttö).

Suunnittelualueen kuvaus

Asemakaavamuutoksen kohteena on Vanhan Turuntien ja Venevalkamantien väliin sijoittuva aluekokonaisuus, joka käsittää voimassa olevan asemakaavan mukaiset tontit 13 – 16 ja 20 – 22.



Suunnittelualueen raja

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueen tontit ovat rakennettuja. Tonteilla 13-15 ja 21 on kaksi asuinrakennusta, tonteilla 16, 20 ja 22 on yksi asuinrakennus. Sailonkujan päässä olevilla tonteilla 16 ja 20-22 sekä Vanha Turuntien varressa tontilla 15 rakennukset ovat sijoittuneet tonttien eteläosaan tonttien pohjoisosan ollessa luonnontilaista metsikköä. Tontilla 22 sijaitseva rakennus (Helkavuori) on Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaita rakennuksia –selvityksessä (Kauniaisten kaupunki, Maankäyttöyksikkö 2004) luokiteltu rakennus- ja kulttuurihistoriallisia sekä kaupunkikuvallisia arvoja sisältäväksi rakennukseksi.



Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on käynnistynyt osin alueen maanomistajien hakemuksista ja osin Kauniaisten kaupungin aloitteesta. Asemakaavamuutoksen tavoitteena on arvioida muutosalueen rakennusoikeuden määrää maanomistajien kaavamuutoshakemusten ja Venevalkamankujan rakentamisen myötä parantuneiden tonttien rakentamisedellytysten perusteella. Asemakaavan muutoksen yhteydessä myös selvitetään tontilla 22 sijaitsevan rakennuksen (Helkavuori) suojelutarve.

Tontin 13 omistajat ovat hakeneet asemakaavamuutosta siten, että tontille olisi mahdollista sijoittaa kaksikerroksista rivitalorakentamista tehokkuudella $e=0.4$.

Tontin 14 osaomistaja on hakenut asemakaavamuutosta siten, että hänen hallitsemalleen alueelle voisi rakentaa nykyisen rakennusoikeuden lisäksi yhden erillistalon 200 k-m².

Tontin 15 omistaja on hakenut asemakaavamuutosta siten, että tontille voisi rakentaa nykyisen rakennusoikeuden lisäksi kaksi kaksikerroksista erillistaloa kumpikin 200 k-m² eli yhteensä 400 k-m² ja lisäksi 100 m² kellarikerros. Lisäksi tontin omistaja on hakenut tieyhteyden järjestämistä Venevalkamantieltä.

Asemakaavoituksen yhteydessä tehdään mahdollisesti maankäytösopimus.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Uudenmaan maakuntakaavassa 8.11.2006 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

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

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava 19.1.1990 Ak 108. Asemakaavassa on korttelin 1052 tontit osoitettu merkinnällä AO-8, erillispientalojen korttelialue. Tonteille 13-16 ja 20-21 on osoitettu rakennusoikeutta 400 k-m² enintään kahdelle asunnolle kahteen kerrokseen. Tontille 22 on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m² yhdelle asunnolle enintään kahteen kerrokseen. Autopaikkoja on varattava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti. Tonttien 14, 15 ja 22 alueelle on osoitettu johtoa varten varattu alueen osa. Kaavamääräysten mukaan alueelle ennen tämän asemakaavan (19.1.1990 Ak 108) vahvistumista rakennetussa rakennuksessa saadaan suorittaa uudisrakentamiseen verrattavia korjauksia sen estämättä, mitä tässä asemakaavassa on määrätty tontin enimmäiskerrosalasta.

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavamuutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen keväällä 2011. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta. Yleisötilaisuus kaavatyön tavoitteista ja lähtökohdista pidetään 24.5.2011.
- Kaavaluonnoksen laatiminen talvella 2011-2012.
- Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti keväällä 2012. Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on mahdollisuus esittää asemakaavasta mielipiteitään. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja muilta eri viranomaisilta.
- Kaavaluonnosta työstetään sekä tehdään siihen tarvittavat muutokset ja korjaukset annetut lausunnot ja osallisten esittämät mielipiteet huomioon ottaen.
- Asemakaavaehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville syksyllä 2012. Osallisilla on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallisia muistutuksia. Ehdotuksesta pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja eri viranomaisilta.
- Ehdotukseen tehdään annettujen lausuntojen ja muistutusten johdosta tarvittavat korjaukset, minkä jälkeen asemakaava esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

Osalliset

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

Kaavoitusmenettely tulee järjestää sekä suunnittelun lähtökohdista, tavoitteista ja mahdollisista vaihtoehtoista kaavaa valmisteltaessa tiedottaa niin, että osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Tämän asemakaavamuutoksen laadintaan osallisia ovat:

- Suunnittelualueen maanomistajat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat
- Rakennuslautakunta
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo

Tiedottaminen ja osallistuminen

Asemakaavoituksen vireilletulosta sekä valmisteluaineiston, asemakaavaluonnosten ja -ehdotusten nähtävillä olosta kuulutetaan virallisesti kaupungin ilmoitustaululla. Lisäksi näistä kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani –lehdessä ja kaupungin internet –sivuilla. Nähtäville asetettavat asiakirjat ovat esillä Kauniaisten kaupungintalolla.

Edellä mainituista kaavoitustyön vaiheista tiedotetaan kirjeitse suunnittelualueen maanomistajille sekä naapurikiinteistöjen maanomistajille. Muilta osallisilta pyydetään tarvittaessa lausuntoa kaava-asiasta.

Kaavoitushankkeen yhteydessä järjestetään tarvittaessa neuvotteluja kaupungin eri hallintokuntien kesken. Myös muita viranomaisneuvotteluja voidaan järjestää suunnittelutyön kuluessa tarpeen mukaan.

Asemakaavaluonnosten ja -ehdotusten nähtäville asettamisen yhteydessä osallisilla on mahdollisuus tuoda esille mielipiteitään ja tehdä huomautuksia ja muistutuksia. 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 selvittävä 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.

Asemakaavamuutostyössä tarkastellaan erityisesti suunnitelman vaikutuksia

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Asukkaiden ja maiseman kannalta tärkeitä selvitettäviä vaikutuksia ovat maankäytön muutosten vaikutus kaupunkikuvaan ja lähiympäristön olemassa olevaan asutukseen.

Ympäristövaikutuksia arvioidaan olemassa olevien selvitysten pohjalta asiantuntija-arvioina. Lisäksi kaavasunnittelun yhteydessä laaditaan tarvittaessa täydentäviä selvityksiä.

Yhteystiedot ja palaute

Palautetta tästä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi toimittaa Kauniaisten kaupungin edustajalle:

kiinteistöinsinööri Johanna Määttä, puh: (09) 5056 253
sähköposti: johanna.maattala@kauniainen.fi, telefax: 09 5056 535

Mauri Liimatainen
maankäyttöpäällikkö

Johanna Määttä
kiinteistöinsinööri