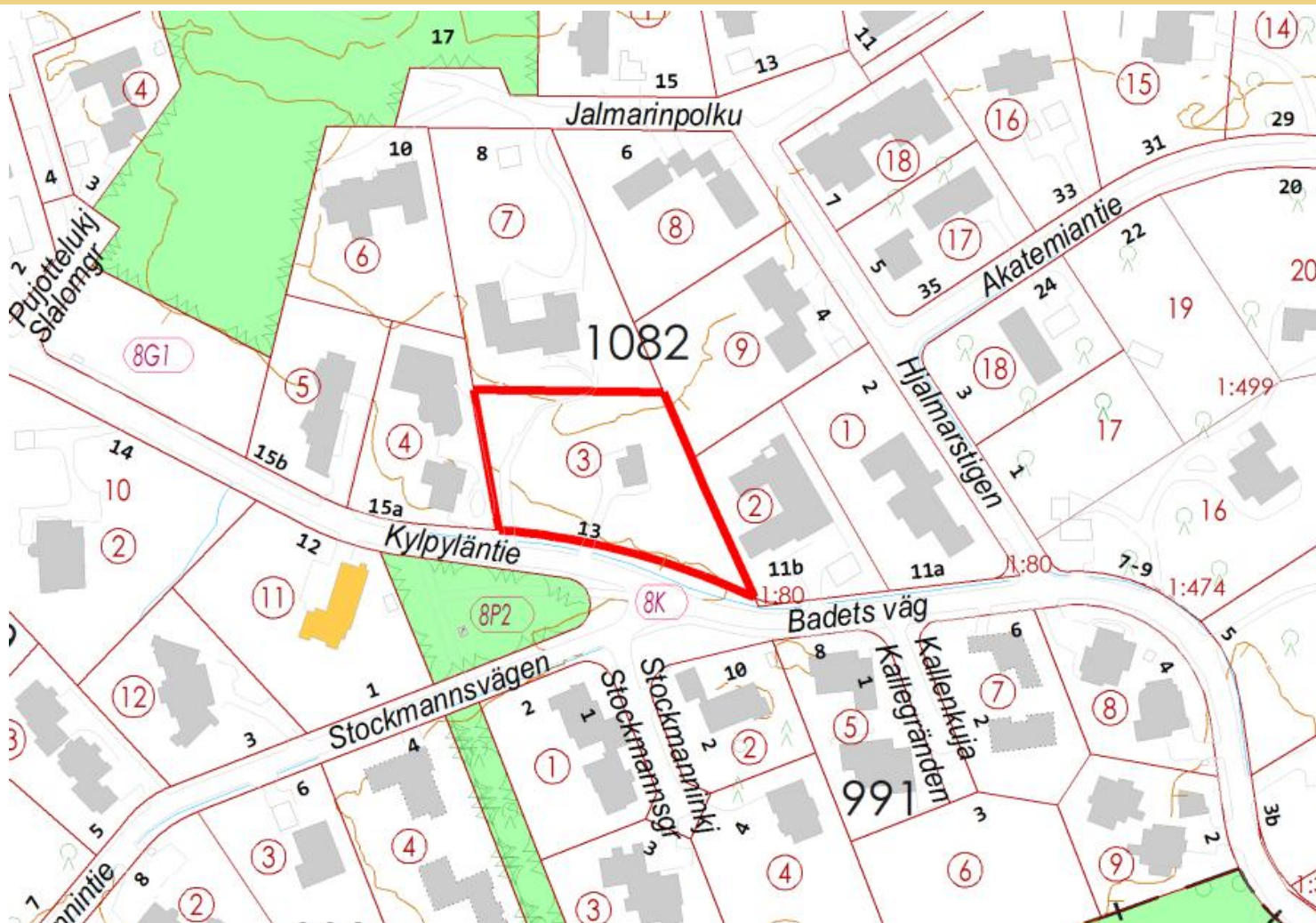




Ak 232

KYLPYLÄNTIE 13

Asemakaavan muutos

8. kaupunginosan korttelin 1082 tontti 3

Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 18.4.2019 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kiinteistön 235-8-1082-3 omistajan hakemuksesta. Vireilletulosta on kuulutettu valmisteluaineiston yhteydessä 31.1.2019.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

18.4.2019



Kauniaisten kaupunki
Grankulla stad

Sisällys

1	SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT	2
1.1	Suunnittelualue.....	2
1.2	Suunnittelutilanne	2
1.2.1	Maakuntakaava	2
1.2.2	Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2).....	2
1.2.3	Asemakaava	3
1.2.4	Rakennusjärjestys.....	3
1.2.5	Rakennuskiellot	3
1.2.6	Pohjakartta.....	3
1.3	Selvitys alueesta.....	3
1.3.1	Maanomistus.....	3
1.3.2	Rakennettu ympäristö	3
1.3.3	Suojelukohdeet	4
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät	4
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET	5
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS	5
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	5
3.2	Mitoitus	5
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö	5
3.3.1	Maankäyttö	5
3.3.2	Maaperän rakennettavuus.....	6
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	6
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	6
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	6
6	SUUNNITTELUN VAIHEET	6
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	6
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	6
6.3	Suunnittelu	7
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	7

LIITTEET

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 30.1.2019
Liite 2	Alustava tontinkäyttöluonnos
Liite 3	Seurantalomake

Luettelo asemakaavan muutokseen liittyvistä selvityksistä

Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukainen meluselvitys 2017
Kauniaisten liito-oravaselvitys

Espoon ympäristökeskuksen monistesarja 2/2017

Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 28.5.2014

1 SUUNNITTELUALUE JA LÄHTÖKOHDAT

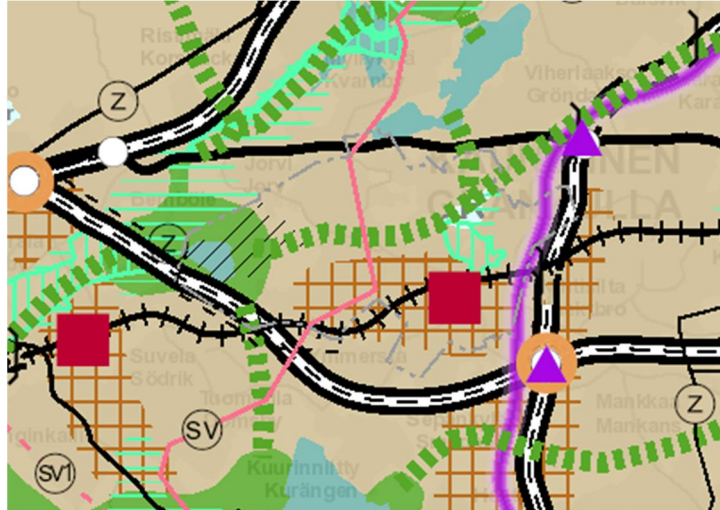
1.1 Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää 8. kaupunginosan korttelin 1082 tontin 3 osoitteessa Kylpyläntie 13. Suunnittelualueen pinta-ala on 3 107 m² ja se on yksityisessä omistuksessa. Alueella sijaitsee asuinrakennus, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut 1952.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Maakuntakaava

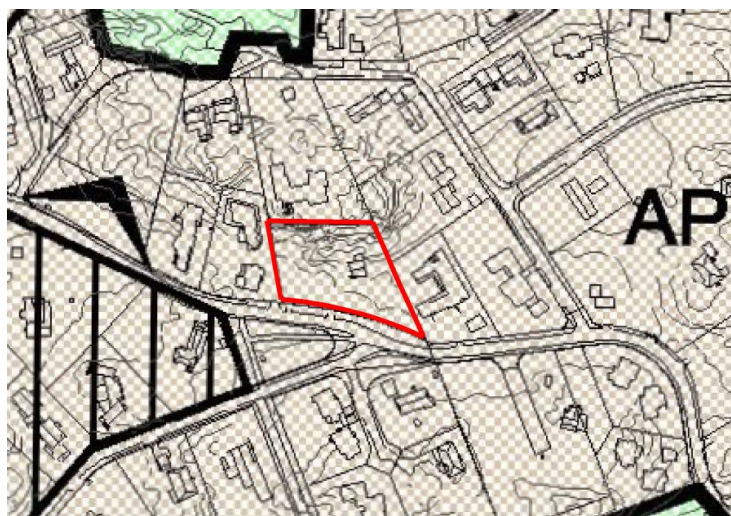
Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 1. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

1.2.2 Maankäytön yleissuunnitelma (MASU 2)

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



Kuva 2. Ote Kauniaisten maankäytön yleissuunnitelmasta 2004 (MASU 2).

MASU 2:ssa määriteltujen pientaloalueiden asemakaavoitusta ohjaavien kehittämisperiaatteiden mukaan yli 3 000 m²:n tonteilla, joissa enimmäisrakennusoikeus on 775 k-m² voidaan rakennusoikeus jakaa vapaasti enintään kolmen asunnon kesken suurimman sallitun peittoalan ja kokonaisrakennusoikeuden jäädessä ennalleen. Tällöinkään tontteja ei kaupunkikuvallisista ja rakenteellisista syistä jaeta.

1.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 22.9.1969 vahvistama asemakaava (Ak 46). Asemakaavassa tontti 3 on osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Asemakaavan mukaan tontille saa sijoittaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän enintään kaksikerroksisen päärakennuksen, peittoalaltaan enintään 350 m². Tämän lisäksi saa alimmaiseksi rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Lisäksi yli 3 000 m²:n tonteilla saa rakentaa enintään 75 m² suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehen asuntoineen. Kylpylöntien vastaiselle rajalle on osoitettu 6 metriä leveä istutettava tai puistomaisessa kunnossa pidettävä tontin osa. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m² ja sallittu peittoala 425 m².



Kuva 3. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

1.2.4 Rakennusjärjestys

Kauniaisten kaupunginvaltuusto hyväksyi 10.6.2013 Kauniaisten rakennusjärjestyksen ja se on tullut voimaan 1.8.2013.

1.2.5 Rakennuskiellot

Asemakaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

1.2.6 Pohjakartta

Pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

1.3 Selvitys alueesta

1.3.1 Maanomistus

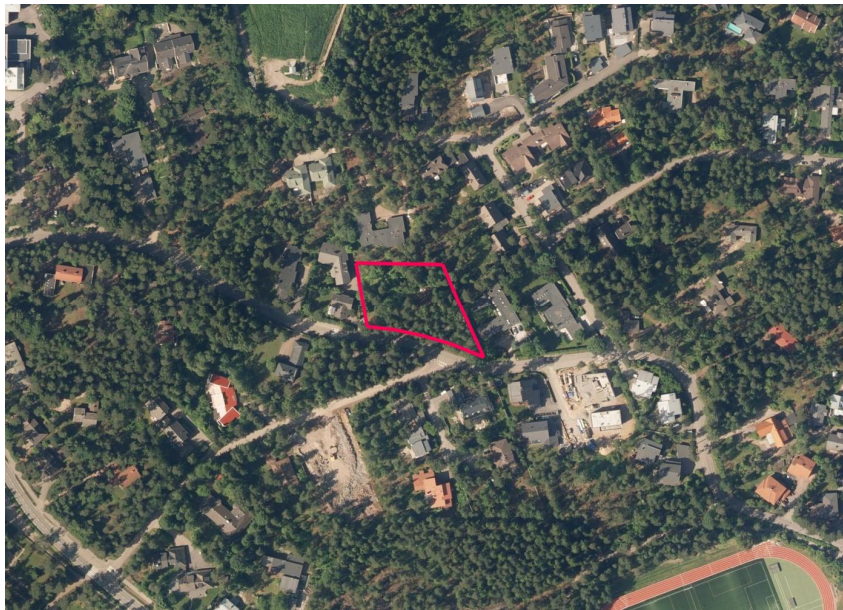
Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

1.3.2 Rakennettu ympäristö

Maankäyttö

Suunnittelualue rajautuu etelässä Kylpylöntiehen. Kylpylöntien eteläpuolella Stockmannintien kulmauksessa sijaitsee puistoalue, muutoin ympäristössä on eri aikakausina rakentunutta pientaloasutusta. Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1952.

Kauniaisten liito-oravaselvityksen (2014) mukaan alueelta ei ole liito-oravahavaintoja eikä alue ole liito-oravien ydinaluetta.



Kuva 4. Ilmakuva (2017).

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Kylpyläntie on paikallinen kokoojaku Bembölentien ja Asematien välissä.

Kevytliikenne

Kylpyläntien varrella kulkee korotettu kevyenliikenteen väylä. Suunnittelualueen kohdalla kevyen liikenteen väylä kulkee kadun vastakkaisella puolella viheralueella.

Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee n. 1,5 kilometrin etäisyydellä. Asemalla pysähtyvät lähijunat. Lähimmät paikallis- ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Kylpyläntiellä ja Bembölentiellä (212, 232) ja Asematiellä (232, 533, 549 ja 118N).

1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole asemakaavalla tai rakennussuojelulla suojeltuja kohteita.

1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

Liikenne

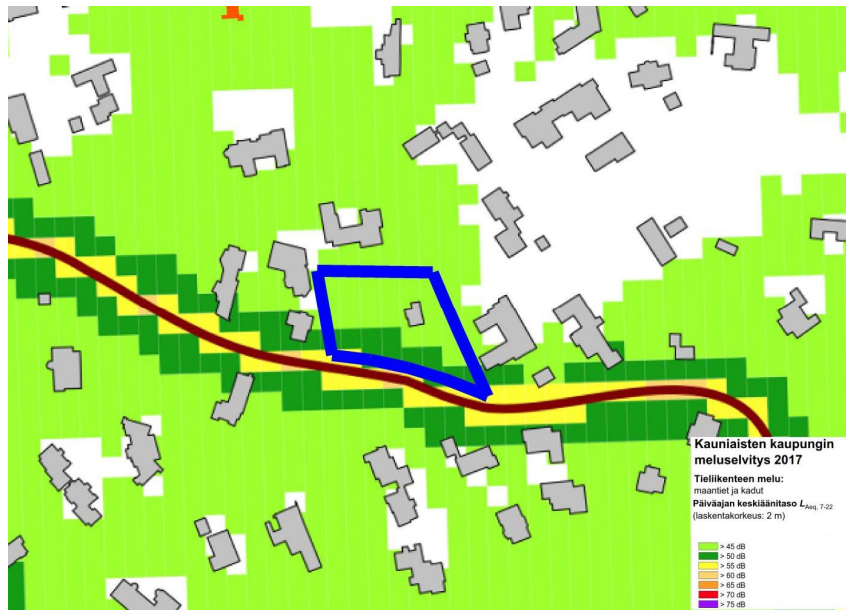
Suunnittelualueella ei ole suoritettu liikennelaskentoja asemakaavan muutosta varten. Vuonna 2016 suoritetussa liikennelaskennassa liikennemäärä Kylpyläntiellä oli 866 ajoneuvoa/vrk ja raskaan liikenteen osuus n. 5%.

Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Suunnittelualueen kannalta merkittävin päästölähde on Kylpyläntie, jonka vuorokausiliikennemäärä on n. 866 ajoneuvoa. Liikennemäärä on vähäinen ja ajonopeus alhainen, jonka lisäksi alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva. Ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia.

Melu

Vähäisestä liikennemäärästä ja alhaisista ajonopeuksista johtuen suunnittelualueelle kohdistuu vain vähäistä tieliikenteen melua. Vuonna 2017 tehdyn Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee alle 55 dB:n meluvyöhykkeellä (kuva 5). Näin ollen liikennemelusta ei aiheudu haittaa asumisen tai leikki- ja oleskelualueiden sijoittamiselle.



Kuva 4. Ote Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisesta meluselvityksestä (2017). Suunnittelualue on merkitty karttaan sinisellä rajauksella.

Lentomelun suhteen kaava-alue ei ole Uudenmaan maakuntakaavan (vahvistettu 8.11.2006) mukaan varsinaista lentomelualueetta, jolle ulottuisi Helsinki-Vantaan lentoaseman lentomelualue (LDEN 50<55 dB(A)). Helsinki-Vantaan lentoaseman lentokonemeluselvityksen 2015 mukaan alue ei ole lentomelualueetta (LDEN (50) dB) eikä verhoikäyrä (LDEN 55 dB) ylety Kauniaisiin ennustetilanteessa vuonna 2025. Lentomelu saattaa aiheuttaa ajoittain häiriötä Kauniaisten alueella, minkä vuoksi rakentamisen yhteydessä olisi hyvä varmistaa, että rakennusten ulkovaipan ääneneristävyys lentomelu huomioiden on riittävä.

2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille alueen maanomistajan hakemuksesta. Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa siten että tontille 3 mahdollistetaan kolmen asuinrakennuksen sijoittaminen Maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) periaatteiden (3.4 Pientalovaltaiset alueet) mukaisesti. Tällöin rakennusoikeus voidaan jakaa tontilla vapaasti enintään kolmen asunnon kesken. Tontin suurin sallittu peittoala ja kokonaisrakennusoikeus eivät muutu nykyisestä.

3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutos on MASU 2:n kehittämisperiaatteiden mukainen eikä se kasvata suunnittelualueen rakennusoikeutta tai sallittua peittoalaa.

3.2 Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 3 107 m², jolle on osoitettu rakennusoikeutta 775 k-m² mikä vastaa tehokkuuslukua e=0.25.

3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

3.3.1 Maankäyttö

Asemakaavan muutoksella enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialue (Ao) muutetaan asuinpienalojen korttelialueeksi (AP-11), jolle saa rakentaa kolme (3) asuntoa kahteen kerrokseen (II). Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m² ja rakennusten peittoala tontista saa olla enintään 425 m².

Istutettava tontinosa Kylpyläntien vastaisella rajalla pysyy ennallaan 6 metrin levyisenä. Rakennusalan raja on muilla tontin reunoilla 5 metriä tontin rajasta voimassaolevassa kaavassa osoitetun 6 metrin sijasta. Muutoksesta huolimatta etäisyydet suunnittelualueen ja naapuritonttien rakennusalojen välillä säilyvät riittävinä asumisviihtyvyys ja paloturvallisuus huomioon ottaen. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

3.3.2 Maaperän rakennettavuus

Geologian tutkimuskeskuksen maaperäkartan (1:20 000) mukaan alueen maaperä vaihtelee kalliomaan ja hiekan välillä. Asemakaavan muutoksen laatimisen yhteydessä ei ole tullut esille seikkoja, joiden perusteella alueella tulisi tehdä maaperän pilaantuneisuustutkimus.

3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavan muutoksella ei oleteta olevan haitallisia vaikutuksia ympäristöönsä. Alueen ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva eikä ilmanlaatu aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä tai rakenteellisia erityisvaatimuksia. Kylpyläntien liikenne tuottaa ympäristöönsä vähäistä liikennemelua. Vuonna 2017 tehdyn Espoon ja Kauniaisten kaupunkien ympäristömeludirektiivin mukaisen meluselvityksen mukaan suunnittelualue sijaitsee alle 55 dB melualueella, jolloin melu alittaa piha- ja oleskelualueilla sovellettavan päiväajan raja-arvon (55dB).

4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Taajamatoimintojen alue tulee suunnitella asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palvelujen ja toimintojen alueena. Laadittava asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on MRL 54 §:n mukaan otettava huomioon soveltuvin osin myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksissa (MRL 39 §) säädetään. Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan sisältövaatimusten mukainen.

Hankkeella ei ole suoranaisia vaikutuksia verrattuna nykytilanteeseen, sillä asuntojen määrä ja rakennusoikeus säilyvät ennallaan. Muutoksella poistetaan ainoastaan asuntojen keskinäiset kokorajoitteet, eikä muutoksella ole näin ollen vaikutuksia liikennemääriin, rakennettuun ympäristöön tai palvelu- ja katuverkkoon.

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

6 SUUNNITTELUN VAIHEET

6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille 2.11.2018 saapuneesta maanomistajan hakemuksesta.

Kaava on kuulutettu vireille 31.1.2019 yhdessä valmisteluaineiston nähtävillä olon kanssa.

6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 30.1.2019. Suunnitelma on luettavissa osoitteessa <http://www.kauniainen.fi/ak232> ja maankäyttöyksikössä kaupungintalolla.

6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Nina Forsberg.

6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaupungin ilmoitustaululla ja internetsivuilla 31.1.2019 yhdessä valmisteluaineiston nähtävilläolon kanssa. Vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta on ilmoitettu Kaunis Grani -lehdessä. Suunnittelualueen ja naapurikiinteistöjen maanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta ja valmisteluaineiston nähtävilläolosta.

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 31.1.–7.3.2019, jolloin siitä jätettiin yksi lausunto ja yksi kirjallinen mielipide.

Rakennusvalvonnalla ei ollut lausunnossaan huomautettavaa asemakaavan muutosluonnokseen.

Saapuneen mielipiteen mukaan suunnittelualueen länsiraja on avointa maastoa, jota rakentaminen muuttaisi merkittävästi. Mielipiteessä toivotaan että ko. rajan lähelle ei tulisi massiivista rakentamista, ja että tulevan rakentamisen yhteydessä rajan ympäristö jäisi edelleen sellaiseksi, että naapuritontin olisi jatkossakin mahdollista käyttää aluetta lumen väliaikaiseen varastointiin.

Asemakaavan muutosluonnoksessa rakennusalan raja on esitetty 5 metrin päähän tontin rajasta, jota voidaan pitää riittävänä etäisyytenä asumisviihtyvyys ja paloturvallisuus huomioon ottaen. Kokonaisrakennusoikeuden määrä ja sallittu peittoala eivät muutu nykyisestä, kaavamuutoksella poistetaan ainoastaan asuntojen keskinäiset kokorajoitteet. Lähtökohtaisesti kiinteistön on pystyttävä järjestämään lumen varastointi omalla tontillaan tai kuljetettava lumi sille varatulle lumenkaatopaikalle. Muut järjestelyt ovat kiinteistöjen omistajien keskenään sovittavissa, eikä näihin oteta kaavoituksessa kantaa.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaavaselistusta on täydennetty.

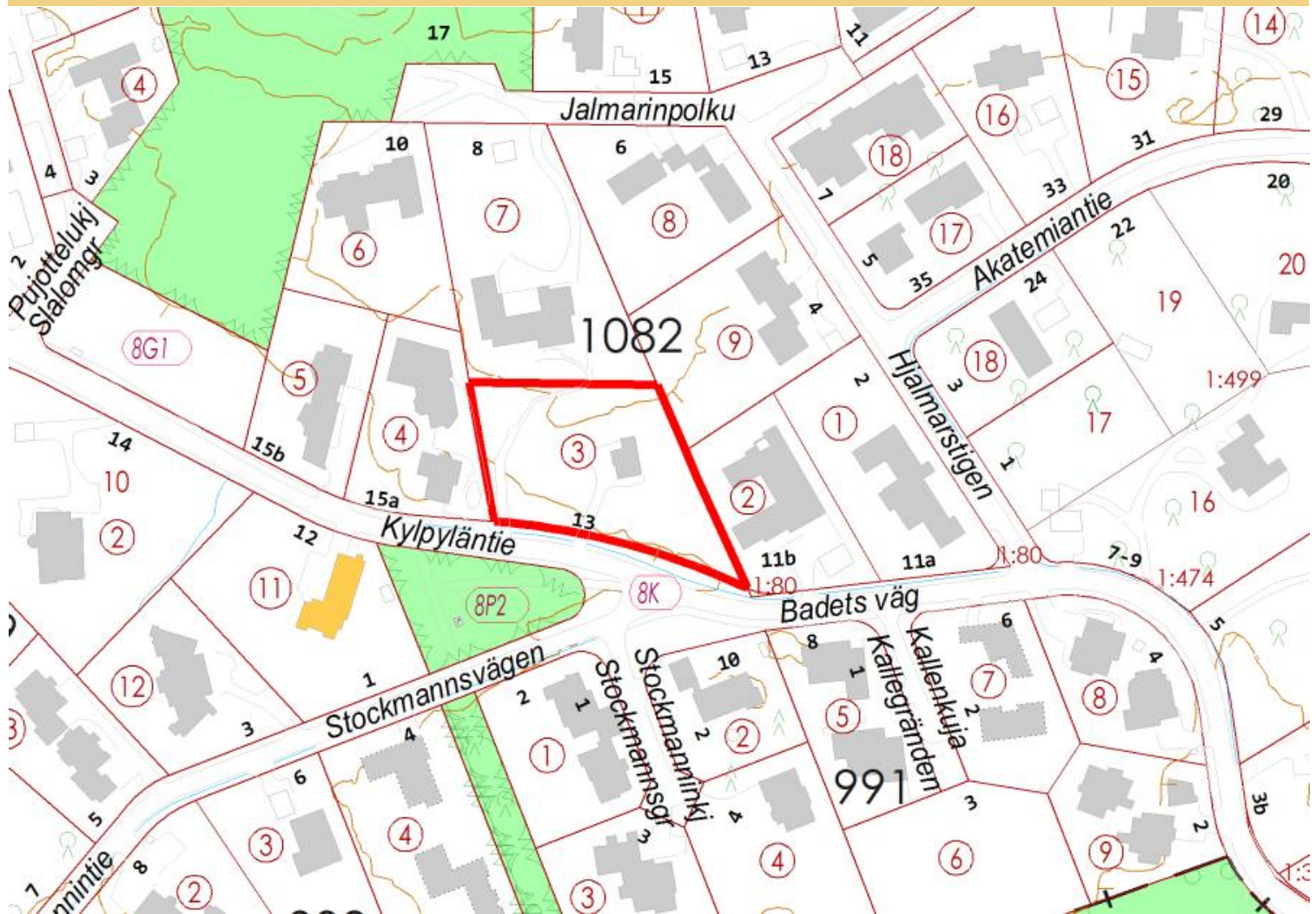
Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 14.3.–28.3.2019. Ehdotuksesta ei pyydetty lausuntoja, eikä siitä jätetty kirjallisia muistutuksia.

Asemakaavan muutosehdotukseen ei ole tehty muutoksia. Kaavaselistusta on täydennetty.

Kauniaisissa 18.4.2019

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö



Ak 232

KYLPYLÄNTIE 13

Asemakaavan muutos

8. kaupunginosan korttelin 1082 tontti 3

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

30.1.2019

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52 02701 Kauniainen

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

30.1.2019



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.

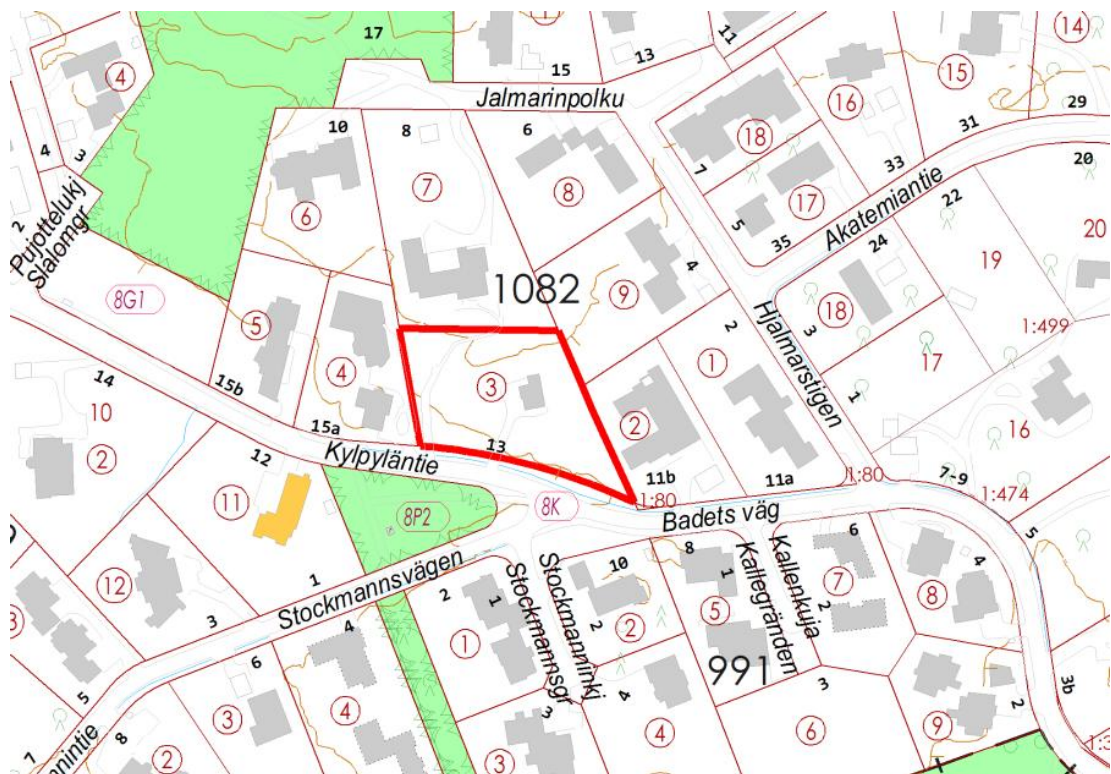
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo

- 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 <http://www.kauniainen.fi/Ak232>.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 8. kaupunginosan korttelin 1082 tontin 3 osoitteessa Kylpylöntie 13. Suunnittelualueen pinta-ala on 3 107 m² ja se on yksityisessä omistuksessa.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

Suunnittelualue rajautuu etelässä Kylpylöntiehen, muutoin ympäristössä on eri aikakausina rakentunutta pientaloasutusta. Tontilla sijaitsee yksi asuinrakennus, joka on rakennus- ja huoneistorekisterin mukaan valmistunut vuonna 1952.

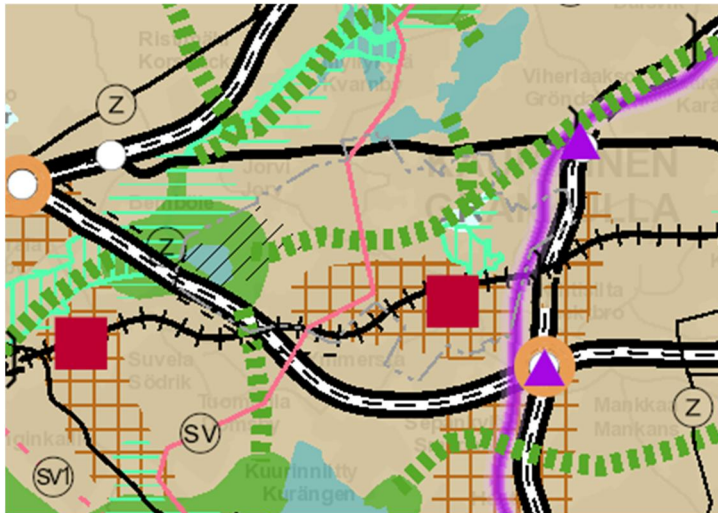
Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille tontin 3 (235-8-1052-3) omistajan Asunto Oy Kylpylöntie 9 hakemuksesta.

Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen asemakaavaa siten että tontille 3 mahdollistetaan kolmen asuinrakennuksen sijoittaminen Maankäytön yleissuunnitelman (MASU 2) periaatteiden (3.4 Pientalovaltaiset alueet) mukaisesti. Tällöin rakennusoikeus voidaan jakaa tontilla vapaasti enintään kolmen asunnon kesken. Tontin suurin sallittu peittoala ja kokonaisrakennusoikeus eivät muutu nykyisestä.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 2. Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta 2017 (Uudenmaan liiton karttapalvelu).

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). MASU 2:n mukaan yksittäisistä kaava-alueista kehittämistoimenpiteitä voidaan harkita yli 3000 m²:n suuruisilla tonteilla, joilla enimmäisrakennusoikeus on 775 k-m². Tällöin tontin rakennusoikeus voidaan jakaa vapaasti enintään kolmen asunnon kesken kaavan mukaista peittoalaa ja rakennusoikeutta ylittämättä.

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 22.9.1969 vahvistama asemakaava (Ak 46), jossa tontti 3 on osoitettu enintään kaksihuoneistoisten asuintalojen korttelialueeksi (Ao). Asemakaavan mukaan tontille saa sijoittaa yhden enintään kaksi asuinhuoneistoa käsittävän ja enintään kaksikerroksisen päärakennuksen peittoaltaan enintään 350 m². Lisäksi alimmaiseksi saa rakentaa enintään 2,1 metriä korkeita huonetiloja talon omaan käyttöön, kuten taloustiloja ja autotalleja. Tämän lisäksi tontille saa sijoittaa enintään 75 m²:n suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen talonmiehen asuntoineen. Tontin kokonaisrakennusoikeus on 775 k-m² ja sallittu peittoala 425 m².



Kuva 3. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen alkuvuodesta 2019. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen alkuvuodesta 2019.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti alkuvuodesta 2019. Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide. Luonnoksesta pyydetään lausunto rakennustarkastajalta.
- 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 2019. 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 yhdyskuntavaliokunnan hyväksyttäväksi.

Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuuotos 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
- Naapuri kiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Rakennusvaliokunta
- ELY-keskus

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 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 yhdyskuntavaliokunnan päätöksen jälkeen kaupungin vastine esitettyyn muistutukseen. Mikäli allekirjoittaneita on useita, toimitetaan kannanotto ensimmäiselle allekirjoittaneelle.

Yhdyskuntavaliokunnan 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 selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät 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, fax: 09 5056 535

Kauniaisissa 30.1.2019

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila
maankäyttöpäällikkö

LIITE 2 / BILAGA 2

Ak 232

Kylpyläntie 13 / Badets väg 13

Alustava tontinkäyttöluonnos /
Preliminärt utkast till tomtdispositionsplan



1:1000

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	20.05.2019
Kaavan nimi	Kylpyläntie 13		
Hyväksymispvm	14.05.2019	Ehdotuspvm	14.03.2019
Hyväksyjä	L-lautakunta	Vireilletulosta ilm. pvm	31.01.2019
Hyväksymispykälä	51	Kunnan kaavatunnus	Ak 232
Generoitu kaavatunnus	235L140519A51		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,3107	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,3107

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,3107	100,0	775	0,25	0,0000	0
A yhteensä	0,3107	100,0	775	0,25	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k- m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k- m ² +/-]
Yhteensä	0,3107	100,0	775	0,25	0,0000	0
A yhteensä	0,3107	100,0	775	0,25	0,0000	0
AO					-0,3107	-775
AP-11	0,3107	100,0	775	0,25	0,3107	775
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						