

Ak 206

GRESANTIE 1–5 (Bensowin alue)

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosan kortteli 200 ja puistoalueet

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

3.9.2012, päivitetty 16.2.2023

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki
Maankäyttöyksikkö
PL 52, 02701 Kauniainen

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

16.2.2023



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.

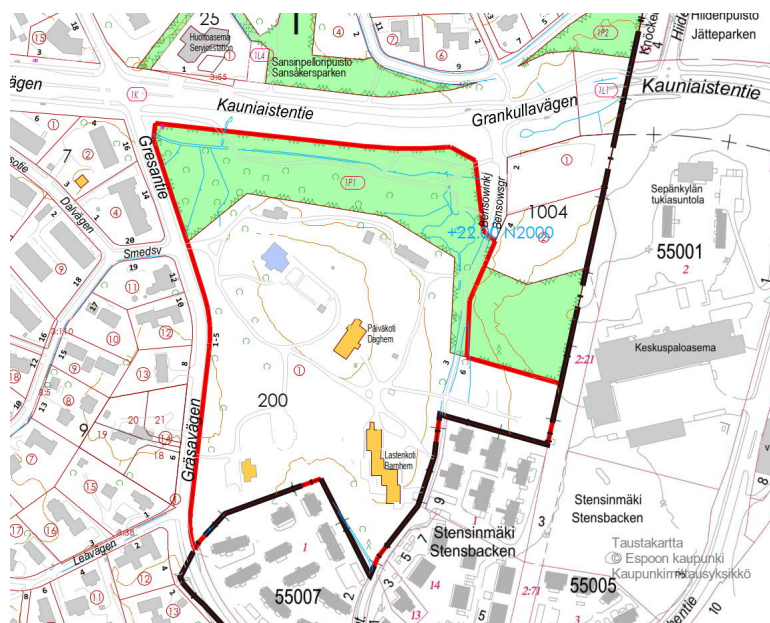
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo

- 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/Ak206.

Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 200 sekä sen pohjoispuolella sijaitsevan puistoalueen (1-9903-100). Alueen pinta-ala on n. 6,8 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten kaakkoisosassa Espoon rajalla Bensowinkujan, Gresantien ja Kauniaistentien rajaamalla alueella. Suunnittelualueen ympäristö on enimmäkseen pientalovaltaista, alueen länsipuolelle on toteutunut omakoti- ja eteläpuolelle rivitalotyypistä asutusta. Luoteis- ja pohjoispuolella on myös kerrostaloja sekä huoltoasema. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Espoon puolella Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen keskuspaloasema ja Kauniaisten puolella Bensowinkujan varressa toistaiseksi rakentumattomat liike- ja toimistorakennusten tontti sekä paloasematoiminnalle varattu yleisten rakennusten tontti.

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi kulttuurihistoriallisesti arvokasta huvilaa, Villa Bensow (1912) ja Villa Solhaga (1911). Molemmat huvilat on luetteloitu Kauniaisten rakennusinventoinnissa. Näiden lisäksi alueella sijaitsee lastenkotirakennus Granhyddan (1967), päiväkotirakennus ”Stora Lyan” (1987) ja kolme talousrakennusta. Osassa aluetta on puutarha-arkkitehti Paul Olssonin vuonna 1913 laatima puutarhasuunnitelma.

Suunnittelun tavoitteet

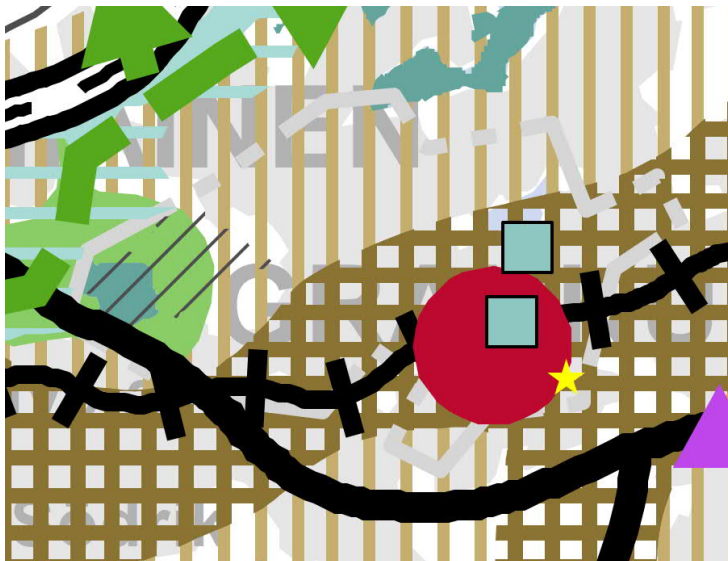
Asemakaavan muutos on tullut vireille korttelin 200 omistavan Stiftelsen Bensows Barnhem Granhyddan r.s. hakemuksesta 31.7.2012. Kaupunginhallitus on päättänyt 29.8.2012 § 212 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Asemakaavan muutos oli tarkoitus laatia yhdessä Kauniaistentietä koskevan asemakaavan muutoksen kanssa. Asemakaavojen laadinta eriytettiin kuitenkin myöhemmin omiksi hankkeikseen eriävien aikataulujen vuoksi; Bensowin alueen hanke ei edennyt tuolloin odotetussa aikataulussa ja se jäi odottamaan tavoitteiden asettelua. Hanke on aktivoitunut uudestaan vuoden 2019 alusta.

Vuonna 2012 asemakaavan muutosta on haettu siten, että korttelin itäisimmän osan käyttötarkoitus muutettaisiin asuinpientalojen korttelialueeksi kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Myöhemmin tavoitteita on päivitetty siten, että alkuperäistä rajausta suurempi osa korttelin itäreunasta osoitettaisiin asuinkäyttöön kokonaisrakennusoikeutta lisäämättä. Samalla korttelin länsiosan käyttötarkoitusta tarkistettaisiin siten, että alueen omistavan säätiön olisi jatkossakin mahdollista ylläpitää ja kehittää alueella ydintoimintojaan, joita ovat pääasiassa päiväkotitoiminta sekä muu lasten ja perheiden hyvinvointiin liittyvä sosiaalinen toiminta. Asemakaavan muutoksen yhteydessä tarkastellaan suunnittelualueen rakennusten ja pihapiirin suojeluarvoja ja osoitetaan tarvittavat suojelumääräykset. Lisäksi tarkistetaan suunnittelualueen virkistysalueiden aluevaraukset sekä päivitetään asemakaavamerkinnot ja -määräykset näiden osalta.

Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Uudenmaan maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymässä ja maakuntahallituksen 7.12.2020 voimaan määräämässä Uusimaa-kaava 2050:ssä (Helsingin seudun vaihemaakuntakaava) suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan. Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.



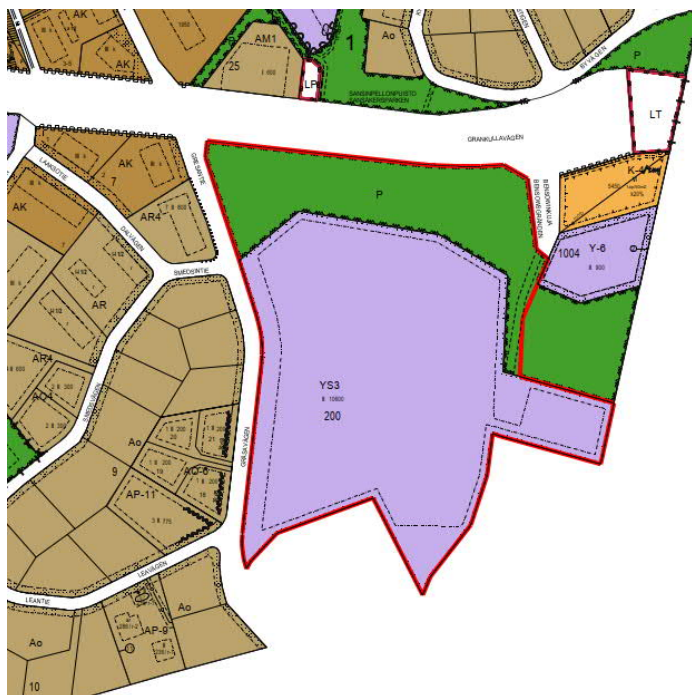
Kuva 2. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu palvelujen ja hallinnon alueeksi (P). Alueella sijaitsevat vanhat huvilat Villa Bensow ja Villa Solhaga on osoitettu MASU 2:ssa rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kaupunkikuvallisesti arvokkaina rakennuksina, joiden suojelutarve

tulee selvittää asemakaavoituksen yhteydessä. Lisäksi kortteli 200 on osoitettu alueena, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 21.9.2015 hyväksymässä Kauniaisten maankäytön ja asumisen kehityskuva 2015:ssä alue on osoitettu asemakaavan ajanmukaistamistarpeen ja kiinteistön käyttötarkoituksen uudelleenarvioinnin kohteena, jolla on luonto-, maisema- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Kohde kuuluu kehityskuvan ohjeellisessa priorisoinnissa kolmanteen luokkaan; tulevaisuuden reservikohteet tai muutoin kiireettömät hankkeet.

Suunnittelualueella on voimassa sisäasiainministeriön 7.9.1972 vahvistama asemakaava (Ak 60), jossa kortteli 200 on osoitettu sairaaloiden ja muiden sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saadaan rakentaa sen varsinaisen käyttötarkoituksen lisäksi tarvittava määrä henkilökunnan asuntoja (YS3). Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 10 600 k-m² enintään kaksikerroksisille rakennuksille (II 10 600). Korttelin 200 pohjoispuolelle on osoitettu puistoalue (P).



Kuva 3. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

Sopimukset

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

Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyö on aloitettu ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma laadittu syksyllä 2012. Osallisille on tiedotettu kaavoituksen aloittamisesta.
- Kaavoitustyön jatkuminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman päivittäminen keväällä 2019. Naapurikiinteistöjen maanomistajia tiedotettiin kaavoituksen jatkumisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineisto on laadittu syksyllä 2019.
- Asemakaavan muutosluonnos on asetettu nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti syksyllä 2019. 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 muutosehdotus asetetaan MRA 27 §:n mukaisesti virallisesti nähtäville alkuvuodesta 2023. 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 kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

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:

- Suunnittelualueen maanomistajat ja asukkaat
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- Keski-Uudenmaan maakuntamuseo
- Espoon kaupunki
- Uudenmaan ELY-keskus
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- HSY
- Caruna Oy
- Rakennusvaliokunta
- Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta
- Ruotsinkielinen opetus- ja varhaiskasvatusvaliokunta

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. 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 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 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

Kauniaisissa 16.2.2023

Nina Forsberg
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen
maankäyttöpäällikkö