

Ak 243

# Asemanseutu

Asemakaavan muutos

1. kaupunginosan kortteli 113, osa 1. kaupunginosan kortteliä 4 sekä viher-, katu-, ja torialueet

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA (OAS)

2.6.2022, päivitetty 22.8.2024

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52 02701 Kauniainen

Aicha Löf  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)  
040 563 4076

22.8.2024



**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.

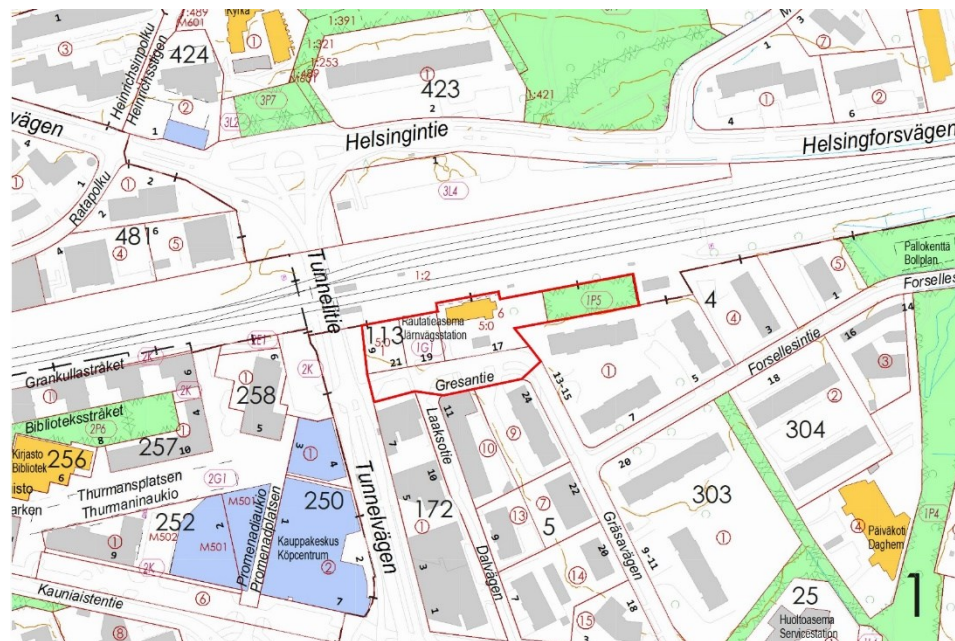
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kertoo

- 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/Ak243](http://www.kauniainen.fi/Ak243).

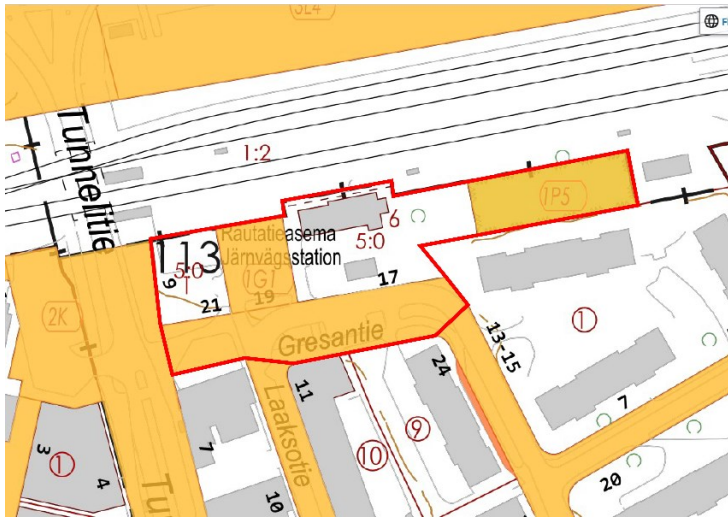
### Suunnittelualueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää 1. kaupunginosan korttelin 113 tonttijaon mukaisen tontin 1 (osa kiinteistöstä 235-402-5-0), 1. kaupunginosan korttelin 4 tonttijaon mukaisen tontin 6 (osa kiinteistöistä 235-402-5-0 ja 235-871-1-2), 1. kaupunginosan torialueen (235-1-9902-100), 1. kaupunginosan kaavanmukaisen puistoalueen (kiinteistö 235-1-9903-500) sekä osan 1. kaupunginosan katualueesta (235-1-9901-0).



Kuva 1. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti virastokartalla.

Kiinteistö 235-402-5-0 on Senaatin Asema-alueet Oy:n omistuksessa, kiinteistö 235-871-1-2 on Väyläviraston omistuksessa, muut alueet ovat kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueen maanomistus on esitetty kuvassa 2.



Kuva 2. Suunnittelualueen maanomistus. Kaupungin omistuksessa olevat alueet on korostettu keltaisella värillä.

Suunnittelualue sijaitsee Kauniaisten keskustassa, kaupunkiratasuunnitelman mukaisesti uusittavan Kauniaisten aseman laiturialueen välittömässä läheisyydessä rajautuen lännessä Tunnelitiehen ja etelässä keskustan kerrostaloalueisiin. Alueella sijaitsee tulipalon jälkeen ulkovaipaltaan kunnostettu asemarakennus siihen liittyvine piharakennuksineen /rakennelmineen.

### Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on vireille Senaatin Asema-alueet Oy:n aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 28.02.2022 § 23 asemakaavan muutoksen käynnistämisestä.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tutkia asuin- ja liikekerrostalon sekä maanalaisten pysäköintitilojen sijoittamista alueelle. Lisäksi kaavamutoksessa tarkastellaan asemarakennuksen käyttötarkoitus sekä yleisten alueiden jäsentely ja käyttömahdollisuudet ja eri toimintojen yhteensovittaminen. Rakennusoikeuden määrä ja kerroksisuus, kaupunkikuvalliset ratkaisut sekä kaava-alueen tarkempi rajaus määrittyvät suunnitteluprosessissa. Suunnittelussa tulee kiinnittää erityistä huomiota kaupunkikuvalliseen tarkasteluun ja suunniteltavan uudisrakentamisen tulee olla sopusoinnussa ympäröivän rakennuskannan kanssa.

### 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 on osoitettu merkinnöillä ”kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue”, ”pääkaupunkiseutujen ydinvyöhyke”, ”keskustatoimintojen alue” ja ”taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke. Uusimaa-kaava on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

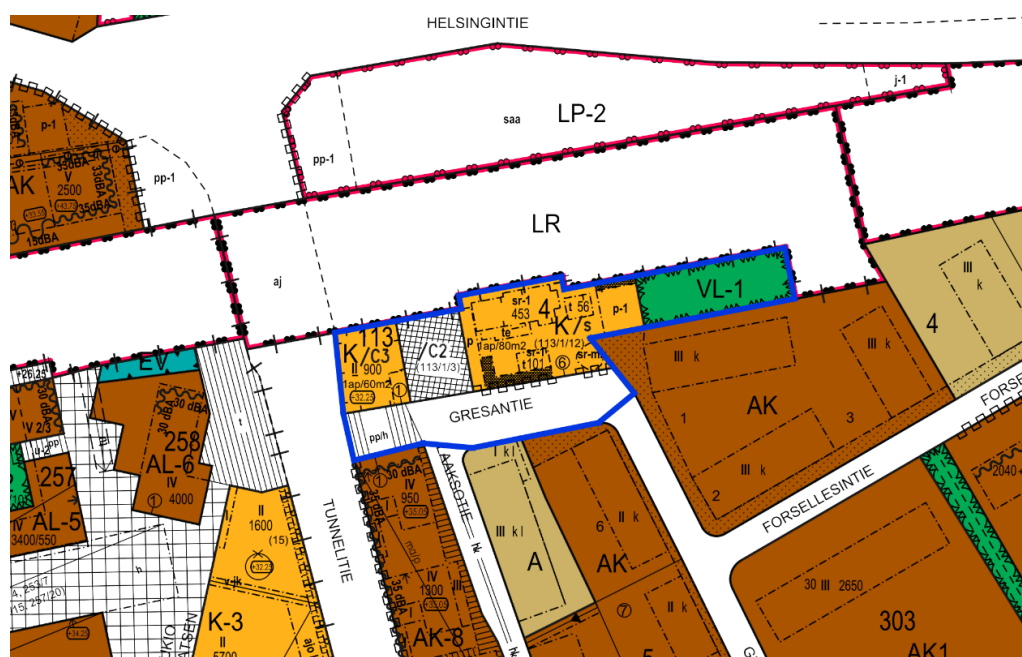




Kuva 3. Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Kaava-alueen likimääräinen sijainti esitetty keltaisella tähdellä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (MASU 2) suunnittelualue on osoitettu rautatieliikenteen alueeksi (LR) ja keskustatoimintojen alueeksi (C). Lisäksi alueen länsiosa on osoitettu MASU 2:ssa valtakunnallisesti merkittäväksi kulttuurihistorialliseksi ympäristöksi ja vanha asemarakennus arvokkaaksi rakennukseksi.

Suunnittelualueella on voimassa 13.6.2011 hyväksytty asemakaava (Ak 189) sekä Gresantien katualueiden osalta 15.12.2008 hyväksytty asemakaava (Ak 181). Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on osoitettu kaksi liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), näiden väliin jäävä katuaukio/tori sekä alueen itäosaan lähivirkistysalue (VL-1). Itäisempi K-korttelialue on osoitettu alueeksi, jonka ympäristö säilytetään. Korttelialueella sijaitseva rakennuskanta (vanha asemarakennus, talousrakennus ja maakellari) on osoitettu suojelumerkinnöin (sr-1 ja sr-ma). Tämän lisäksi korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 56 k-m<sup>2</sup> erilliselle talousrakennukselle sekä pysäköimispaikat alueen länsi- ja itäreunaan. Läntisemmälle, rakentumattomalle K-korttelialueelle on osoitettu rakennusala ja rakennusoikeutta yhteensä 900 k-m<sup>2</sup> kaksikerroksiselle rakennukselle. Rakennuksen vesikaton ylimmäksi korkeusasemaksi on osoitettu +32.00 (N60).



Kuva 4. Ote Kauniaisten asemakaavojen yhdistelmäkartasta.

Asemanseudun alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009) sekä valtakunnallisesti merkittävien rautatieasema-alueiden suojelusopimuksen piiriin. Asemarakennus kuuluu lisäksi Kauniaisten rakennusinventointikohteisiin.

## Sopimukset

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

## Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen keväällä 2022. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu kesällä 2022.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen talven 2023 aikana.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti arviolta syksyllä 2024. Osallisilla sekä muilla kaupungin asukkailla on mahdollisuus esittää asemakaavan muutosluonnoksesta mielipide. Luonnoksesta pyydetään tarvittavat lausunnot kaupungin hallintokunnilta ja muilta eri viranomaisilta.
- 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 vuoden 2024 aikana. Osallisilla on mahdollisuus jättää ehdotuksesta kirjallinen muistutus. Ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta ja sidosryhmiltä.
- Tarvittaessa ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu MRA 26 §:n mukaisesti.
- 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 kaavamuuos 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
- Väylävirasto
- Keski-Uudenmaan alueellinen vastuumuseo
- Uudenmaan ELY-keskus
- HSY vesihuolto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

- Caruna Oy
- Rakennusvaliokunta
- Uudenmaan liitto

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 sähköisellä ilmoitustaululla kaupungin internetsivuilla [www.kauniainen.fi](http://www.kauniainen.fi). Lisäksi kaavoituksen vaiheista ilmoitetaan Kaunis Grani –lehdessä. Nähtävillä asetettavat asiakirjat ovat esillä kaupungin internetsivuilla ja Kauniaisten kaupungintalolla.

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 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 Aicha Löf, puh: 040 563 4076

sähköposti: etunimi.sukunimi@kauniainen.fi

Kauniaisissa 22.8.2024

Aicha Löf  
maankäyttöinsinööri

Minna Penttinen  
maankäyttöpäällikkö