

Ak 213

# MÄNTYMÄENTIE 2

Asemakaavan muutos

4. kaupunginosa, kortteli 52, tontti 2

## Asemakaavan muutoksen selostus

Asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 29.11.2016 päivättyä asemakaavakarttaa. Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.5.2015 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta. Vireilletulosta on kuulutettu 18.8.2015.

Valmistelija / lisätiedot:

Kauniaisten kaupunki  
Maankäyttöyksikkö  
PL 52 02701 Kauniainen

Matti Salminen  
[etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi)  
(09) 5056 204

29.11.2016



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.....	2
1.2.4	Rakennusjärjestys.....	2
1.2.5	Rakennuskiellot.....	2
1.2.6	Pohjakartta.....	2
1.3	Selvitys alueesta.....	3
1.3.1	Maanomistus.....	3
1.3.2	Rakennettu ympäristö.....	3
1.3.3	Suojelukohteet.....	3
1.3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	3
2	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET.....	4
3	ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS.....	4
3.1	Yleisperustelu ja -kuvaus.....	4
3.2	Mitoitus.....	4
3.3	Kaavan mukainen rakennettu ympäristö.....	4
3.3.1	Maankäyttö.....	4
3.3.2	Pysäköinti.....	4
3.4	Ympäristön häiriötekijät.....	4
3.5	Nimistö.....	5
4	ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET.....	5
4.1	Asemakaavan muuttamisen perusteet.....	5
4.2	Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön.....	6
4.3	Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin.....	6
5	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	6
6	SUUNNITTELUN VAIHEET.....	6
6.1	Suunnittelun vireilletulo.....	6
6.2	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	6
6.3	Suunnittelu.....	6
6.4	Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet.....	6

## LIITTEET

Liite 1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 18.8.2015
Liite 2	Asemapiirros 13.10.2016
Liite 3	Ote Kauniaisten meluselvityksen päivityksestä 2009
Liite 4	Seurantalomake



## 1.3 Selvitys alueesta

### 1.3.1 Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

### 1.3.2 Rakennettu ympäristö

#### **Maankäyttö**

Alue sijoittuu Torpantien, Mäntymäentien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle. Tontilla on vuonna 1979 valmistunut koulurakennus. Etelässä, lännessä ja pohjoisessa alue rajoittuu pientaloalueisiin. Idässä suunnittelualue rajautuu Palokunnantiehen ja Grankulla FBK:n omistamaan tonttiin.

#### **Liikenne**

##### Ajoneuvoliikenne

Alueen koilliskulmassa kulkeva Asematie on pääkoojakatu, joka yhdistää radan pohjoispuolen asuinalueet sekä Kauniaisten keskustan. Torpantie, Mäntymäentie ja Palokunnantie ovat tonttikatuja.

##### Kevytliikenne

Palokunnantiellä ja Mäntymäentiellä kulkee yhdistetty kevyen liikenteen väylä kadun toisella puolella. Torpantiellä ei ole kevyen liikenteen väylää.

##### Julkinen liikenne

Kauniaisten rautatieasema sijaitsee kilometrin etäisyydellä, jossa pysähtyy lähijunat. Lähimmät Espoon ja seutuliikenteen bussilinjat liikennöivät Asematiellä (109, 109N, 109T, 212 ja 533).

#### **Pysäköinti**

Nykyisen koulurakennuksen pohjoispuolella on 17 autopaikan pysäköintialue. Lisäksi autoja pysäköidään Palokunnantien puoleiselle piha-alueelle sadekatoksen alle.

### 1.3.3 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

### 1.3.4 Ympäristön häiriötekijät

#### Liikenne

Asemakaavan muutosta varten on laadittu liikenteellinen selvitys lokakuussa 2015 (Traficon Oy). Liikennelaskennat on tehty Palokunnantien liittymissä (Asematie ja Bredantie). Vuorokausitasolla Palokunnantien liikennemäärä on 207 ajon./vrk. Mäntymäen koulun liikennetuotos on laskennallisesti 78 ajon./vrk. ja Grankottenin päiväkodin 129 ajon./vrk. Selvityksen mukaan Palokunnantien liikenteestä iso osa on koulun ja päiväkodin liikennettä.

#### Ilmanlaatu

Ilmanlaatuvaikutusten arvio perustuu suosituksetäisyyksiin, jotka on esitetty Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) oppaassa 2/2015 "Ilmanlaatu maankäytön suunnittelussa". Asematiellä on suoritettu liikennelaskennat vuonna 2009 meluselvityksen päivitystä varten. Tuolloin liikennemäärä Asematiellä välillä Bembölientie–Bredantie oli 9620 ajon./vrk. Oppaassa minimisetäisyys herkällä kohteella (mm. alakoulut) on 10 m ja suosituksetäisyys 20 m vuorokausiliikenteen ollessa 10 000 ajon./vrk. Tontin etäisyys Asematiestä on lyhimmillään n. 40 m. Koulun ympäristö on avoin ja hyvin tuulettuva, jolloin ilmanlaatu ei aiheuta kaava-alueella jatkotoimenpiteitä.

#### Melu

Suunnittelualueelle kohdistuu jonkin verran tieliikenteen melua. Vuonna 2009 tehdyn Kauniaisten meluselvityksen päivityksen mukaan tontin koilliskulmassa liikennemelun keskiäänitaso on 50–55 dB:ä ja muualla tontilla 45–50 dB:ä. Liikennemelu ei ylitä suunnittelualueella päiväajan 55 dB:n ohjearvoa eikä melu aiheuta alueella jatkotoimenpiteitä.

## 2 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN TAVOITTEET

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 27.5.2015 §:ssä 132 asemakaavan muutoksen laatimisesta siten, että asemakaavaa muutetaan alueen ympäristö huomioiden. Tavoitteena on mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet ja päivittää asemakaava vastaamaan nykytarpeita.

## 3 ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN KUVAUS

### 3.1 Yleisperustelu ja -kuvaus

Asemakaavan muutoksella päivitetään asemakaava vastaamaan koulun tarveselvityksen mukaisia tilavaatimuksia nostamalla korttelialueen rakennusoikeutta 700 k-m<sup>2</sup>:llä. Kaavaluonnoksessa esitetyssä rakennusoikeudessa on varauduttu tarveselvityksen laajuuden lisäksi mahdollisiin muihin pieniin laajennus-/talousrakennustarpeisiin pysäköintivaatimusten sallimissa rajoissa. Samalla päivitetään asemakaavamääräykset vastaamaan nykyisiä vaatimuksia mm. pysäköinnin osalta.

### 3.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 13298 m<sup>2</sup>, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 6000 k-m<sup>2</sup> mikä vastaa tehokkuutta e=0.45.

### 3.3 Kaavan mukainen rakennettu ympäristö

#### 3.3.1 Maankäyttö

##### **Opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YO)**

Asemakaavan muutoksella tontin rakennusoikeutta korotetaan nykyisestä 5300 k-m<sup>2</sup>:stä 6000 k-m<sup>2</sup>:iin. Rakennusoikeus kasvaa 700 k-m<sup>2</sup>:ä. Tontille osoitetaan rakennusala enintään kolmekerroksisille (III) rakennuksille.

Tontin luoteiskulman avokallioiden säilyvyys varmistetaan osoittamalla alue luonnontilaisena säilytettäväksi alueen osaksi (lu). Pysäköintialueet (p) osoitetaan tontin pohjois- ja itäosaan. Tontin länsiosaan osoitetaan ohjeellinen rakennusala muuntamolle (vm). Ajoneuvoliittymät tontille osoitetaan Mäntymäentieltä ja Palokunnantieltä. Torpantieltä osoitetaan liittymä ja aluevaraus tontin sisäistä huoltoliikennettä (h) varten. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap/150 k-m<sup>2</sup>, joista esteettömien paikkojen osuus tulee olla 1 kpl/25 ap. Polkupyöräpaikkoja on varattava vähintään 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>. Polkupyörien pysäköintipaikat tulee sijoittaa sisäänkäyntien läheisyyteen.

Piha-alueiden turvallisuus tulee varmistaa erottamalla autopaikat selkeästi leikki- ja ulkoilualueista sekä tontin sisäiset kevyen liikenteen yhteydet ajoneuvoliikenteestä. Saattoliikenteelle on varattava sujuvat, turvalliset ja selkeästi opastetut ajoyhteydet.

#### 3.3.2 Pysäköinti

Autopaikkatarpeen mitoitus oppilaitoksia varten kaavoitetuilla alueilla vaihtelee 1 ap/125–150 k-m<sup>2</sup>:n välillä. Tällä mitoituksella autopaikkatarve olisi 40–48 autopaikkaa. Tontin pohjoisosan olemassa olevan pysäköintialueen 17 autopaikan lisäksi Palokunnantien puoleiselle pihalle voidaan järjestää 23 autopaikan pysäköintialue. Sisään- ja ulosajo tapahtuisivat eri liittymistä. Uuden pysäköintialueen myötä tontilla olisi 40 autopaikkaa, mikä vastaa 1 ap/150 k-m<sup>2</sup> kohden.

### 3.4 Ympäristön häiriötekijät

Asemakaavalla ei oteta kantaa tontin käyttäjään. Vaikka asemakaavan muutoksella ei oteta kantaa tontin käyttäjään, tulee sen yhteydessä tutkia vaihtoehtoisten skenaarioiden vaikutukset mm. liikenteeseen ja ympäristöön. Tästä johtuen liikenteellisessä selvityksessä on tutkittu myös

mahdollinen lukion siirtyminen Mäntymäen koulun tiloihin ja tämän vaikutus liikenteeseen. Lukion oppilasmääränä on käytetty 500:a. Lukion laskennallinen liikennetuotos on 82 ajon./vrk. eli 4 ajon./vrk enemmän verrattuna nykytilanteeseen. Lukion siirtymisellä koulun tiloihin ei ole oleellista vaikutusta liikennemääriin.

### 3.5 Nimistö

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutusta alueen nimistöön.

## 4 ASEMAKAAVARATKAISUN VAIKUTUKSET

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Tällöin maakuntakaava ohjaa asemakaavoitusta. Suunnittelualue on vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkintä. 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.

Asemakaavan muutoksella lisätään opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueen rakennusoikeutta. Mahdollinen lisärakentaminen sijoittuu tontin sisäosiin, jolloin muutoksella ei ole vaikutusta kaupunkirakenteeseen tai maisemaan. Liikenneselvityksen mukaan muutos ei vaikuta oleellisesti alueen liikennemääriin, jolloin se ei aiheuta muutoksia alueen katujärjestelyihin tai kunnallistekniikkaan. Tontin pysäköintijärjestelyt paranevat pysäköintipaikkojen lisääntymisen myötä. Pysäköintipaikkojen lisäys pienentää koulun piha-alueita, mutta tilanne paranee nykytilanteeseen verrattuna, kun pysäköinti erotetaan selkeästi leikki- ja piha-alueista. Pysäköintialueiden sijaintien osoittaminen parantaa pihan jäsentelyä ja liikenneturvallisuutta, jolloin vältetään nykyinen koulun pihalle ajo ja pysäköinti.

Hankkeella ei oleteta olevan negatiivisia vaikutuksia ihmisten elinoloihin nykytilanne huomioiden. Teknisen huollon järjestämisessä ei ole odotettavissa normaalista rakentamisesta poikkeavia ongelmia tai vaikutuksia.

### 4.1 Asemakaavan muuttamisen perusteet

Kaupunginhallitus hyväksyi 28.8.2013 (§ 210) tarveselvityksen, joka koskee Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerausta ja ruokalan laajennusta monitoimitilaksi. Mäntymäen koulun ruokalan laajennus on todettu tarveselvityksessä tarpeelliseksi. Hankesuunnitelmaa on valmisteltu samanaikaisesti suomenkielisen koulutoimen yhtenäiskouluselvityksen kanssa.

Maankäyttöyksikkö on tutkinut tontin voimassa olevaa asemakaavaa ja todennut sen olevan mitoitukseltaan ja toteutusratkaisultaan muuttamisen tarpeessa. Laajennushankkeen toteuttaminen edellyttää asemakaavan mukaisen rakennusoikeuden korottamista sekä pihajärjestelyiden tarkastelua. Asemakaavan muuttamisen tavoitteena on mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet ja päivittää asemakaava vastaamaan nykytarpeita.

Kaupunginvaltuusto päätti 7.11.2016 (§ 54) perusopetuksen yhtenäiskouluasiasta siten, että suomenkielisessä opetustoimessa säilytetään nykytila, missä on erillinen ala- ja yläkoulu, kuitenkin siten, että lukion oppilasmäärää ensivaiheessa lisätään 400 oppilaaseen ja toisessa vaiheessa tilojen sallimissa määrin. Yhtenäiskoulu toteutettuna kahdessa eri rakennuksessa ei ole perusteltua, koska se ei tuo niitä pedagogisia ja toiminnallisia etuja, jotka toteutuisivat yhtenäiskoulussa samassa kiinteistössä. Nykytila vastaa tältä osin paremmin tuleviin haasteisiin.

## 4.2 Muutoksen vaikutukset jo rakennettuun ympäristöön

Alueen käyttö ei muutu, jolloin muutos ei vaikuta alueen kaupunkikuvaan tai muuhun toimintaan.

## 4.3 Vaikutukset palveluverkkoon, sen kehittämiseen ja palvelutarpeisiin

Asemakaavamuutos ei aiheuta muutostarpeita alueen palveluverkkoon.

# 5 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista, kun kaava on saanut lainvoiman.

# 6 SUUNNITTELUN VAIHEET

## 6.1 Suunnittelun vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta.

Kaupunginhallitus on päättänyt 27.5.2015 §:ssä 132 asemakaavan muutoksen laatimisesta.

Kaava on kuulutettu vireille 18.8.2015.

## 6.2 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavaan liittyy erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.8.2015.

## 6.3 Suunnittelu

Kauniaisten maankäyttöyksikössä kaavan valmistelusta on vastannut maankäyttöinsinööri Matti Salminen. Liikenteellisen selvityksen on laatinut Traficon Oy.

## 6.4 Vuorovaikutus ja esitetyt mielipiteet

Asemakaavan muutos on kuulutettu vireille Kaunis Grani -lehdessä 18.8.2015. Suunnittelualan naapurimaanomistajille on lähetetty kirjeet asemakaavan vireilletulosta.

### **Asemakaavan muutosluonnos**

Asemakaavan muutosluonnos oli nähtävillä 17.5.2016–16.6.2016, jolloin siitä jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi kirjallinen mielipide.

Rakennuslautakunta puoltaa lausunnossaan asemakaavan muutosluonnosta esitetyn mukaisesti.

Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta toteaa lausunnossaan, että esitetty asemakaavan muuttaminen mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet. Alueen liikenne- ja pihajärjestelyjä pitää tarkastella koulun käyttäjien tarpeet huomioiden. Kaupunginhallituksessa hyväksytty Mäntymäen koulun hallintotilojen saneerausta ja ruokalan laajennusta koskeva tarveselvitys on esityksessä huomioitu. Koulun käyttäjätaholla ei ole vaikutusta laajennuksen tai kaavallisen tarkastelun tarpeeseen.

Esitetyssä mielipiteessä tuotiin voimakkaasti esiin Torpantien puolella sijaitsevan pelikentän aiheuttamat häiriöt. Mielipiteen mukaan pelikentän siirtämistä Palokunnantien puoleisen rakennusmassojen väliin pienempänä pitäisi tutkia. Lisäksi mielipiteessä ehdotettiin nykyisen pysäköintialueen laajentamista ja viereisen VPK:n tontin yhteiskäyttöä pysäköintiin.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Yhdyskuntalautakunta päätti kokouksessaan 13.9.2016 § 79 esittää kaupunginhallitukselle, että se asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville tarkennuksella, että luonnontilaisena

säilytettävä alue (lu) laajennetaan tontin länsireunalla huoltoliikenteelle varattuun alueeseen (h) saakka. Kaupunginhallitus 21.09.2016 § 149 päätti asettaa asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville esityksen mukaisesti.

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 27.9.2016–27.10.2016, jolloin siitä jätettiin kaksi lausuntoa. Kirjallisia muistutuksia ei jätetty.

Uudenmaan ELY-keskus toteaa lausunnossaan asemakaavan muutosehdotuksen noudattavan yleispiirteisempiä kaavoja ja täydentävän olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja koulun vaatimia laajennustarpeita.

Caruna Espoo Oy lausui, että kaavamuutos aiheuttaa sähköntehon tarpeen kasvua, jonka vuoksi sähköverkkoa joudutaan mahdollisesti vahvistamaan. Tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Johtojen siirto edellyttää, että niille järjestyy uusi pysyvä reitti. Kaavamuutoksesta ole muuta huomautettavaa.

#### **Asemakaavan muutoksen hyväksyminen**

Asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä olon jälkeen ajoneuvoliittymän kieltävää merkintää on tarkistettu Palokunnantien varrella koulun hankesuunnittelussa päivitetyn asemapiirroksen mukaisesti. Muutos on liikenteellisesti perusteltu: kevyt liikenne ja pyöräparkki rajataan selkeästi erilleen ajoneuvoliikenteestä ja samalla sisäänkäyntialue selkiytyy. Pysäköintialueen liikenne sekä huoltoajo tehdään ympäriajettavaksi siten, että huoltoauton peruuttamistarve alueella on minimissään.

Asemakaavan muutosehdotuksen yleisiä määräyksiä on täydennetty siten, että piha-alueiden turvallisuus tulee varmistaa erottamalla autopaikat selkeästi leikki- ja ulkoilualueista sekä tontin sisäiset kevyen liikenteen yhteydet ajoneuvoliikenteestä. Saattoliikenteelle on varattava sujuvat, turvalliset ja selkeästi opastetut ajoyhteydet.

Kaavaselostusta on täydennetty.

Kauniaisissa 29.11.2016

Matti Salminen  
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö





MÄNTYMÄENTIE 2  
Ak 213  
ASEMAKAAVAN MUUTOS  
4. kaupunginosa, kortteli 52, tontti 2

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Mikä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on?

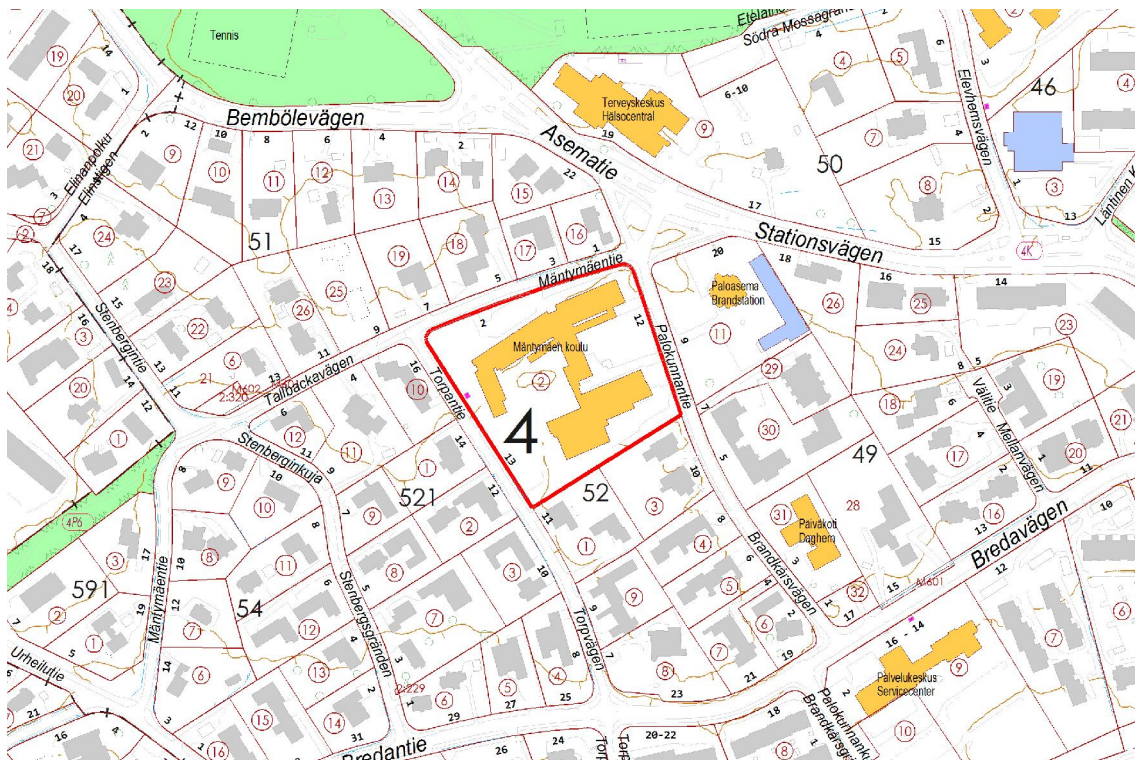
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaavoitustyön alkuvaiheessa laadittava suunnitelma kaavan laatimisessa noudatettavasta osallistumis- ja vuorovaikutusmenetelmästä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

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](http://www.kauniainen.fi/kaavoitus)).

### Suunnittelualueen nykytilanne



Suunnittelualueen sijainti virastokartalla.

Suunnittelualue käsittää 4. kaupunginosa korttelin 52 tontin 2 osoitteessa Mäntymäentie 2. Alueen pinta-ala on n. 1,33 ha. Alue on kaupungin omistuksessa.

Alue sijoittuu Torpantien, Mäntymäentien ja Palokunnantien rajaamalle alueelle. Tontilla on vuonna 1979 valmistunut koulurakennus. Etelässä, lännessä ja pohjoisessa alue rajoittuu pientaloalueisiin. Idässä suunnittelualue rajautuu Palokunnantiehen ja Gran-kulla FBK:n omistamaan tonttiin.

## Suunnittelun tavoitteet

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupungin aloitteesta. Kaupunginhallitus on päättänyt 27.5.2015 asemakaavan muutoksen laatimisen aloittamisesta.

Tavoitteena on mahdollistaa Mäntymäen koulun laajennustarpeet ja päivittää asema-kaava vastaamaan nykytarpeita. Suunnittelussa tulee kiinnittää huomiota alueen ympäristön huomioimiseen.

## Suunnittelun lähtökohdat ja aiemmat suunnitelmat

Ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistamassa Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Ympäristöministeriön 30.10.2014 vahvistamassa Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolla on tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemarkintä.

Kauniaisten kaupunginvaltuuston 13.12.2004 hyväksymässä maankäytön yleissuunnitelmassa 2004 (Masu 2) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Alueella on voimassa ympäristöministeriön 10.4.1986 vahvistama asemakaava (Ak 93). Kaavassa tontti on osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli-alueeksi (YO) ja sille on osoitettu 5300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta kolmeen (III) kerrokseen.

## Ohjeellinen aikataulu

Asemakaavan muutoksen laatimisen alustava aikataulu on seuraava:

- Kaavoitustyön aloittaminen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen kesällä 2015. Osallisille tiedotetaan kaavoituksen alkamisesta.
- Asemakaavan muutoksen valmisteluaineiston laatiminen syksyllä 2015.
- Asemakaavan muutosluonnos asetetaan nähtäville maankäyttö- ja rakennusasetuksen (MRA) 30 §:n mukaisesti syksyllä 2015. 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 keväällä 2016. 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 asemakaava esitetään kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

## Osalliset

Kaavoitukseen osallisia ovat alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työnteeseen 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 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
- Naapurikiinteistöjen maanomistajat ja asukkaat
- ELY-keskus
- HSY vesihuolto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Caruna Oy
- Sivistyslautakunta
- Suomenkielinen opetus- ja varhaiskasvatuslautakunta
- Rakennuslautakunta

## 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 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 nähtävilläolokana.

Asemakaavan muutosluonnoksesta mielipiteen antaneille, jotka ovat sitä erikseen pyytäneet, ilmoitetaan kaupungin perusteltu kannanotto (vastine). Asemakaavan muutos-ehdotuksesta 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 riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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.

Asemakaavatyössä tarkastellaan erityisesti suunnitelman vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 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 sekä liikenteeseen.

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:

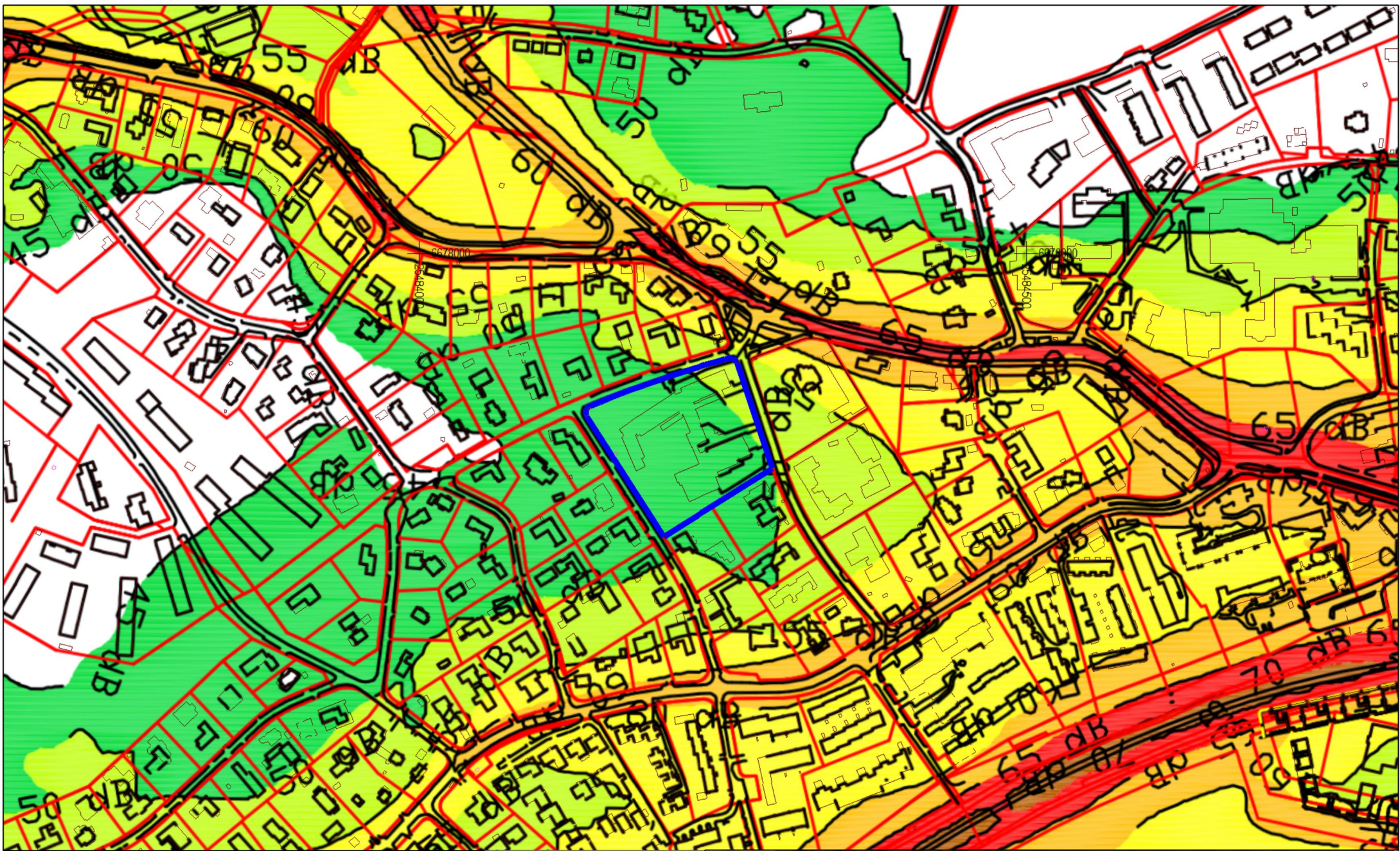
maankäyttöinsinööri Matti Salminen, puh: (09) 5056 204

sähköposti: [etunimi.sukunimi@kauniainen.fi](mailto:etunimi.sukunimi@kauniainen.fi), fax: 09 5056 535

Kauniaisissa 18.8.2015

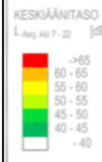
Matti Salminen  
maankäyttöinsinööri

Marko Lassila  
maankäyttöpäällikkö



Liite 3 / Bilaga 3

Ote Kauniaisten meluselvityksen päivittäksestä (2009)  
 Utdrag ur uppdateringen av Grankullas bullerutredning (2009)  
 Ak 213  
 Mäntymäentie 2 - Tallbackavägen 2  
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring



**FCG** Finnish Consulting Group  
 Infra ja ympäristö

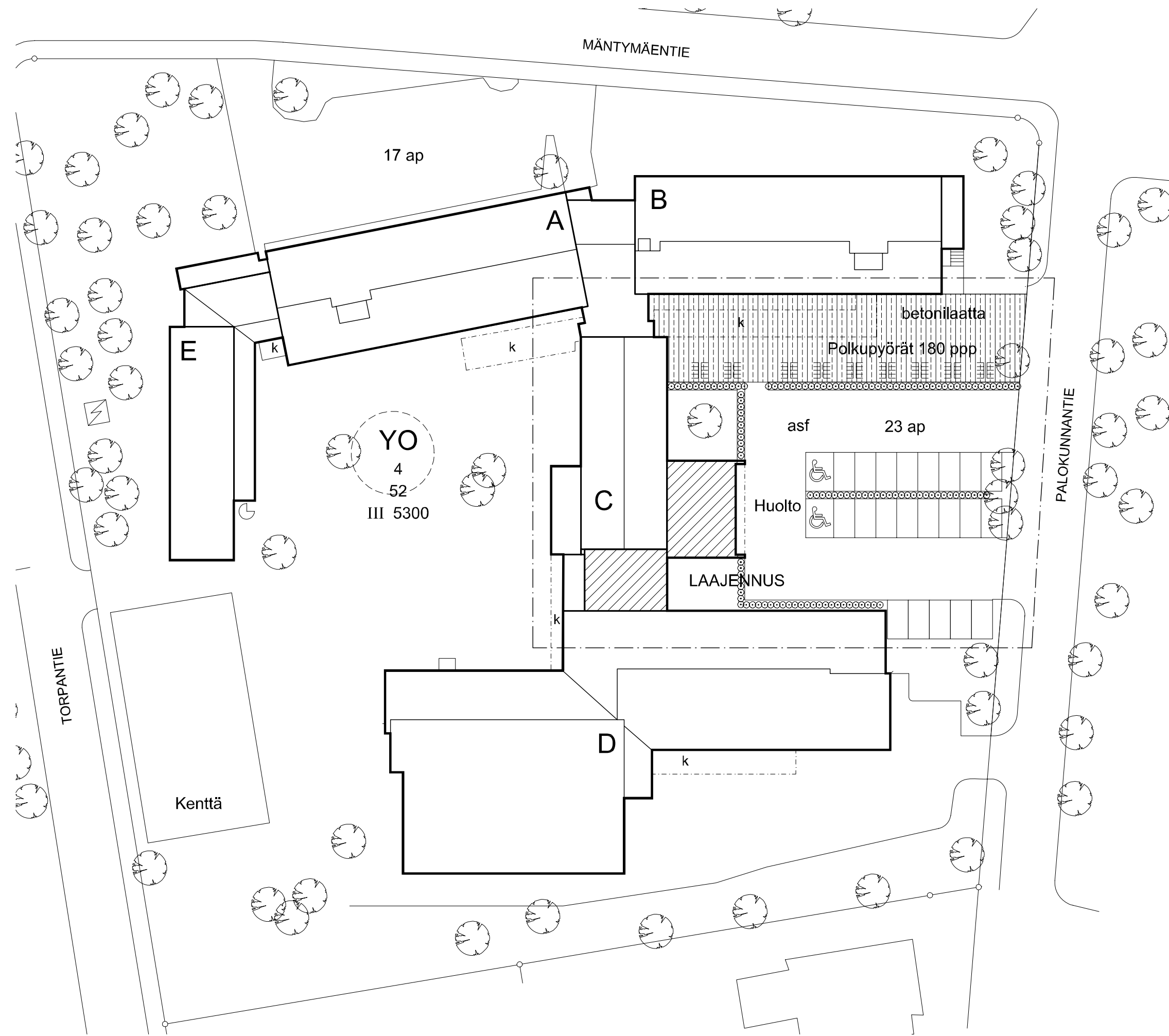
Päiväys 15.9.2009  
 Pääsuunn. MAh  
 Hyv.

FCG Planeko Oy  
 PL 30  
 00611 Helsinki  
 Puh. 0104095000  
 www.fcg.fi

Kauniaisten kaupunki  
 Meluselvitys 2009  
 Melualueet  
 Tie- ja rataliikenne

1:4000

AKU 0126-D2996 2009-TJ



**RAKENNUSOIKEUSLASKELMA**

Rakennusoikeus	5300 k-m <sup>2</sup>
Rakennettu	5422 k-m <sup>2</sup>
Ylitys (lupa 29.1.2002)	122 k-m <sup>2</sup>

Kaavamutos tekeillä.

**Rakennetaan laajennus**

Keittiö	109.5 k-m <sup>2</sup>
Ruokala	85.5 k-m <sup>2</sup>
<b>Yhteensä</b>	<b>194.0 k-m<sup>2</sup></b>

Liite 2 / Bilaga 2  
 Asemapiirros - Situationsplan  
 Ak 213  
 Mäntymäentie 2 - Tallbackavägen 2  
 asemakaavan muutos - detaljplaneändring

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	235 Kauniainen	Täyttämispvm	18.10.2016
Kaavan nimi	Mäntymäentie 2		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	21.09.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.08.2015
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	Ak 213
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,3298	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,3298

### Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

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

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1,3298	100,0	6000	0,45	0,0000	700
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,3298	100,0	6000	0,45	0,0000	700
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 <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,3298</b>	<b>100,0</b>	<b>6000</b>	<b>0,45</b>	<b>0,0000</b>	<b>700</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä	1,3298	100,0	6000	0,45	0,0000	700
YO	1,3298	100,0	6000	0,45	0,0000	700
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						