

Mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Kiviruukin osayleiskaava

Liittyy kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.4.2020 **MRA 30 §:n** mukaisesti nähtäville hyväksymään osayleiskaavaluonnokseen, piirustusnumero 7214.

Nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 20.4.- 22.5.2020.
Mielipiteitä 19 kpl 22.4.2020 mennessä.

Espoon kaupunki
Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus
Yleiskaavayksikkö
Käyntiosoite: Tekniikantie 15
Postiosoite: PL 43, 02070 Espoon kaupunki

Anu Ylitalo, yleiskaavayksikkö, etunimi.sukunimi@espoo.fi
Juhani Lehikoinen, liikennesuunnittelu, etunimi.sukunimi@espoo.fi

Yleistä mielipiteistä

Mielipiteitä jätettiin nähtävillä olon aikana 19 kpl ja sen loputtua 6 kpl. Kaikki mielipiteet on huomioitu yhteenvedossa ja niihin on tehty vastineet aihepiireittäin. Mielipiteistä 19 kappaletta tuli yksityisiltä henkilöiltä kaava-alueen ulkopuolelta ja 6 mielipidettä saatiin järjestöiltä, yhdistyksiltä tai yrityksiltä.

Lisäksi 28.10.2020 etätalaisuutena pidetyssä asukastilaisuudessa annetusta osallispalautteesta on tehty oma yhteenveto.

Alueen kehittämistä ja palveluiden lisääntymistä pidettiin yleisesti hyvänä asiana ja Kiviruukin kaavoittamista asuinkäyttöön sinänsä positiivisena ratkaisuna. Eniten huolta aiheuttaa tulevien kerrostalojen sijoittuminen liian lähelle olevia omakotitaloja sekä alueen liian korkeaksi koettu asukasmäärätavoite.

Rakenne ja kaupunkikuva

Espoon kaupunginhallituksen 14.1.2019 esittämä kaavoitustavoite muuttaisi osayleiskaava-alueen tiiviiksi ja korkeaksi asuinkerrostaloalueeksi. Se on mielestämme epärealistinen ja kestävän yhdyskuntakehityksen vastainen tavoite. Osayleiskaavaluonnos muuttaisi liian voimakkaasti alueen lähimaisemaa ja kaupunkikuvaa.

Uudet asuntoalueet, jotka rakentuvat olemassa olevien pientaloalueiden kylkeen, tulee rakentaa mahdollisimman matalina. Alue tulisi ehdottomasti kaavoittaa pientaloille ja pienkerrostaloille. Matala rakentaminen on rajattava max 3 kerroksiin puukerrostaloihin. Kerrostalot voi rakentaa Bilteman alueelle, lähelle metroasemaa. Muualle pientaloja.

Millaisia korvauksia tontin rakennuttaja joutuu maksamaan lähitöllä olevien omakotitalotonttien omistajille esimerkiksi maisemahaitasta?

Suomessa pitäisi myös rohkeasti uskaltaa rakentaa reilusti ylöspäin useita kymmeniä kerroksia korkeita taloja. Maaperä on meillä kuin luotu tällaisen vähäisen seismisyyden ja vakauden takia.

Vastine:

Kiviruukin osayleiskaava on yleispiirteinen aluevarauskaava, joka jäsentää alueen rakenteen asemakaavoituksen pohjaksi. Tulevan rakentamisen sopeuttaminen olevaan kaupunkirakenteeseen ja kullekin alueelle soveltuvat ratkaisut mm. rakennusten sijoittelu ja korkeus tutkitaan ennen rakentamista laadittavilla asemakaavan muutoksilla.

Lähes koko Kiviruukin alue sijaitsee kilometrin säteellä tulevasta Kivenlahden metroasemasta. Tulevan metroaseman lähiympäristön suunnitteleminen pääasiassa pientaloalueeksi ei ole mm. eheytyvän yhdyskuntarakenteen, joukkoliikenteen edellytysten tai palvelujen saavutettavuuden kannalta perusteltua.

Kerrostalojen rakentaminen alueelle ei ole laissa tarkoitettu maisemahaitta, eikä aiheuta korvausvelvollisuutta.

Asukas- ja työpaikkamitoitus

Perusteina tämän asuinalueen rakentamiselle on käytetty Espoon noin 5000 uuden asukkaan kasvua / vuosi. Onko jatkuva asukasmäärän kasvu tavoiteltava tila?

Laskennallisten asukkaiden määrää tulisi laskea arvoon 9000 asukasta. Uusien asukkaiden määrä tulee olla maksimissaan 4000 – 5000 henkilöä. Maksimi asukasmäärä alueella tulisi olla 3000-4000 henkilöä.

Miksi juuri Kiviruukin alue tullaan rakentamaan 4-5 kertaa tiheämmin kuin mikään muu Espoossa sijaitseva asuinalue?

Kaupunginhallituksen päättämä tavoite 2000 työpaikasta tarkoittaa vain noin 1000 työpaikan lisäystä nykytilanteeseen. Se johtaisi koko Suur-Espoonlahden alueen työpaikkojen omavaraisuuden heikkenemiseen ja yhdyskuntarakenteen rapautumiseen.

Alueen työpaikkojen omavaraisuus on nostettava. Länsiväylän puoleiselle osalle enemmän työpaikkarakentamista. Kaavassa tulisi varata ja varautua vähintään 3000 työpaikkaan. Työpaikkoja tulee kaavoittaa alueelle yhteensä noin 3000 – 4000 työ-, tutkimus- ja koulutuspaikkaa.

Kun lähtökohtavirhe työpaikkojen ja asumisen väärästä suhteesta korjataan, voidaan muuten, myös muilta lähtökohdiltaan ja tavoitteiltaan hyvää osayleiskaavaa viedä eteenpäin.

Vastine:

Espoon väestö kasvaa 352 000 asukkaaseen vuoteen 2035 mennessä ja 400 000 asukkaaseen vuoteen 2050 mennessä (Espoon kaupungin ja Helsingin seudun väestöprojektiot 2018-2060, perusvaihtoehto). Väestöennuste ei ota kantaa siihen, miten asukasmäärän tulisi kehittyä. Espoo on maamme nopeimmin kasvavia kaupunkeja, jonka asukasluku kasvaa 4000 – 6000 asukkaalla vuosittain. Tavoitteena on vastata kaupungin kasvupaineeseen kestäväällä tavalla suuntaamalla kasvu erityisesti länsimetron, metronjatkeen, Raide-Jokerin ja kaupunkiradan ympärille.

Kiviruukin asukasmitoitusta on tarkistettu luonnoksen 10 000 asukkaasta ehdotuksen 9 000 asukkaaseen. Asukasmitoitus on eheytyvän yhdyskuntarakenteen, ilmastonmuutoksen hillinnän, joukkoliikenteen edellytysten ja palvelujen saavutettavuuden kannalta perusteltu. Rakennetun Kiviruukin alueen muuttamisella kaupunkimaiseksi, asumisen, elinkeinojen ja palvelujen alueeksi voidaan lisäksi säästää tärkeitä luonto- ja virkistysalueita.

Osayleiskaavakarttaan on lisätty työpaikka-alueita ja kaava-alueen työpaikkamitoitusta on tarkistettu luonnoksen 2000 työpaikasta 3000 työpaikkaan. Koko

Suur-Espoonlahden alueelle tavoiteltavaa työpaikkaomavaraisuusastetta ei kuitenkaan voida ratkaista Kiviruukin osayleiskaavalla.

Kiviruukin osayleiskaava-alueen tehokkuus ei poikkea vastaavista asemansuoduista Espoossa. Esimerkiksi Keran kaavarunkoalueelle, pinta-alaltaan 79 ha, on osoitettu 13 000 asukasta ja 3000 työpaikkaa.

Palvelut

Lähtökohtaisesti hyvä, että palvelut tulevat lähemmäksi esimerkiksi Tillinmäen asukkaita. Toivottavasti nämä palvelut ovat jotain muuta kuin uusi päiväkotito. Ehdottomasti palveluita alueelle, kuten lähikauppa yms. Alueelle tulee tehdä varaus myös lukiolle. Kiviruukin alue tai Kivenlahden ranta-alue sopivat molemmat Espoon Taiteen talon sijainniksi.

Vastine:

Kiviruukin aukion ympäristön asumisen ja liiketoiminnan sekä keskustatoimintojen laajenemisalueelle (A/c), voi muodostua paikallisia kaupallisia palveluita supermarketiksi luokitellun (noin 1000 k-m² myymäläala) päivittäistavarakaupan verran sekä muuta vähittäiskauppaa sekä ravitsemuspalveluita.

Lisäksi asuntokortteleihin tavoitellaan katutasoon hyviin sijainteihin liiketiloja eri käyttötarkoituksille kuten kahviloille, ravintoloille, toimistoille ja palveluyrityksille. Näiden tarkemmat sijainnit ja mitoitus ratkaistaan asemakaavassa. Tarkemmassa suunnittelussa tullaan palveluiden mitoituksessa ottamaan huomioon myös kaava-alueen ulkopuolelta tulevat palvelutarpeet.

Osayleiskaavassa on varauduttu 700 oppilaan yhtenäisen peruskoulun, ison liikuntakentän ja viiden ison päiväkodin sijoittamiseen alueelle.

Lukion sijoittamisesta ei päätetä osayleiskaavassa, mutta osayleiskaavan palvelualue varaukset mahdollistavat tarvittaessa myös lukion sijoittamisen. Lukioiden tilaratkaisut perustuvat ennusteeseen opiskelijamäärästä tulevina vuosina. Tilaratkaisut valmistellaan sivistystoimen ja tilapalveluiden yhteistyönä. Mahdollisista uusista rakennuksista tekee päätöksen kaupunginvaltuusto. Investointipäätökset päätetään kaupunginvaltuuston hyväksymän investointiohjelman sallimissa rajoissa.

Liikennetarkaisut

Kävely- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle

Pääsyn metroasemalle pitäisi olla suora ja vaivaton. Kaavaluonnoksessa ei ole otettu huomioon viereisten asuinalueiden yhteystarpeita metroasemalle ja muihin joukkoliikennedyhteyksiin. Kevyt liikenne on eristettävä autoliikenteestä. Henkilöautoliikenteen läpiajoa nykyisille pientaloalueille tulisi rajoittaa ja estää ja sen sijaan kehittää turvallisia kävely- ja pyöräily-yhteyksiä.

Lisääntyvä liikenne ja meluhaitat

Ruukintien lisääntyvä liikenne ja siitä aiheutuvat meluhaitat kasvavat Tillinmäen ja Kattilalaakson puolella tulee myös selvittää ja niiden vaikutukset lähiympäristöön lainmukaisesti arvioida. Liikennemäärät, melu, pienhiukkaset kasvavat merkittävästi. Meluntorjunta nykyisen asuinalueen suuntaan suunniteltava ja toteutettava. Riittääkö alueen ulosmenoväylät alueen asukasmäärän kasvaessa?

Metroliiikenteen kapasiteetti

Kiviruukin kaavan lähtökohdissa ja tavoitteissa ei ole riittävästi tarkasteltu ja huomioitu metroliiikenteen kapasiteettia ja toimivuutta ottaen huomioon Kiviruukin ohella myös kehittyvä Kivenlahti. Tarpeellinen raitiotieyhteys ei auta sitä, että metro ilmeisesti ruuhkautuu aamuisin Helsingin suuntaan jo Espoonlahden alueelta lähtien. Väestötavoite johtaisi Kivenlahden metroaseman sekä liityntäpysäköinnin ruuhkautumiseen ihmisten liikkeessä aamuisin yhteen suuntaan ja iltaisin toiseen suuntaan.

Raideliikennelinjaus

Yleiskaavassa oleva sitova raidelinjavaraus Kivenlahdesta Kauklahteen on päätettävä ja sisällytettävä Kiviruukin osayleiskaavamuutoksen luonnokseen. Raideyhteys tulee varata Kauklahten väylän viereen. Silloin se palvelee myös länsipuolella olevaa kerrostalo aluetta. Kävelymatka Kauklahtenväylälle jää korkeintaan 200m, joka on täysin riittävä. Raideyhteys toisten takapihalle ei tue tavoitetta.

Yhteys lentokentälle

Yhteys Helsinki - Vantaan lentokentälle joukkoliikennevälinein tulee toteuttaa sujuvaksi ja mahdollisimman nopeaksi.

Vastine:

Kävely- ja pyöräily-yhteydet metroasemalle

Jalankululle ja pyöräilylle varataan, ajoneuvoliikenteeltä eroteltu yhteys Kiviruukin alueelta metrolle. Tschetschulininportti -niminen, uusi parannettu alikulkukäytävä muodostaa tärkeän jalankulku- ja pyöräily-yhteyden rantaraitilta aina keskuspuistoon saakka. Lisäksi Kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.4.2020 tekemän päätöksen mukaisesti pyöräilyn sujuvuuden parantamiseksi jatkosuunnittelussa otetaan lähtökohdaksi yksisuuntaisten pyöräteiden toteuttaminen jalkakäytävien lisäksi. Osayleiskaavan yhteydessä on erityisesti huomioitu kevyen liikenteen verkko, jotta jalankulkijoilla ja pyöräilijöillä olisi hyvät yhteydet eri alueiden välillä. Yleiskaavassa ei oteta kantaa liikenteenohjaukseen.

Lisääntyvä liikenne ja meluhaitat

Vuonna 2020 päivitetystä alueen tarkemmasta liikenne-ennusteesta vuodelle 2050 Ruukintien liikennemäärä sen eri osuuksilla vaihtelee noin 8 000 ja 10 500 moottoriajoneuvoa arkivuorokaudessa.

Kiviruukin alueen liikennemelun leviämistä on tutkittu osayleiskaavaa varten laaditun meluselvityksen yhteydessä. Suurin liikennemelu ja suurimmat ilman epäpuhtaudet synnyttää Länsiväylä mutta myös Ruukintiellä on arvioitu

tarvittavan melusuojausta. Kaavaehdotukseen on lisätty Ruukintien varteen melusuojaustarvemerkinä kaikkialle muualle paitsi työpaikka-alueiden kohdalle. Melun leviäminen selvitetään ja torjunta suunnitellaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Alueelta on hyvät ajoneuvoliikenteen yhteydet Kauklahdenväylälle sekä Kivenlahdentielle. Nykyisten katujen lisäksi on tarkoitus avata uusi yhteys Länsiväylän ali. Yhteys palvelee myös asuinkortteleiden pysäköintilaitoksia sekä mahdollistaa erityisesti raskaan liikenteen kuljetukset suoraan Tillinmäentieltä nykyiselle Ruukinmestarintielle, niin, että ne mahdollisimman vähän häiritsevät asuinalueita ja niiden liikennettä

Tarkemmat tilavaraukset kaduille ja liittymille tehdään myöhemmän asemakaavatyön yhteydessä.

Metrolinjojen kapasiteetti

Esponlahden ja Kivenlahden alueen liikenne-ennusteen laatimisen yhteydessä tehtiin myös metron kuormitustarkastelu. Metron vuoroväliksi on vuoden 2050 skenaariossa oletettu 3,33 minuuttia, mikä vastaa automaattimetron tilannetta. Tällöin metrolinjojen yhteisellä osuudella metro saapuu laiturille 1,5 minuutin välein, toinen metrolinjoista päättyy skenaariossa lännen suunnalla Matinkylään. Suurin linjakohtainen kuormitus on mallin mukaan Otaniemen ja Tapiolan välissä, jonka kuormitusaste aamuhuipputunnin aikana on 72 % ja iltahuipputunnin aikana 70 %. Vuorovälin pidentyessä 4 minuuttiin, nousisi kuormitusaste mallinnuksen mukaan 87 %:iin mikä käytännössä tarkoittaa, että kapasiteetti riittää, mutta yksittäisillä vuoroilla saattaa lähtö ylikuormittua.

Raideliikennelinjaus

Joukkoliikenteen runkoyhteyden ohjeellinen linjaus Ruukintiellä sijoittuu alueen keskelle tukeutuen maankäytön painopistealueisiin. Raidelinjausta Kauklahdenväylän varteen on tutkittu. Linjaus olisi kuitenkin teknisesti haastava toteuttaa eikä tavoittaisi niin paljon matkustajia kuin nyt Kiviruukin halki ohjeellisena osoitettu yhteys.

Yhteys lentokentälle

Kiviruukki ei sijaitse tällä hetkellä suoran lentokenttäyhteyden varrella. Alueelta tulee kuitenkin olemaan tehokas raideyhteyden Kivenlahden metroasemalta idän suuntaan. Joukkoliikenteen runkoyhteys -varaus mahdollistaa raideyhteyden toteuttamisen myös pohjoisen suuntaan Kauklahteen. Busseja palvelee tarvittaessa sujuva yhteys Kauklahdenväylälle.

Virkistysalueet ja puistot

Alueen kehittäminen on hyvä asia, mutta metsiä tulee säilyttää ne vähät mitä alueella on. Raasilanmetsän puusto pitää säilyttää. Kuten aikoinaan Tapiolassa pitää Kiviruukkiin kaavoittaa useita viheralueita luomaan puutarhakaupunkimainen asuinympäristö alueen toimijoille ja ihmisille.

Ei riitä, että kerrostalon sisäpihalle suunnitellaan viheraluetta. Osayleiskaavalla tulisi ohjata reunavyöhykkeelle puistoalueita ja istutettavia alueita. Viheralueet ovat lähes yksinomaan suunniteltu Kattilalaaksoon päin, miksi?

Vastine:

Yleiskaavaratkaisussa on olemassa olevat metsät pyritty pääosin säilyttämään. Esimerkiksi kaava-alueen itäosassa sijaitseva Raasilanmetsä on kaavassa osoitettu virkistysalueeksi tulevaisuudessakin. Tämän lisäksi kokonaan uusia virkistysalueita on osoitettu asuntoalueiden keskelle virkistysalue -merkinnällä.

Virkistysalueet on sijoitettu mahdollisimman hyvin asukkaiden saavutettaviksi, niiden tarkempi koko ja sijainti ratkaistaan asemakaavalla. Kaavamääräyksen mukaan virkistysalueet tulevat tarkemmassa suunnittelussa mitoitettaviksi riittävän suuriksi niin, että niille mahtuu korttelipuistot sekä kaupunginosapuiston toiminnot. Merkinnöillä on ollut tarkoitus turvata riittävät ja hyvin saavutettavat viheralueet alueen asukkaille sekä mahdollistaa uusien asukkaiden tarvitsemien virkistyspalveluiden ja -toimintojen (kuten leikkipuistojen) sijoittaminen uusille rakennettaville virkistysalueille. Virkistysalueita yhdistää viheryhteystarpeet, joiden tarkempi sijainti ratkaistaan myös asemakaavalla.

Kaavassa osoitettujen virkistysalueiden lisäksi kaava-alueelle tullaan asemakaavassa osoittamaan myös riittävät piha-alueet ja mahdollisesti myös pienempiä julkisia virkistysalueita.

Luontoarvot ja liito-oravat

Luontoyhteydet ovat täysin riittämättömät. Tärkeää huomioida liito-oravat eikä tuhota enää ollenkaan sen alueita. Miten varmistetaan liito-oravien kulkureittien ylityskohdat vilkkaasti liikennöidyillä leveällä tiellä?

Vastine:

Kiviruukin kaava-alueen merkittävin ekologinen yhteys kulkee Espoon keskuspuiston ja Sammalvuoren välillä kaava-alueen itäosan metsien kohdalla. Yhteyskokonaisuus on turvattu virkistysalueina sekä liito-oravan yhteystarvemerkinnoin, jotka edellyttävät yhtenäisiä ja jatkuvia yhteysalueita myös rakennettavien alueiden läpi. Alueen itä-länsisuuntaiset ekologiset yhteydet kulkevat jo valmiiksi rakennetuilla alueilla ja ovat luonteeltaan heikentyneitä ja paikallisia. Kaava-alueen poikki Tiilenvälajantien kohdalla kulkeva virkistysalue tukee tulevaisuudessa Kiviruukin alueen itä-länsisuuntaisia ekologisia yhteyksiä.

Kiviruukin alueen liito-oravien elinpaikat ja kulkuyhteydet on selvitetty kaavatyön alussa vuonna 2018. Liito-oravan ydinalueet sijoittuvat osayleiskaavan virkistys- ja suojaviheralueille yhtä ydinaluetta lukuun ottamatta, joka sijoittuu osittain julkisten palvelujen korttelialueelle. Ydinalueet on esitetty kaavakartalla

omana merkintään, jonka kaavamääräyksissä kielletään liito-oravan elinmahdollisuuksien heikentäminen niin viher- kuin rakennettavilla alueillakin.

Liito-oravien kulkureittien leveydet ja teiden ylityskohdat ratkaistaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Liito-oravien kulkumahdollisuudet teiden yli voidaan turvata esimerkiksi puustoistutuksin.

Yleiskaavan ohjaavuus ja vaikutusten arviointi

Kiviruukin yleiskaavasta on laadittava oikeusvaikutteinen yleiskaava, jotta sen merkitys ja asema ohjaavana yleiskaavana tulevalle asemakaavoitukselle toteutuu lain edellyttämällä tavalla. Osayleiskaavan tulisi ohjata yksityiskohtaisempaa suunnittelua voimakkaammin. Osayleiskaavan tehtävänä on mm. määritellä alueelle sopiva rakentamisen tehokkuus ja korkeus sekä ohjata sitovasti kadunvarsille sijoittuvan liiketilan määrä. Lähes mikä tahansa asemakaavaratkaisu voidaan katsoa osayleiskaavan mukaiseksi, joten osayleiskaavalla ei todellisuudessa ohjata tulevaa maankäyttöä.

Osayleiskaavaluonnoksesta ja sen valmisteluaineistosta puuttuu lainsäädännössä edellyttämät yleiskaavataso ympäristö- ja vaikutusarviointit. Lisäksi kaupungin asettamien ilmastomuutostavoitteiden sekä energia- ja hiilineutraalisuustavoitteiden valossa on laadittava riittävät ja perusteelliset selvitykset ekologisesti, taloudellisesti ja sosiokulttuurisesti kestävä kehityksen mukaisen kaavoitustoiminnan varmistamiseksi.

Kiviruukin osayleiskaavan kaavaselostuksesta ei selviä miksi suunnittelualue on muutettu noin radikaalisti v. 2008 hyväksytystä ja v. 2010 vahvistuneesta Espoon eteläosien yleiskaavasta. Kiviruukin osayleiskaavan laadinnassa on otettava huomioon voimassa olevassa yleiskaavassa asetettuja ja päätettyjä tavoitteita.

Vastine:

Kiviruukin osayleiskaava laaditaan maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittamana oikeusvaikutteisena yleiskaavana. Laadittava kaava on yleispiirteinen aluevarauskaava, jolla jäsennetään alueen rakenne asemakaavoituksen pohjaksi. Kiviruukin osayleiskaava korvaa vahvistuessaan alueella tällä hetkellä voimassa olevan yleiskaavan.

Tavoite on, että alue toteutuu vaiheittain vuoteen 2040 mennessä. Jotta rakentamisen tehokkuus, korkeus ja korttelityypit voidaan asemakaavavaiheessa ratkaista joustavasti aikanaan jokaiselle osa-alueelle parhaiten soveltuvalla tavalla, ei osayleiskaavassa ole tarkoituksenmukaista esittää yksityiskohtaista, sitovaa määräystä niihin.

Koska Kiviruukin alueen asema ja saavutettavuus muuttuu Espoon ja seudun kaupunkirakenteessa vuonna 2023 länsimetron jatkeen valmistumisen myötä, myös alueen kehittämisen tavoitteita on ollut tarpeen tarkistaa.

Kaava-alue sijaitsee aivan tulevan metroaseman vieressä, joten alueen rakentaminen tehokkaasti on mm. eheytyvän yhdyskuntarakenteen, joukkoliikenteen edellytysten sekä palvelujen saavutettavuuden kannalta perusteltua. Alue yhdistyy sekä toiminnallisesti että kaupunkirakenteellisesti osaksi tulevaa metrokeskusta. Sijoittamalla tehokasta rakentamista jo rakennetulle alueelle voidaan lisäksi säilyttää luonto- ja virkistysarvoiltaan tärkeämpiä alueita.

Kiviruukin osayleiskaavan vaikutusten arviointi perustuu kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). Kaavan vaikutuksia selvitetessä on otettu huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Tavoite ja luonnosvaiheessa on tehty mm. liito-orava- ja luontoselvitykset, karotoitettu ympäristöriskit, tehty alueen melumallinnus sekä pyydetty lausunto alueen kulttuurihistoriallisista arvoista.

Ehdotusvaiheeseen on valmistunut mm. Kunnallistekninen tarkastelu, Energia-suunnitelma ja Ilmastovaikutusten arviointi.

Vaikutusten arviointeja tarkennetaan sekä ajantasaistetaan koko kaavaprosessin ajan.

Muuta

Stark

Osayleiskaava tai sen tuomat velvoitteet, määräykset tai vaikutukset eivät saa vaikuttaa Starkin liiketoimintaan nykyisellä Kivenlahden myyntiyksikön kauppapaikalla. Lähialueen maankäyttö tulee suunnitella ja järjestää siten, että nykyinen kaupallinen toiminta voi jatkua kiinteistöllä ennallaan ilman häiriötä.

Ruukinmestarintie 5 - 7

Kiinteistömme sijaitsee Kiviruukin yleiskaava-alueella osoitteessa Ruukinmestarintie 5 -7. Yleiskaavaluonnoksessa Kiinteistömme päälle on sijoitettu suoja-alue naapurin kaasupulloista johtuen. Havainnekuviin on piirretty kiinteistömme kohdalle puistoa ja tekstissä sitä saisi käyttää pysäköintiin. Mielestämme maanomistajien tasa-arvoinen kohtelu ei kaavanvalmistelussa ole toteutunut.

Vastine:

Stark

Osayleiskaavan tarkoitus on mahdollistaa vaiheittain toteutuva kaupunkirakenteen muutos Kiviruukin alueella. Toteutumisaikatauluun ja -järjestykseen vaikuttavat mm. kaavoituksen eteneminen, maanomistus ja suhdanteet. Osayleiskaavassa osoitetun maankäytön toteutuminen vaatii asemakaavan muutoksen.

Ennen rakentamista laadittavien asemakaavan muutoksien käynnistyminen riippuu maanomistajien tulevaisuuden suunnitelmista ja halukkuudesta muutokseen. Siten osayleiskaava ei vaikuta Starkin liiketoimintaan nykyisellä Kivenlahden myyntiyksikön kauppapaikalla eli nykyinen kaupallinen toiminta voi jatkua kiinteistöllä ennallaan siihen asti, kunnes olosuhteet ovat otolliset muutokselle.

Ruukinmestarintie 5 - 7

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää, että kaavoituksessa huolehditaan mm. ympäristön terveellisyydestä ja turvallisuudesta eli toimintojen sijoittelussa on otettava huomioon alueella olevat onnettomuusriskit ja niiden vaikutusalueet. Lisäksi kemikaaliturvallisuutta säätelee laki vaarallisten kemikaalien ja räjähteiden käsittelyn turvallisuudesta. Kyseiselle suojavyöhykkeelle (AEG2 kemikaalivuodon suojavyöhyke) ei saa sijoittaa herkkiä kohteita kuten hoitolaitoksia, kouluja, kerrostaloalueita tai ostoskeskuksia.

Koska edellä mainituista syistä suojavyöhykkeen alueelle ei voida osoittaa asuamista on ko. kiinteistön alue muutettu osayleiskaavassa työpaikka-alueeksi (TP). Alue varataan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille.