

Alue 213308

Asianumero 2251/10.02.03/2020

Laakakivi-Laajalahti, eteläinen

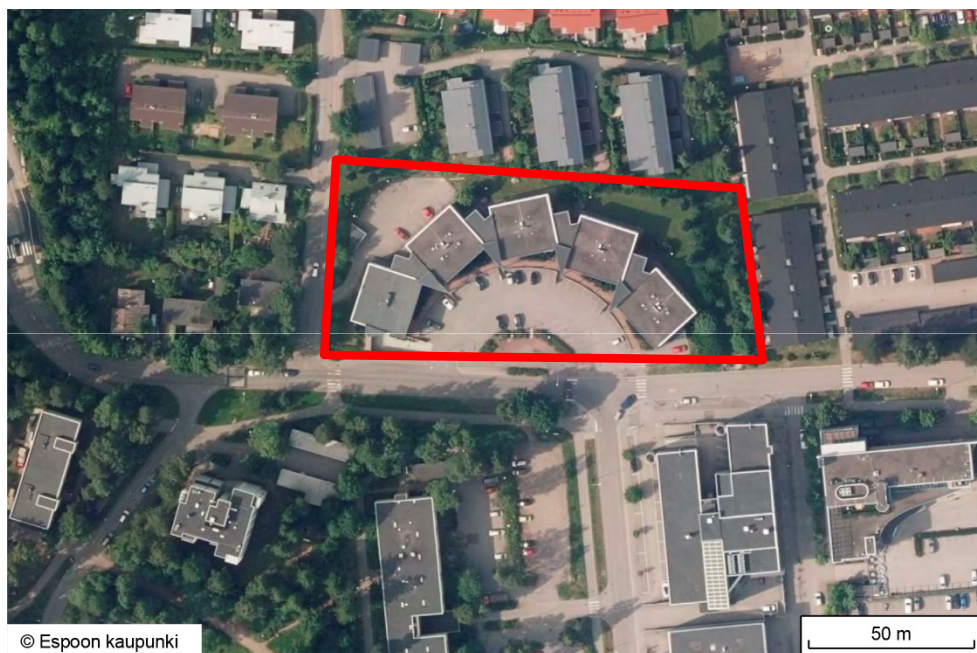
Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi.



Kuva: suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa, Valkjärventien varrella Tietäjätien päättänä. Alue rajautuu kolmelta sivulta pientaloalueeseen ja eteläpuolelta Valkjärventien katualueeseen, jonka eteläpuolella on asuinkerrostaloja sekä toimistorakennuksia. Varsinaisen kaavanmuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

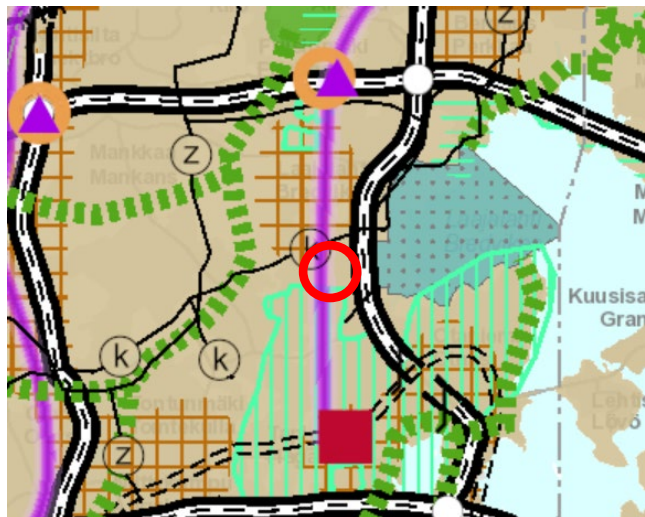
Suunnittelualueella sijaitsee vuonna 1997 valmistunut viidestä kuutiomaisesta rakennusmassasta koostuva kaksikerroksinen toimistorakennus. Suunnittelualueen luoteiskulmassa ja rakennuksen eteläpuolella sijaitsee pysäköintiä.

Maanomistus

Korttelin 16039 tontti 9 on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katu- ja torialueet omistaa Espoon kaupunki.

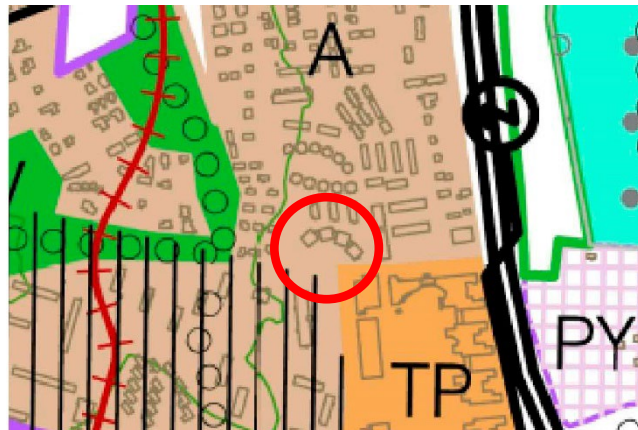
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen eteläpuolelle sijoittuu valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) Yhdistetyssä maakuntakaavassa esitetty violettiviiva tarkoittaa pääkaupunkiseudun poikittaista joukkoliikenteen yhteysväliä.



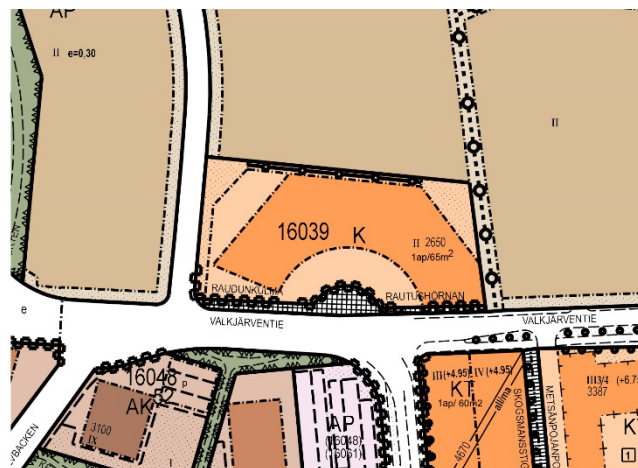
Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue sijoittuu asuntoalueelle lähelle työpaikka- ja valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä, RKY-aluetta.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa **Laakakivi-Laajalahti, eteläinen -niminen asemakaava** (hyväksytty 7.3.1995). Korttelin 16039 tontti 9 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi. Korttelialueen rakennusoikeus on 2650 kerrosneliötä ja rakennusten enimmäiskerrosten lukumäärä on kaksi. Korttelialueen autopaikkamääräys on 1 ap / 65 m².



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 8.5.2020 hakenut tontin maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91b §). Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?**Tavoitteet**

Tavoitteena on muuttaa liike- ja toimistorakennusten korttelialue asuinkerrostalojen korttelialueeksi sovit- taen sen mittakaavaa ympäröivään pientaloalueeseen. Olemassa oleva liikerakennus puretaan. Kaa- vanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukai- sesti.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan tontin eteläosaan, Valkjärventien varrelle suunnitellaan kolmea asuin- kerrostaloa, jotka ovat 4-6-kerroksisia. Pysäköinti si- joittuu tontin pohjoisosaan viereisen tontin pysäköin- nin läheisyyteen. Piha-alueet sijoittuvat pääasiassa tontin koilliskulmaan pientaloalueen suuntaan. Suun- nitelman kokonaisrakennusoikeus on noin 6 600 k- m².

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistu- mis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunni- telma, jota tarkennetaan vaiheittain. Asemakaava- kartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa ja sitä täy- dennetään tarvittaessa kaavaehdotuksen nähtävillä- olon jälkeen.

Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luon- toon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdys- kuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat korttelin 16039 eteläosa ja sen lähiympäristö. Vaikutusarvioin- nissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukai- sin menetelmin.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä lisäksi viranomaiset. Viranomais- ja muu asiantuntijayhteistyö järjestetään työn kuluessa erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 1.6.2020–1.7.2020. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 1.7.2020 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi ja aluenumero (Laakakivi-Laajalahti, eteläinen, 213308) on mainittava.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2021. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin vastineet kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.** Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi/kaavakuulutukset.

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä; Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla www.espoo.fi/kaavakuulutukset ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa. (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolla www.espoo.fi/asemakaavoituskohteet. Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Hanna Kiema, p. 043 825 5216

hanna.m.kiema@espoo.fi

Jenny Asanti (maisemasuunnittelu), p. 043 824 4837

jenny.asanti@espoo.fi

Olli Koivula (liikennesuunnittelu), p. 046 877 3003

olli.koivula@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 15.5.2020

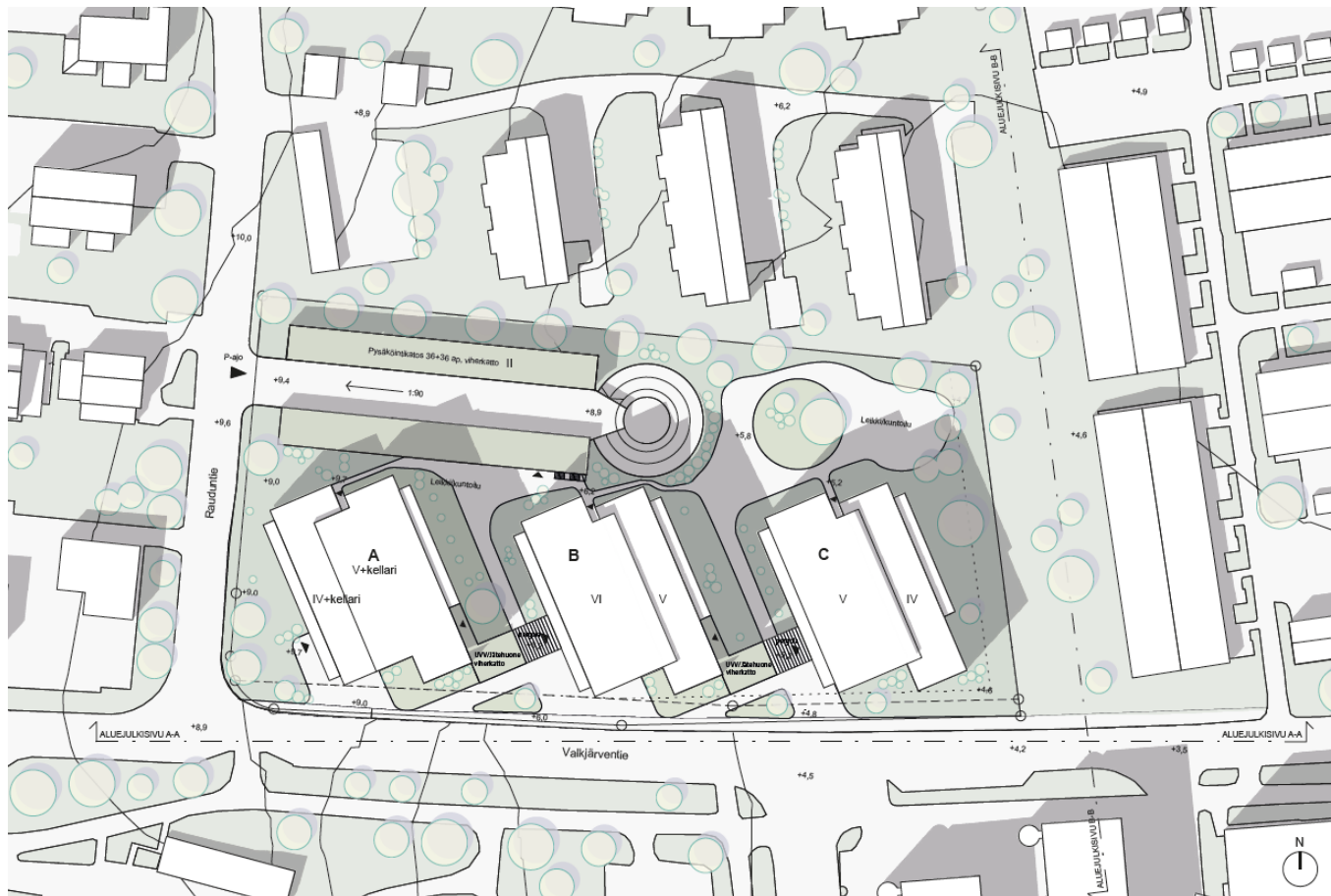
Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA VALMISTELUAINEISTOSTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvalähteinä toimineet suunnitelmat:

- Alustava viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Konkret Oy. 8.5.2020



Asemapiirros. Rakennukset sijoittuvat viistosti Valkjärventiehen päin muodostaen pieniä aukiomaisia tiloja osaksi kävely-ympäristöä. Rakennukset sijoittuvat tontin eteläosaan jättäen tilaa olemassa olevien rakennusten ja uudisrakennusten väliin.



Aluejulkisivu A-A. Rakennukset porrastuvat matalammaksi pientalojen puolella. Korkeimmat osat sijoittuvat keskemälle.



Aluejulkisivu B-B.



Näkymäkuva Valkjärventieltä länteen.