

Alue 410308

Asianumero 3054/10.02.03/2015
19.10.2015

Espoonlahden keskus (Lokirinne)

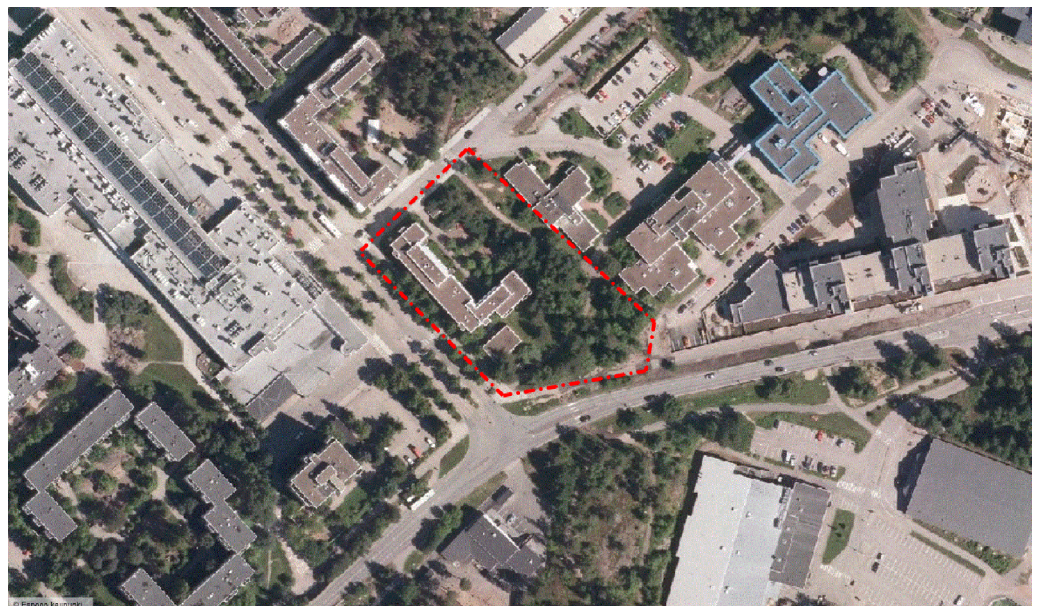
Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan asutokorttelin huomattava tehostaminen Espoonlahden keskuksessa tulevan metroaseman ja monipuolisten palveluiden välittömässä läheisyydessä.



Kuva: suunnittelualan sijainti opaskarttapolhjalla.



Kuva: alustava suunnittelualan rajausta ilmakuvapohjalla © Espoo kaupunki 2013.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Espoonlahden keskustassa, Espoonlahdenkadun kaakkoispäädyssä, aivan tulevan Espoonlahden metroaseman ja kauppakeskus Lippulaivan vieressä. Suunnittelualueeseen kuuluu asuin- ja liikerakennusten kortteli 34317 (ALK) sekä Majakkaniityn puistoalue (VP).

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskustassa alueen pääkadun, Espoonlahdenkadun kaakkoispäädyssä. Kortteliin 34317 kuuluu yksi neljäkerroksinen asuin- ja liikerakennus, jossa kerrosalaa on 3153 k-m² sekä erillinen liikerakennus, jossa kerrosalaa on 147 k-m². Rakennukset ovat valmistuneet v. 1988.

Majakkaniityn puisto on metsäinen jalankulku- ja pyöräyhteys Lokirinteestä ja Espoonlahdenkadulta Espoonlahden terveysasemalle.

Vastapäätä, Espoonlahdenkadun toisella puolella on vuonna 1993 valmistunut kauppakeskus Lippulaiva, johon ollaan suunnittelemassa laajennusta ja sen yhteyteen uusia asuin- ja liikerakennuksia, joiden korkeus vaihtelee 9-16 asuin- ja liikerakennuksen välillä.

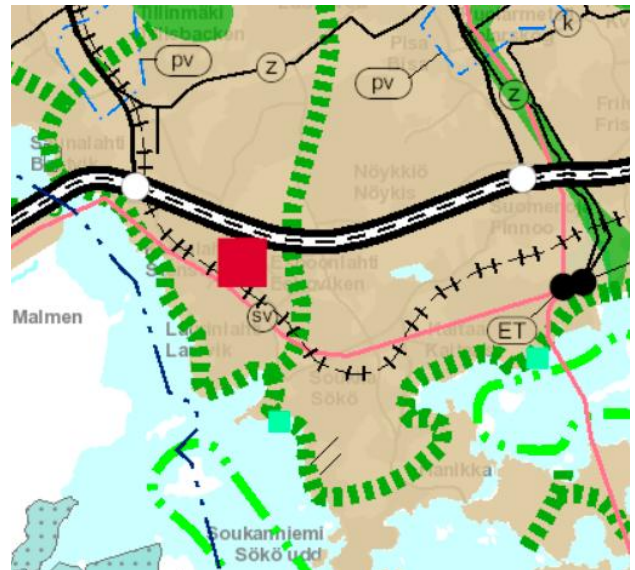
Suunnittelualueen asukkaiden pysäköintipaikat sijaitsevat nykyisin n. 200 metrin päässä, korttelissa 34324 (LPA).

Maanomistus

Suunnittelualue, johon kuuluu asuin- ja liikerakennusten kortteli ALK 34317 sekä Majakkaniityn puistoalue, ovat kaupungin omistuksessa (korttelin osalta, Espoon Asumus).

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolle on osoitettu viheryhteystarve. **Uudenmaan 2. vaihemaankuntakaavassa** (vahvistettu YM, 30.10.2014) Espoonlahden keskus on merkitty yhdeksi pääkaupunkiseudun aluekeskukseksi, jossa ei ole rajattu kaupan mitoitus. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.



Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu 1/2014 © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06).

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahden suuralueet.

Asemakaavan muutosalue on yleiskaavassa merkitty kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-K). Keskustatoimintojen alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö. Lisäksi alueelle on merkitty virkitysalue (V) sekä -yhteystarve.

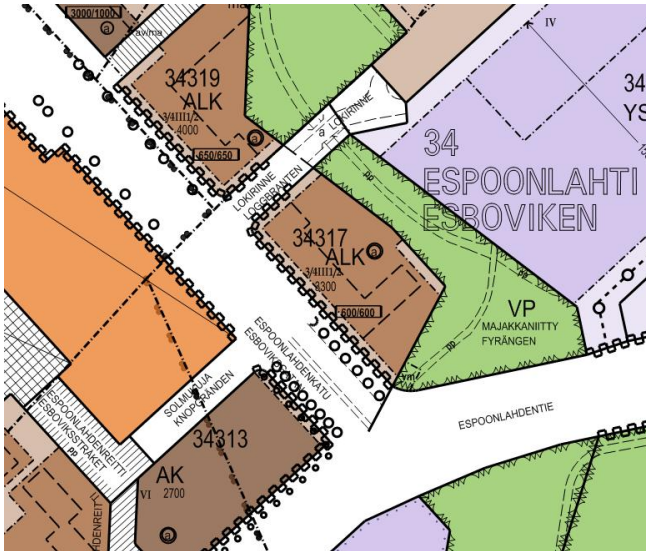
Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (1/2014) © Espoon kaupunki.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Espoonlahden keskus (410300), vahvistettu 23.10.1979 sekä **Espoonlahden keskus II (410704)**, vahvistettu 16.11.2009 - nimiset asemakaavat. Asemakaavaan sisältyvät asuin- ja liikeyrityskennusten korttelialue (ALK) ja Majakkaniityn puisto-alue (VP), jolle on osoitettu ohjeellisia jalankulku- ja pyöräteitä Lokirinteen ja Espoonlahdenkadun sekä Espoonlahden terveysaseman välille.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta (1/2014) © Espoo kaupunki.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutoksen aloittamisesta on sovittu kaupungin ja suunnittelualueen maanomistajat kesken. Asemakaavan muutoksen hakijat maksavat kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatimista. Maankäytösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksella on tarkoitus mahdollistaa asuntorakentamisen tehostaminen Espoonlahden aluekeskuksen ydinkeskusta-alueella, metroaseman välittömässä läheisyydessä Espoonlahdenkadun varrella. Asemakaavan muutosalueeseen kuuluu kortteli 34317 (ALK) sekä majakkaniityn puistoalue.

Asemakaavaa tehostetaan huomattavasti nykyisestä 3 300 k-m²:stä mahdollistamalla n. 14 000 k-m² asuntorakentamista (n. 10 700 k-m²:n lisäys nykyiseen). Nykyistä kortteliä 34317 (ALK) laajennetaan n. 382 m² Majakkaniityn puolelle, jolloin sen pinta-alaksi muodostuu 3 395 m² ja korttelitehokkuudeksi $e_k = 4.1$. Asuntokorttelia reunustavat nykyiset jalankulku- ja polkupyöräyhteydet säilytetään ja niitä kehitetään. Kaikki korttelin asuntojen autopaikat sijoitetaan pihakannen alle kahteen tasoon. Pysäköintiin ajo ohjataan Lokirinteen puolelta. Espoonlahdenkadun puoleiseen maantasokerrokseen sijoitetaan liiketiloja ja tornirakennukseen mahdollistetaan (alimpiin kerroksiin) myös toimistojen sijoittaminen.

Asemakaavassa uusi rakennus muodostuu matalasta 4-6-kerroksisesta lamellitalosta ja 18-22-kerroksisesta tornirakennuksesta.

Kaupunkikuvallisia tavoitteita on merkitä Espoonlahden keskustan sisäänkäynti maamerkkimäisellä rakennuksella paikalla, jossa se ei varjosta tai estä näkymiä olevista rakennuksista - ja muodostaa vastinparin Lippulaivan yhteyteen esitetyille korkeille rakennuksille. Muodostuvan kokonaisuuden massoiteltua tutkitaan asemakaavaehdotuksessa tarkemmin. Katutila Espoonlahdenkadulla muodostuu kaupunkimaiseksi. Massoitelu mahdollistaa myös meluntorjunnan asutopihoille. Korttelia kavennetaan hieman Espoonlahdenkadulla, jotta kadun pohjoisreunalla oleva polkupyöräilyn laatureitti voidaan toteuttaa tavoitteena olevalla 5 metriä leveällä mitoituksella.

Asuntojen hallintamuoto vaihtelee vuokra-asunnoista omistusasuntoihin.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Asemakaavoitettava alue sisältyy työn alla olevaan Espoonlahden keskustan kaupunkirakenteelliseen kokonaistarkasteluun, joka on esitelty kaupunkisuunnittelulautakunnassa 22.4.2015.

Suunnitelman kuvaus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä on liitteenä kaksi alustavaa asemakaavaratkaisua, joissa

tornitalon massa ja kerrosluku vaihtelevat 18-22 kerroksen välillä.

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. Asemakaavaehdotusvaiheessa suunnitelma sisältää korttelisuunnitelmatasoisien arkkitehtisuunnitelman sekä liikenne-, melu- ja hulevesien hallintaselvityksen. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön,

liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat korttelit 34313, 34319, 34334 ja 34349. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään mahdollisia aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin. Olemassa olevia selvityksiä ovat mm.:

Espoonlahden liikenteen toimivuustarkastelut (Ramboll, 2013)

Lippulaivan laajennus, Espoo, liikenteen toimivuustarkastelut (Ramboll, 2013)

Vaikutusten arviointia tullaan esittämään asemakaavan muutoksen selostuksessa.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallintoalueiden 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 sovittavien 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 vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kuin asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 2.11.2015-1.12.2015. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 1.12.2015 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 (Espoonlahden keskus, alue 410308) on mainittava. **Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään Mainingin koululla (Maininkitie 23) maanantaina 2.11.2015 kello 17.30-19.00.**

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2016. 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.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin kannanotto muistutuksiin kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §). Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.** Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.** Lisäksi kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajille sekä asukasyhdistykselle lähetetään kirje. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kirjeitse niille muistuttajille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspal-

velu (käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Suuralueen yhteispalvelupisteessä (Kauppa-keskus Lippulaiva, Espoonlahdenkatu 4) ja kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Patrik Otranen (arkkitehti), p. 043 8250 799

Juhani Lehtikainen (liikennesuunnittelu), p. 046 877 2502

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 19.10.2015

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA SUUNNITELMASTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvalähteinä toimineet suunnitelmat:

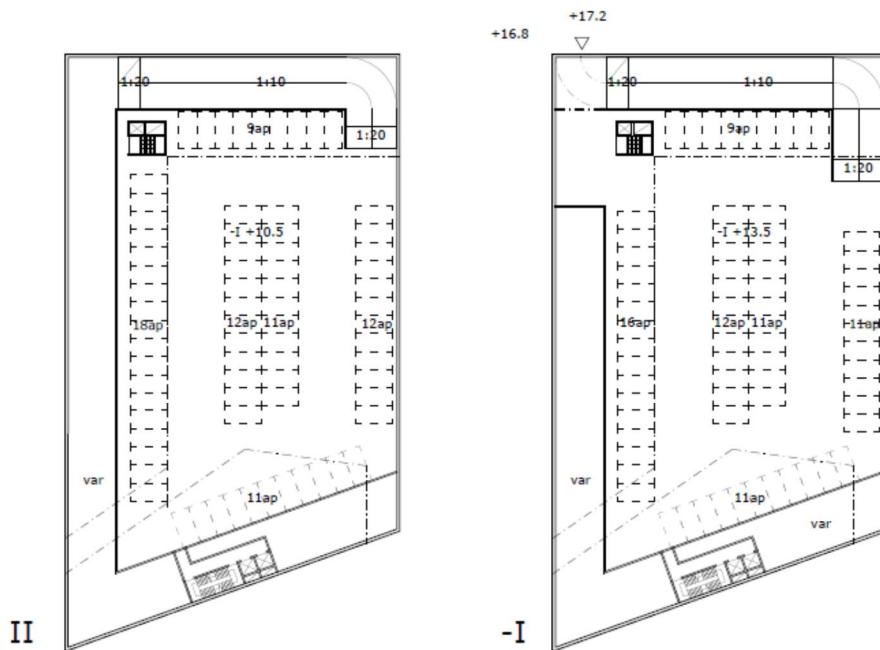
- Lokirinne 1, viitesuunnitelma (Avanto Arkkitehdit, 15.9.2015)



Asemapiirros, Espoonlahden keskusta ja asemakaavan muutosalue (kuvassa: vaihtoehto 1) © Avanto Arkkitehdit Oy 2015.



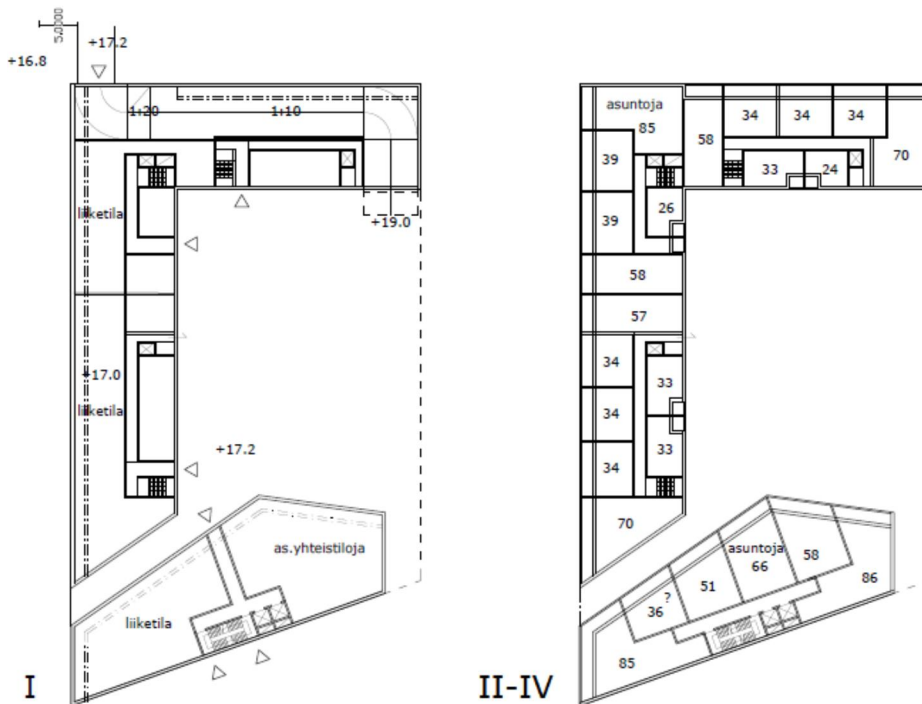
Asemapiirotukset, vaihtoehdot 1 ja 2. © Avanto Arkkitehdit Oy 2015.



maanalainen pysäköinti
ramppi integroitu rakennusmassaan
puolet rakennuksen alapuolisesta alasta pysäköintiä

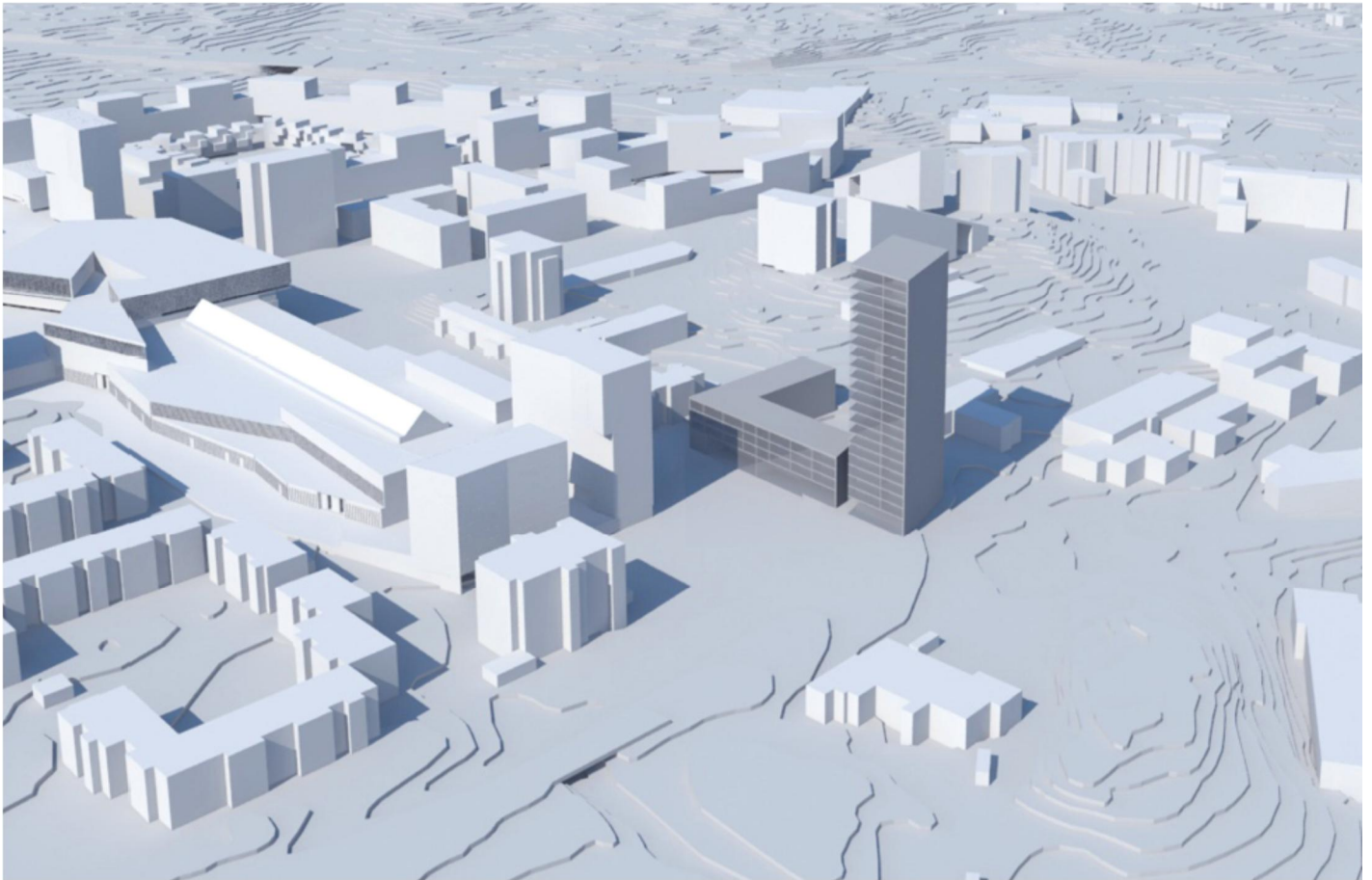
-I 70 ap -> 9100 k-m2
-II 73 ap -> 9490 k-m2

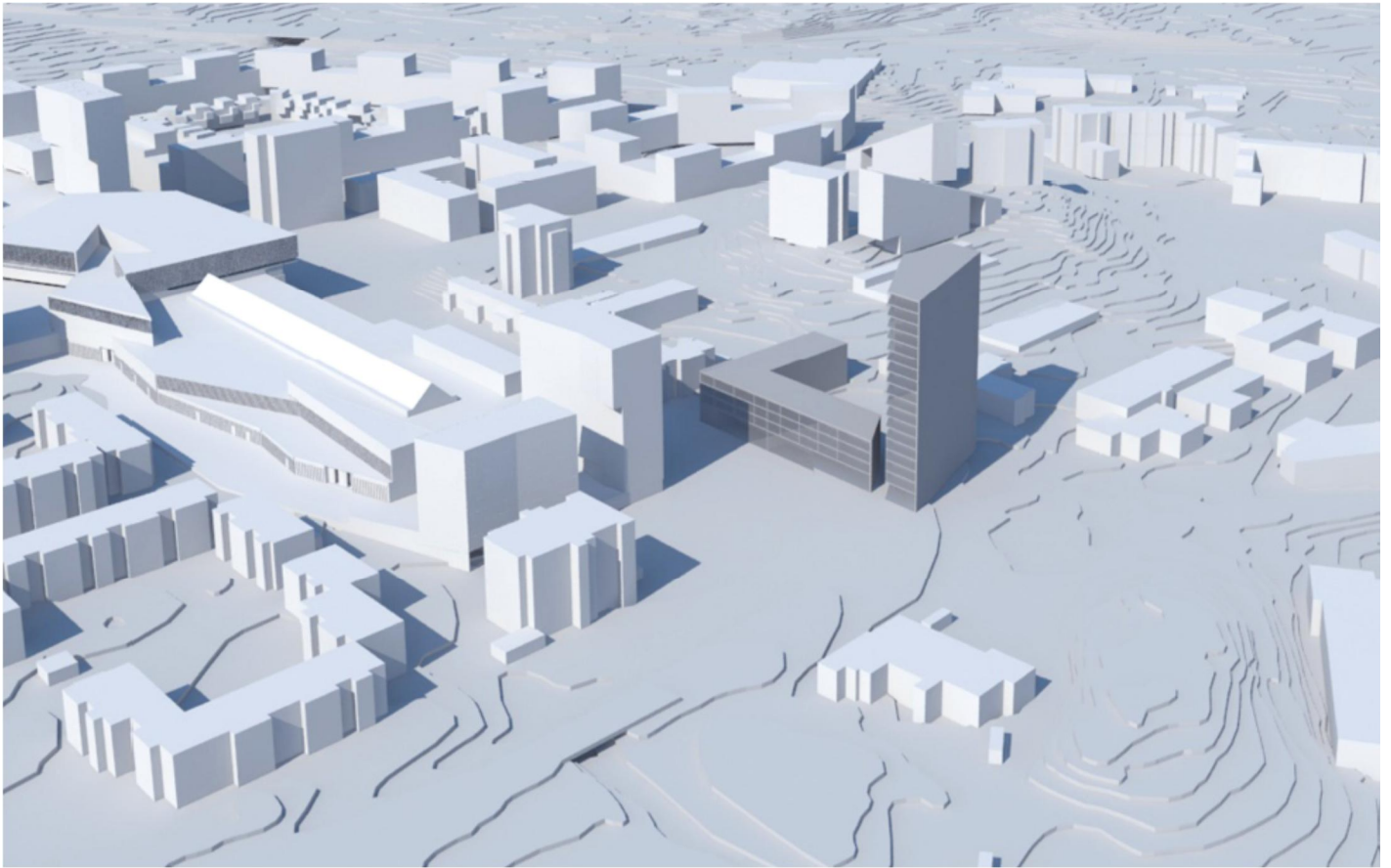
VE4



asuntojen keskispinta-ala
tornissa 64m2,
lamellissa 44m2

Viitteellisiä pohjapiirustuksia (ve 2): yllä: kellari ja pysäköinti, alla: maantasokerros ja peruskerros. © Avanto Arkkitehdit Oy 2015.





Näkymäkuvia, ve 2, © Avanto Arkkitehdit Oy 2015.