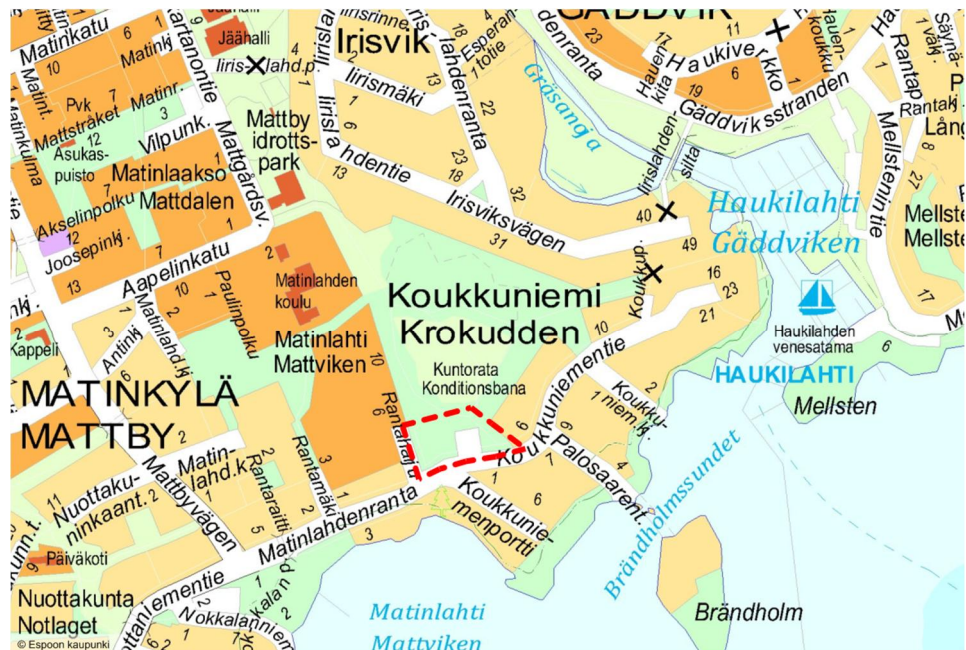


Alue 311306
Koukkuniemi
Asemakaavan muutos

Asianumero 1638/10.02.03/2015
10.2.2017

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksella suunnitellaan asumista rakentamattomalle yleisen rakennusten korttelialueelle, pysäköintialueelle sekä osalle puistoa. Suunnittelussa otetaan huomioon liito-oravan ydinalue ja siihen liittyvät ekologiset yhteydet.



LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän Koukkuniemessä, Koukkuniementien varressa, lähellä Matinlahden uimarantaa. Suunnittelualue rajautuu idässä pien- ja rivitalojen korttelialueeseen ja lännessä Rantaharjukatuun. Varsinaisen kaavamuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue on nykyisin rakentamatonta ja puustoista ojitettua suota, lukuun ottamatta yleisen pysäköinnin aluetta sekä Koukkuniementien ja Rantaharjukadun risteyksessä sijaitsevaa harvapuustoista avokallioaluetta. Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee liito-oravan ydinalue, ja osa ydinalueesta ulottuu suunnittelualueen länsilaitaan (katso liite 1). Tältä ydinalueelta tulee järjestää Espoon kaupungin suunnitteluperiaatteiden mukaisesti vähintään kaksi puustoista latvussyhteyttä mahdollistamaan liito-oravan liikkuminen muille ydinalueille ja Matinlahden rantaan.

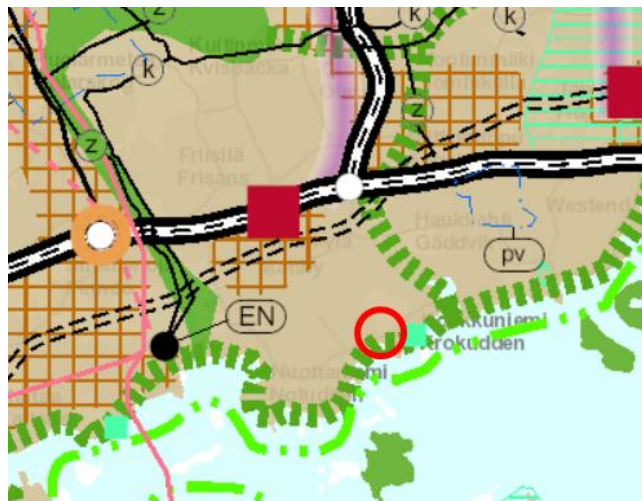
Suunnittelualueen itälaidalla ja alueen eteläpuolella Koukkuniementien varressa kulkee pyöräilyn tavoiteverkon mukainen pyöräilyn pääreitti.

Maanomistus

Suurin osa suunnittelualueesta on Espoon kaupungin omistuksessa. Kiinteistö 1:337 on yksityisessä omistuksessa.

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Suunnittelualueen eteläpuolella kulkee merenrantaa pitkin viheryhteystarve, joka ulottuu Lauttasaaresta Kirkkonummelle asti. Suunnittelualueen lähetyillä sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman kannalta tärkeä kohde, Villa Koli.



Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu 2/2016 © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06). Suunnittelualueen sijainti on ympyröity punaisella.

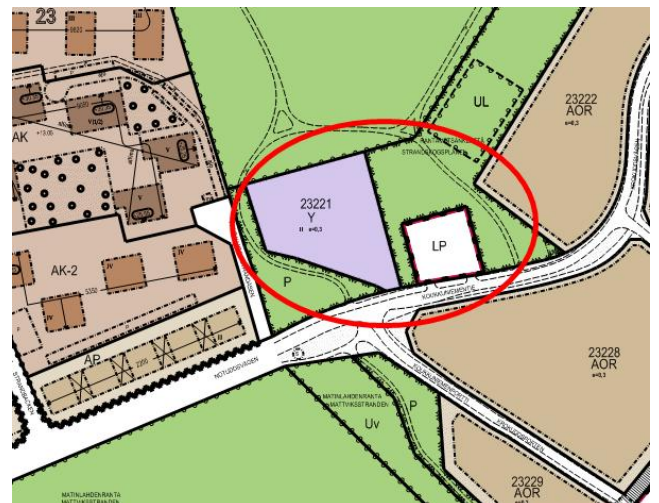
Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu asuntoalueeksi (A), jota ympäröi virkistysalue (V) pohjoisessa ja etelässä. Virkistysyhteys Isosta Omenasta Matinlahden rantaan kulkee suunnittelualueen vierestä.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (2/2016) © Espoon kaupunki. Suunnittelualueen sijainti on ympyröity punaisella.

Alueella on voimassa **Koukkuniemi-asemakaava** (lainvoimainen 17.10.1983). Suunnittelualueella on yleisten rakennusten korttelialue 23221 (Y), pysäköimisalue (LP) sekä puistoaluetta (P). Yleisten rakennusten korttelialueen tehokkuusluku on 0,3 ja suurin sallittu kerrosluku on kaksi kerrosta. Ohjeelliset jalankululle ja pyöräilylle varatut reitit kulkevat alueen itä- ja länsireunoilla.

Suunnittelualueetta ympäröivät alueet on osoitettu etelässä ja lännessä katualueiksi, pohjoisessa urheilualueeksi (U5) sekä idässä puistoksi (P) ja enintään kaksikerroksisten pien- tai rivitalojen korttelialueeksi (AOR).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta (2/2016) © Espoon kaupunki. Suunnittelualueen sijainti on ympyröity punaisella.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet suunnittelualueen maanomistajat: Espoon kaupungin tonttiyksikkö 26.2.2016 ja kiinteistön 1:337 omistajat 8.2.2017. Hakijat maksavat kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Asemakaavan muutos saattaa edellyttää maankäytösopimuksen (MRL 91b §) laatimista. Maankäyttöso-pimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Tavoitteena on tiivistää olemassa olevaa kaupunkirakennetta suunnittelemalla asuinrakennuksia toteuttamatta jääneelle yleisten rakennusten korttelialueelle sekä sen vieressä sijaitseville pysäköinti- ja puisto-alueille. Suunnittelussa huomioidaan muun muassa liito-oravan ydinalue ja siihen liittyvät ekologiset yhteydet, suunnittelualueella nykyisin sijaitsevat yleiset pysäköintipaikat sekä olemassa oleva kevyen liikenteen yhteys.

Suunnitelman kuvaus

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetään kolme erilaista alustavaa suunnitelmavaihtoehtoa. Vaihtoehdot 1 ja 2 mukailevat suunnittelualueen länsipuolella sijaitsevan korttelin rakennusten sijoittelua ja vaihtoehto 3 suunnittelualueen itäpuolella sijaitsevan korttelin rakennetta.

Kaikissa vaihtoehdoissa suurin osa uusista asuinrakennuksista keskitetään suunnittelualueen itäosaan ja suunnittelualueen länsiosa säilytetään pääosin puustoisena liito-oravan ydinalueena. Ydinalueelta järjestetään vähintään kaksi puustoista latvusyhteyttä muille ydinalueille. Kaavanmuutosalueen lounaiskulmassa sijaitseva puistoksi kaavoitettu kallioalue osoitetaan pientalojen korttelialueeksi yksityisen maanomistajan toivomuksesta.

Olemassa oleva kävely- ja pyöräilyreitti säilytetään suunnittelualueen itäosassa. Havainnekuviissa suunnittelualueen luoteispuolelle on esitetty uusi kävely-yhteys, jonka toteuttaminen ei edellytä asemakaavan muutosta. Uusi kävelyreitti parantaisi yhteyttä Matinkylän urheilupuistosta Matinkylän uimarannalle.

Vaihtoehto 1

Tonttiyksikkö on maanomistajana toivonut, että tarkasteltaisiin sellaista vaihtoehtoa, jossa suunnittelualueelle sijoitetaan neljä kerrostaloa ja paritaloja. Vaihtoehto 1 on tämän toiveen mukainen.

Vaihtoehdon 1 mukaan Koukkuniementien varteen sijoitetaan neljä kaksiasuntoista pientaloa. Neljän nelikerroksien asuinrakennuksen ryhmä sijoitetaan tulevan korttelialueen reunalle siten, että alueen keskelle muodostuu suojaisa piha.

Pysäköintipaikat rakennetaan maanpinnalle ja ne sijoitetaan pääosin suunnittelualueen itäreunalle. Osa suunnittelualueella nykyään sijaitsevista yleisistä pysäköintipaikoista siirretään korttelialueen kaakkois-laitaan siten, että yleisen pysäköintialueen läpi on yhteys asuinrakennusten korttelialueelle. Loput yleiset pysäköintipaikat on mahdollista siirtää Koukkuniementien varteen. Alustavassa suunnitelmassa pysäköintipaikkoja on mitoitettu kerrostaloille vähintään yksi 80 kerrosneliömetriä kohden ja pientaloille vähintään yksi 70 kerrosneliömetriä kohden.

Vaihtoehdon 1 kokonaisrakennusoikeus on noin 6 400 k-m² (kerrosneliömetriä) eli enemmän kuin muissa vaihtoehdoissa.

Vaihtoehto 2

Vaihtoehto 2 on vaihtoehdon 1 kaltainen, mutta siinä on esitetty vain kolme kerrostaloa eli yksi kerrostalo vähemmän kuin vaihtoehdossa 1. Pienempi rakennusoikeus mahdollistaa sen, että suunnittelualueen itäosassa kulkevaa kävely- ja pyöräilyreittiä ympäröivä viheralue on vaihtoehdossa 2 hieman leveämpi kuin vaihtoehdossa 1.

Vaihtoehdon 2 kokonaisrakennusoikeus on noin 5 200 k-m², mikä on vähemmän kuin vaihtoehdossa 1 mutta enemmän kuin vaihtoehdossa 3.

Vaihtoehto 3

Vaihtoehdon 3 mukaan suunnittelualueelle rakennetaan ainoastaan kaksikerroksisia, kaksiasuntoisia pientaloja, joiden väliin jää yhteinen piha-alue. Pysäköinti toteutetaan pääpiirteittäin samalla tavalla kuin vaihtoehdoissa 1 ja 2, lukuun ottamatta sitä, että suurempi osuus pysäköintipaikoista sijoitetaan uuden korttelin sisäosaan. Pysäköintipaikkoja mitoitetaan vähintään yksi autopaikka 70 kerrosneliömetriä kohden.

Vaihtoehdon 3 kokonaisrakennusoikeus on noin 3 700 k-m², mikä on vähemmän kuin muissa vaihtoehdoissa. Vaihtoehdon 3 vahvuus on, että pysäköintipaikkoja tarvitaan pienehköön kerrosal määrään vuoksi suhteellisen vähän, joten pysäköintialue ei ole yhtä laaja ja hallitseva kuin muissa vaihtoehdoissa.

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. 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 suunnittelualue ja sen lähiympäristö. Vaikutusarviointissa

hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin. Vaikutusten arvioinnissa huomioidaan etenkin suunnitelman vaikutukset liito-oravan elinympäristöön. Lisäksi suunnittelussa ja vaikutusten arvioinnissa huomioidaan suunnittelualueen halki kulkeva jätevesiviemäri, joka on todennäköisesti siirrettävä ennen rakennusten toteuttamista. Olemassa olevia selvityksiä ovat muun muassa:

- Koukkuniemi – luontoselvitys 2015, Luontotieto Keiron Oy.
- Selvitys liito-oravien ja maankäytön suunnittelun yhteensovituksista Espoonlahden ja Matinkylän alueilla. Kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisuja 5/2014.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työnteeseen 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 vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 6.3.2017–4.4.2017. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 4.4.2017 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, alue- ja asianumero (Koukkuniemi, 311306, 1638/2015) on mainittava.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2017. 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. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §). **Jos maankäyttösopimusta ei tehdä, kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta. Jos maankäyttösopimus tehdään, 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 sitä pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana.

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu (käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Matinkylän yhteispalvelupisteessä (kauppakeskus Iso Omena, Suomenlahdentie 1, Palvelutori, 3. krs) ja kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:
Sirpa Sivonen-Rauramo, p. 050 347 5494
Katariina Peltola (maisemasuunnittelu), p. 043 825 5200
Salla Karvinen (liikennesuunnittelu), p. 046 877 3001
Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi tai sirpa.sivonen@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki
MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 10.2.2017

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA SUUNNITELMASTA

Alustavat suunnitelmaluonnokset on laadittu Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Suunnittelualueen lounaiskulmassa sijaitsevalle kiinteistölle 1:337 esitetyt pientalot perustuvat Arkkitehtitoimisto Sami Paasin maankäyttöluonnokseen.



	Uusi rakennus		Ajoreitti		Nykyinen kiinteistöraja
	Uusi autokatos tai jätekatos		Kävely- tai pyöräilyreitti		Liito-oravan ydinalue ja ydinalueelle johtava ekologinen yhteys (Ydinalueelle on rajattu 5–10 m leveä puskurivyöhyke.)
	Olemassa oleva rakennus		Viheralue tai piha		
	Asemakaavan mukainen rakennus, jota ei ole vielä toteutettu		Pysäköintipaikka katoksen alla tai pihakadulla		

Vaihtoehdon 1 havainnekuva.



	Uusi rakennus		Ajoreitti		Nykyinen kiinteistöraja
	Uusi autokatos tai jätekatos		Kävely- tai pyöräilyreitti		Liito-oravan ydinalue ja ydinalueelle johtava ekolooginen yhteys (Ydinalueelle on rajattu 5–10 m leveä puskurivyöhyke.)
	Olemassa oleva rakennus		Viheralue tai piha		
	Asemakaavan mukainen rakennus, jota ei ole vielä toteutettu		Pysäköintipaikka katoksen alla tai pihakadulla		

Vaihtoehdon 2 havainnekuva.



	Uusi rakennus		Ajoreitti		Nykyinen kiinteistöraja
	Uusi autokatos tai jätekatos		Kävely- tai pyöräilyreitti		Liito-oravan ydinalue ja ydinalueelle johtava ekologinen yhteys (Ydinalueelle on rajattu 5–10 m leveä puskurivyöhyke.)
	Olemassa oleva rakennus		Viheralue tai piha		
	Asemakaavan mukainen rakennus, jota ei ole vielä toteutettu		Pysäköintipaikka katoksen alla tai pihakadulla		

Vaihtoehdon 3 havainnekuva.



Ilmakuva näkymä vaihtoehdosta 1. Suunnittelualueen alustava raja on esitetty punaisella. Kuvassa on esitetty myös ne voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennukset, joita ei ole vielä toteutettu suunnittelualueen ympäristöön. (Ilmakuva: © Espoon kaupunki 2015.)



Ilmakuva näkymä vaihtoehdosta 2. Suunnittelualueen alustava raja on esitetty punaisella. Kuvassa on esitetty myös ne voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennukset, joita ei ole vielä toteutettu suunnittelualueen ympäristöön. (Ilmakuva: © Espoon kaupunki 2015.)



Ilmakuvanäkymä vaihtoehdosta 3. Suunnittelualueen alustava rajaus on esitetty punaisella. Kuvassa on esitetty myös ne voimassa olevan asemakaavan mukaiset rakennukset, joita ei ole vielä toteutettu suunnittelualueen ympäristöön. (Ilmakuva: © Espoon kaupunki 2015.)



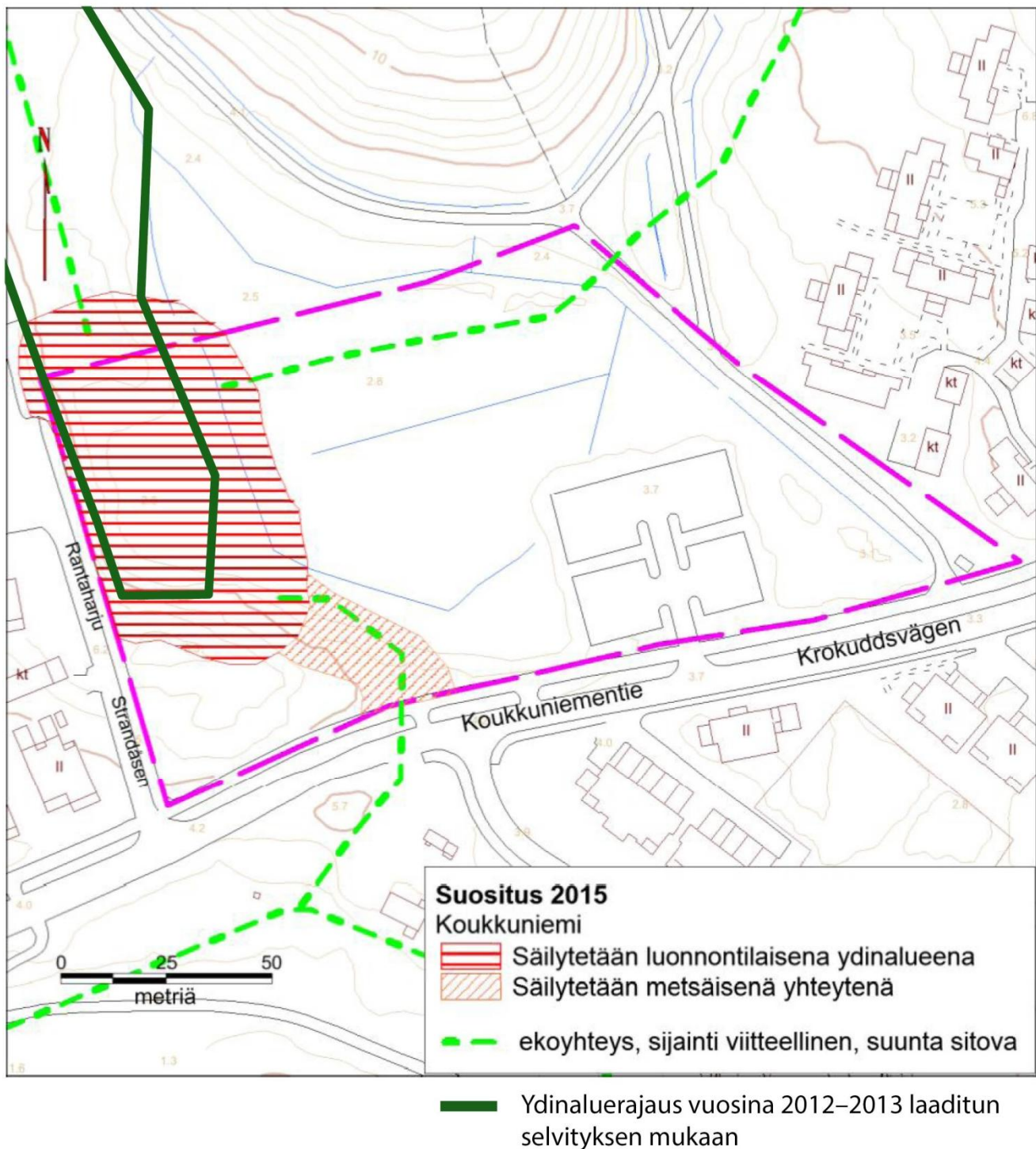
Alustava luonnos suunnittelualueella nykyisin sijaitsevien yleisten pysäköintipaikkojen sijoittamisesta. Suunnittelualueella säilytetään 10 autopaikkaa ja 26 autopaikkaa siirretään Koukkuniementien varteen.



- | | | | |
|---|---|--|------------------------------|
|  | Pyöräilyn pääreitti |  | Ajotie |
|  | Muu nykyinen kävely- tai pyöräilyreitti |  | Uusi rakennus (vaihtoehto 1) |
|  | Uusi kävely- ja pyöräilyreitti |  | Viheralue |

Kaavio suunnittelualuetta ympäröivistä liikennereiteistä ja viheralueista sekä alustava luonnos uudesta uimarannalle johtavasta kävely- ja pyöräilyreitistä.

LIITE 1: LIITO-ORAVAN EKOLOGISET YHTEYDET JA ALUEET SUUNNITTELUALUEELLA JA SEN YMPÄRISTÖSSÄ



Suositus luontoarvojen ja ekologisten yhteyksien huomioimiseksi
(Koukkuniemi – luontoselvitys 2015, Luontotieto Keiron Oy).

Vuosina 2012–2013 tehdyn liito-oravakartoituksen mukainen ydinaluerajaus, joka on merkitty tummanvihreällä viivalla, on vuoden 2015 suosituksessa esitettyä rajausta laajempi (Espoonlahden ja Matinkylän suuralueiden liito-oravaelinympäristöjen ja yhteyksien kartoitus 2012-2013. Tutkimusraportti 28.8.2013. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy).