

Alue 421201

Asianumero 4003/10.02.03/2018

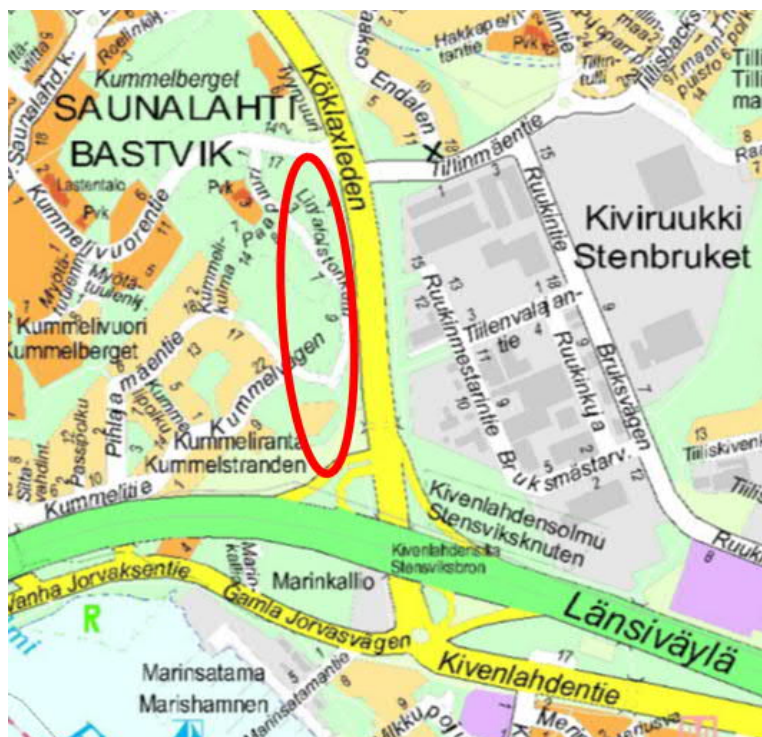
Linjaloistonkatu

42. kaupunginosa, Saunalahti

Asemakaavan muutos

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tavoitteena on muuttaa työpaikka- ja liiketilarakentamiselle varatut korttelialueet asuinkerrostalojen korttelialueiksi sekä päivittäistavarakaupan korttelialueeksi.



Kuva: suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa, Kivenlahden pohjoispuolella rakentuvan Kummelivuoren reunalla. Etelässä aluetta rajaa Länsiväylä ja idässä Kauklahdenväylä. Suunnittelualueena ovat korttelit 44267, 42268 ja 42270.

Alueen nykytilanne

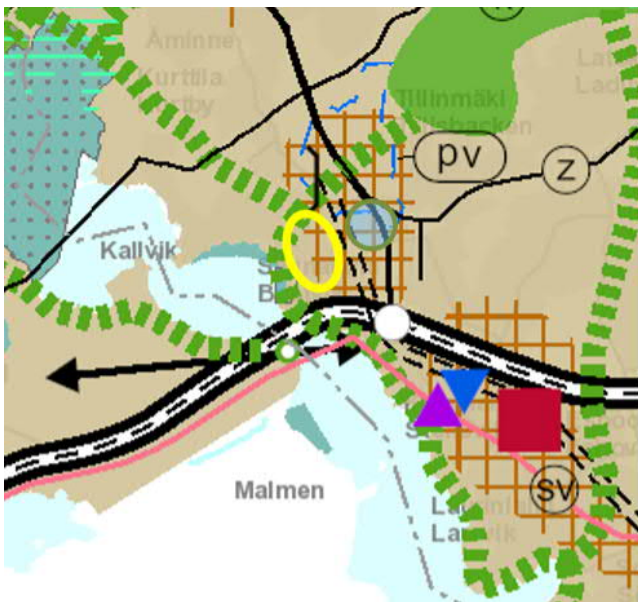
Alue on nykyisin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi. Suunnittelualueen eteläosan läheisyydessä sijaitsee liito-oravien ydinalue. Kauklahdenväylän itäpuolella Kiviruukissa sijaitsee Fortumin biopolttolaitos, jonka vaikutukset eivät kuitenkaan ulotu kaavamuutosalueelle.

Maanomistus

Korttelit 44267 ja 42268 ovat yksityisessä omistuksessa. Kortteli 42270 on osittain yksityisessä ja osittain kaupungin omistuksessa. Katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

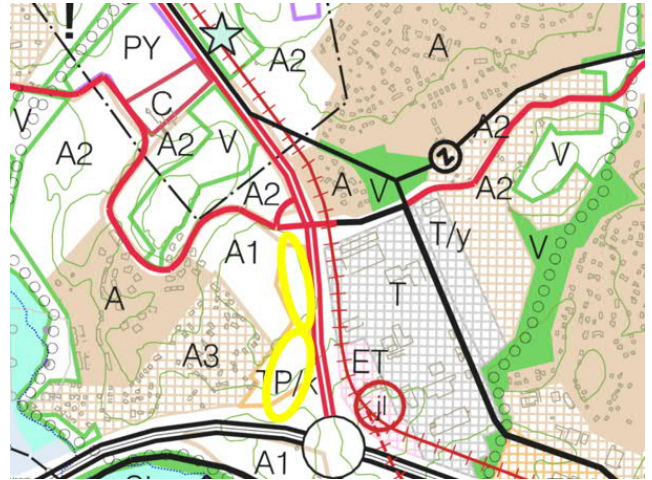
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu tiivistettävien taajamatoimintojen alueeksi. Uusi maakuntakaavaluonnos on kuitenkin vireillä.



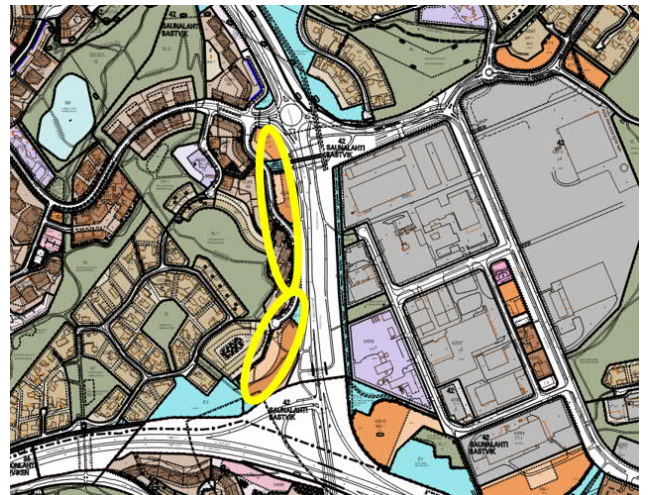
Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on määritelty työpaikka-alueeksi, jolle voi myös sijoittua paljon tilaa vaativan erikoistavara-kaupan sijoittuminen. Länsipuolelle jäävälle alueelle on yleiskaavassa osoitettu uusi tai olennaisesti muuttuva kaupunkimainen asuntoalue. Kauklahdenväylän itäpuolelle jäävälle Kiviruukin alueelle on vireillä osayleiskaava.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa **Kummelivuorensuun asemakaava** (lainvoimainen 1.2.2012). Korttelit 42267 ja 42268 sekä osittain kortteli 42270 on siinä osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet kortteleiden maanomistajat (myös Espoon kaupunki). Hakijat maksavat kaavamuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Suunnittelualue kuuluu voimassa olevan Saunalahden yhteistoimintasopimuksen piiriin, eikä kaavamuutos näin ollen edellytä muita sopimuksia.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa työpaikka- ja liiketilarakentamiselle varatut korttelialueet asuinkerrostalojen korttelialueiksi sekä päivittäistavarakaupan korttelialueeksi.

Tarkoituksena on saada rakentamattomat tontit toteutuskelpoiseen muotoon ja edistää alueen kehittymistä sekä parantaa palveluntarjontaa.

Korttelialueiden kokonaisrakennusoikeus ei oleellisesti muutu.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Varsinaisen KTYS:n tekemiseen ei ole tarvetta, mutta kevyempi liikenne- ja pysäköintitarkastelu on hyvä tehdä käyttötarkoituksen muuttuessa.

Olemassa olevat selvitykset

- Luontoselvitys (tarkentuu)
- Meluselvitys
- Ilmanlaatu – HSY taulukko

Kummelivuoren alueelle on myönnetty liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskeva luonnonsuojelulain 49 § 3 momentin mukainen poikkeuslupa (UUELY/1386/2015). Poikkeaminen on Espoon kaupungin tonttiyksikön hakema.

Poikkeusluvan ehtojen mukaisesta viiden vuoden seurannasta toteutettu 2016, 2017 ja 2018. Vuonna 2017 papanapuita löytyi selvästi vähemmän, mutta vuoden 2018 alustavien tietojen perusteella alueen eteläosasta oli taas paljon havaintoja.

Poikkeaminen mahdollistaa, että suunnittelualueella voidaan toteuttaa rakentamista tietyin ehdoin.

Suunnitelman kuvaus

Alustavien suunnitelmien mukaan asuinkerrostalojen korttelialueille rakennettaisiin yhteensä n. 19 000 k-m² (kortteli 42268 5700 k-m² ja kortteli 42270 13 000 k-m²). Päivittäistavarakaupan koko olisi n. 2000 k-m².

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 osin arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maismaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

OSALLISTUMISEN JA VUOROVAIKUTUKSEN JÄRJESTÄMINEN

Osalliset

Osallisia ovat suunnittelualueen sekä lähialueiden asukkaat, maanomistajat, hallinto-oikeuden omistajat, kaupunginosayhdistykset, yhteisöt, yrittäjät ja muut tahot, joiden asumiseen, työnteekoon 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 18.3.2019 – 16.4.2019.
Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 16.4.2019 klo 15.45 mennessä osoitteella:
Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoite: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi, alue- ja asinumero (Linjaloistonkatu, 421201, 4003/2018) on mainittava.
Kaavoittajan tapaaminen järjestetään Saunalahden koululla (Brinkinmäentie 1) 19.3.2019 kello 17.00-18.30.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2019. 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 kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa**. Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja erikseen niille muistuttajille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan nähtävilläolonaikana (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu. (Huom. Asiakaspalvelu muuttaa vuodenvaihteessa 2018–19 Otaniemeen. Tarkastattehan osoitetiedot ja aukiolon verkkosivulta www.espoo.fi > Asuminen ja ympäristö > Asiakaspalvelu.)

Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Espoonlahden asiointipisteessä (Kauppakeskus Pikkulaiva, Ulappakatu 2) ja kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:
Pasi Mäkinen, p: 043 825 1954
Marie Nyman (maisemasuunnittelu), p: 046 877 2502
Kaisa Lahti (liikennesuunnittelu), p: 046 877 3000
Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

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

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 18.2.2019

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA VALMISTELUAINEISTOSTA
Arkkitehtitoimisto Hannu Jaakkola Oy



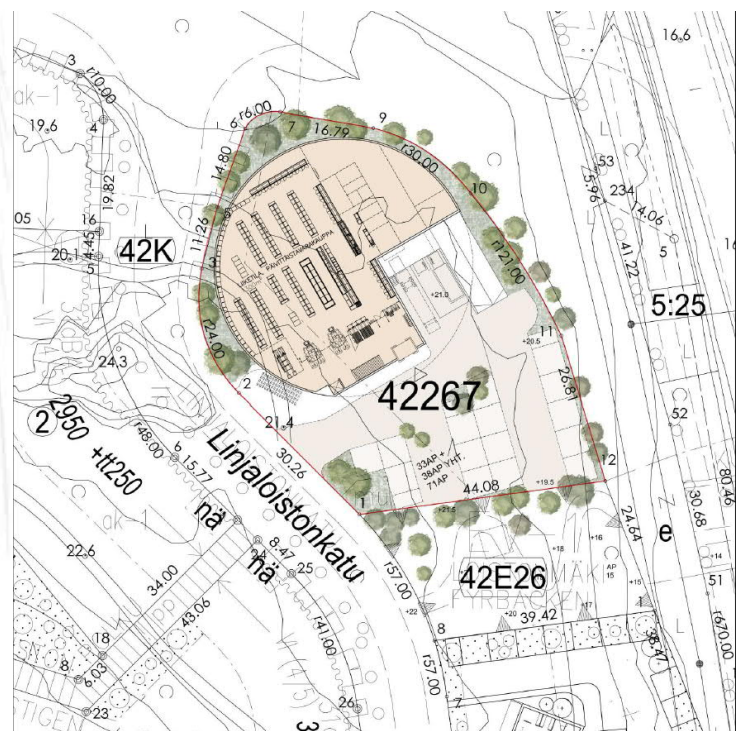


Muutoskohteiden alustavat rajaukset keltaisella katkoviivalla.

Päivittäistavarakaupan sijainti korttelissa 42267



Luonnos korttelin 42268 tontinkäytöstä.



Luonnos korttelin 42267 tontinkäytöstä.



Havainnekuva korttelin 42268 sisäpihalta

Kortteli 42270



Muutoskohteen alustava rajausta keltaisella katkoviivalla.

Kortteli 42270



Luonnos korttelin 42270 tontinkäytöstä.



Havainnekuva korttelista 42270 koillisesta katsottuna.



Alueleikkaus korttelista 42270 Kauklahden väylältä katsottuna.