

Asianumero
7996/2021
Aluenumero
213211

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Metsänpojankuja

Asemakaavan muutos

Tavoitteena on mahdollistaa kolmen kuudesta kahteentoista kerrosta korkean asuinrakennuksen sekä neljäkerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen tontille osoitteessa Metsänpojankuja 3 (kortteli 16069, tontit 7 ja 8). Tontilla 7 oleva kolmikerroksinen koulurakennus puretaan. Rakennusoikeus nousee nykyisestä n. 7400 k-m².

Opetuskäytössä oleva, mutta pian pois käytöstä jäävä rakennus halutaan purkaa ja tonttia kehittää asumiskäyttöön. Laurean tavoitteena on siirtää koulutoiminnot muualle vuonna 2024. Kaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.





Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa. Se käsittää tontit 49-16-69-7 ja 49-16-69-8, jotka ovat käyttötarkoitukseltaan toimisto-, tutkimus, kehittämis- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (KTO-1).

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueella on yksi kolmikerroksinen opetusrakennus tontilla 7. Kaavanmukainen rakennuksen laajennus tontille 8 ei ole toteutunut. Tontti 8 toimii nykyisin pysäköintialueena. Rakennus on valmistunut vuonna 1994. Metsänpojankujan varrella on runsaasti katupuita.

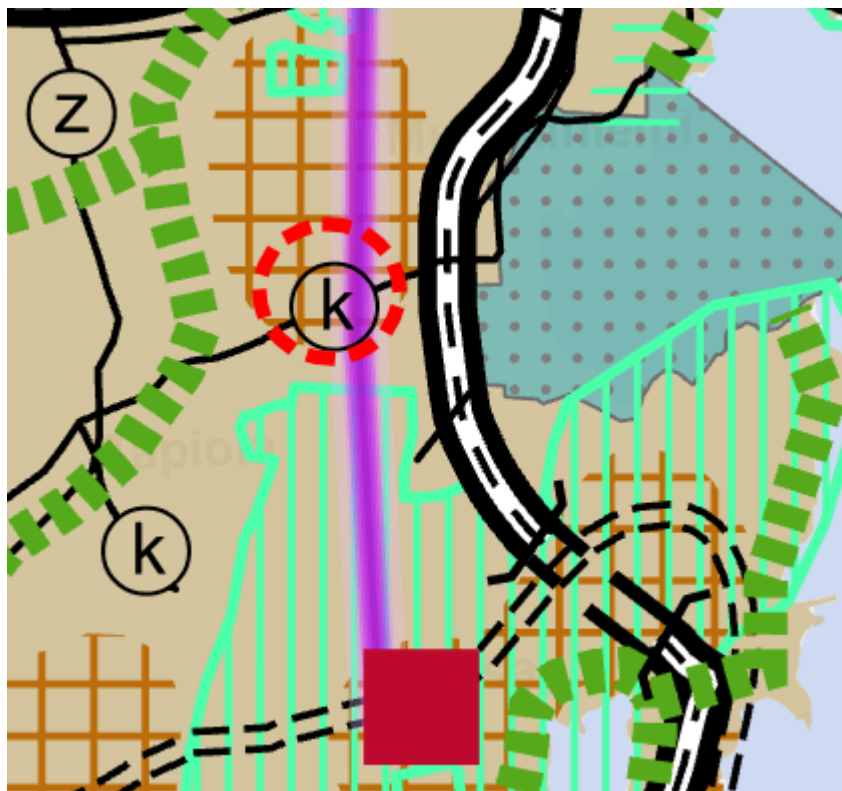
Alue on nykyisin Laurea-ammattikorkeakoulun käytössä. Tontit ovat maastonmuodoiltaan tasaisia. Kiinteistöstä on ajoliittymä eteläpuolella kulkevalle Metsänpojankujalle sekä muutama parkkipaikka eteläreunalla, joista on yhteys Metsänpojankujalle.

Maanomistus

Kiinteistön 49-16-69-7 omistaa Kiinteistöosakeyhtiö Otaniemen Laurea ja kiinteistön 49-16-69-8 Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueella kulkee 110 kV voimajohto. Eteläpuolelle on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Itäpuolelle on merkitty seudullisesti merkittävä tie (Kehä I). Alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.



Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) kaavamuutosalue on nykyisellään säilyvää työpaikka-aluetta (TP). Alue varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus ja ravitsemustiloja sekä alueelle soveltuvaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.

Laadittava asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen, kun yleiskaavarajauksen pinta-alasta alle puolet on muuta kuin pääkäyttötarkoituksen mukaista rakentamista. Asuminen ei saa haitata yleiskaavan pääkäyttötarkoitusta. Korttelialueen muuttamista asumiseen puolustaa sen sijoittuminen joukkoliikenneyhteyksien varrelle ja palvelujen läheisyyteen. Työpaikkaomavaraisuus on Tapiolassa korkea, eikä alueen asuntorakentaminen vähennä alueen työpaikka-aluevarantoa merkittävästi.

Alueen lähellä kulkee päävoimansiirtolinja. Kaava-alueen viereiset asuntoalueet ovat kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta (pystyraidoitus), jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava.



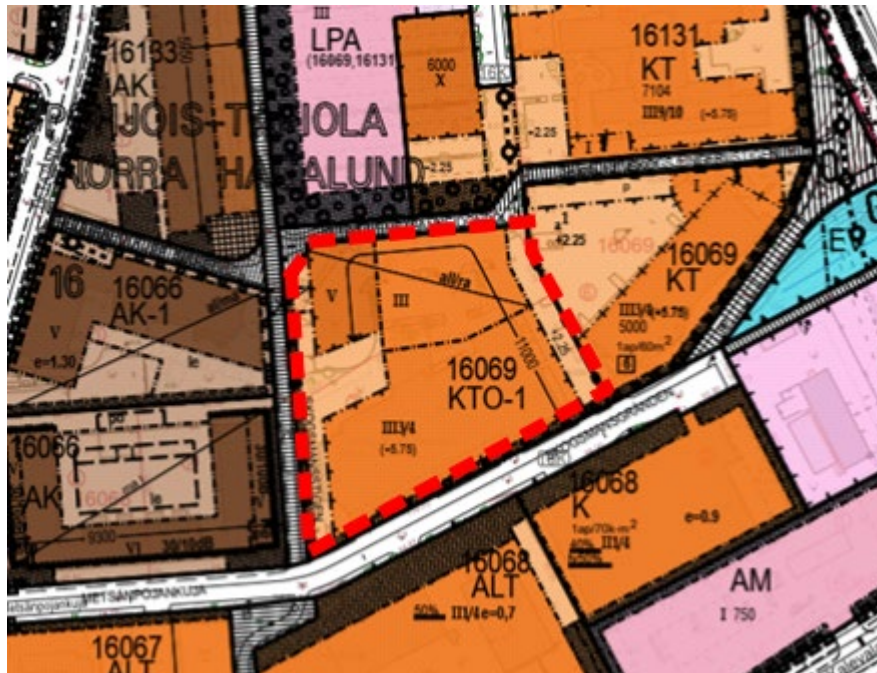
Alueella on voimassa asemakaava Maarinniitty III (213208, lainvoimainen 9.1.2008). Korttelin 16069 tontit 7 ja 8 on siinä osoitettu käyttötarkoitukseltaan toimisto-, tutkimus, kehittämis- ja opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (KTO-1).

Autopaikkoja tulee KTO-1-alueella rakentaa vähintään 1 ap/75m². Rakennusten julkisivussa tulee käyttää pääosin vaaleaa kiviainesta materiaalina. Rakennusten ensimmäinen kerros ja sen alapuolella oleva tila on jäseneltävä muusta julkisivusta selvästi poikkeavalla tavalla.

Tontille saa rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten, sekä pienteollisuus- ja opetustoimintaa palvelevia tiloja. Kullakin asunnolla tulee olla muusta tonttialueesta tarkoituksen mukaisesti erotettu yksityinen oleskelutila.

Metsänpojanpolun ja Metsänpojankujan varsille on merkitty istutettavat alueenosat, joille tulee istuttaa myös puurivit.

Korkein sallittu kerrosluku on III—V. Rakennusoikeus korttelinosalla on 11 000 k-m².



Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 18.5.2021 hakenut kiinteistön 49-16-69-7 maanomistaja Julius Tallberg-Kiinteistöt Oy. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimus-neuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

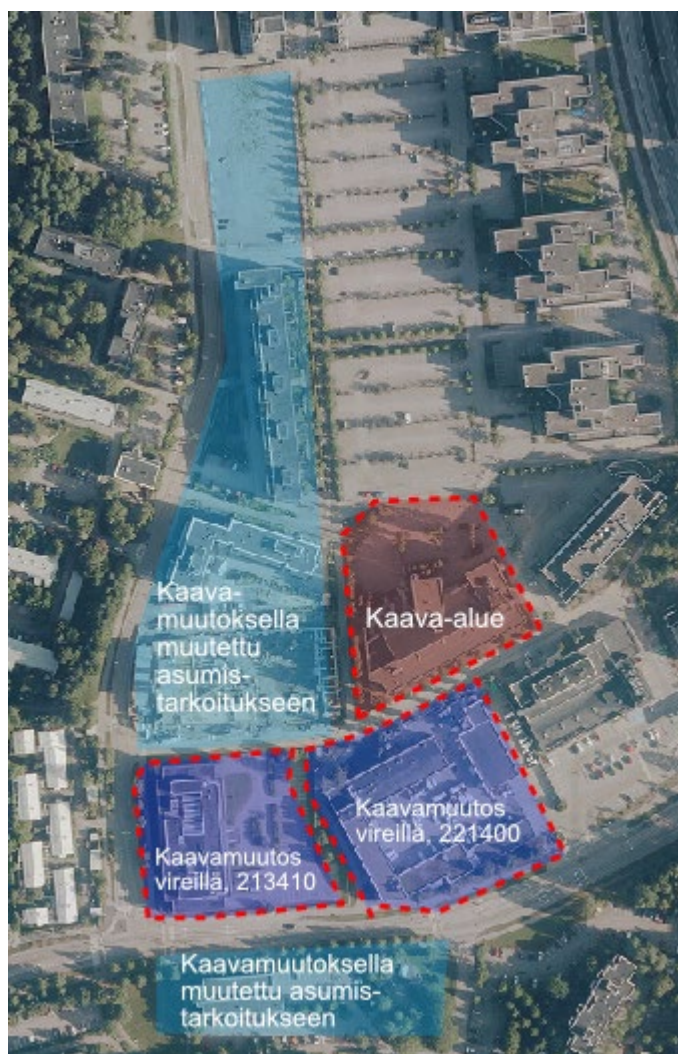
Tavoitteena on mahdollistaa kolmen kuudesta kahteentoista kerrosta korkean asuinrakennuksen sekä neljäkerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen tontille osoitteessa Metsänpojankuja 3 (kortteli 16069, tontit 7 ja 8). Tontilla 7 oleva kolmikerroksinen koulurakennus halutaan purkaa. Rakennusoikeus nousee nykyisestä n. 7400 km².

Opetuskäytössä oleva, mutta pian pois käytöstä jäävä rakennus halutaan purkaa ja tonttia kehittää asumiskäyttöön. Laurean tavoitteena on muuttaa pois vuonna 2024, jolloin uuden koulurakennuksen Kivenlahteen on tarkoitus valmistua. Kaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, joka sisältää arkkitehtisuunnitelman, liikenne- ja meluselvityksen sekä maisemallisen tarkastelun sekä hulevesiselvityksen. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaava-alueen ympäristöä on muutettu asumispainotteisemmaksi. Alueella on lisäksi vireillä asemakaavan muutokset 213410 Tietäjänkulma sekä 221400 Maarinsolmu, joissa tutkitaan myös toimistorakennusten purkamista ja korvaamista asuinrakennuksilla. Vireillä olevien kaavamuuksien suunnittelussa huomioidaan alueen kokonaisuus kaupunkikuvan ja liikenteen näkökulmasta.



Suunnitelman kuvaus

Alueesta on tehty kaksi alustavaa luonnosvaihtoehtoa. Molemmissa vaihtoehtoissa on suunniteltu kolmea osittain kerroskorkeuksiltaan porrastuvaa asuinkerrostaloa, sekä pysäköintilaitosta. Vaihtoehdot eroavat toisistaan kerroskorkeuksiltaan ja rakennusmassojen sijoittelultaan. Luonnosvaihtoehtoja tarkennetaan suunnittelun edetessä. Ajo pysäköintilaitokseen järjestetään Metsänpojankujan kautta

suunnittelualueen kaakkoiskulmasta. Suunnitelman kokonaisrakennusoikeus on vaihtoehdossa 1 noin 18 400 k-m² ja vaihtoehdossa 2 noin 18 000 k-m².

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena on kiinteistöt 49-61-81-7 ja 49-61-81-8 ja näiden lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen.

Vaikutusten arvioinnissa tullaan hyödyntämään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

Tärkeimmät vaikutukset tullaan esittämään ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §)

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

Kaavan valmisteluvaihe ja mielipiteen antaminen (MRA 30 §)

Kaavatyön valmisteluvaiheeseen voi osallistua kertomalla mielipiteensä valmisteluaineistosta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä
30.8.2021 – 28.9.2021.**

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 28.9.2021 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,
PL 1,
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Metsänpojankuja, 213211).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuoden 2021 aikana. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivää, jolloin siitä on mahdollisuus jättää kirjallinen muistutus. Muistutuksen jättämiseen annetaan ohjeita ehdotuksen nähtävilläoloa koskevassa kuulutuksessa. 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 kaupungin vastineet lähetetään kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Jos kaavaehdotuksesta ei ole tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa ole esitetty huomautuksia, asia etenee kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä.

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.

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 ja asukasfoorumia.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi ja niille, jotka ovat hyväksymispäätöksen kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolokana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

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

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Mikko Laukkanen, puh. 040 636 8509

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu, puh. 043 824 4837

Olli Koivula, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3003

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 16.8.2021

TORSTI HOKKANEN

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

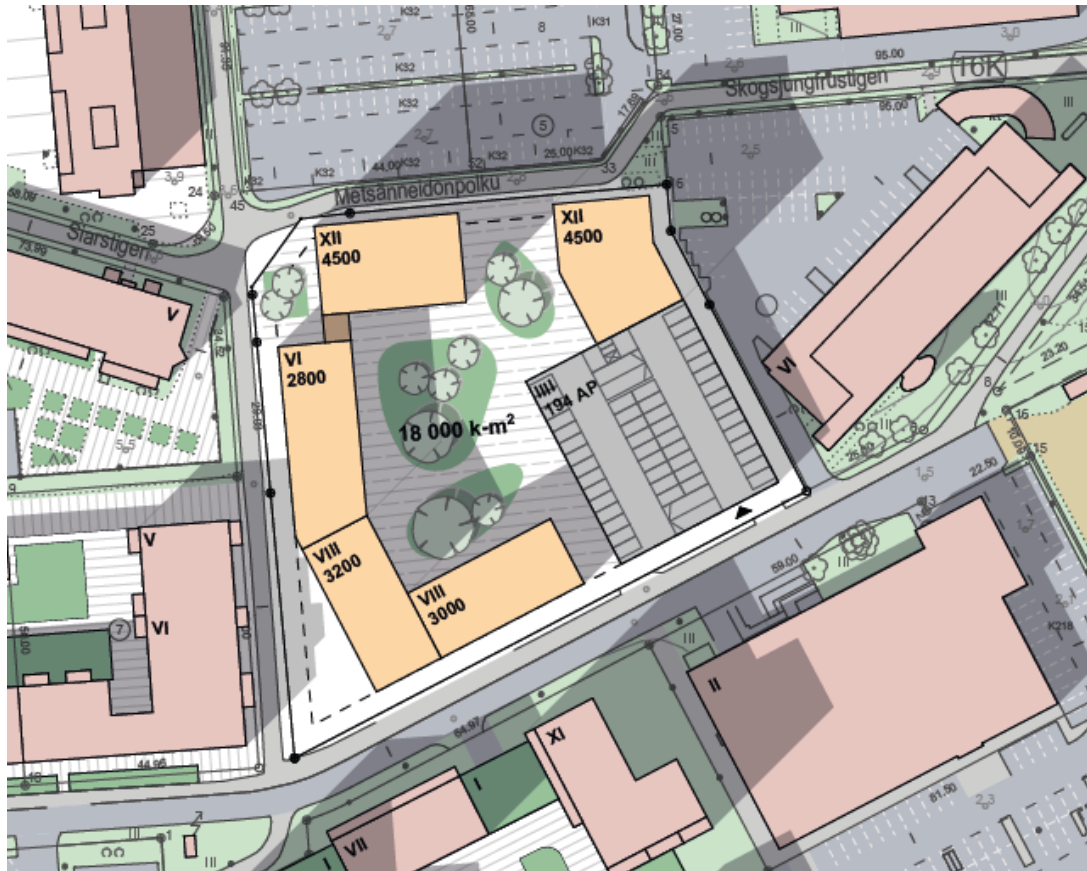
Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvalähteinä toimineet suunnitelmat.

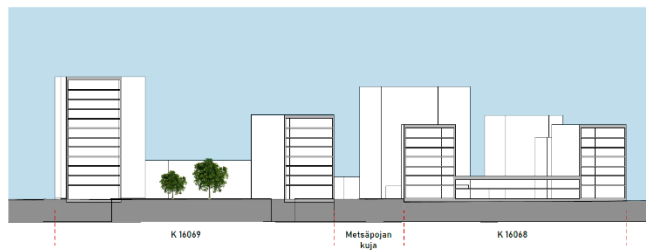
Alustava viitesuunnitelma. Arkkitehtipalvelu Oy, 18.5.2021.



Kuva: Vaihtoehto 1, asemapiirrosluonnos. Luonnoksessa uusi asuinrakentaminen on esitetty oranssilla ja pysäköintilaitos harmaalla.

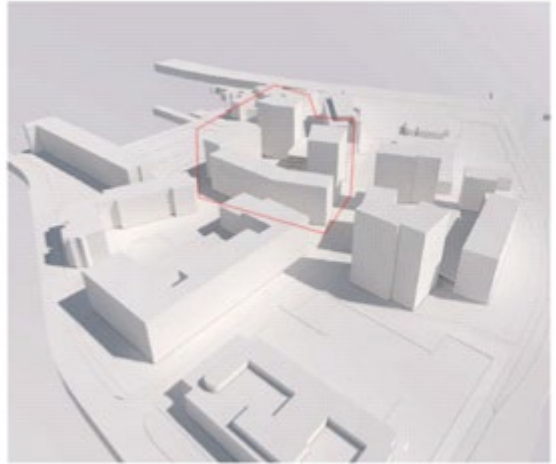
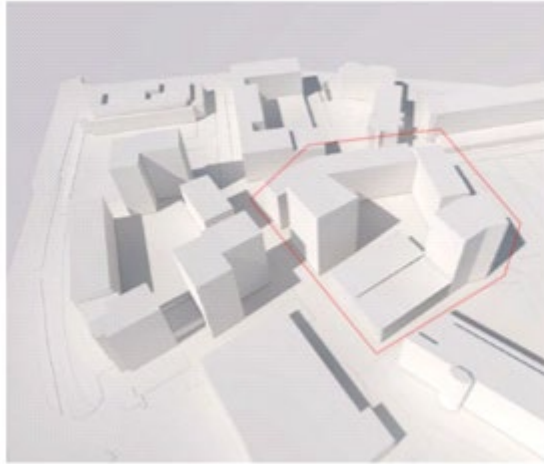


Kuva: Vaihtoehto 2, asemapiirrosluonnos. Luonnoksessa uusi asuinrakentaminen on esitetty oranssilla ja pysäköintilaitos harmaalla.

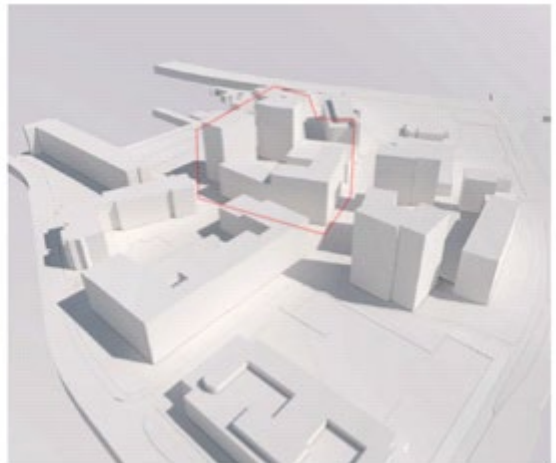
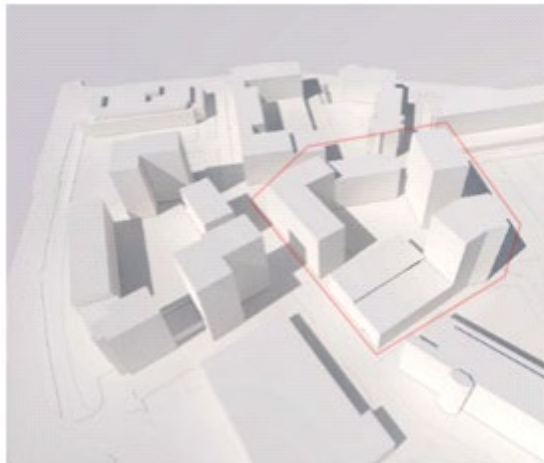


Kuva: Vaihtoehto 2, leikkaus, 1:500.





Kuva: Vaihtoehto 1, 3D-luonnos.



Kuva: Vaihtoehto 2, 3D-luonnos.