

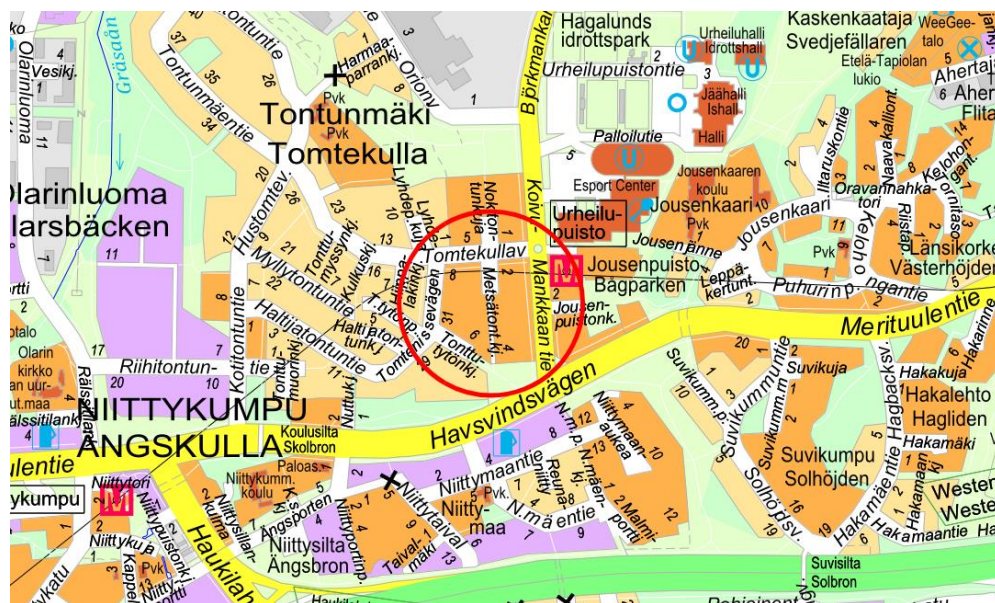
Asianumero
890/10.02.03/2021
Aluenumero
210808

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

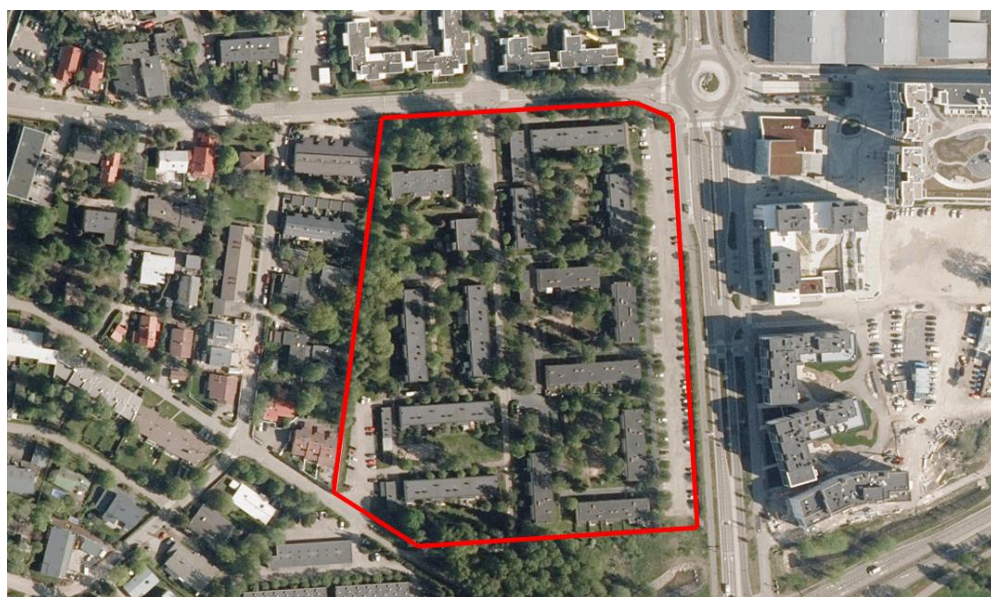
Metsätonttu

Asemakaavan muutos

Urheilupuiston metroaseman välittömässä läheisyydessä sijaitsevaan asuinkerrosta-lokortteliin suunnitellaan ekologista ja laadukasta purkavaa uudisrakentamista.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajaus ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Tontunmäen kaakkoiskulmassa Urheilupuiston metroaseman läheisyydessä. Se rajautuu itälaidaltaan Koivu-Mankkaan tiehen, pohjoislaidaltaan Tontunmäentiehen, länsilaidaltaan Haltijatontuntien varressa oleviin viereisiin pientaloihin ja etelälaidaltaan Merituulentien viereiseen Haltijatontunpuistoon. Alue käsittää kaksi kerrostalokorttelia (korttelit 15017 ja 15027), niiden välistä kulkevan jalkankulku-pyörätien, kortteleihin liittyvät kaksi pysäköintialuetta ja luoteisnurkassa pienen metsikköalueen, johon on kaavoitettu pysäköintialue. Pysäköintialue on kuitenkin jäänyt toteuttamatta. Kaava-alueen koko on noin 4 ha.

Alueen pohjois- ja länsipuolella jatkuvan Tontunmäen pientalovaltainen rakennuskanta on rakennettu pääasiassa 1960–1970-luvuilla. Paikoin vanhempi osuus on korvautunut 2000-luvun uudisrakentamisella. Tontunmäen alueella ei käytännössä ole kaupallisia palveluita. Länsimetron valmistumisen myötä Koivu-Mankkaantien itäpuolelle on valmistunut merkittävä määrä uutta asuntotuotantoa ja paikoin kivijalkaliiketilaa Urheilupuiston metroaseman ympäristöön. Tähän mennessä toteutunut rakentaminen on 6–8-kerroksista, joskin rakenteilla on myös yli kymmenkerroksisia asuinkerrostaloja.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alue on nykyisin kaksikerroksisista kerrostaloista koostuva vihreä asuinalue. Rakennukset on sommiteltu suorakulmaisesti ympäröivien katujen suuntaisesti. Ne rajaavat pihoja, mutta rakennusten väleihin on jätetty aukkoja, joista pääsee kulkemaan pihojen läpi. Pysäköinti on järjestetty erillisille alueille Koivu-Mankkaan tien puolelle ja alueen lounaisnurkkaan Tonttutytönkujalle. Yleisilme on vihreä, väljä ja matala. Koivu-Mankkaan tielle päin näkyy pitkulainen pysäköintialue, jonka takana puusto verhoaa rakennuksia. Kadun toiselle puolelle rakentuva Jousenpuisto on mittakaavaltaan ja yleisilmeeltään hyvin erilainen kuin Metsätontun alue.



Kuva. Suunnittelualueen pihat ovat vehreitä ja väljän oloisia. Alakerran asunnoilla on tyypillisesti kasvillisuudella tai aidalla rajattu oma pihansa.

Vuosina 1975–1985 valmistuneet betonielementtirakennukset muodostavat yhtenäisen kokonaisuuden. Niiden ulkoasu on pelkistetty, julkisivut ovat vaaleankeltaista betonia, parvekkeet valkoisia, yksityiskohdat tummia ja katot tasaisia. Rakennukset ovat ajalle tyypillisiä. Piharakennukset ovat väriltään tummia ja puuverhoiltuja. Niissä sijaitsee varasto- ja saunatiloja. Alueen rakentamistehokkuus on noin 0,3.

Pihat ovat ilmeeltään vehreitä ja nurmipintaisia. Kulkuväylät ovat hiekkapintaisia. Tiloja rajataan puin ja pensain. Yhteisiä pihoja ei ole muutoin rajattu. Kasvillisuus on kookasta ja luo alueelle viihtyisyyttä. Alueella kasvaa suuria pensaita ja puita, mm. koivuja, mäntyjä ja kuusia. Jokaiselta pihalta löytyy leikkipaikka. Alimpien kerrosten asuntoihin liittyviä pihoja on rajattu yhteisistä pihoista rakennetuin tai pensaista koostuin aidoin. Osin asuntopihat ovat luonteeltaan täysin yksityisiä ja osin tilat soljuvat toisiinsa ilman selvää rajaa. Tontunmäentien varrella alueen luoteisnurkassa on pieni metsikkö, joka on kasvillisuudeltaan kehittynyt muuta aluetta enemmän luonnontilaisesti. Alueen länsilaidalla sijaitsee Metsätontunoja, jonka varressa kasvaa myös rehevämpää ja vähemmän hoidettua kasvillisuutta. Alueen hulevedet johtuvat Nässelkärrinojaan, osin suoraan ja osin alueen länsilaidassa virtaavan Metsätontunpuiston kautta.

Alueelta ja sen lähiympäristöstä on teetetty luontolausunto keväällä 2021. Sen mukaan alueen eteläpuolella sijaitsevasta Haltijatontunpuistosta on löydetty kaksi liito-

oravan pesäpuuta ja runsaasti papanoita. Todennäköiset kulkuyhteydet Haltijatontunpuistosta kulkevat alueen läpi tai alueen länsipuolelta pohjoiseen. Alueen luoteiskulmassa olevasta metsiköstä tehtiin myös yksittäisiä papanahavaintoja kahden puun juurilta, mikä osoittaa liito-oravien käyttäneen puita liikkumiseen. Alueen kasvillisuus todettiin luontolausunnossa lähes kokonaan istutetuksi piha- tai puutarhakasvillisuudeksi. Enemmän luonnontilaisesti kasvillisuus on selvityksen mukaan päässyt kehittymään alueen länsilaidalla ojan varressa ja luoteisnurkassa kasvavassa metsikössä. Luontolausunnon yhteenvedossa todettiin alueen eteläosassa olevien kuusten säilyttämisen olevan perusteltua liito-oravien elinolojen näkökulmasta. Liito-oravien kulkuyhteys pohjoiseen tulisi turvata joko länsilaidan ojanvarsipuustoa pitkin tai Metsätontunkujan varrella olevaa puustoa säästämällä.



Kuva. Alueen läpi kulkeva Metsätontunkuja on pääosin varattu jalankululle ja pyöräilylle.

Alueen läpi kulkee pohjois–eteläsuuntainen jalankulku–pyörätie, joka johtaa Tontunmäentieltä Haltijatontunpuistoon. Alueelle kuljetaan autolla Tonttutyönkujalta ja Tontunmäentieltä aivan Koivu-Mankkaan tiellä olevan kiertoliittymän vierestä. Pihat ovat luonteeltaan yksityisiä, mutta niiden läpi pääsee kulkemaan melko vapaasti talojen väleistä.

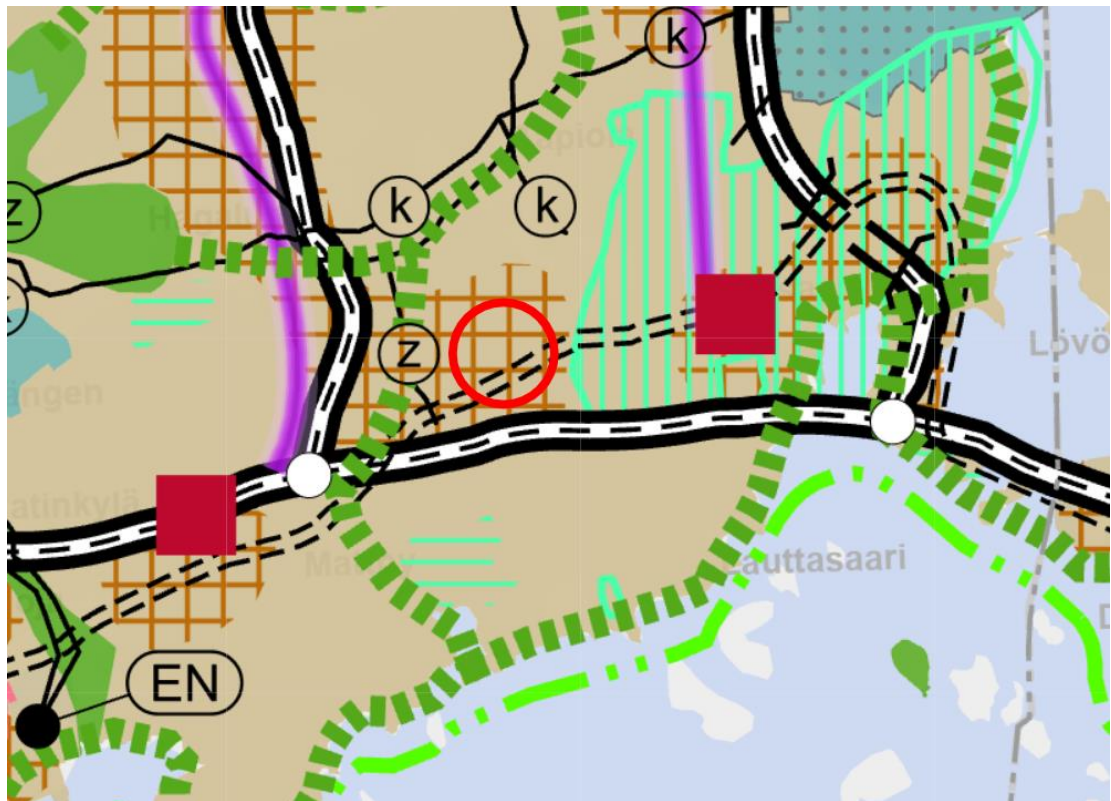
Alueella ei ole palveluita. Lähipalvelut löytyvät Koivu-Mankkaan tien toiselta puolelta Jousenpuistosta. Läheisyydestä löytyy myös päiväkoteja, kouluja ja liikuntapalveluita. Kattavammat palvelut löytyvät Tapiolasta ja Matinkylästä muutaman kilometrin päästä. Molemmat keskuksat ovat myös helposti saavutettavissa metrolla.

Maanomistus

Luoteisnurkassa olevan rakentamattoman pysäköintialueen ja ympäröivät katu- ja puistoalueet omistaa Espoon kaupunki. Korttelialueet ovat neljän eri asunto-osakeyhtiön, As Oy Haltiatontun, As Oy Metsätontun, As Oy Puistotontun ja As Oy Kuusitontun omistuksessa. Pysäköintiin tarkoitettun LPA-alueen länsilaidalla omistaa Oy Mäntytonttu ja lounaisnurkassa sijaitsevan AP-alueen As Oy Metsätonttu.

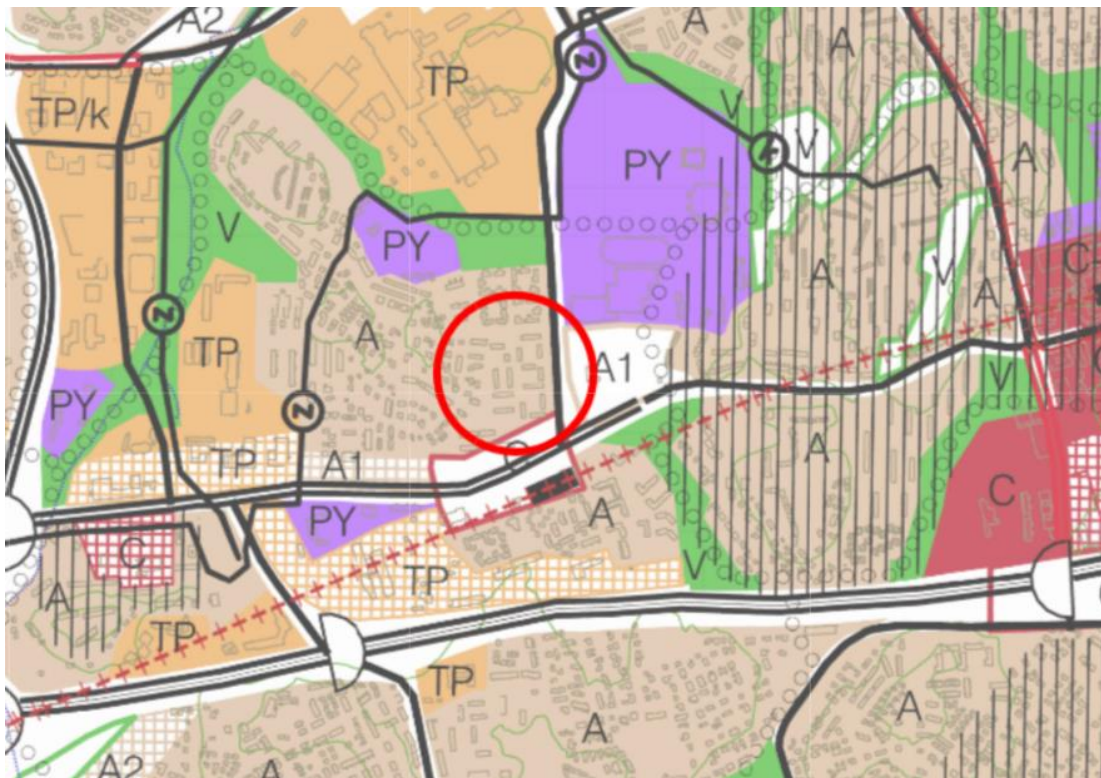
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä tiivistettäväksi alueeksi. Metrolinjaa osoittava liikennetunnelimerkintä kulkee alueen poikki. Asemakaavan muutos on maakuntakaavan tavoitteiden mukainen.



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi (A). Yleiskaavassa metroasema on osoitettu Merituulentien varteen, mutta asema on kaavasta poiketen rakennettu Koivu-Mankkaan tien varteen. Tämän kaava-alueen saavutettavuuden kannalta metroasema on rakennettu parempaan paikkaan kuin yleiskaavassa on merkitty.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa asemakaavat 210800 Koivumankkaa (lainvoima 21.6.1972), 212102 Koivumankkaa (lainvoima 4.2.1983) ja 211201 Jousenpuisto (lainvoima 30.4.2014). Lisäksi alueella on maanalainen asemakaava 920300 Jousenpuiston - Matinkylän metrotunneli (lainvoima 17.2.2010).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osoitettu asumiseen (AK), pysäköintiin (LPA, AP ja LP) sekä istutettavaksi puistoksi (PI). Pysäköintialueet ovat taloyhtiöiden omistuksessa ja käytössä. Asemakaavoissa on määrätty myös mm. viemärien linjauksista, jätevesiviemärien padotuskorkeuksista, rakennusten kerrosluvuista ja rakennusoikeuksista. Rakennusalat ovat koko kaava-alueella sitovia. Puistoon on osoitettu ohjeellinen leikkikenttä, jota ei ole toteutettu.

Maanalaisessa kaavassa suunnittelualueelle on osoitettu metrotunnelia varten varattua tilaa suojavyöhykkeineen (ma-LM).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 31.1.2021 hakenut korttelit 15017 ja 15027 omistavien kaikkien neljän asunto-osakeyhtiön valtuutuksella Kulmakivi Ky. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on kehittää Metsätontunkujan alueesta purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen metroaseman välittömässä läheisyydessä.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.6.2021 asemakaavan muutoksen tavoitteiksi:

1. Kaupunkikuva ja mitoitus

Metsätontunkujan asemakaava-alueesta kehitetään Urheilupuiston metroaseman välittömään läheisyyteen rakentuva purkavan uudisrakentamisen ekologinen ja laadukas esimerkkialue. Tavoitteena on nykyisen asemakaavan mahdollistaman asuinrakentamisen merkittävä tehostaminen. Kortteli sovittaa yhteen Jousenpuiston ja Tontunmäen mittakaavat. Korkeimmat rakennukset sijoitetaan Koivu-Mankkaan tien varrelle metroaseman läheisyyteen, josta mittakaava vaihettuu matalammaksi Tontunmäen pientaloaluetta kohti.

Alue toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Korttelirakenteeseen toteutetaan kivijalkaliiketilaa tähän parhaiten soveltuvilla sijainneilla, kuten Koivu-Mankkaan tien varteen. Liiketilojen tarkoituksenmukaisen sijoittelun selvittämiseksi laaditaan kaupallinen selvitys. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet.

2. Luonto ja ympäristö

Luonnon monimuotoisuutta ja vehreyttä tuetaan monipuolisin keinoin ja viheryhteyksien muodostumiseen sekä säilymiseen kiinnitetään huomiota suunnittelussa. Hulevesien hallinnan edellytyksiä alueella parannetaan. Alueelle suunnitellaan toimivat luonnonmukaiset hulevesiratkaisut, joilla varmistetaan, ettei Gräsanojan tulvaherkkyys lisäännä.

Kaava-alueella kiinnitetään erityistä huomiota aluetta rajaavien ojien ja uomien hulevesien hallintaan. Hulevesirakenteet toteutetaan kaupunkikuvallisesti vetovoimaisina ratkaisuin myös kortteleiden sisäpihoilla. Kansiratkaisujen ja kellareiden rakentamista vältetään, jolloin pihat on mahdollista toteuttaa maanvaraisina. Pihoille istutetaan suureksi kasvavia puita ja laajasti myös muuta kasvillisuutta.

3. Ilmastoviisaus

Alue toteutetaan ilmastoviisaasti. Suunnittelun ja rakentamisen yhteydessä selvitetään ilmastovaikutukset sekä merkittävät ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen toimenpiteet. Energiantuotanto suunnitellaan vähähiiliseksi ja korttelin toteutuksessa huomioidaan tavoitteet vähähiilisyydestä. Purkamisesta syntyvien purkumateriaalien uusiokäyttöä tutkitaan. Ilmastonmuutoksen myötä lisääntyviin sään ääri-ilmiöihin, kuten rankkasateisiin, tulviin, kuumuuteen ja kuivuuteen sopeutumiseen kiinnitetään suunnittelussa erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuuksia hyödyntää käytettäviä ilmasto- ja energiaratkaisuja myös suunnittelualueen ulkopuolella.

Tulevaisuuden muuttuviin tarpeisiin vastataan tilojen muuntojoustavuudella, mukaan lukien pysäköintijärjestelyjen osalta. Läheistä Urheilupuiston metroasemaa ja sen liityntäliikennettä hyödynnetään kestävä liikumisen tavoitteiden toteuttamiseksi.

4. Liikenne ja pysäköinti

Alueen liikenne suunnitellaan tukeutumaan sujuviin kävelyn sekä pyöräilyn yhteyksiin ja joukkoliikenteeseen, jota tuetaan uusilla liikkumisen palveluilla. Alueelle ja sen läpi suunnitellaan selkeät, turvalliset ja viihtyisät kulkuyhteydet. Alueen liikkumiskäytävissä tuetaan joukkoliikenteen käyttömahdollisuuksia ja tarjotaan monipuolisia liikkumisen vaihtoehtoja.

Pysäköinti järjestetään korttelissa keskitetysti ja kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Pysäköintiratkaisulta edellytetään muuntojoustavuutta ja monipuolista toimintojen yhdistämistä. Laitoksiin toteutetaan esimerkiksi korttelin yhteistiloja, liikuntapaikkoja sekä energiantuotannon tiloja.

5. Uudet asumisen ja työnteon konseptit

Muuntojoustavilla yhteistiloilla mahdollistetaan monipuoliset harrastetilat erilaisiin tarpeisiin. Työnteon muutoksen ja monipaikkaistumisen tuomiin arjen haasteisiin vastataan soveltuvin tiloin ja palveluin. Korttelissa pilotoidaan asukkaiden yhteisöllisyyttä parantavia ja eriytymistä vähentäviä jakamistalouden palvelualustoja ja -konsepteja.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Alueen eteläpuolella olevan Haltijatontunpuiston kunnostamiseksi ollaan laatimassa suunnitelmia, joihin kaava-alueen suunnitelmat kytketään.

Suunnitelman kuvaus

Metsätontunkujan asemakaava-alueen purkavan uudisrakentamisen tarkoitus on lisätä merkittävästi alueen asuntorakentamista, ja lisätä liike- ja palvelutilaa metroaseman lähellä. Asemakaava-alueen rakennukset ovat tulleet peruskorjausikään.

Uuden kerrosalan määräksi hakija tavoittelee noin 60 000 k-m². Olemassa oleva rakennusoikeus on yhteensä noin 12 000 k-m², jolloin rakennusoikeuden lisäys asemakaavamuutoksessa olisi noin 48 000 k-m². Uudisrakentaminen sovitetaan säilytettävän rakentamisen kanssa ja ympäristön arvojen suhteen.

Suunnitelmista on tehty kolme alustavaa suunnitelmavaihtoehtoa: lamellitalot, pistetalot sekä näiden yhdistelmä, hybridi. Jokaisessa uusi kerrosala on noin 60 000 k-m². Suunnitelmissa sovitetaan yhteen ympäröivien alueiden mittakaavat. Korkeimmat rakennukset sijoitetaan Koivu-Mankkaan tien varrelle metroaseman läheisyyteen, josta mittakaava vaihettuu matalammaksi Tontunmäen pientaloaluetta kohti.

Koivu-Mankkaan katutilasta tavoitellaan kaupunkimaista. Rakennukset rajaavat katu-tilaa ja estävät melun kulkeutumista pihoille. Kadun tasoon Koivu-Mankkaan tien varseen voi sijoittua liiketilaa. Länsilaidalla säilytetään nykyisen ojan varressa puustoista viheraluetta. Alueen keskelle muodostuu Metsätontunkujan varrelle pieniä puolijulkisia aukiotiloja.

Jokaisessa versiossa pysäköinti on keskitetty pääasiassa pysäköintilaitokseen korttelin keskelle, jonka yhteyteen on suunniteltu liiketilaa ja liikuntatiloja. Alueen läpäisevät kulkuyhteydet ovat selkeät ja turvalliset. Viheryhteyksien säilymiseen on kiinnitetty huomiota sekä olemassa olevaa kasvillisuutta on pyritty suunnitelmissa säästämään. Pysäköintilaitokseen ajo on suunniteltu Koivu-Mankkaan tieltä. Metsätontunkujaa myöten ajettaessa alueen keskelle voisi sijoittua liikuntaesteisten ja vieraiden pysäköintiä.

Versiossa 1 – ”Lamellitalot” korttelit muodostuvat pääosin 3–8-kerroksisista lamellitaloista, jotka lännen suuntaan muodostavat yhtenäisempää ja korkeampaa korttelirakennetta. Korttelin keskelle sijoittuu yksi lamellimainen 10-kerroksinen talo. Kortteliin muodostuu kuusi selvästi erillistä pihatilaa, joista läntiset kolme aukeavat länteen kohti korttelin rajalla olevaa ojaa.

Versiossa 2 – ”Pistetaloit” korttelirakenne on avoimempi rakennuskannan muodostuessa pääasiassa 7–10-kerroksisista pistetalosta. Aluetta rajaavat 7–8-kerroksiset lamellitalot pohjoisessa, idässä ja etelässä. Lännessä rakennukset madaltuva 3–4-kerroksiseksi.

Versio 3 – ”Hybridi” on yhdistelmä lamellitalot ja pistetalot -versioista. Siinä itäinen osa rajautuu kaduista pitkillä 6–8-kerroksisin lamellitaloilla, mutta niiden sisäinen rakenne on pistetalot-version tapaan suhteellisen avoin. Länsilaita muistuttaa lamellitalot-versiota, ja sen pihat avautuvat länteen.

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelit 15017 ja 15027 ja niiden 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.

Erilliset vaikutusten arvioinnit tehdään ainakin alueen luontoarvoista, hulevesistä, melusta ja liikenteen toimivuudesta. Kaupunkikuvaa ja maisemaa arvioidaan osana viitesuunnitelmaa.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään 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 §)

ALOITUS ... VALMISTELU ... EHDOTUS ... HYVÄKSYMIS-
NEN ... VOIMAAN-
TULO

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 4.10.2021 – 2.11.2021.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 2.11.2021 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 (Metsätonttu, 210808).

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään etätilaisuutena torstaina 14.10. klo 17.00–19.00. Tilaisuuteen voi liittyä tästä linkistä: <https://bit.ly/Metsätonttu1410>.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2022. Kaavaehdotus on tämän jälkeen nähtävillä 30 päivän ajan, 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 valtuusto.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Tiedotamme kaavan nähtävilläoloista kaupungin verkkosivustolla [kaavakuulutus-sissa](#) sekä kaavan omalla verkkosivulla. Näin löydät kaavan verkkosivun [espoo.fi](#) -verkkosivustolta: kirjoita kaavan aluenumero hakukenttään ("Hae sivustolta").

Mahdollisista asukastilaisuuksista ilmoitamme kaupungin verkkosivuston [tapahtumissa](#), [kaupunkisuunnittelun tapahtumissa](#) sekä kaavan verkkosivulla.

Kaupungin ilmoituslehdissä, Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa, kuulutetaan kaavan vireilletulosta, osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolosta sekä nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta. Lisäksi tiedotamme niistä kirjeitse kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille (isännöitsijöiden kautta) sekä sähköpostitse alueen asukasyhdistyksille.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotamme kaupungin verkkosivuilla kaavakuulutuksissa sekä kaavan verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme henkilökohtaisesti niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolla, kaavan omalla sivulla. Aineistoon voi tutustua myös kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

Asemakaavoituksen kulkua ja osallistumismahdollisuuksia eri vaiheissa kuvataan tarkemmin verkkosivullamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Toni Saastamoinen, puh. 040 520 8272

Mikko Laukkanen, puh. 040 636 8509

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9256

Marno Hanttu, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 2749

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 20.9.2021

Torsti Hokkanen

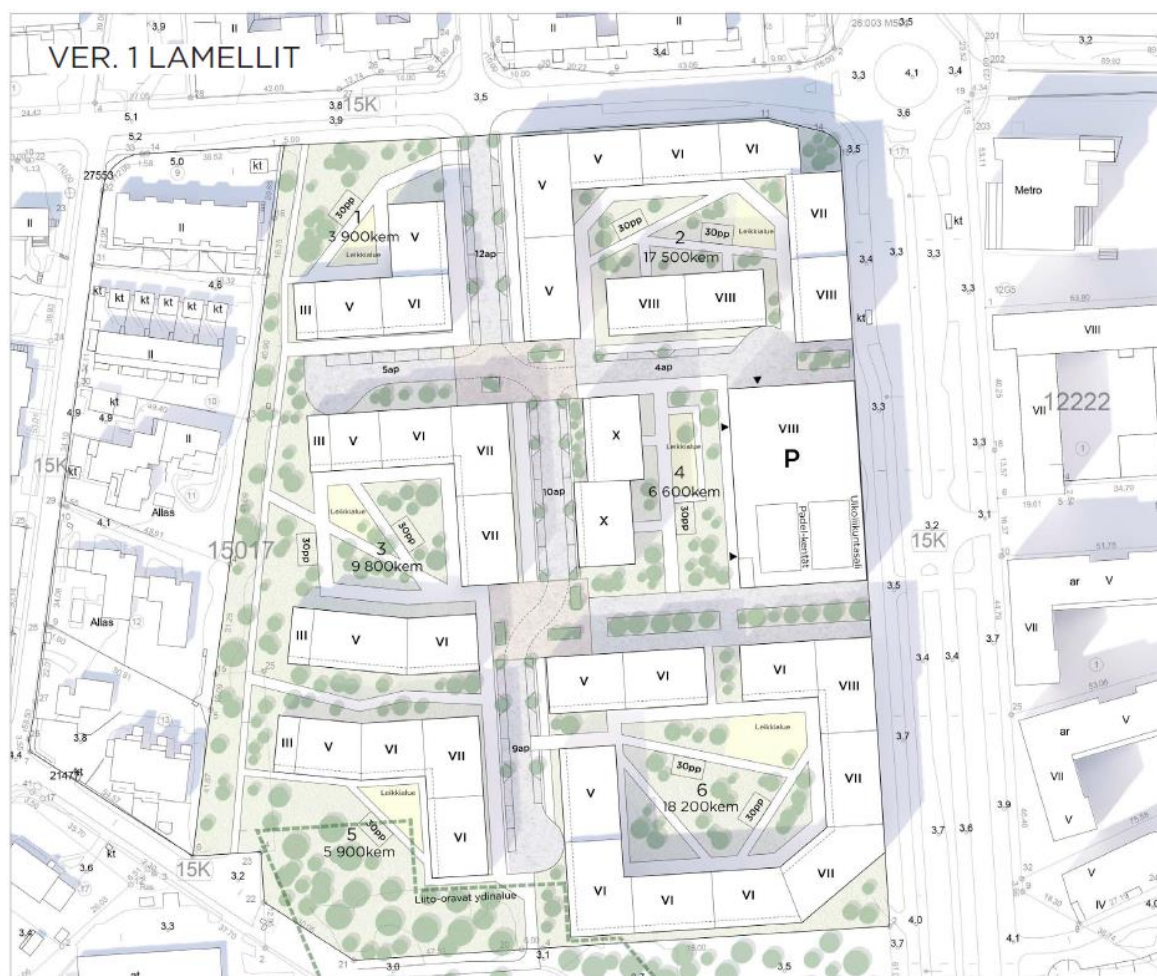
Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

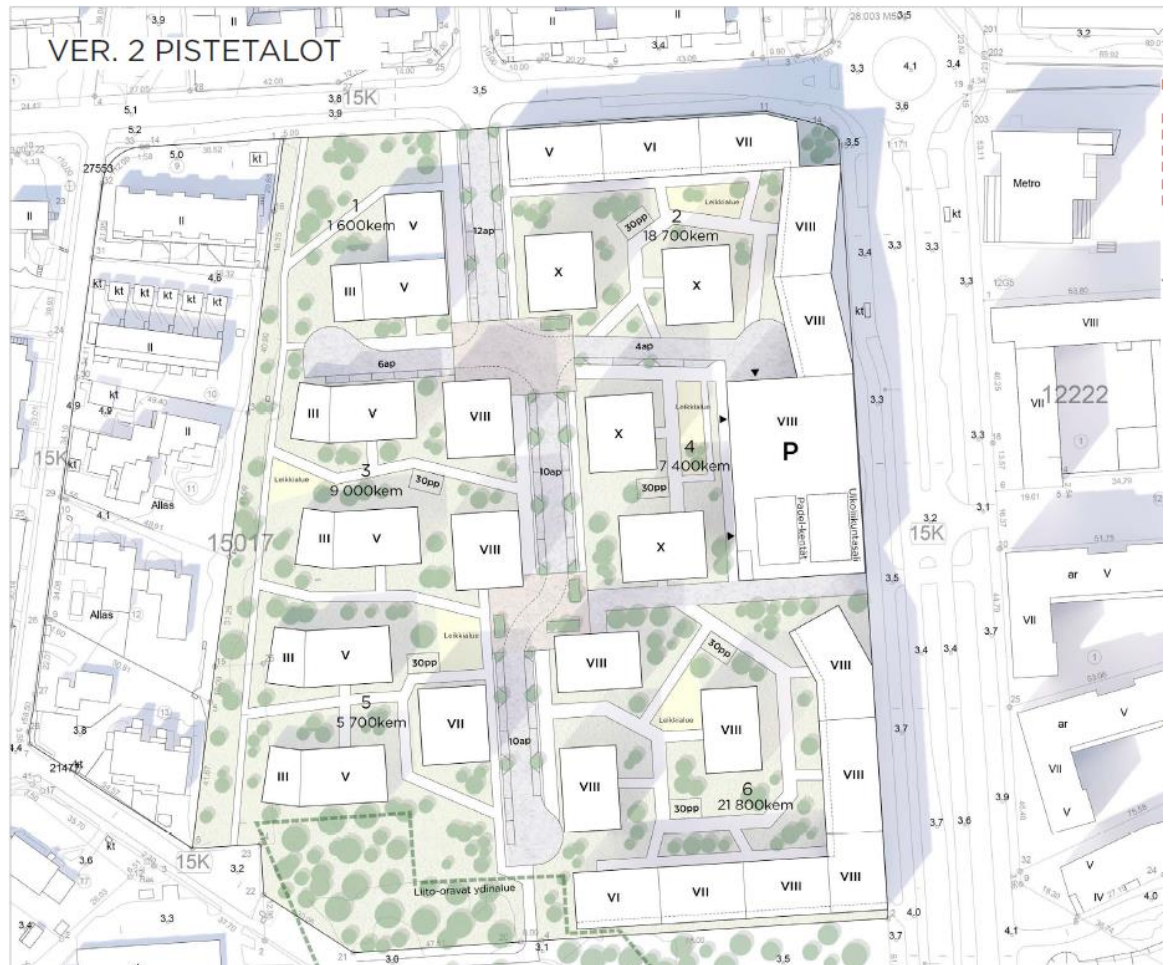
Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat.

- Metsätontunkujan viitesuunnitelma, Huttunen Lipasti Arkkitehdit Oy, 14.9.2021.
- Metsätontunkujan pihasuunnitelma, Aino Landscaping Oy, 14.9.2021.
- Luontolausunto Metsätontunkujan asemakaavamuutosta varten, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 3.5.2021.
- Koivu-Mankkaantien kiinteistökehityshanke, hulevesiselvitys, Ramboll Finland Oy, 26.2.2021.
- Karttakuvassa pitkulaiset rakennukset jakavat alueen kuuteen erilliseen piha-alueeseen, joiden väleissä on kulkuväyliä. Vasemmassa reunassa Koivu-Mankkaan tien vieressä näkyy pysäköintitalo.

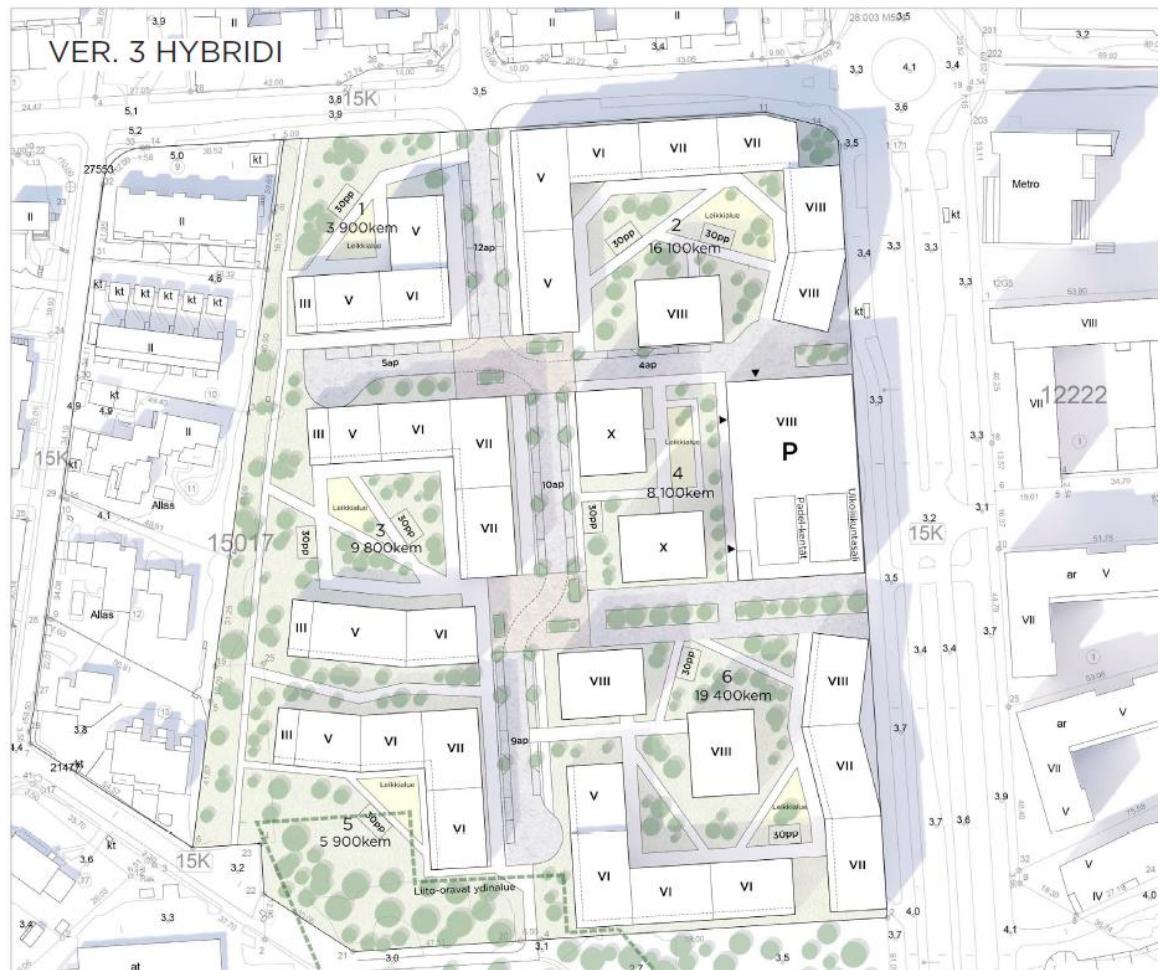
Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.



Kuva. Suunnitelman versiossa 1 pitkulaiset rakennukset jakaisivat alueen erillisiin pihoihin.



Kuva. Suunnitelman versiossa 2 katujen puoliset rakennukset olisivat pitkulaisia, mutta korttelin sisällä rakennukset olisivat pistemäisempiä ja korttelin rakenne avoimempi.



Kuva. Suunnitelman versiossa 3 osa rakennuksista olisi pitkulaisia ja ne rajaisivat pihatiloja. Osa taas olisi pistemäisempiä.



Kuva. Versiossa 1 korkein rakentaminen sijoittuisi alueen keskelle. Talot madaltuisivat ympärille. Matalinta rakentaminen olisi länsilaidalla. Rakennukset rajaisivat pihat erillisiksi ja korttelin ympäröivistä kaduista muodostaen Koivu-Mankkaan tielle kaupunkimaisempaa katutilaa.



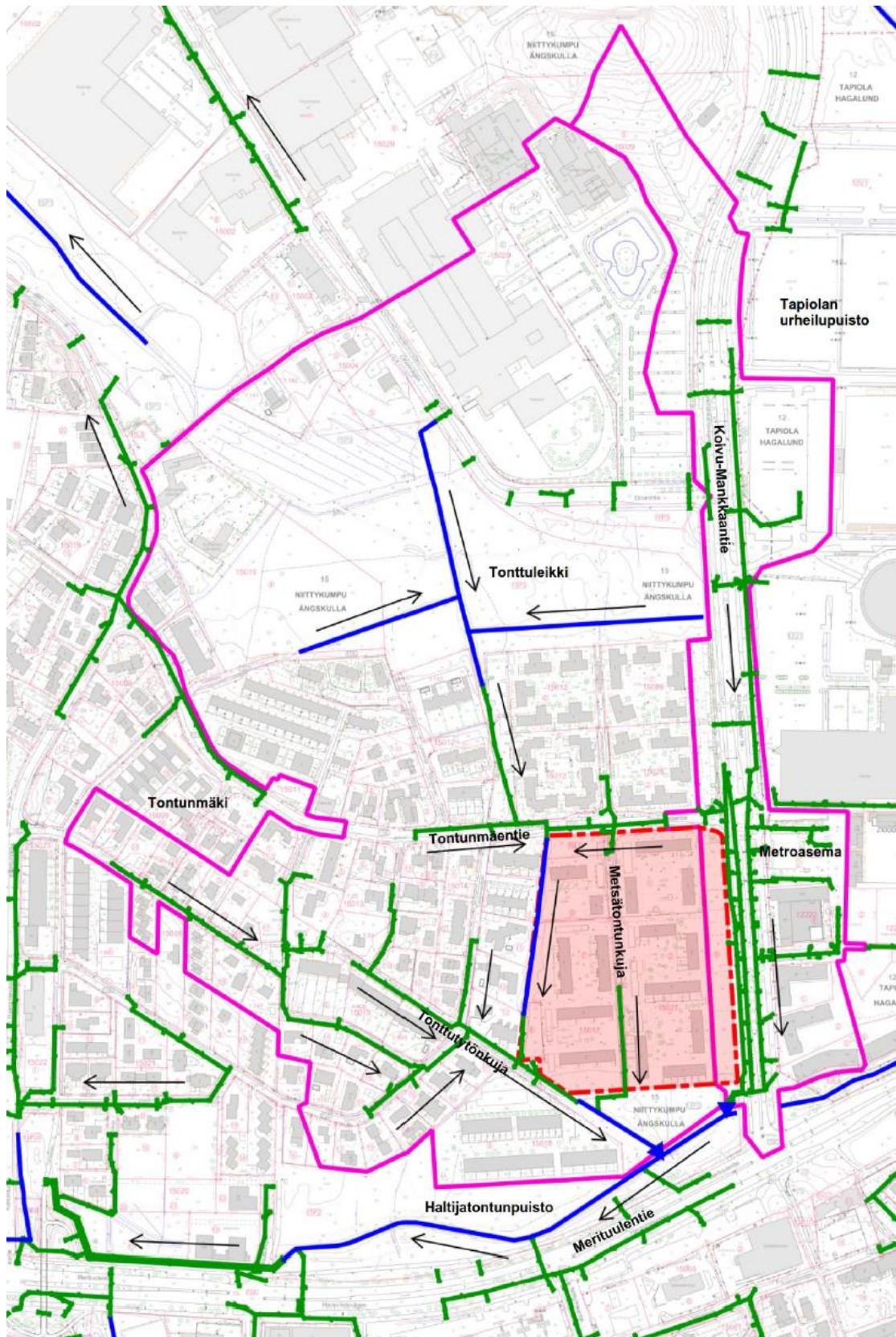
Kuva. Versiossa 2 korkein rakentaminen sijoittuisi pistetaloihin alueen keskelle ja kaakkoisnurkkaan. Alueen länsilaidalle sijoittuvat pienkerrostalot porrastuisivat länteen pientaloja kohti. Rakennukset rajaisivat korttelin ympäröivistä kaduista, mutta pihatilat olisivat melko avoimia.



Kuva. Versiossa 3 korkein rakentaminen niin ikään sijoittuisi alueen keskelle ja matalin länsilaidalle. Tässä versiossa läntiset pihat muodostuisivat selkeästi erillisiksi, mutta itäosassa pihat soljusivat yhteen pistemäisten rakennusten välistä version 2 tapaan.



Kuva. Luontolausunnossa alueen etelärajalta löytyi liito-oravan elinpiirin ydinalueeksi katsottu metsikkö, joka tulee huomioida suunnittelussa.



Kuva. Hulevesiselvityksen mukaan alueen hulevedet valuvat eteläpuolella Haltijatontunpuistossa olevaan Nässelkärrinojaan ja siitä edelleen länteen Gräsanojaan. Suunnittelualueen eteläosa on alava ja tulvaherkkä. Alueen länsilaitaa myöten kulkeutuu myös hulevesiä pohjoisesta Tonttuleikin ja Orionin alueilta.