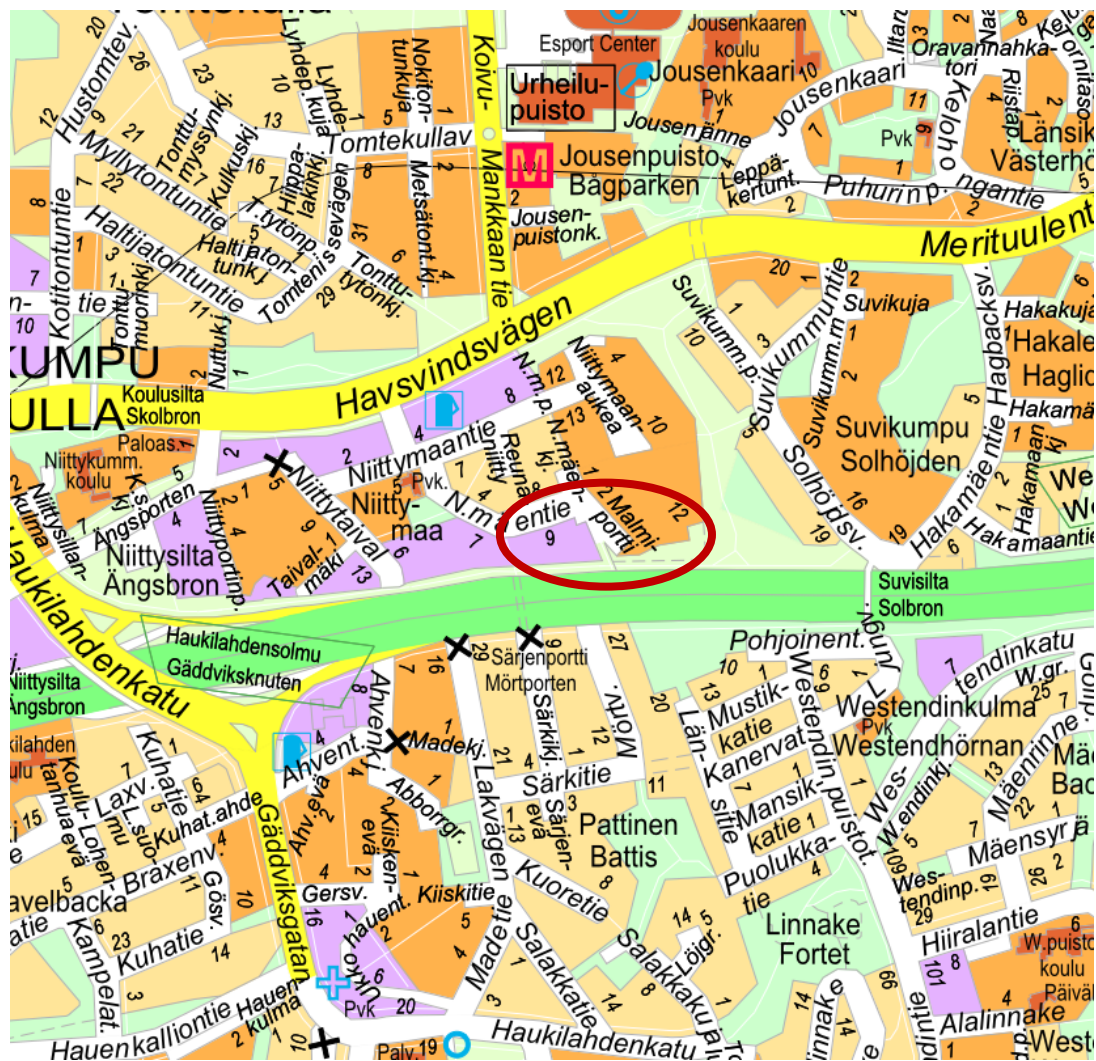


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

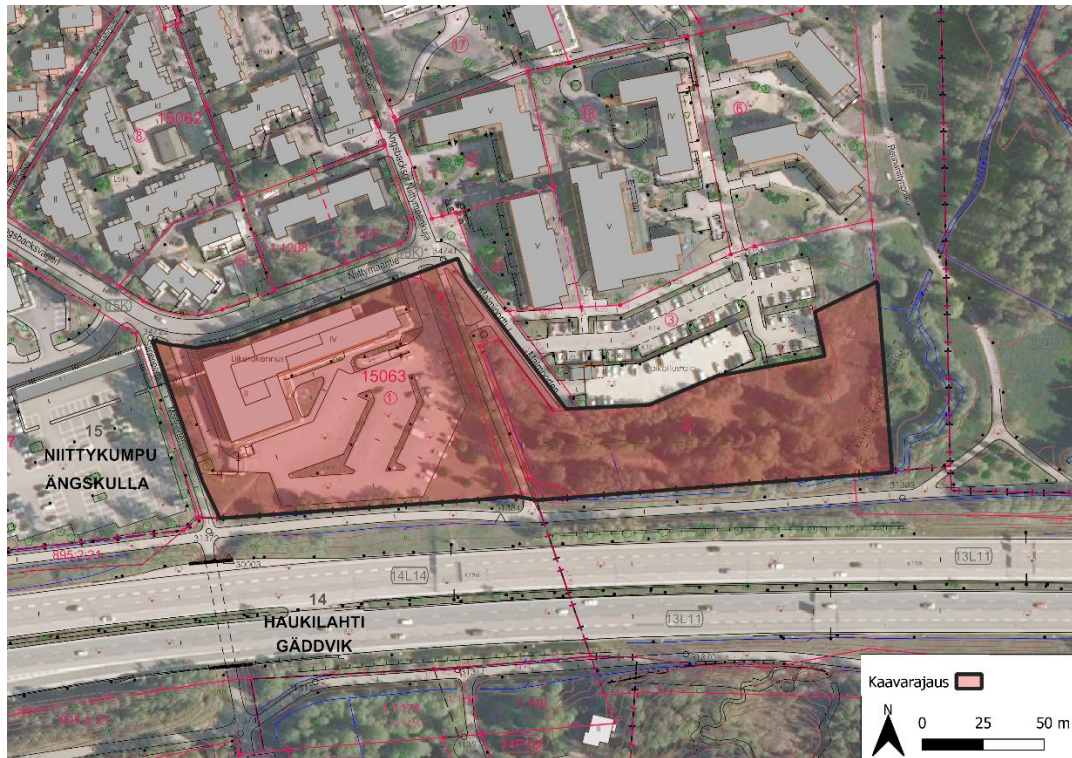
Malmiportti

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen nykyisille toimistorakennusten korttelialueille. Suunnittelualueen läntisen puolen tontilla sijaitseva nykyinen toimistorakennus puretaan.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla. Suunnittelualue sijaitsee Niittykummu Länsiväylän pohjoispuolella Malmiportti-nimisen kadun molemmin puolin.



Kuva: Suunnittelualueen alustava rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Niittykummussa Länsiväylän pohjoispuolella Malmiportti-nimisen kadun molemmin puolin.

Kaava-alueeseen kuuluu alustavasti korttelin 15063 tontti numero 1 ja korttelin 15064 tontti numero 2 sekä näiden väliin jäävä katualue, jossa sijaitsee Malmiportti-niminen katu sekä jalankulun ja pyöräilyn reitti. Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

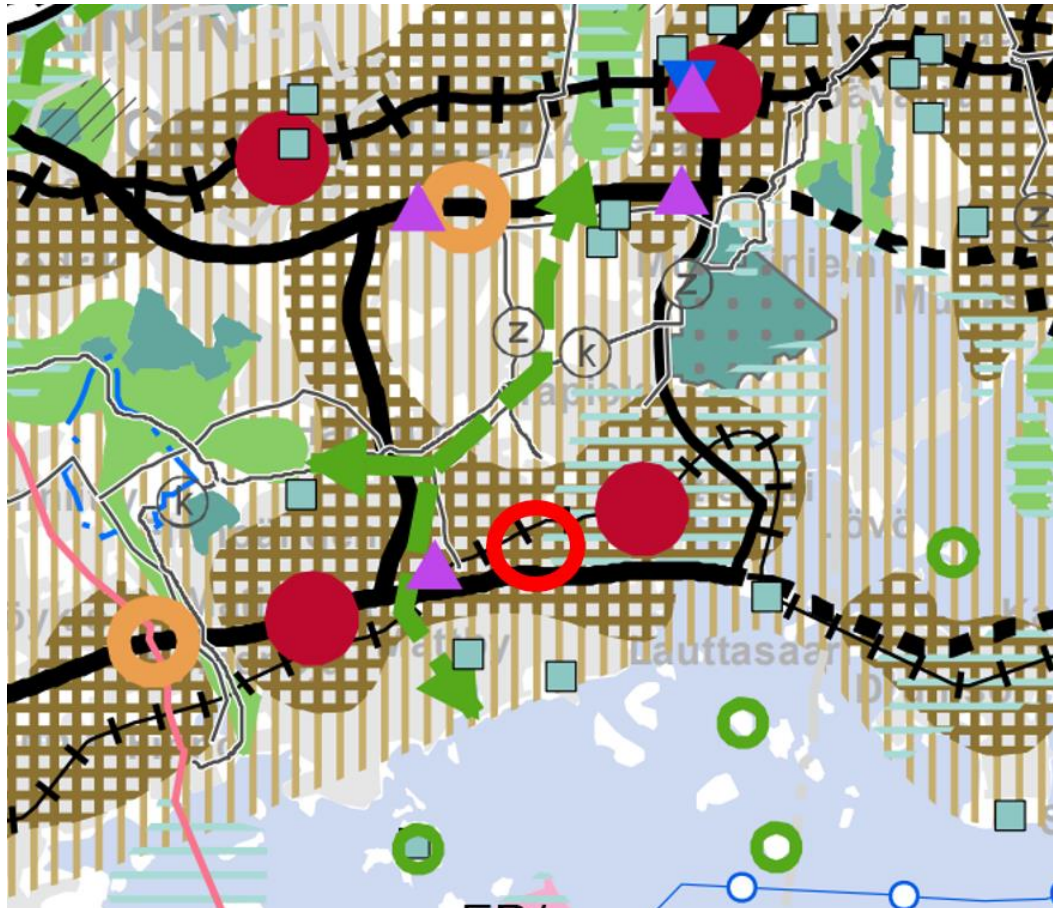
Kaava-alueen läntisellä tontilla sijaitsee nykyisin nelikerroksinen liikerakennus, jonka eteläpuolella on rakennuksen pysäköintialue. Itäisellä tontilla entiselle pelto- tai niitty-alueelle on kasvanut pensaikkoa ja lehtipuita.

Maanomistus

Molemmat tontit ovat yksityisessä omistuksessa ja niiden välisen katualueen omistaa Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen pohjoispuolella kulkee metron linjaus.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta. Alueen likimääräinen sijainti osoitettuna punaisella ympyrällä.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi. Lisäksi alue kuuluu kehitettävien alueiden joukkoon.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa: Niittymaa (alunumero 212210, lainvoimainen 16.8.1995) sekä Niittymaa, muutos (alunumero 212215, lainvoimainen 10.1.2007). Molemmat tontit on asemakaavassa osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT).

Länsipuoleiselle tontille (15063/1) saa rakentaa 2-3-kerroksisen rakennuksen, jonka korkeimman kerrosluvun saa ylittää murtoluvun ($\frac{2}{5}$ ja $\frac{1}{3}$) osoittaman suhteellisen määrän verran rakennuksen ylimmän sallitun kerroksen alasta. Rakennusoikeus rakennukselle on 6160 kerrosneliömetriä. Autopaikkoja tulee olla 1 autopaikka jokaista 65 kerrosalaneliömetriä kohden.

Itäpuolen tontille (15064/2) saa rakentaa 2-3-kerroksisen rakennuksen. Rakennusoikeus rakennukselle on 8300 kerrosneliömetriä. Autopaikkoja tulee olla 1 autopaikka jokaista 60 kerrosalaneliömetriä kohden. Rakennuksen etelälaidalla on ääneneristävyyden liikennemelua vastaan oltava rakennuksen ikkunoiden ja muiden rakenteiden osalta 35 desibeliä.



Kuva: Ote ajantasa-aseமாகაავა.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet tonttien maanomistajat Invalidiliitto ry 12.10.2021 ja Fysioline Venture Oy 1.10.2021. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinkerrostalojen rakentaminen nykyisille toimistorakennusten korttelialueille. Suunnittelualueen läntisen puolen tontilla sijaitseva nykyinen toimistorakennus puretaan. Pysäköinti osoitetaan laitoksiin kerrostalojen eteläpuolelle eli Länsiväylän puolelle. Meluntorjuntaan tulee Länsiväylän puolella kiinnittää erityistä huomioita.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan kaava-alueelle suunnitellaan 4–6-kerroksisia asuin-kerrostaloja. Niittymäentie 9:ssä sijaitsevalle tontille (15063/1) tulisi 75 % omistusasumista ja 25 % vuokra-asumista. Hankkeen laajuus on yhteensä noin 10 000 kerrosneliometriä. Tontin etelälaitaan sijoittuisi 2-kerroksinen pysäköintilaitos.

Malmiportin tontin (15064/2) osalta hankkeen suuruus on yhteensä noin 4 600 kerrosneliometriä. Tontin asuin-kerrostalo on suunniteltu omistusasunnoiksi. Tontin lounaisosaan sijoittuu suunnitelmassa 3-kerroksinen pysäköinti- ja liiketilarakennus, jossa on myös kuntosali.

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelit 15063 ja 15064 sekä 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.

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 §)

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 13.12.2021–13.1.2022.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 13.1.2022 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 (Malmiportti, 212220).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 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 kaupunginhallitus.

Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

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

Mahdollisista asukastilaisuuksista ilmoitamme kaupungin verkkosivustolla [kaupunki-suunnittelun tapahtumissa](#) sekä kaavan omalla 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

Mikko Malmström, puh. 0406368644

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu, puh. 0406369256

Marno Hanttu, liikennesuunnittelu, puh. 0468772749

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 29.11.2021

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat suunnitelmat ja havainneku-
vat:

Viitesuunnitelma, L arkkitehdit, 24.9.2021

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia



Aluesuunnitelma 1:1000

24.9.2021

 arkkitehdit





NIITYMÄENTIE

Ilmakuva etelästä

24.9.2021

arkkitehdit



NIITYMÄENTIE

Näkymäkuva kaakosta

24.9.2021

arkkitehdit



NIITYMÄENTIE

Näkymäkuva luoteesta 1:2,25

24.9.2021