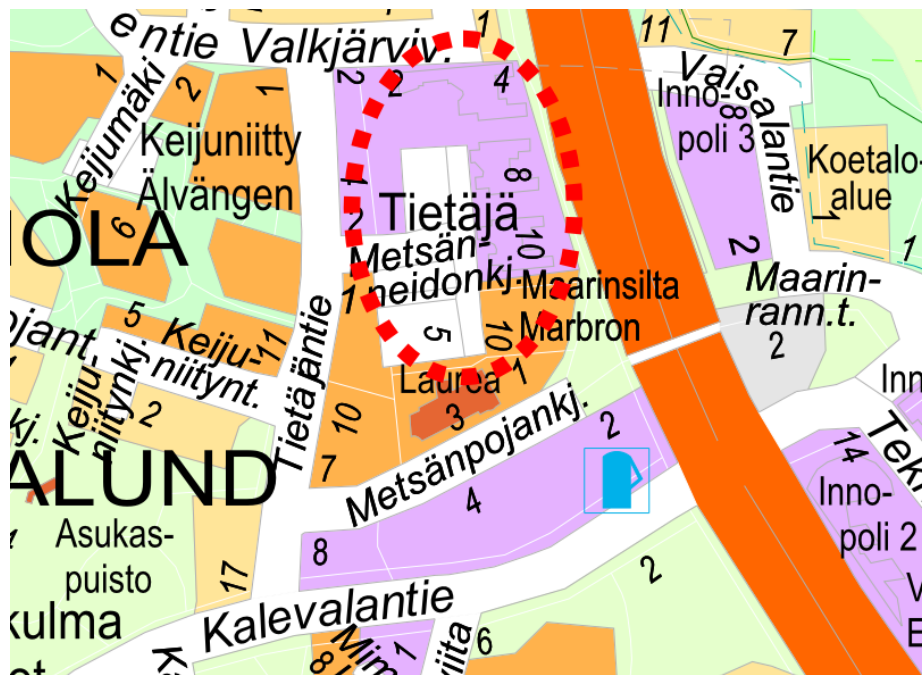


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Metsänneidonkuja

Asemakaavan muutos

Tavoitteena on kehittää Spektrin autopaikoitusaluetta. Pysäköintilaitosten rakentamisen myötä alueen käyttöä on mahdollista tehostaa ja sijoittaa sinne myös asuntorakentamista. Vaihtoehtoisissa on tutkittu kolmea erilaista pysäköintilaitosratkaisua sekä erilaisia asuinrakennusten sijoittelu- ja massoittelevaihtoehtoja. Esitetty rakentaminen sijoittuu Metsänneidonkujan molemmiin puolin. Asuntokerrosalaa kaikissa vaihtoehtoisissa on noin 20 000 k-m². Pysäköintilaitoksiin sijoitetaan olemassa olevat kentän autopaikat sekä uusien asuntojen autopaikat. Alueelle tutkitaan julkista viheraluetta osana jalankulun ja pyöräilyn verkostoa.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa. Se käsittää kiinteistöstä 49-16-131 tontit 1, 2, 3, 5, 6, 7 sekä 9 ja kiinteistöstä 49-16-69 tontin 5 sekä osia kiinteistöstä Pohjois-Tapiolan kadut (49-16-9901-0). Alueet ovat käyttötarkoitukseltaan toimistorakennusten korttelialuetta (KT), autopaikkojen korttelialuetta (LPA), istutettavaa alueen osaa, katualuetta sekä jalankululle ja polkupyöräilylle varattua katualuetta.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin Spektri Business Park, joka muodostuu viidestä neljästä kuuteen kerroksisesta lippaosilla yhteen kytketystä rakennuksesta sekä pysäköintitasosta. Rakennukset ovat valmistuneet vuosien 1991–1998 välillä. Lisäksi molemmin puolin Metsänneidonkujaa sijaitsevat laajat pysäköintialueet. Nykyisen asemakaavan mukainen rakentaminen ei tontille 49-16-69-5 eikä LPA-alueille (kymmenkerroksinen toimistotorni ja kolmikerroksiset pysäköintilaitokset) ole toteutunut.

Tontit ovat maastonmuodoiltaan tasaisia. Ajoliittymät tonteille on järjestetty Metsänneidonkujan ja Valkjärventien kautta.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt omistaa Trevian Asset Management Oy, pois lukien kaualueet, jotka ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

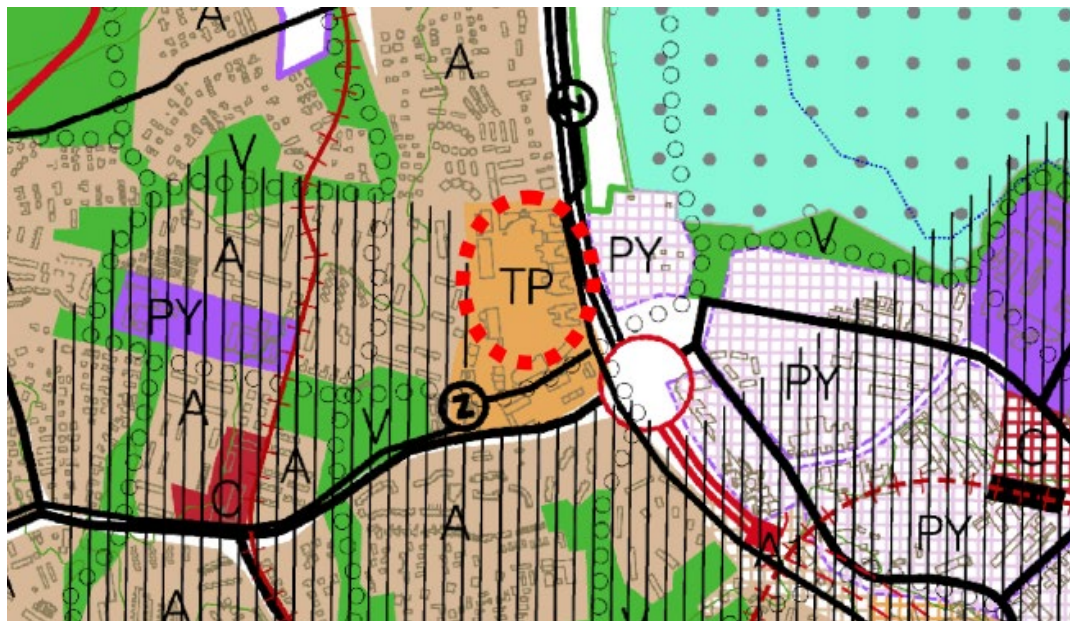
Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa alueelle on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

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.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

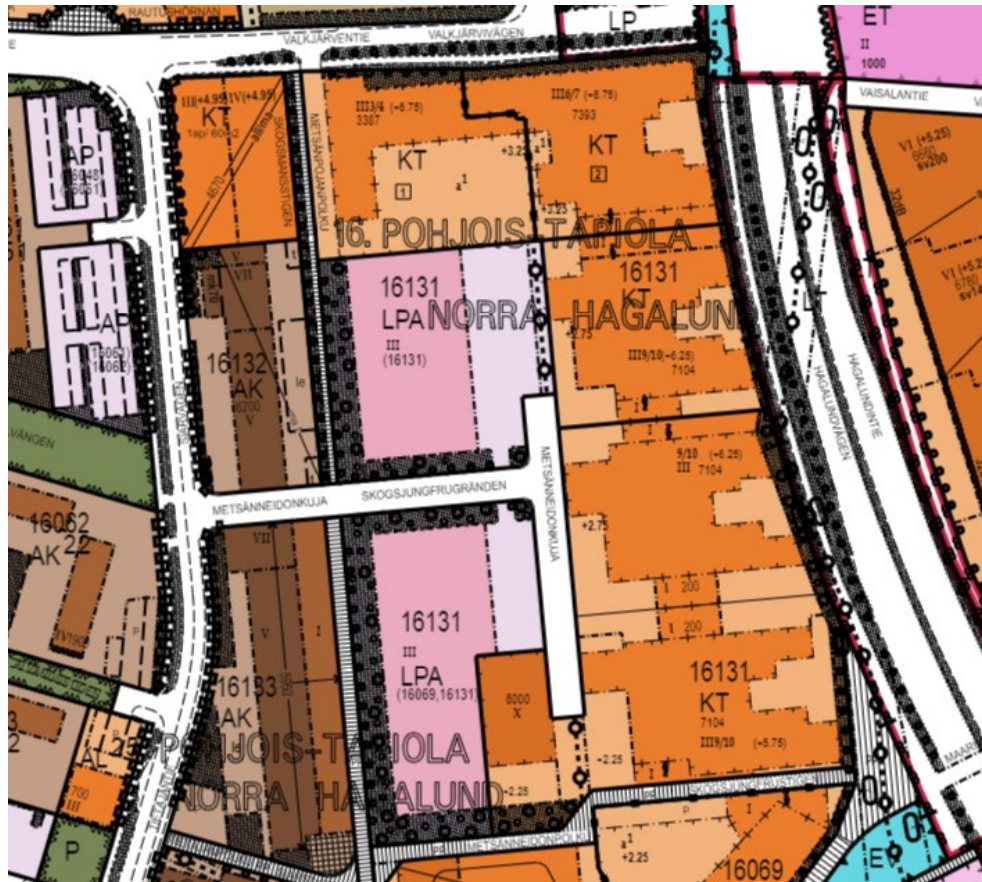
Alueella on voimassa asemakaava Maarinniitty III (213208, lainvoimainen 9.1.2008) sekä Maarinniitty III muutokset 213201, 213202 ja 213204. Lisäksi Metsänneidonkuja sijaitsee kaava-alueella 213200.

Korttelit 16131 ja 16069 ovat käyttötarkoitukseltaan toimistorakennusten korttelialuetta (KT) ja autopaikkojen korttelialuetta (LPA).

Autopaikkoja tulee KT-alueella rakentaa vähintään 1 ap/60m². Rakennusten julkisivussa tulee käyttää pääosin vaaleaa kiviainesta materiaalina. Rakennusten ensimmäinen kerros ja sen alapuolella oleva tila on jäseneltävä muusta julkisivusta selvästi poikkeavalla tavalla. Rakennusten Kehä I:n puoleiset julkisivut on selvästi jaoteltava sisään- tai ulosvedoin. Tontin rakentamattomilla osilla tulee säilyttää tai istuttaa puita ja pensaita niin, että niiden määrä on vähintään 1 puu tontin rakentamattoman osan 100 m² kohti ja 1 pensas tontin rakentamattoman osan 25 m² kohti.

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.

Korkein sallittu kerrosluku on kymmenen. Kaavanmukainen rakennusoikeus suunnittelualueella on noin 38 000 k-m², joskin toteutunut rakentaminen on yhteensä noin 42 000 k-m².



Kuva: Ote ajantasa-asetakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 2.7.2021 hakenut korttelin 16131 maanomistaja Trevian Asset Management Oy. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on kehittää Spektrin autopaikoitusalueita. Pysäköintilaitosten rakentamisen myötä alueen käyttöä on mahdollista tehostaa ja sijoittaa sinne myös asuntorakentamista. Vaihtoehtoisissa on tutkittu kolmea erilaista pysäköintihallintatarkaisua sekä erilaisia asuinrakennusten sijoittelu- ja massoittelevaihtoehtoja. Esitetty rakentaminen sijoittuu Metsänneidonkujan molemmiin puolin jakautuen pohjoiseen ja eteläiseen

tontinosaan. Alueelle tutkitaan julkista viheraluetta osana jalankulun ja pyöräilyn verkostoa.

Asuntokerrosalaa kaikissa vaihtoehdoissa on noin 20 000 k-m². Pysäköintilaitoksiin sijoitetaan nykyisiin toimistojen käytössä olevat autopaikat sekä uusien asuntojen autopaikat.

Kaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi hankkeelle suunnitteluvarauksen 9.8.2021.

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

Kaava-alueen ympäristö on muuttunut asumispainotteisemmaksi. 2000-luvulla jo rakentuneiden asuinkerrostalojen lisäksi alueella on lisäksi vireillä asemakaavan muutokset 213211 Metsänpojankuja, 213410 Tietäjänkulma sekä 213411 Metsänpojanpolku, joissa tutkitaan toimistorakennusten purkamista ja korvaamista asuinrakennuksilla. Lisäksi vireillä on 221400 Maarinsolmun asemakaavan muutos, jonka tarkoitus on mahdollistaa muun muassa eritasoliittymä Kehä I:lle. Vireillä olevien kaavamuu-
toksien suunnittelussa huomioidaan alueen kokonaisuus kaupunkikuvan ja liikenteen näkökulmasta.

Erityisesti kaavamuu-
tos 213211 Metsänpojankuja tullaan huomioimaan tämän kaavamuu-
toksen kanssa yhteisenä kokonaisuutena, jotta alueen muutos on mahdollista huomioida kokonaisvaltaisesti.



Kuva: Alueen suunnittelutilanne

Suunnitelman kuvaus

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

Vaihtoehdoissa on tutkittu kolme erilaista pysäköintilaitosratkaisua sekä erilaisia asuinrakennusten sijoittelu- ja massoittelevaihtoehtoja. Rakentaminen sijoittuu Metsänneidonkujan molemmin puolin. Asuntokerrosalaa kaikissa vaihtoehdoissa on noin 20 000 k-m².

Vaihtoehdossa 1 on kaksi yhtä suurta neljäkerroksista pysäköintilaitosta sijoitettu suunnittelualueen etelä- ja pohjoisosiin. Keskelle Metsänneidonkujan molemmin puolin sijoittuu asuinrakentamista. Lamellitalot rajaavat kaupunki- ja katutilaa ja niiden keskelle muodostuu kaksi pihapiiriä. Tonttien länsipuolelle sijoittuvat matalammat

neljäkerroksiset rakennusmassat. Itäreunan rakennukset ovat korkeudeltaan kahdeksasta kahteentoista kerrosta.

Vaihtoehdossa 2 on kaksi pysäköintilaitosta. Suunnittelualueen pohjoisosaan sijoittuu suurempi erityisesti toimistotiloja palveleva neljäkerroksinen pysäköintilaitos. Suunnittelualueen eteläosaan sijoittuu pienempi kolmekerroksinen pysäköintilaitos asuinrakennuksia varten. Pihatiloja voidaan tarvittaessa rakentaa myös laitoksen katolle. Metsänneidonkujan molemmin puolin sijoittuu asuinrakentamista. Länsireunalle sijoittuvat neljäkerroksiset lamellitalot ja itäreunalle 10–12-kerroksiset pistetalot. Eteläisen pysäköintilaitoksen länsireunaan on sijoitettu neljäkerroksinen luhtitalo.

Vaihtoehdossa 3 on yksi neljäkerroksinen pysäköintilaitos sijoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan. Hallin eteläsivulle on sijoitettu luhtitalo. Pihatiloja voidaan tarvittaessa rakentaa myös paikoitushallin katolle. Suunnittelualueen eteläosassa on asuinrakentamista. Lamellitalot rajaavat kaupunkitilaa ja niiden keskelle muodostuu oma asunton pihapiiri. Asuntorakentamisen korkeudet vaihtelevat kuudesta kahdeksaan kerrosta. Sisäpihan etelä- ja länsipuolelle sijoittuvat matalammat rakennusmassat.

Jatkosuunnittelussa kehitettävää ratkaisua täydennetään julkisella viheralueella.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelit 16131 ja 16069 sekä näiden lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntaraken- teeseen, 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 27.12.2021 – 25.1.2022.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 25.1.2022 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 alenumero (Metsänneidonkuja, 213212).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa vuoden 2022 aikana. 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 [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 asukas yhdistyksille.

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

Liisa Rouhiainen, puh. 043 825 5218

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9256

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, 22.12.2021

Torsti Hokkanen

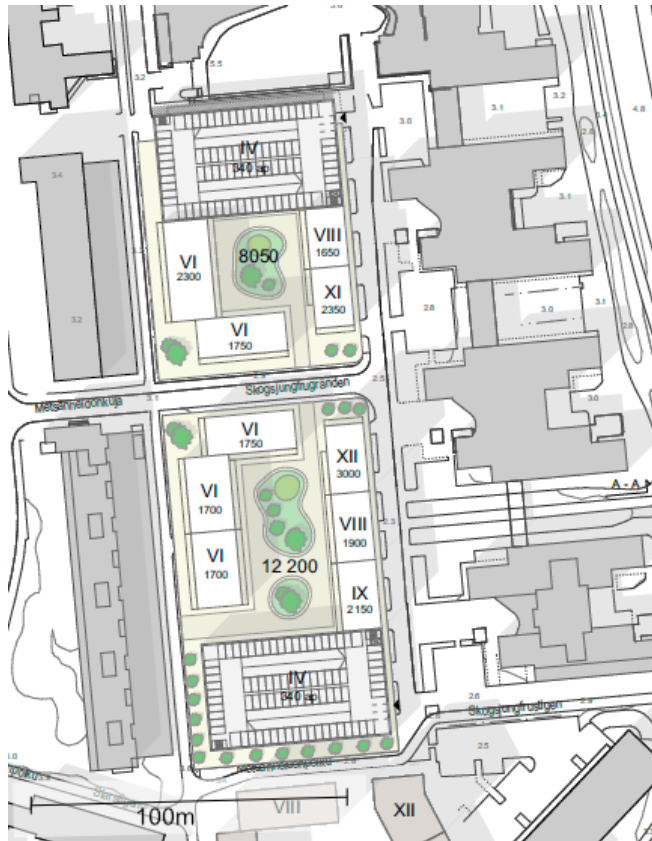
Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

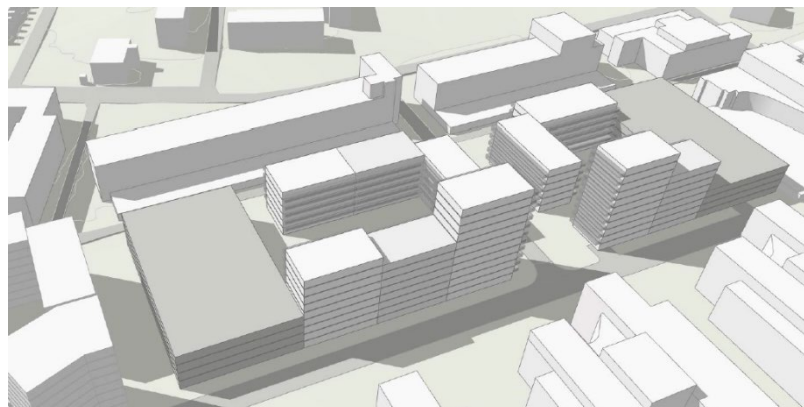
Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvalähteinä toimineet suunnitelmat.

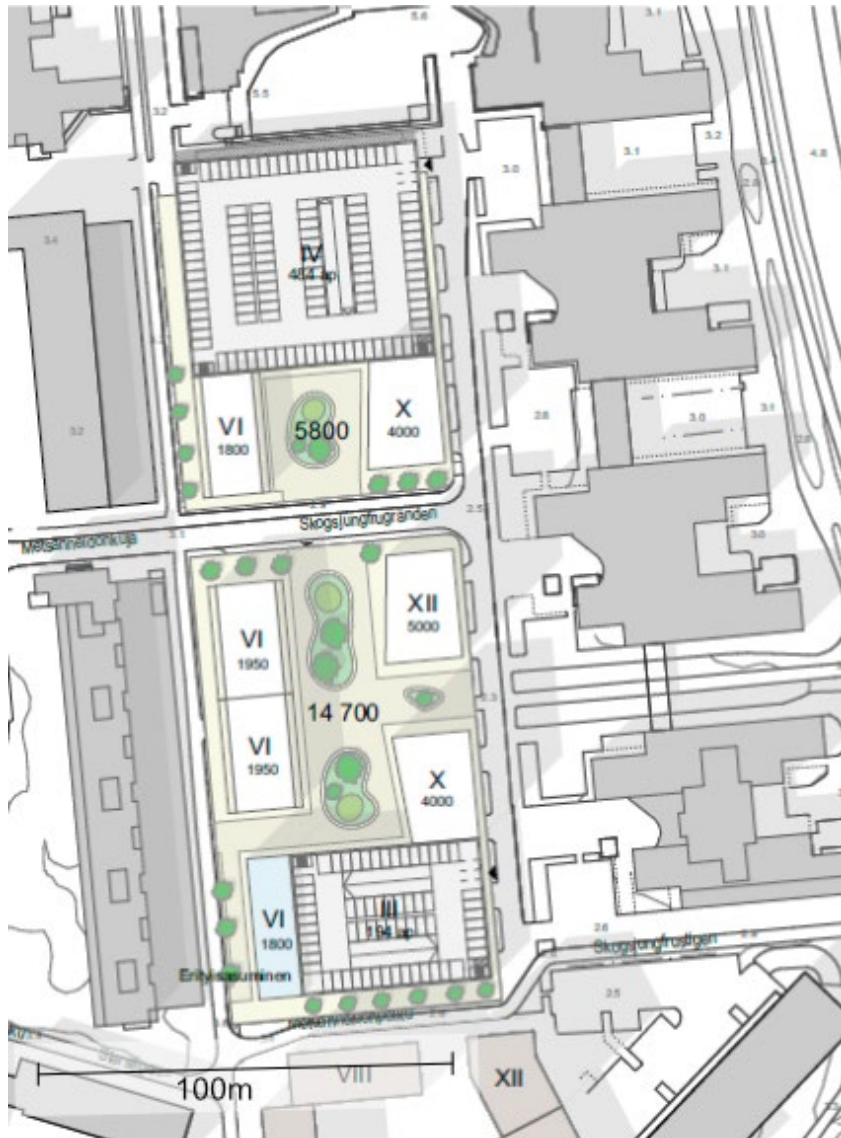
Alustava viitesuunnitelma. Arkkitehdit Soini & Horto Oy



Kuva: Vaihtoehto 1, asemapiirrosluonnos



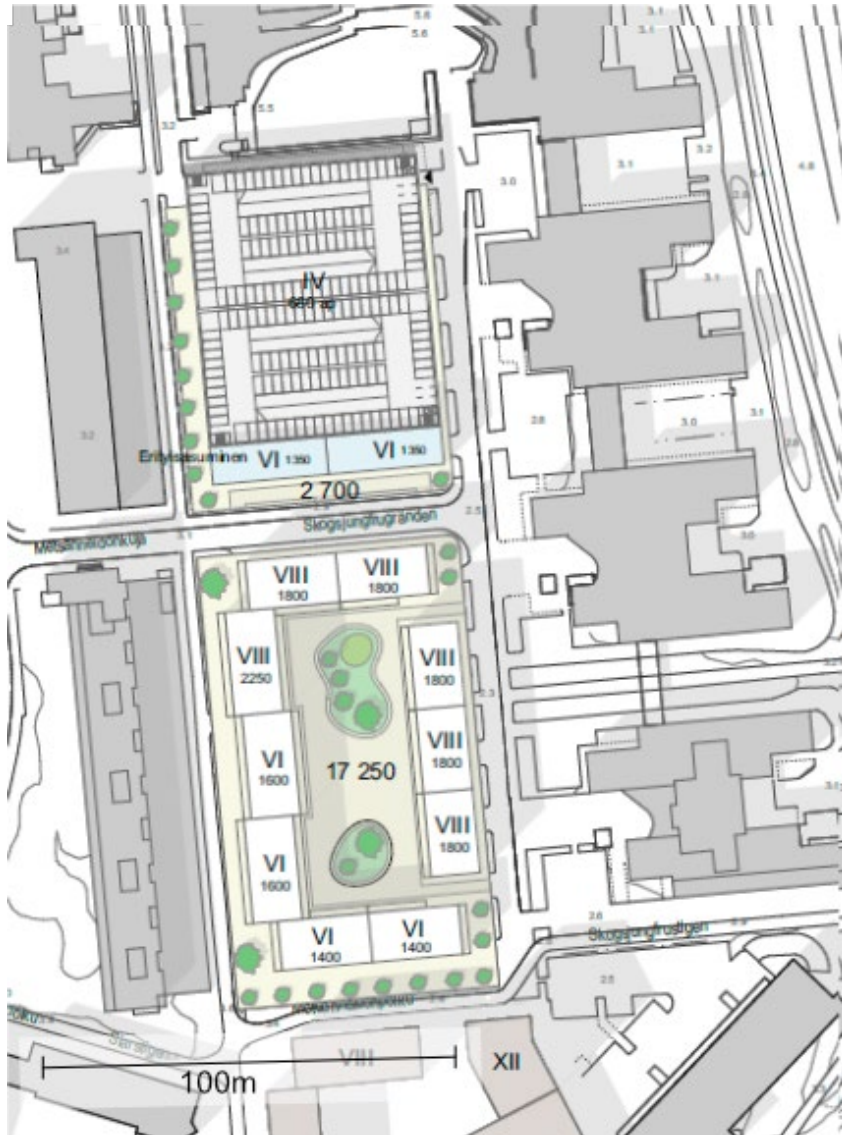
Kuva: Vaihtoehto 1, 3D-luonnos



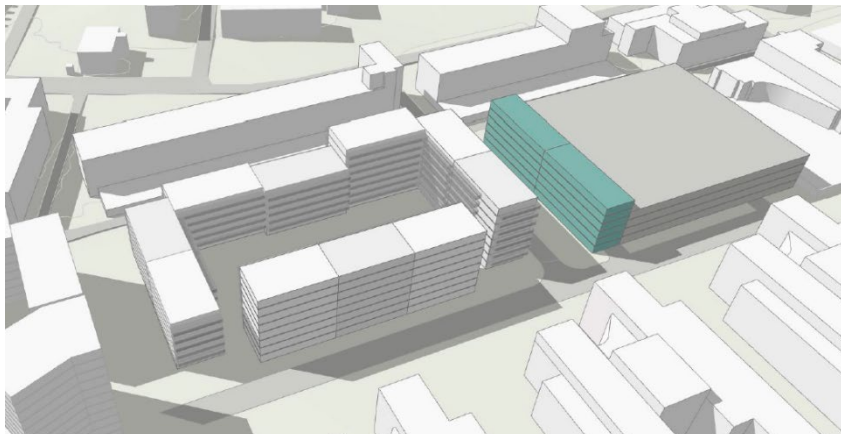
Kuva: Vaihtoehto 2, asemapiirrosluonnos



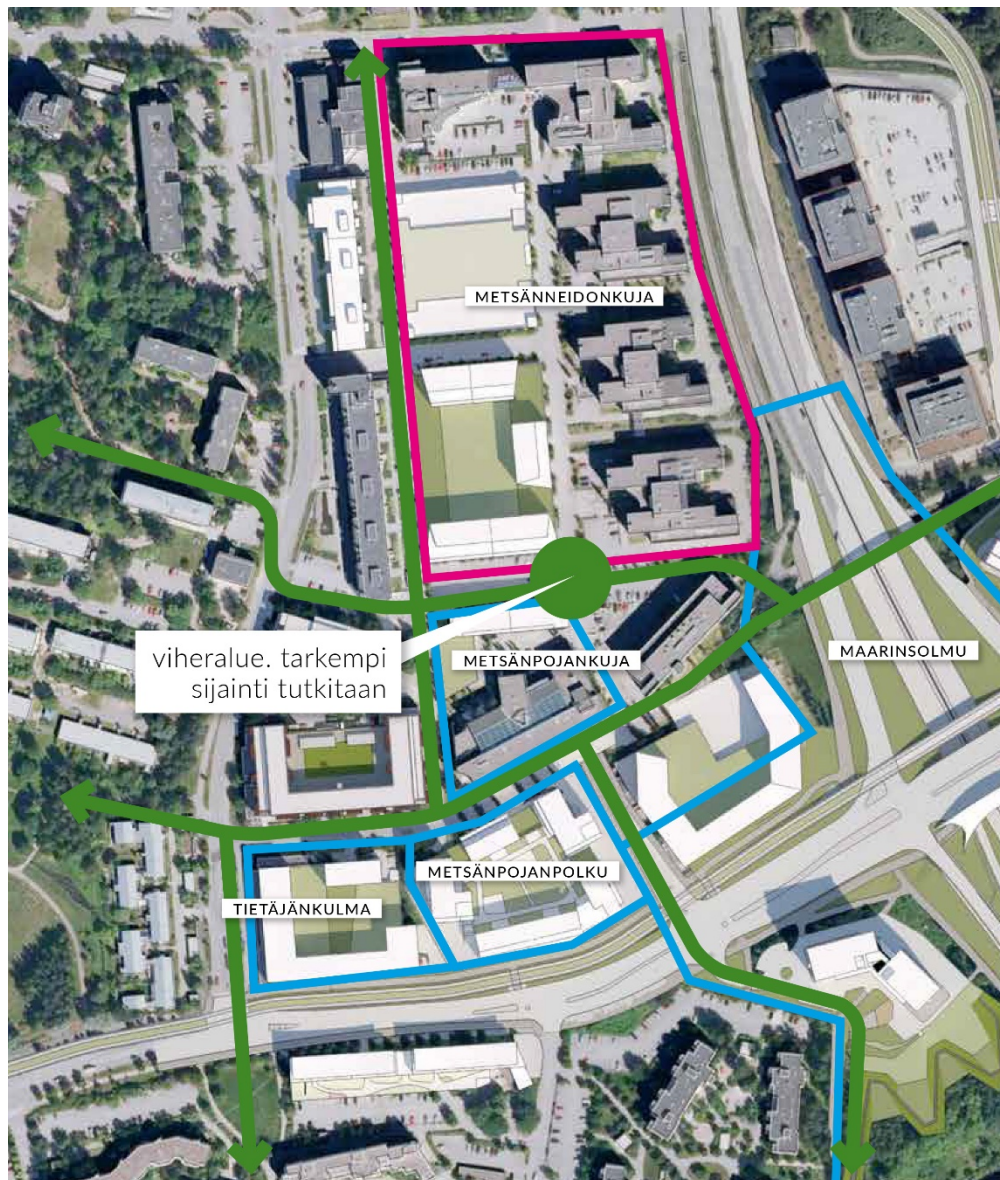
Kuva: Vaihtoehto 2, 3D-luonnos



Kuva: Vaihtoehto 3, asemapiirrosluonnos



Kuva: Vaihtoehto 3, 3D-luonnos



Jalankulun ja pyöräilyn reittiverkosto sekä Maarinsolmun laajempi visio
(Arkkitehtitoimisto SARC, 2017)