

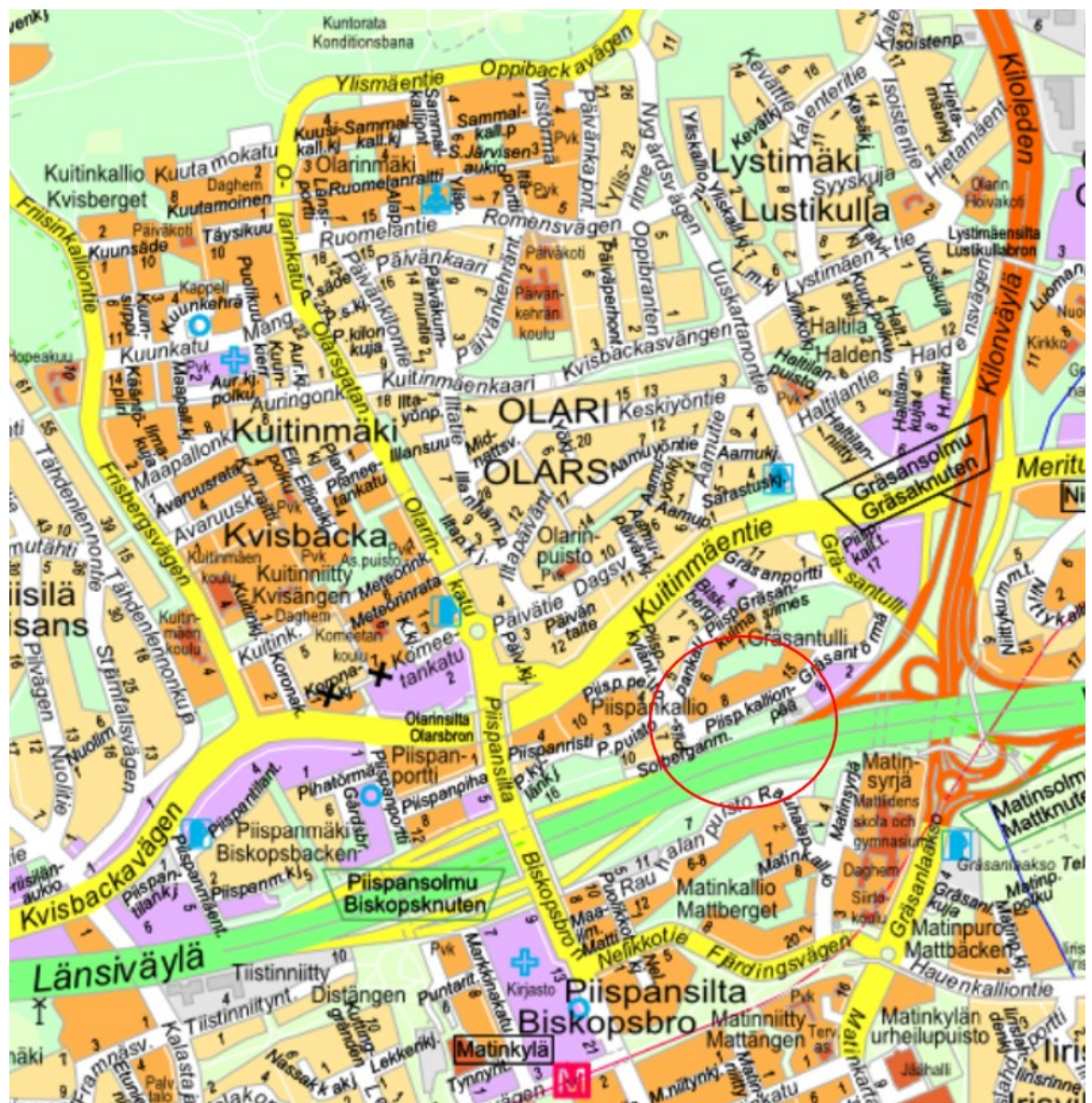
Asianumero
10853/10.02.03/2021
Aluenumero
321611

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

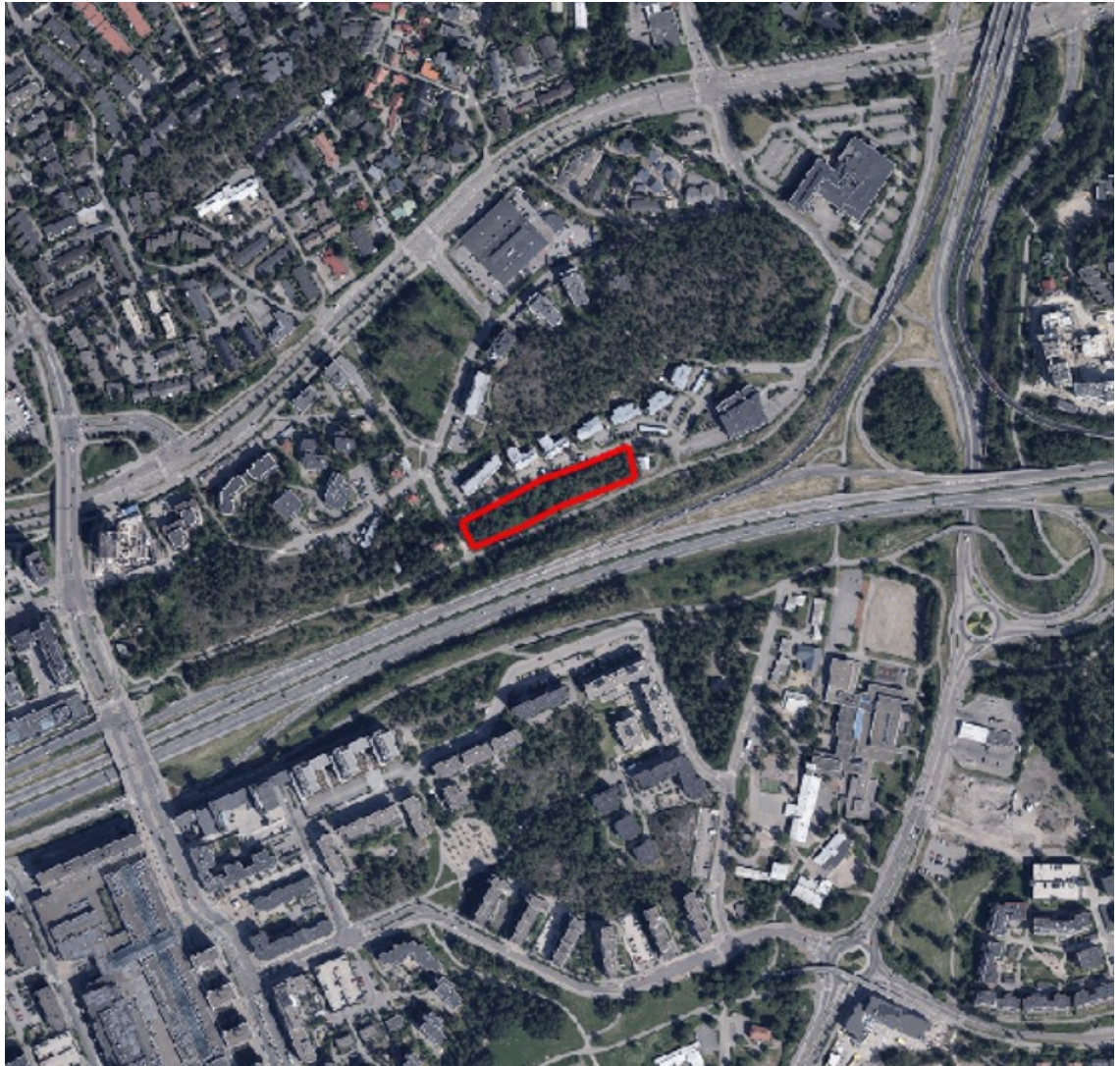
Piispankallionpää

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on sallia nykyiselle toimistorakennusten korttelialueelle toimistorakentamisen lisäksi urheilu- ja sisäliikuntapaikan rakentaminen. Alue on tällä hetkellä rakentamaton.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajaus ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Länsiväylän pohjoispuolella, Piispankalliossa, Olarin kaupunginosan eteläreunassa. Se käsittää korttelin 22314 tontit 1 ja 2.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Kortteli 22314 on nykyisellään toimistorakennusten korttelialuetta. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakentaminen ei ole toteutunut, vaan suunnittelualue on rakentamaton.

Alueen länsipäädyssä on kosteapohjaista, rehevää mänty- ja kuusivoittoista sekametsää ja itäosa on pääosin mäntyvoittoista kalliometsää. Suunnittelualueen keskiosa on väljäpuustoista, niittymäistä aluetta, joka on entistä pihamaata. Entisen pihamaan alueella on vanha rakennuksen kivijalka ja niityn itäpäässä vanha maakaivanto. Suunnittelualue on rinteinen ja maanpinta nousee itään päin.

Alueen pohjoispuolella on nelikerroksisia kerrostaloja ja eteläpuolelta suunnittelualue rajautuu Länsiväylän tiealueeseen, jolla kulkee yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Länsiväylän ajorata sijaitsee noin 40 metriä suunnittelualueen eteläpuolella.

Alueen länsiosassa ja lähiympäristössä on havaittu liito-oravien elinympäristöä. Alueelta on tehty liito-oravaselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 30.04.2020) ja luontolausunto (Luontotieto Keiron Oy, 25.11.2021).

Maanomistus

Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 22314 tontit 1 ja 2. Tontti 1 on yksityisessä omistuksessa. Tontin 2, sekä aluetta ympärivät katualueet länsi- ja pohjoispuolelta omistaa Espoon kaupunki. Eteläpuolen Länsiväylä ja sen varressa kulkeva jalankulku- ja pyörätie ovat valtion omistuksessa.

Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

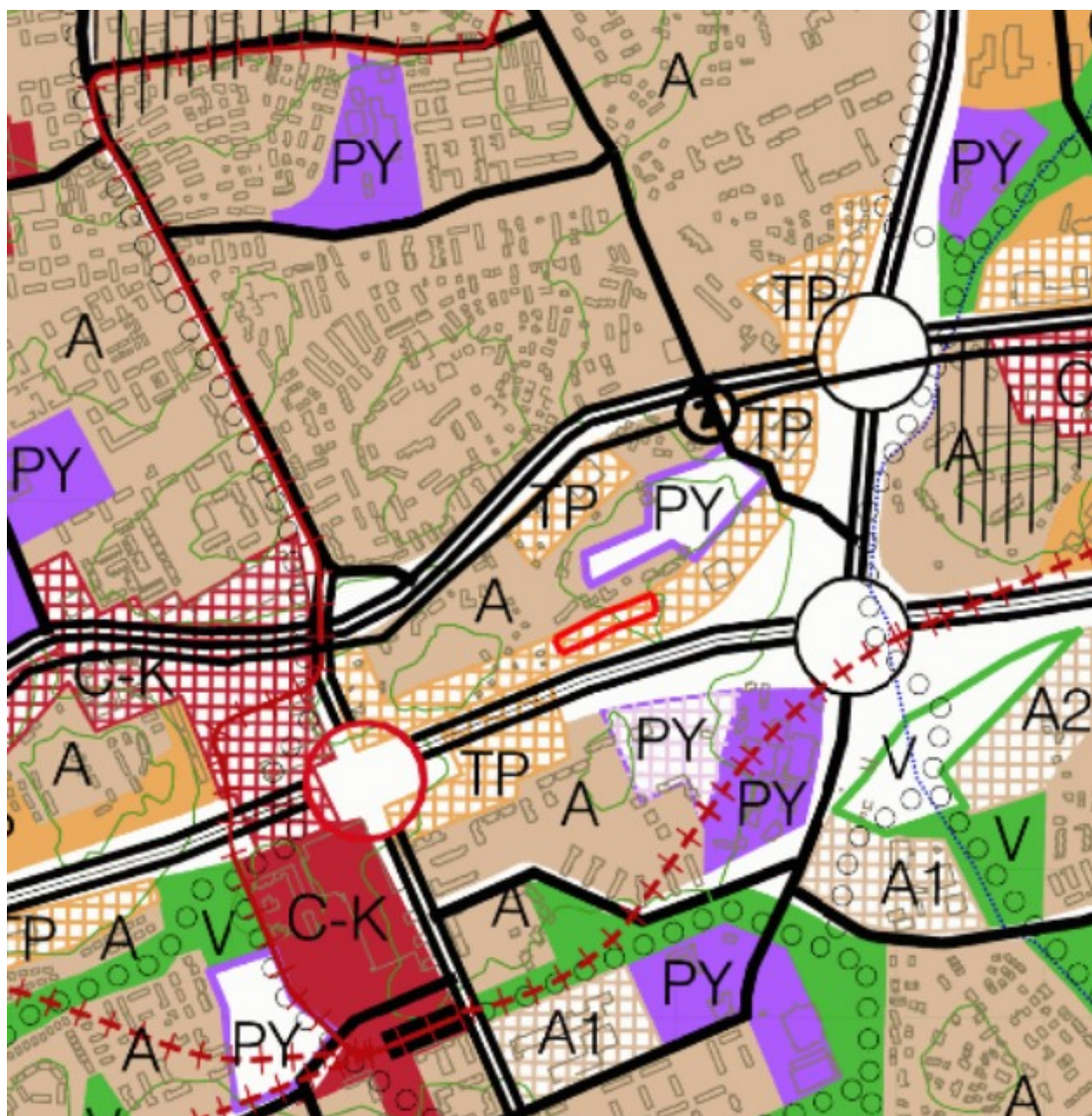
Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kehitettäväksi työpaikka-alueeksi (TP).

Työpaikka-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.

Kehitettävät alueet osoitetaan ruudutettuina. Asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen.

Suunnittelualue rajautuu pohjoispuolelta asuntoalueeseen ja eteläpuolelle jää moottoritie, Länsiväylä.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa Piispankallio 321600-asemakaava (lainvoimainen 02.02.2000). Kortteli 22314 on siinä osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-3).

Korttelin tehokkuudeksi on merkitty $e=0.85$ ja suurimmaksi sallituksi kerrosluvuksi 1/2III. Murtoluku kerrosluvun edessä (1/2) kertoo kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Korttelin pohjoisreunassa on maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

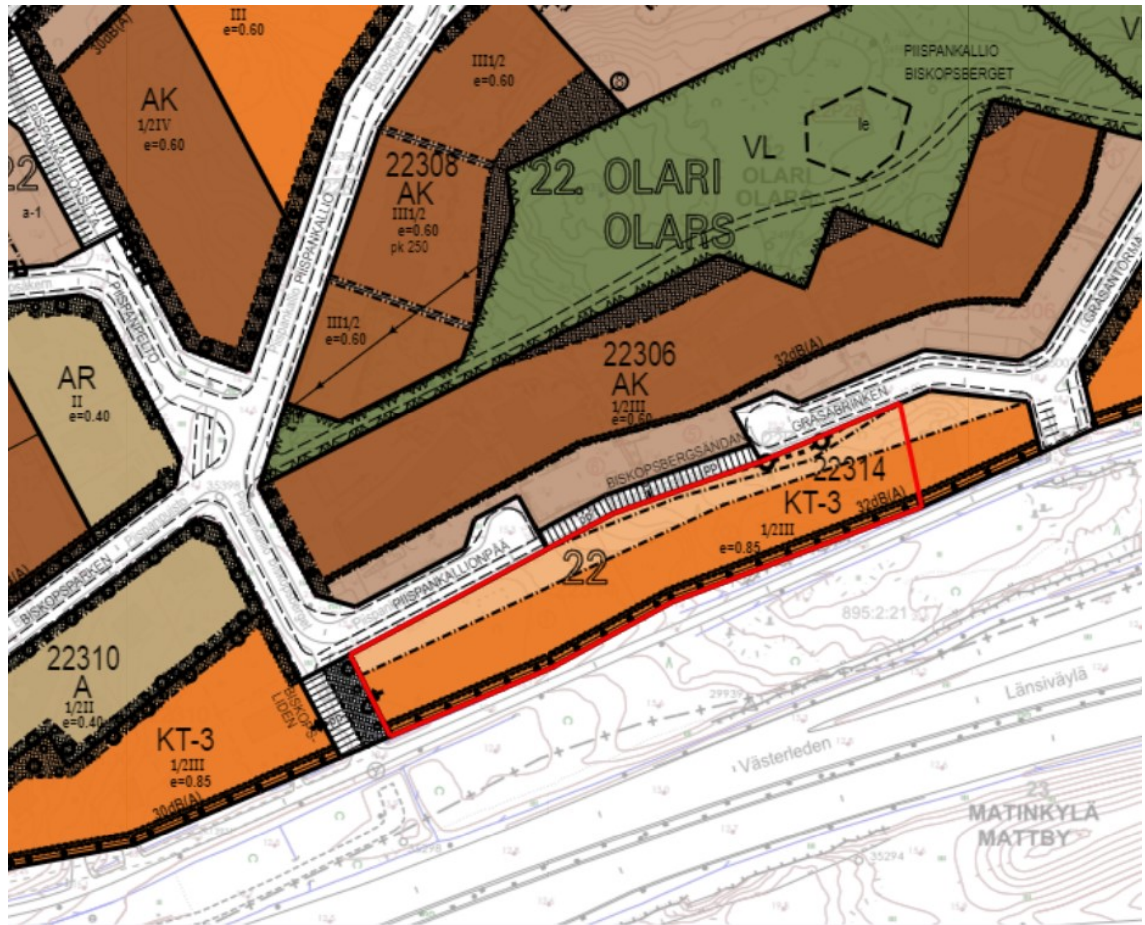
Kortteli sijaitsee lähellä Länsiväylää, joten korttelin eteläiseen reunaan merkitty merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden ääneneristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 32 dB(A).

Rakennukset on korttelissa sijoitettava siten, että ne muodostavat eteläisessä reunassa yhtenäisen esteen liikennemelua vastaan tai ne on yhdistettävä toisiinsa ääntä pidättävillä autokatoksilla, muureilla tai aidoilla.

Rakennuksen sijoittamisesta kortteliin on määrätty länsireunassa olevalla nuolella. Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Julkisivumateriaalina tulee olla pääasiassa vaalea kiviaines ja rakennusten Länsiväylän puoleiset julkisivut on selvästi jaoteltava osiin sisään- ja ulosvedoin.

Autopaikkoja voimassa olevan asemakaavan mukaan toimistorakennusten korttelialueelle on rakennettava 1ap/60k-m². Autopaikoista vähintään 50 % tulee sijoittaa kellarikerrokseen tai pihamaan alle tai maanalaisiin pysäköintilaitoksiin. Autopaikat saadaan rakentaa rakennusoikeuden lisäksi kahteen tasoon.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 14.10.2021 hakenut korttelin 22314 tontin 1 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on monipuolistaa nykyistä käyttötarkoitusta ja sallia nykyiselle toimistorakennusten korttelialueelle toimistorakentamisen lisäksi urheilu- ja sisäliikuntapaikan rakentaminen.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi hankkeelle suunnitteluvarauksen jatkoon 09.08.2021 (§ 108). Samalla suunnitteluvarauksella muutettiin siten, että tontti varataan toimistohankkeen sijaan liikuntapalveluhankkeen suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Alun perin suunnitteluvaraus on myönnetty toimistohankkeelle 26.11.2018 (§149) ja jatkettu 30.11.2020 (§149).

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan korttelin 22314 tonteille 1 ja 2 rakennetaan urheilu- ja sisäliikuntarakennus. Asemakaavaan on tarkoitus jättää korttelin pääkäyttötarkoitukseksi toimistorakentaminen nykyisen voimassa olevan asemakaavan mukaisesti, mutta sallia myös urheilu- ja sisäliikuntahallin rakentaminen. Tonttien tehokkuus ei tule nousemaan, mutta rakennusalan rajaa päivitetään hieman lähemmäs tonttien pohjoisrajaa.

Suunniteltu rakennus tulisi olemaan tontin muodosta johtuen pitkänomainen, joka täyttää lähes koko tontin. Rakennusmassa toimii pohjoispuolen asuinrakennuksille liikennemeluesteenä.

Alueella ja sen läheisyydessä havaittu liito-oravien elinympäristö huomioidaan suunnittelussa. Tontin länsipäädyssä säilytetään olemassa olevaa puustoa luontoselvityksen suositusten mukaisesti.

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelin 22314 tontit 1 ja 2, 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 07.03.2022 – 21.03.2022.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 21.03.2022 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 (Piispankallionpää, 321611).

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 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta.

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 [kaupunkisuunnittelun 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

Emma Kiukas, puh. 040 639 4869

Mari Soini, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9844

Salla Mäkelä, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3001

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 21.02.2022

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat

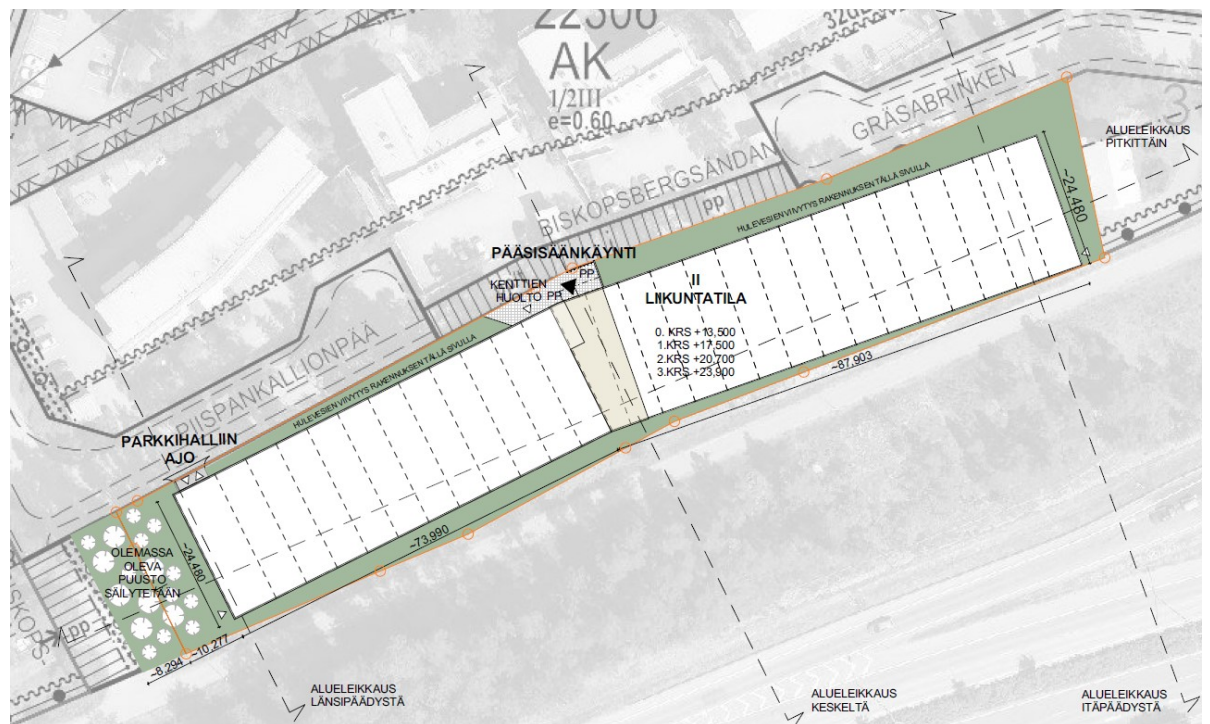
Piispankallionpää luontolausunto, Luontotieto Keiron Oy, 25.11.2021

Piispankallionpään liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 30.04.2020

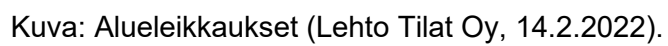
Piispankallionpään suunnitelmaluonnos, Lehto Tilat Oy, 14.02.2022

Piispankallionpään hankeselostus, Lehto Tilat Oy, 03.02.2022

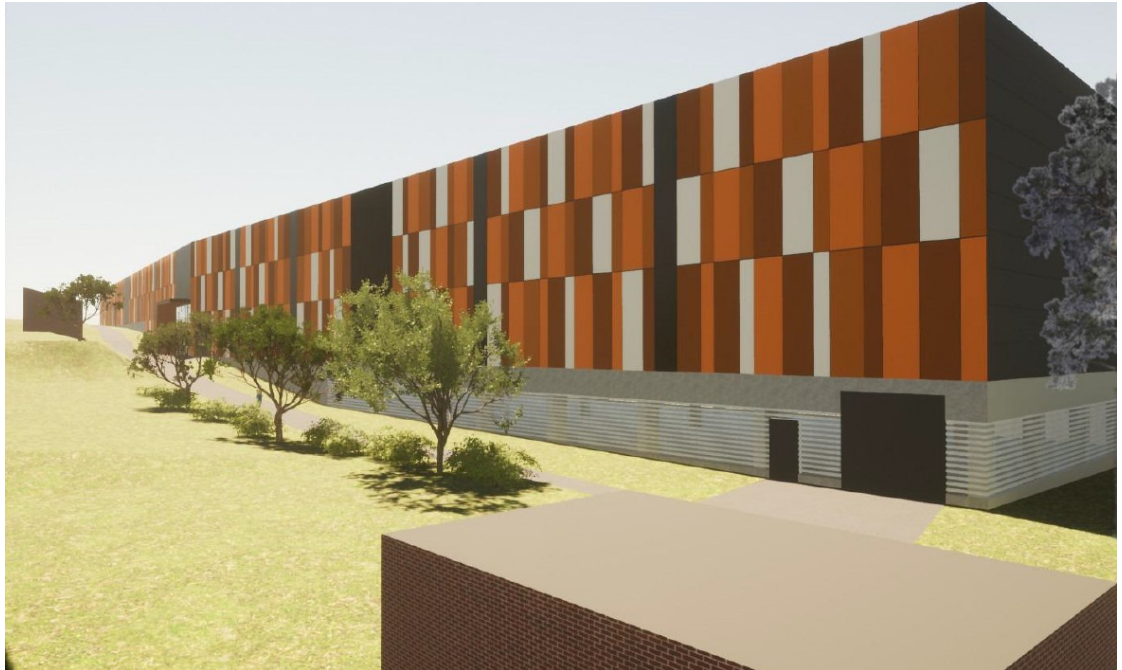
Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.



Kuva: Tontinkäyttöluonnos (Lehto Tilat Oy, 14.2.2022).



Kuva: Havainnekuva ja julkisivu etelän puolelta (Lehto Tilat Oy, 14.2.2022).



Kuva: VE1 Pohjoispuolen julkisivu (Lehto Tilat Oy, 14.02.2022).



Kuva: VE2 Pohjoispuolen julkisivu (Lehto Tilat Oy, 14.02.2022).