

Alue 410703
Maininkipuisto
Asemakaavan muutos

Asianumero 3746/10.02.03/2018

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maininkipuiston alueesta suunnitellaan Espoonlahden keskustavyöhykettä täydentävä, omaleimainen ja viihtyisä asuinrakentamiseen painottuva alue. Alueelle toteutetaan kivijalkapalveluita, virkistysyhteys Sammalvuoren ja merenrannan välille sekä puistomaista, aktiivista kaupunkitilaa.



Kuva: suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue käsittää noin 8,5 ha laajan alueen Espoonlahden keskuksen keskustavyöhykkeen länsireunalla, noin 200 metriä luoteeseen tulevalta Espoonlahden metroasemalta. Luoteessa alue rajautuu Maininkitiehen, pohjoisessa Länsiväylään ja idässä ja kaakossa Espoonlahdenranta- katuun. Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen sijainti ja nykytilanne

Alue rajautuu lännessä ja luoteessa 1970-luvulla rakennettuihin kerrostalokortteleihin.

Kivenlahdentien ja Espoonlahdenrannan rajaama alue on vaihtelevasti alavaa ja avointa, osin lehtomaista nuorta metsää. Alueella sijaitsee mm. huoltoasema, puutarhamyymälä ja minigolfrata. Espoonlahdenrannan luoteispuolella on rakentamaton asuin- ja työpaikkakortteli, joka toimii metron ja kauppakeskus Lippulaivan työmaiden takia asukasautopaikkojen väliaikaisena sijaintina.

Maanomistus

Korttelit 34330 ja 34331 ovat yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

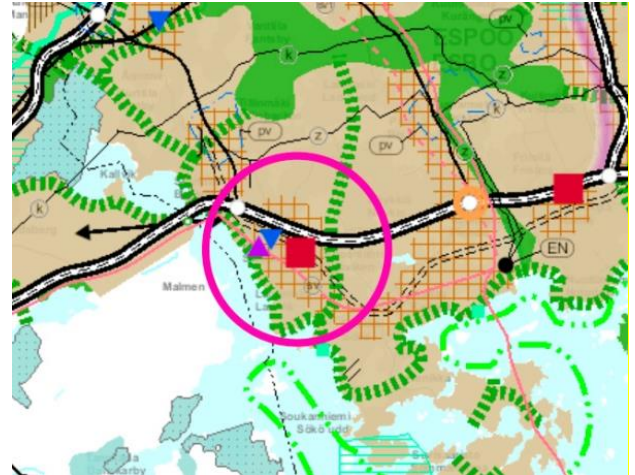
Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) Espoonlahden keskustan alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi, jolle on osoitettu viheryhteystarve.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava, jossa on ratkaistu seudullisen vähittäiskaupan ohjaus, Espoonlahden keskus on merkitty uhdeksi pääkaupunkiseudun aluekeskukseksi. Kaupan mitoittamista ei ole merkitty. Ympäristöministeriön vahvistuspäätöksessä on määrätty kaava noudatettavaksi valituksista huolimatta.

Maakuntakaavaa on täydennetty 2. vaihemaakuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhykkeellä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen. Lisäksi maakuntakaavassa on esitetty joukkoliikenteen vaihtopaikka (Espoonlahden keskus ja Kivenlahden metrokeskus) sekä liityntäpysäköintipaikka (Kivenlahden metrokeskus). Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen.

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen

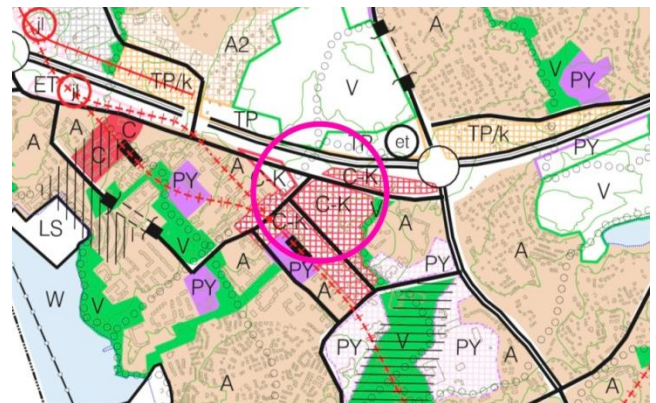
osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet.



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu kehitettäväksi keskustatoimintojen alueeksi (C-K). Keskustatoimintojen alueelle saa osoittaa keskusta- soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö.

Yleiskaava sai lainvoiman vuonna 2010. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa neljä maanpäällistä ja yksi maanalainen asemakaava:

Espoonlahden keskus (410300), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.10.1979. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta.

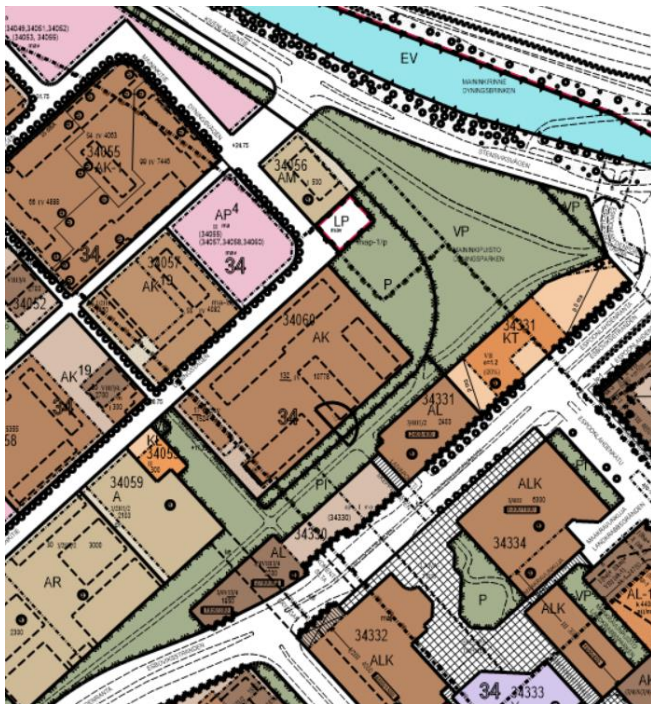
Espoonlahden keskus II (alue 410700), joka on tullut lainvoimaiseksi 23.12.1991. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta.

Espoonlahden keskus III (410800), joka on tullut lainvoimaiseksi 26.8.1998. Asemakaava sisältää liikenne-, suojaviher- ja katualuetta.

Kivenlahti I A (411400), joka on tullut lainvoimaiseksi 21.12.1971. Asemakaava sisältää kortteli-, virkistys- ja katualuetta.

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy lisäksi myös maanalainen **Matinkylä-Kivenlahti Metrotunneli**-asemakaava, (alue 940100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2013.

Asemakaava-alueella on tällä hetkellä toteutumatonta rakennusoikeutta yhteensä noin 12 300 k-m², josta asuminen asumista mahdollis



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 14.8.2018 hakenut korttelien 34330-34331 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatimista. Maankäytösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Tavoitteena on toteuttaa Maininkipuiston alueesta kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Espoonlahden keskustaa täydentävä asuinalue, vanhojen 1970-luvulla rakennettujen asuinalueiden ja uuden keskusta-alueen vaihteuttamisvyöhykkeelle. Asemakaavan muutosalue sijoittuu kokonaisuudessaan noin 200-500 metrin etäisyydelle tulevan Espoonlahden metroaseman sisäänkäynneistä. Kaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti. Suunnittelussa huomioidaan myös kestävä kehityksen tavoitteita ilmastomuutoksen vaikutusten hillitsemiseksi.

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 12.9.2018 asemakaavan muutoksen tavoitteiksi:

1. Maininkipuiston alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Espoonlahden keskustaa täydentävät asuinalue. Tavoitteellinen kerrosala asumiselle on noin 55 000 – 60 000 k-m² ja työpaikarakentamiselle noin 30 000 – 35 000 k-m². Lisäksi asuinrakennusten yhteyteen sijoitetaan liike- ja palvelutiloja noin 2 000 k-m² ja julkisille palveluille noin 1 500 k-m² kerrosalaa. Alueen jatkosuunnittelussa huomioidaan kestävä kehityksen kysymykset liittyen ilmastomuutoksen torjuntaan.
2. Alueen jalankulun ja polkupyöräilyn reittejä kehitetään. Alueelle toteutetaan riittävästi toiminnallisesti korkealuokkaista jalankulkupainotteista kaupunkitilaa. Alueelle toteutetaan kaupunkimainen ja laadukas merenrantaa ja Sarmalvuoren virkistysaluetta yhdistävä viheryhteys, jonka varrelle sijoitetaan puisto- ja virkistystoimintoja.

3.

Alueen asukaspysäköinti ratkaistaan pääosin keskite-
tyissä tai korttelikohtaisissa pysäköintilaitoksissa. Alu-
eella huomioidaan myös kadunvarsipysäköinnin
käyttö.

Kaavaan liittyvät muut suunnitelmat

Alue rajautuu idässä/koillisessa Espoonlahden kes-
kus, Mårtensbro (410702)- asemakaava-alueeseen,
joka on lainvoimainen (3/2017). Kaakossa se rajautuu
Kipparinkatu- asemakaavan muutosalueeseen
(410309). Lisäksi vireillä on kauppakeskus Lippulai-
van laajennuksen asemakaavan muutos (Espoonlah-
den keskus, 410310).

Aiemmat kaavaan liittyvät päätökset

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkei-
nojaos myönsi suunnitteluvaramuksen Asuntosää-
tiö/Pohjola rakennus Uusimaalle kokouksessaan
11.6.2018.

Suunnitelman kuvaus

Maininkipuiston asemakaavasuunnitelman kokonais-
rakennusoikeus on noin 80 000-90 000 k-m², josta
noin 55 000-60 000 k-m² on asumista ja noin 30 000-
35 000 k-m² työpaikkarakentamista. Keskustamaisen
alueen asuinrakennusten kivijalkoihin tavoitellaan
noin 2 000 k-m² liike- ja työtiloja. Lisäksi alueelle va-
rataa tila noin 1 500 k-m² laajuiselle päiväkodille.

Rakentamisen mittakaava vastaa pääsääntöisesti Es-
poonlahdessa olevien rakennusten 4-8-kerroksen
korkeutta. Myös korkeampi rakentaminen on paikoit-
tellen mahdollista. Länsiväylän ja Kivenlahdentien vä-
liseen alueelle suunnitellaan työpaikkarakentamista.
Kivenlahdentien linjausta tarkistetaan suunnittelun yh-
teydessä.

Tärkeänä tavoitteena on kehittää erityisesti alueen ja-
lankulun ja polkupyöräilyn olosuhteita, osana laajem-
paa Espoonlahden keskusta-alueen kevyenliikenteen
raitiston verkostoa ja aktiivisen, virkistykseen ja oles-
keluun houkuttelevan kaupunkitilan kehittämistä. Ur-
baania, vehreää virkistysyhteyttä Sammalvuoren ja

merenrannan virkistysalueiden välillä kehitetään.
Kunnallisteknisen suunnittelun yhteydessä alueelle
suunnitellaan laajempaa Espoonlahden keskusta-alu-
een kokonaisuutta palveleva tulva- ja hulvesien hallin-
tajärjestelmä.

Kuvmateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistu-
mis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan koko alueen
kattava yleissuunnitelma, jossa huomioidaan koko-
naisuus sekä annettujen tavoitteiden toteutuminen.
Suunnitelmaa tarkennetaan vaiheittain. On mahdol-
lista että kaava-alue joudutaan jakamaan 2-3 osaan,
riippuen alueen eri osien maanomistuksesta. Asema-
kaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä
arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät
vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia
yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön,
liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luon-
toon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdys-
kuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään
kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat keskei-
siltä osin Maininkitien varren asuinkorttelit 34055,
34057, 34059 ja 34060 ja niiden lähiympäristö. Li-
säksi. Maininkipuiston alueen kehittäminen on osa
laajempaa Espoonlahden keskuksen alueen kehittä-
miskokonaisuutta. Vaikutusten arvioinnissa hyödyn-
netään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä
tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityk-
siä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetel-
min. Olemassa olevia selvityksiä ovat mm.:

- Maininkipuisto, luontoselvitys (Keiron, 2017)
- Länsimetron jatkeen liikenne-ennuste (Espoon kau-
punki, Ramboll, 2016)

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 erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 29.10.2018-27.11.2018. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 27.11.2018 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Silta-
katu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi, alue- ja asianumero (Maininkipuisto, 410703, 3746/2018) on mainittava.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään Mainingin koululla (Maininkitie 23) 29.10.2018 kello 17.30-19.00. Suunnittelijat ovat paikalla kello 17.00 alkaen.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2019. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokulutusessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin vastineet kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §).

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää valtuusto.** Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa**. Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja erikseen niille muistuttajille, jotka ovat sitä pyytäneet kaavan nähtävilläolokautana (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu (käyntiosoite: Virastopiha 3, katutaso, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Espoonlahden asiointipisteessä (Kauppakeskus Pikulaiva, Ulappakatu 2) ja kaupungin verkkosivuilla: www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Patrik Otranen, arkkitehti, p. 043 8250 799

Marie Nyman, maisema-arkkitehti, p. 046 877 2502

Kaisa Lahti, liikennesuunnittelija, p. 046 877 3000

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 8.10.2018

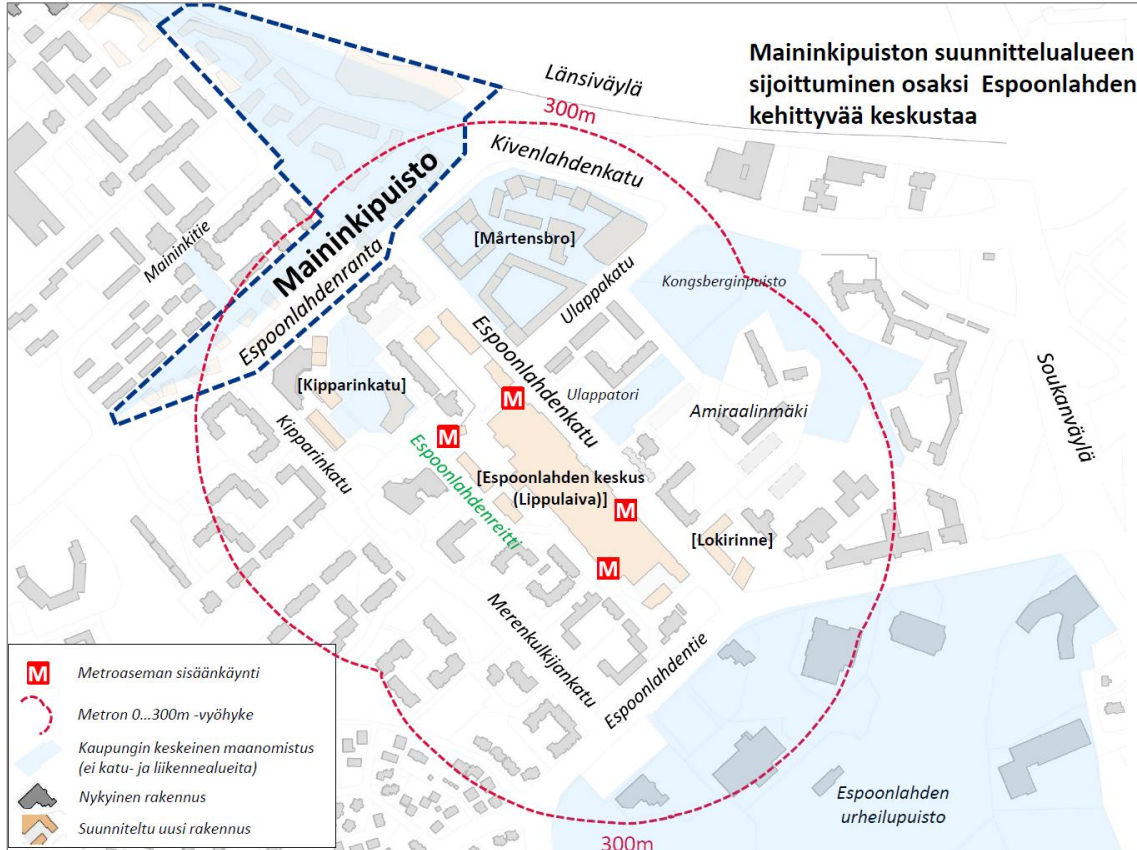
Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

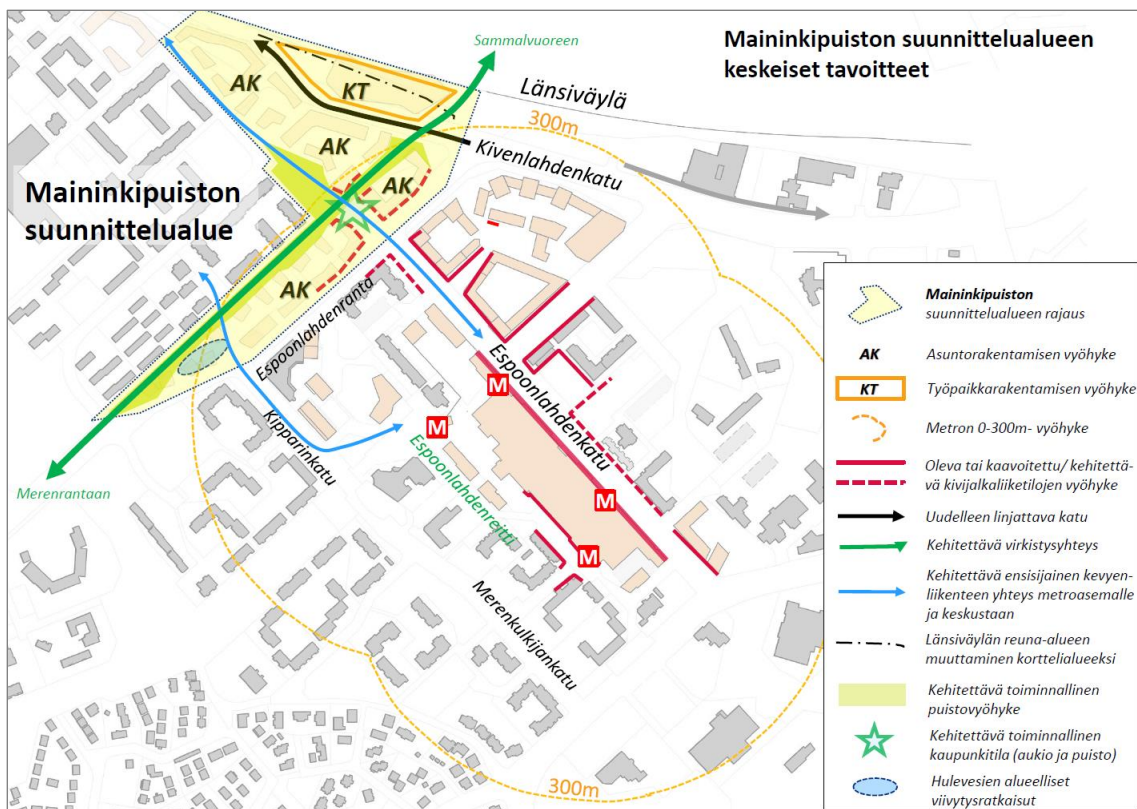
KUVIA VALMISTELUAINEISTOSTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvalähteinä toimineet selvitykset/suunnitelmat:

- Espoonlahden kokonaistarkastelu, Espoo, kaupunkisuunnittelukeskus, 2018 (virkatyönä)
- Maininkipuiston maankäyttötarkastelu, Harris-Kjisik, 2017



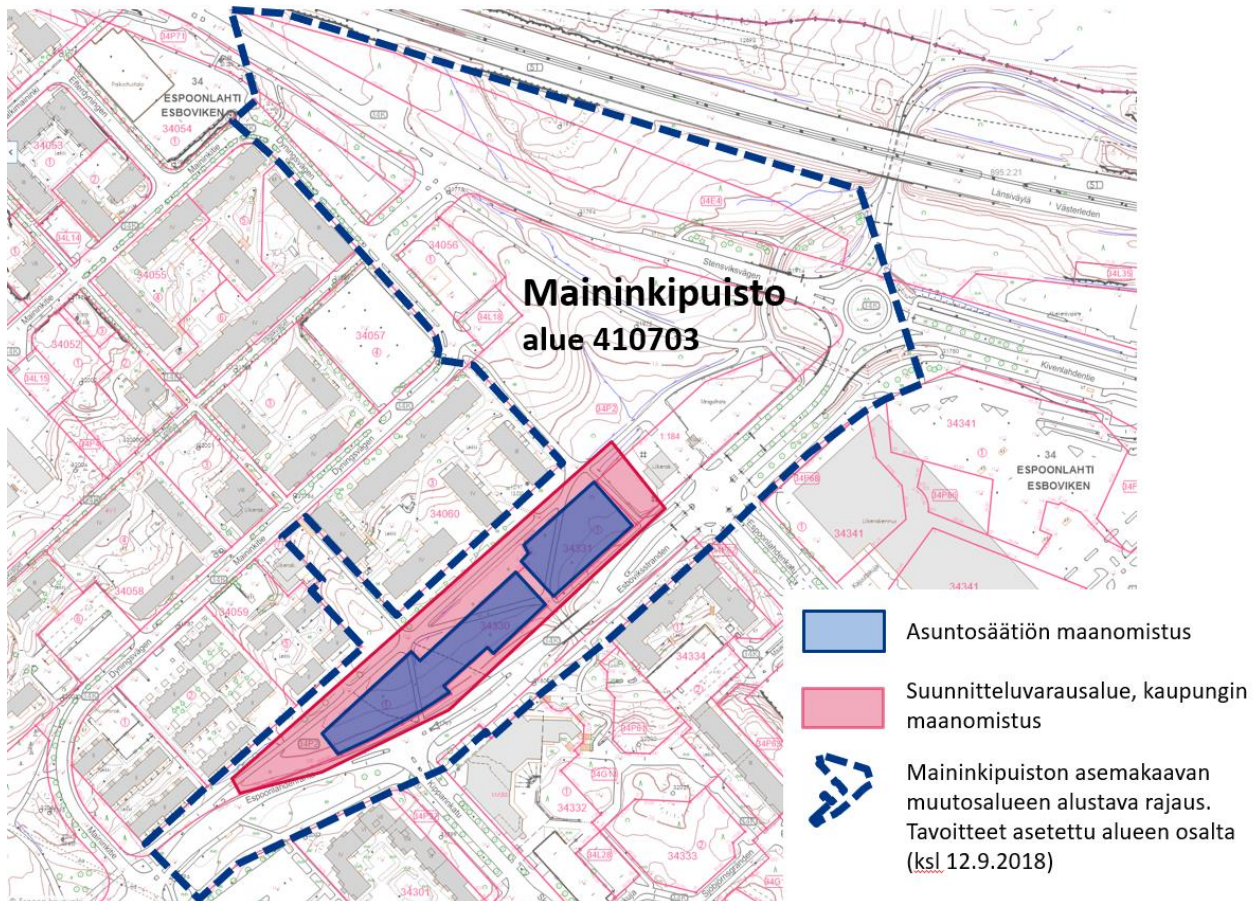
Kuva 1: Sijaintikartta. Maininkipuiston sijoittuminen osaksi Espoonlahden keskustaa.



Kuva 2: Maininkipuiston suunnittelualueen keskeiset tavoitteet.



Kuva 3: Maininkipuiston suunnittelualueen tavoitteita alustavalla suunnittelupohjalla esitettynä.



Kuva 4: Asuntosäätiön maanomistus ja suunnittelualuevaraus



Kuva 5: Näkymäkuva (viitteellinen), näkymä Espoonlahdenkadun päästä luoteeseen (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik, 2017)



Kuva 6: Näkymäkuva (viitteellinen), näkymä maininkipuiston viherraittia koilliseen (Arkkitehtitoimisto Harris-Kjisik, 2017)

