

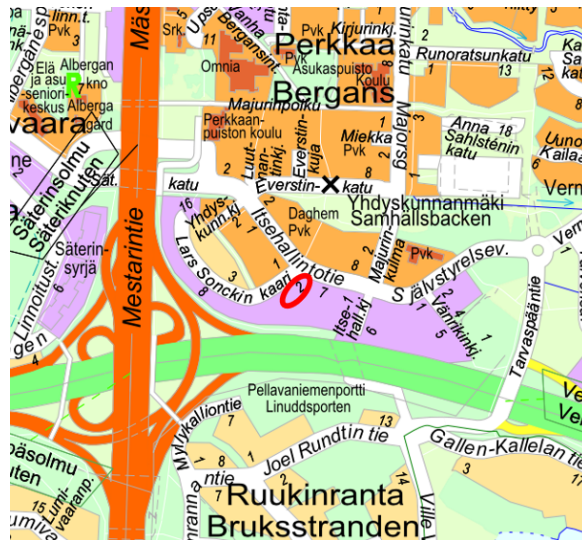
Asianumero
5481/10.02.03/2022
Aluenumero
114209

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

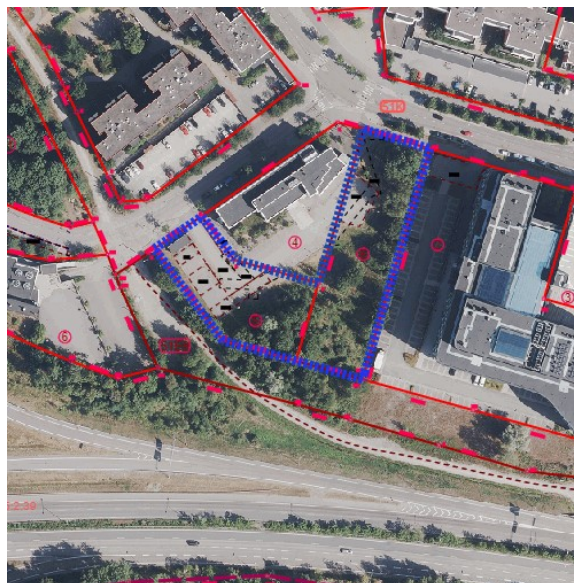
Itsehallintotie

Asemakaavan muutos

Toimisto- ja teollisuus- sekä autopaikkatonttien asemakaavaa muutetaan ja mahdollistetaan toimistorakentamisen ja urheilutoiminnan sijoittuminen alueelle.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Selvitysalue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa Perkkäällä, Lars Sonckin kaaren ja Itsehallintotien risteyksessä, Turun moottoritien tuntumassa osoitteessa Lars Sonckin kaari 4. Etäisyys Leppävaaran asemalle ja Sellon kauppakeskukseen teitä pitkin on noin 1,3 kilometriä.

Varsinaisen asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualue käsittää korttelissa 51266 olevan toimisto- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontin sekä autopaikkojen tontin. Alue ei ole toteutunut kaavan mukaisena. Alueella on jonkin verran naapuritontin maantasopai-koitusta. Rakennuksia alueella ei ole. Itä- ja kaakkoisosissa aluetta on lehtipuuval-taiseksi metsiköksi kehittyntä entistä viljelymaata ja pihapiiriä. Kulku kaavamuutos-alueelle on Lars Sonckin kaaren päätyvältä tonttikadulta.

Lähiympäristössä länsisuunnassa on liike-, toimisto- ja työtilarakennusten korttelialueita, luoteis- ja pohjoissuunnassa on asuinkerrostalokortteleita Itsehallintotien pohjoispuolella ja itäpuolella on toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien korttelialue. Lähialueen rakennukset ovat valmistuneet 1990 - 2010 -luvuilla ja toimisto- ja asuinkerrostalorakennusten kerrosluvut ovat välillä kolmesta viiteen.

Tontin korkeustasot vaihtelevat Itsehallintotien puolen +3 metristä Lars Sonckin kaaren puolen + 7 metriin.

Yleistä pysäköintiä sijoittuu lähialueella Lars Sonckin kaarelle ja Itsehallintotielle. Lähimmät linja-autopysäkit sijaitsevat Itsehallintotien ja Majurinkulman liittymässä. Kehä I:n linja-autopysäkeille etäisyyttä suunnittelualueelta on noin 0,5 km ja Leppävaaran juna-asemalle sekä linja-autotermiinaaliin hieman yli 1 km. Raide-Jokerin lähimmälle pysäkkiparille etäisyyttä kertyy taas alle 1 km. Lars Sonckin kaarella on tällä hetkellä yhdistetyt jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet, kuten myös Itsehallintotiellä. Turunväylän pohjoispuolella kulkee myös Pellavaniementien reittiyhteys.

Suunnittelualue sijaitsee melualueella.

Suunnittelualue on vanhaa puutarha- ja viljelys-aluetta. Alueelle on tehty luontolausunto (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2022). Alue on nykytilassa pääosin umpeenkasvanut ja puoliavoin. Kasvillisuus on lehtipuuvaltaista ja kulttuurivaikutteista. Alueella kasvaa lisäksi pensaita ja kookkaita heinä- ja ruohovartisia lajeja. Alueella ei lausunnon mukaan esiinny suojeltavia luontotyyppejä eikä muita huomionarvoisia luontokokonaisuuksia.

Suunnittelualan maaperä on savea ja maanpinta viettää kohti koillista. Alueen vanhat ojat ovat umpeutuneet ja alueen koillisnurkkaan muodostuu nykytilanteessa ympäristöä alempi painanne, johon vesi voi lammikoitua. Suunnittelualan valuma-alueen vedet johtuvat Perkaanniitynojan kautta Iso-Huopalahteen.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen hakija, Kiinteistö Oy Espoon Pellavaniementie 14 omistaa alueen. Ympäröivät kiinteistöt ovat asunto-osaakeyhtiöiden tai kiinteistöosaakeyhtiöiden omistuksessa. Ympäröivät yleiset alueet, kadut ja suojaviheralueet omistaa Espoon kaupunki.

Kaavoitustilanne

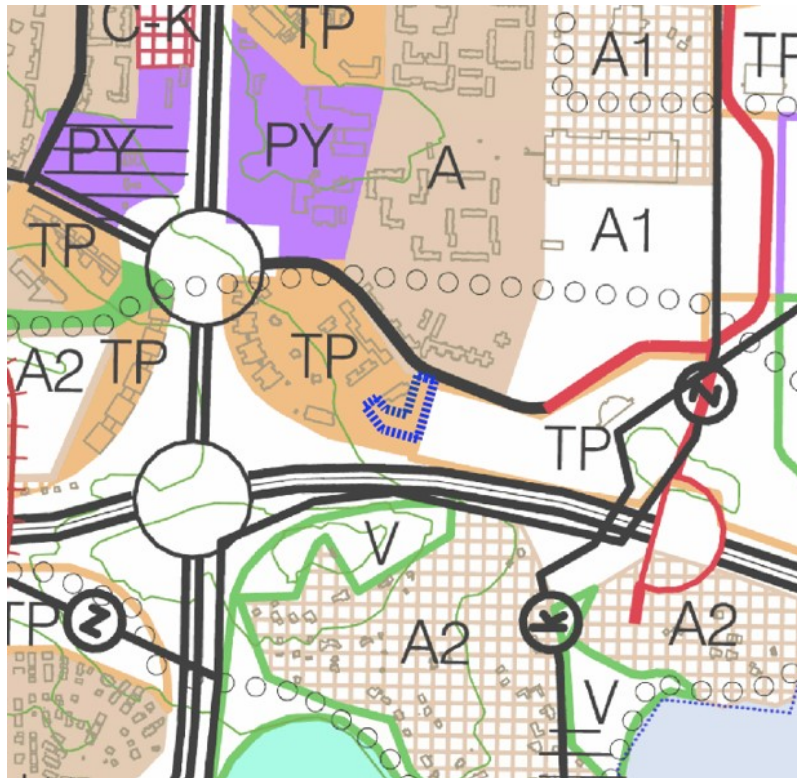
Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle Kehä I:n ja Turunväylän risteyksen tuntumaan.

Kehittämisperiaatemerkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväan liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

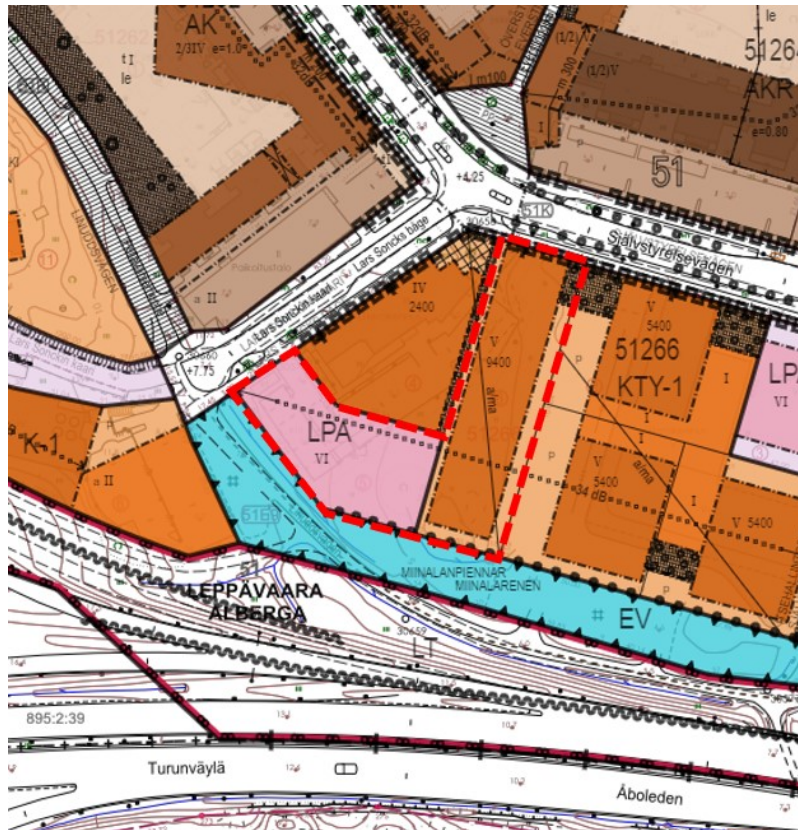
Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi, joka varataan ensisijaisesti yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle. Alueella voidaan sallia myös koulutus-, majoitus- ja ravitsemustiloja sekä alueelle sopivaa teollisuutta ja varastointia. Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristövaikutuksiltaan liike-, toimisto- ja näihin verrattavia tiloja.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa 114208 Perkkää III asemakaava (lainvoimainen 22.3.2006). Kaavamuutoksen tontit on siinä osoitettu toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten tontiksi (KTY-1) ja autopaikkojen tontiksi (LPA), jonka kautta toiselle tontille ajo on sallittu. Rakennusoikeus on KTY-1 -tontille osoitettu lukuna 9400 ($e=2.98$) ja suurin sallittu kerrosluku on viisi. Lisäksi saa ullakokerrokseen sijoittaa virkistyskäyttöön tiloja 4 % rakennusoikeudesta, ensimmäiseen maantasokerrokseen saa sijoittaa liiketiloja 4 % rakennusoikeudesta sekä lasitettuja aula- ja yhdyskäytävätiloja saa sijoittaa 10 % rakennusoikeudesta. LPA-alueella suurin sallittu kerrosluku on kuusi. Rakennukset on rakennettava yhteen niin, että ne suojaavat piha-aluetta Turunväylän liikennemelulta. Autopaikoitusta voi sijoittaa maan alle, kadun, pihakannen tai rakennuksen alaiseen paikoituslaitokseen kaavaan merkityn rakennusoikeuden ja kerrosluvun estämättä. KTY-1 -tontin pohjoisosassa on rakennusalan sivu, johon rakennus on rakennettava kiinni. KTY-1 -tontin koilliskulmassa on kaavassa puilla ja pensailla istutettava alueen osa ja eteläosassa istutettava puurivi.

Autopaikkoja on voimassa olevan kaavan mukaan rakennettava 1 ap / 50 k-m² liike-, toimisto- ja työtila sekä 1 ap / 200 k-m² varastotila. Autopaikat saa sijoittaa pysäköintilaitoksiin. Korttelialueelle yhteen tasoon rakennettavat autopaikat on ympäröitävä ja jäseneltävä puu- ja pensasistutuksin. Ilmanvaihtolaitteiden sisäänottoilman tulee olla mahdollisimman puhdasta. Tulvakorkeus alueella on noin +2.8. Muuntamotilat tulee sijoittaa kiinteistöihin.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 14.10.2022 hakenut kaavamuutosalueen tonttien maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on toteuttaa alueelle urheilutoimintaan soveltuva rakennus sekä mahdollistaa edelleen myös voimassa olevan kaavan mukaista toimistorakentamista.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 1.2.2023 asemakaavan muutoksen kaupunkisuunnittelukeskuksen työohjelmaan.

Suunnitelman kuvaus

Hanke on esittänyt suunnitelmissaan kaksi rakentamisversiota: liikuntatoimintaversio (noin 9100 k-m²) ja toimistoversio (8400 k-m²).

Hankkeen ensisijainen tavoite on toteuttaa liikuntatoiminnan rakennus pysäköinteen, mutta kaavalla on tarkoitus myös mahdollistaa voimassa olevan kaavan mukainen toimistorakentaminen, mikäli liikuntatoiminta alueelta myöhemmin poistuisi.

Suunnitelmassa on esitetty viisikerroksisen urheilutilarakennus, jossa on maantasolla peruskerros aulatiloihin ja pysäköintipaikkoihin sekä sen päällä kaksi korkealla huonekorkeudella varustettua ketteräkerrosta, joiden sisällä on parvikerrokset. Parvikerrokseen sijoittuu pukuhuone- ja pesutilat, kuntosali sekä toimistotilaa. Urheilutilarakennus on suunnitelmassa sijoitettu L-mallisenä massana kaavamuutosalueelle. Rakennuksen korkeus on noin 27 metriä.

Urheilurakennus suunnitellaan edustavaan ja näkyvään paikkaan lähtökohtaisesti Padel -käyttöön, mutta se mahdollistaa monipuolisen käytön nyt ja tulevaisuudessa, mikä lisää rakennuksen muuntojoustavuutta ja pidentää sen elinkaarta. Urheilutilojen muuttaminen muuksi urheilutilaksi tai monitoimitiloiksi on mahdollista, jos hallien katto korkeus sekä hallitilojen pääasiallinen ikkunattomuus sopii kyseessä olevan toiminnan tarpeisiin ja vaatimuksiin.

Suunnitelman toimistorakennusversioon kuuluu kaksi erillistä osaa, toimistorakennus ja pysäköintirakennus. Toimistorakennus on viisikerroksinen ja varsinaiset toimistotilat sijoittuvat kerroksiin 2-5. Maantasokerroksessa sijaitsee aula- ja vastaanottotilat, pyörävarastot ja pysäköintiä. Toimistorakentamisen pysäköinti pääasiassa sijoittuu suunnittelualueen itäosaan pysäköintirakennukseen, jossa on autopaikkoja maantasossa, kellarikerroksessa sekä viidessä kerroksessa. Toimistosuunnitelman rakennuksien korkeus on noin 24 metriä. Toimistorakennuksen ja pysäköintirakennuksen väliin jää kansipihä.

Suunnittelut rakennukset soveltuvat kooltaan ja korkeudeltaan hyvin ympäröivään rakennuskantaan ja Turunväylän rakennusriviin, jonka siluetti on näkyvä osa aluetta ja kaupunkikuvaa.

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelin 51266 tontit 5 ja 6 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, työnteekoon 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 20.3. – 19.4.2023.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 19.4.2023 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 (Itsehallintotie, 114209).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2023. 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 §)

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](https://www.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

Sari Metsälä, puh. 046 877 2772

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9256

Ville Keskisaari, liikennesuunnittelu, puh. 040 636 9903

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

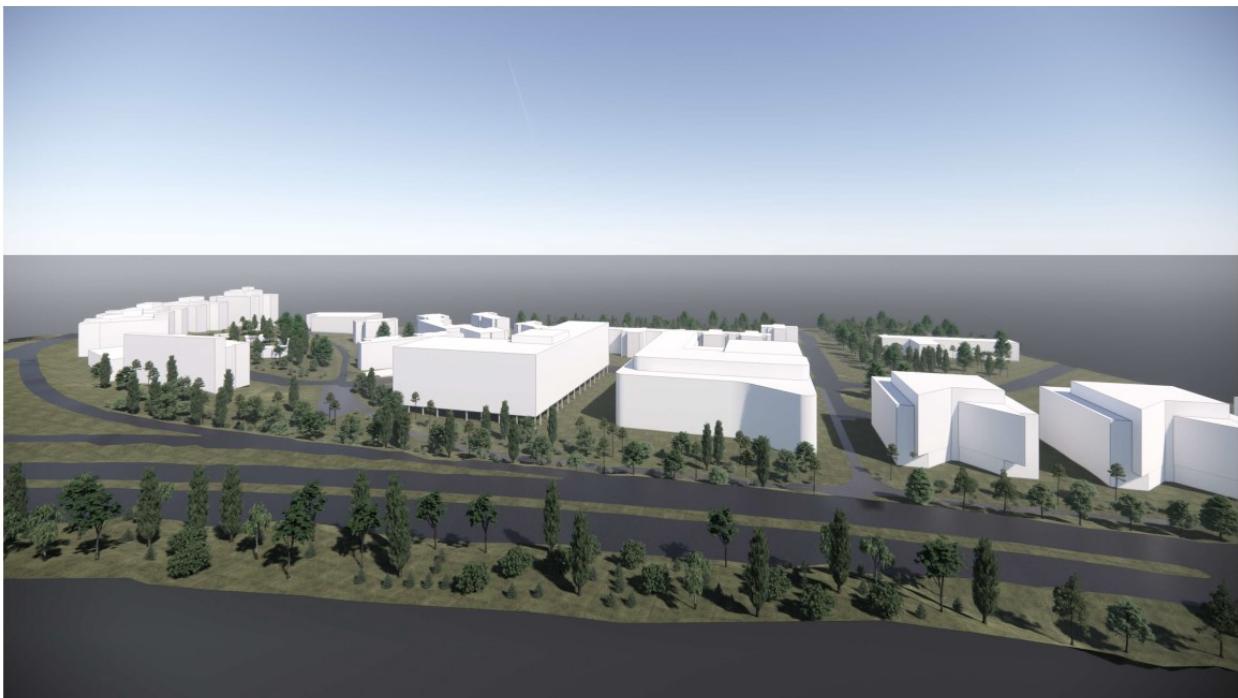
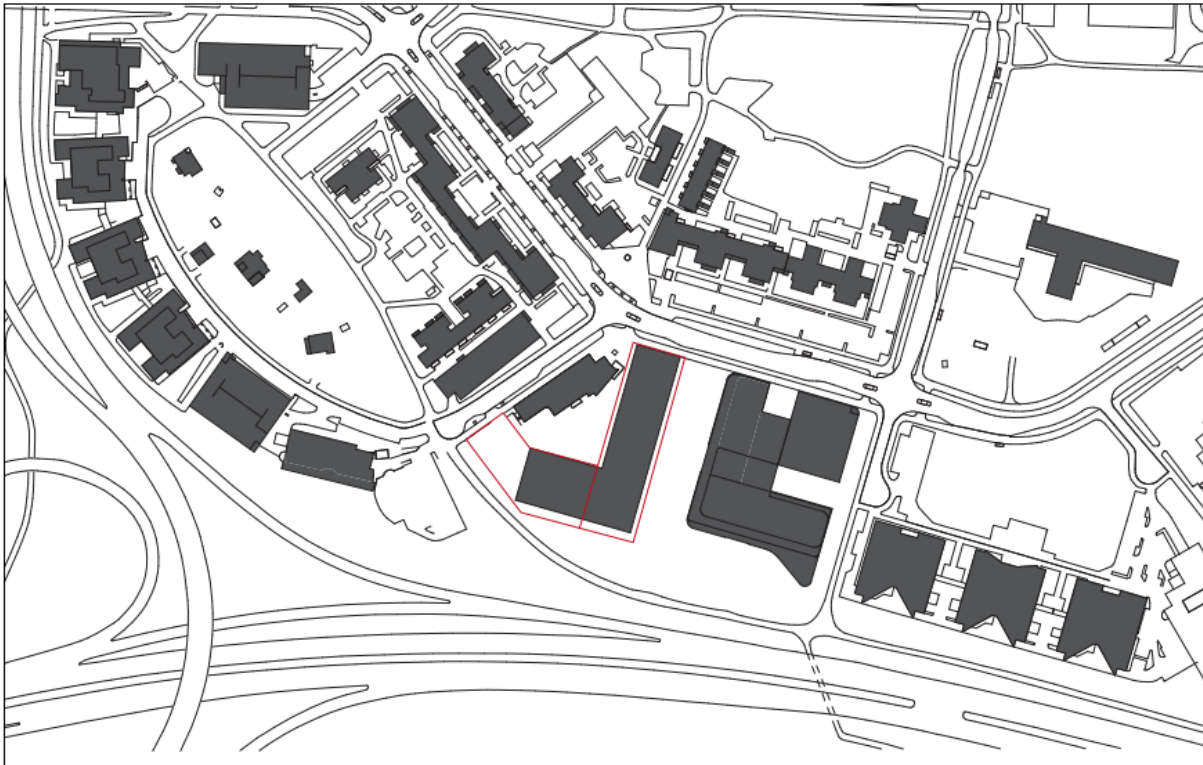
Espoossa, 6.3.2023

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia
Nomand Arkkitehdit Oy, 23.12.2022. Padel-rakennusversio.



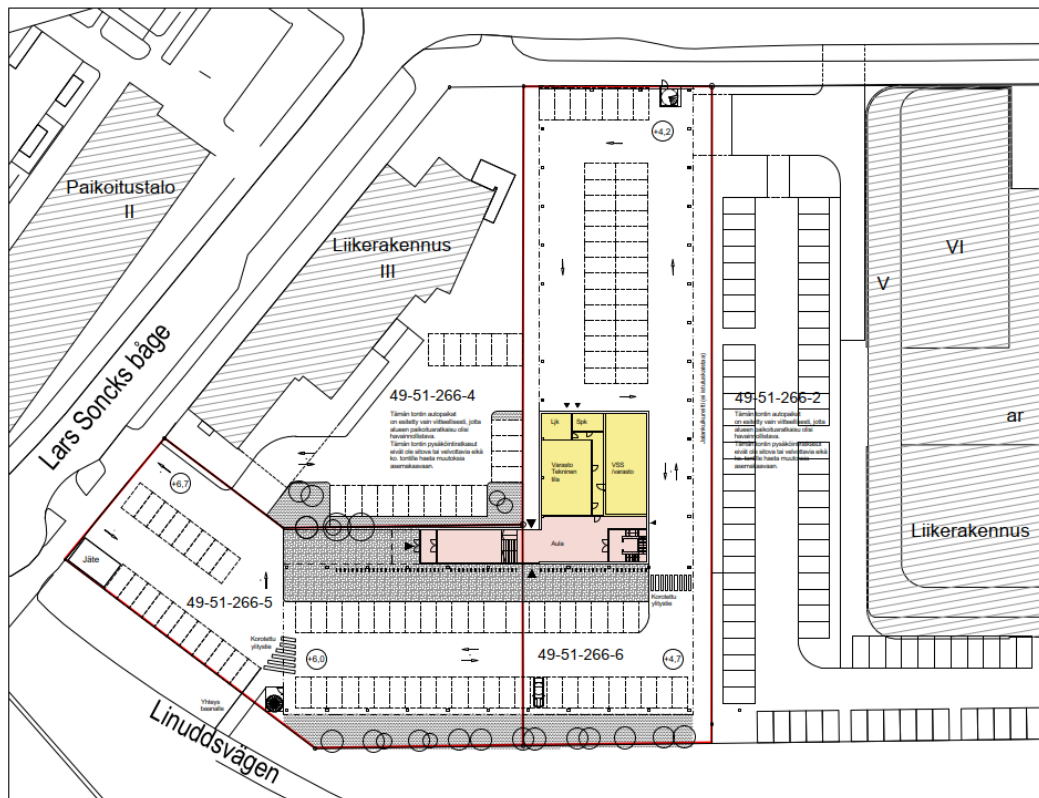
Hankkeen laajuus:
9279 m² (brutto)
9141 k-m²

Autopaikkalaskelma:
2 ap / kenttä (yhteensä 40 ap)
Muut vierailijat 5 ap
Henkilökunta 10ap
Yhteensä 55 ap

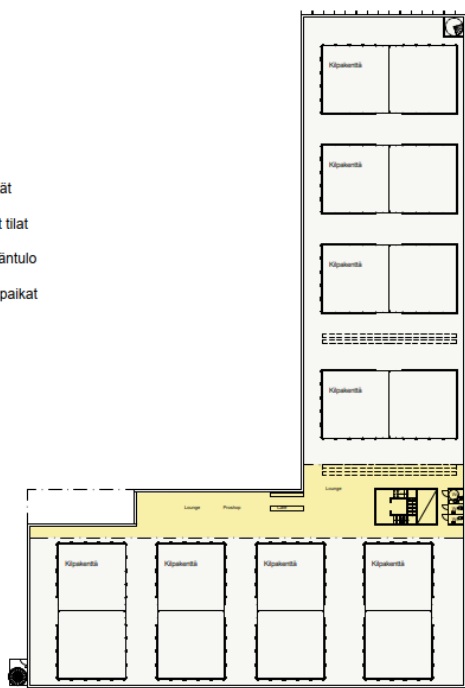
Pyöräpaikkalaskelma:
120pp

Kentät
Muut tilat
Sisääntulo
Autopaikat

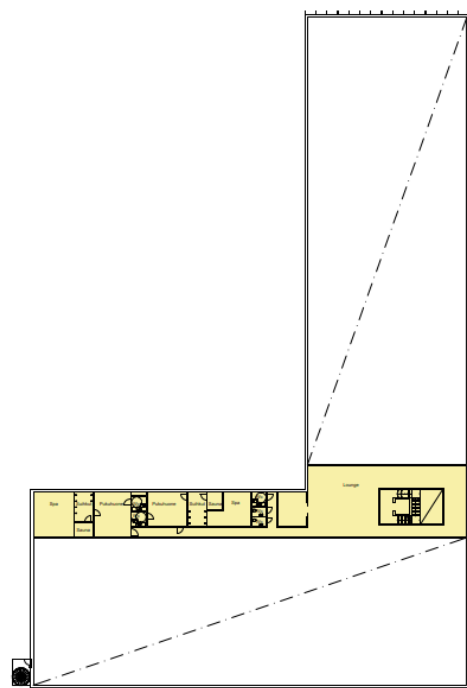
1. kerros



Kentät
Muut tilat
Sisääntulo
Autopaikat



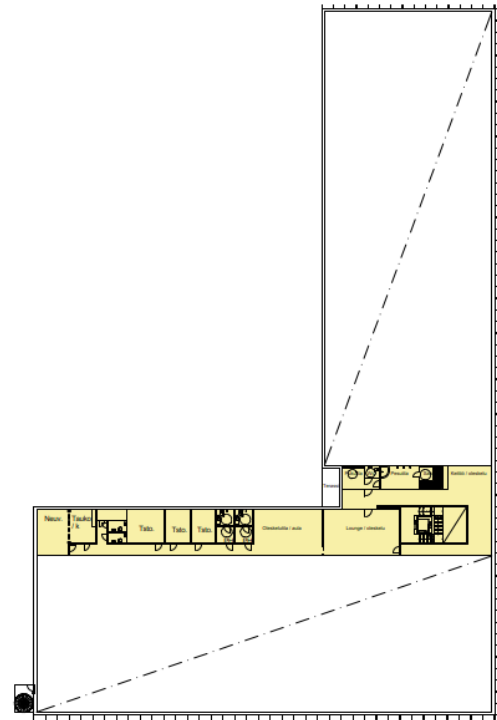
2. kerros



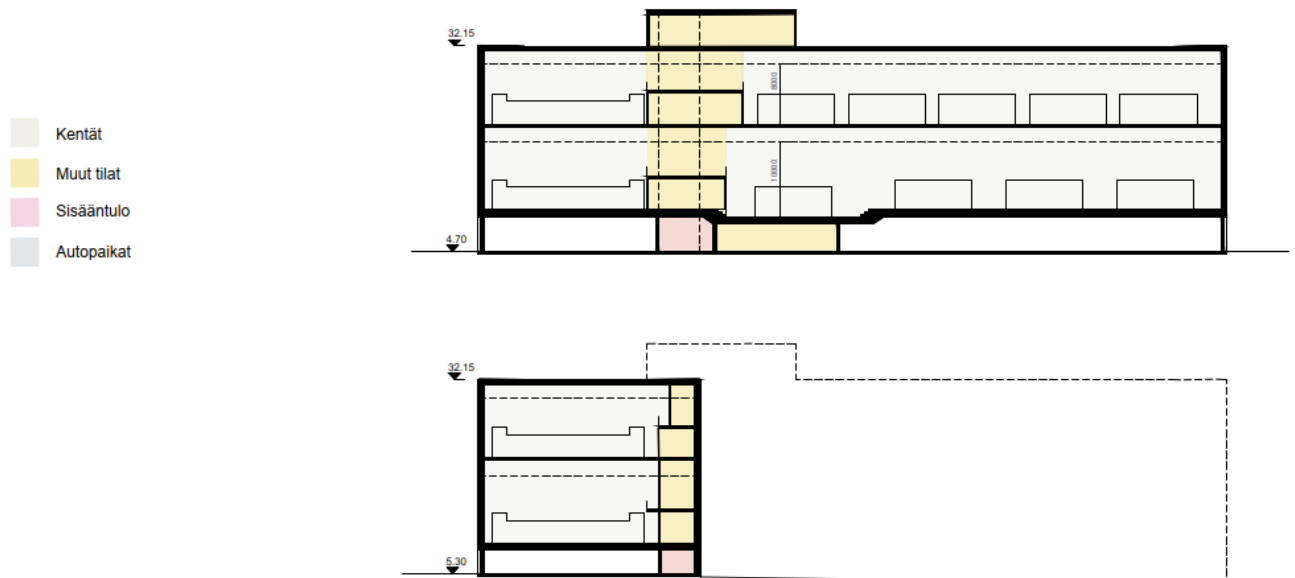
3. kerros / parvi



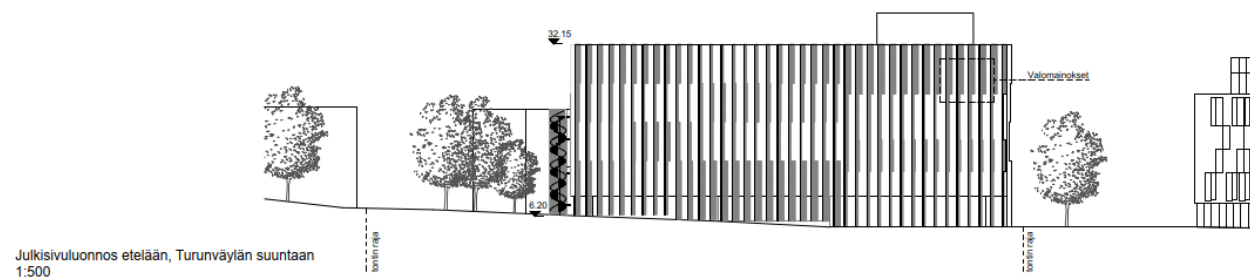
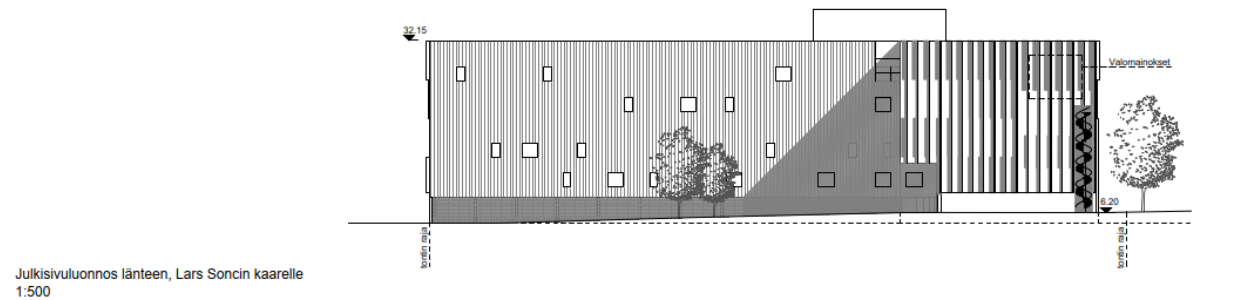
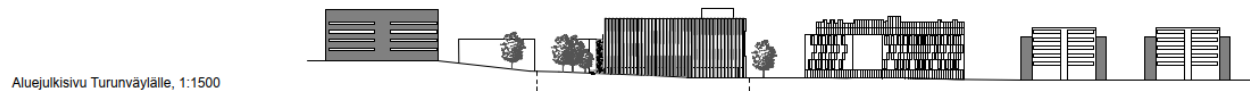
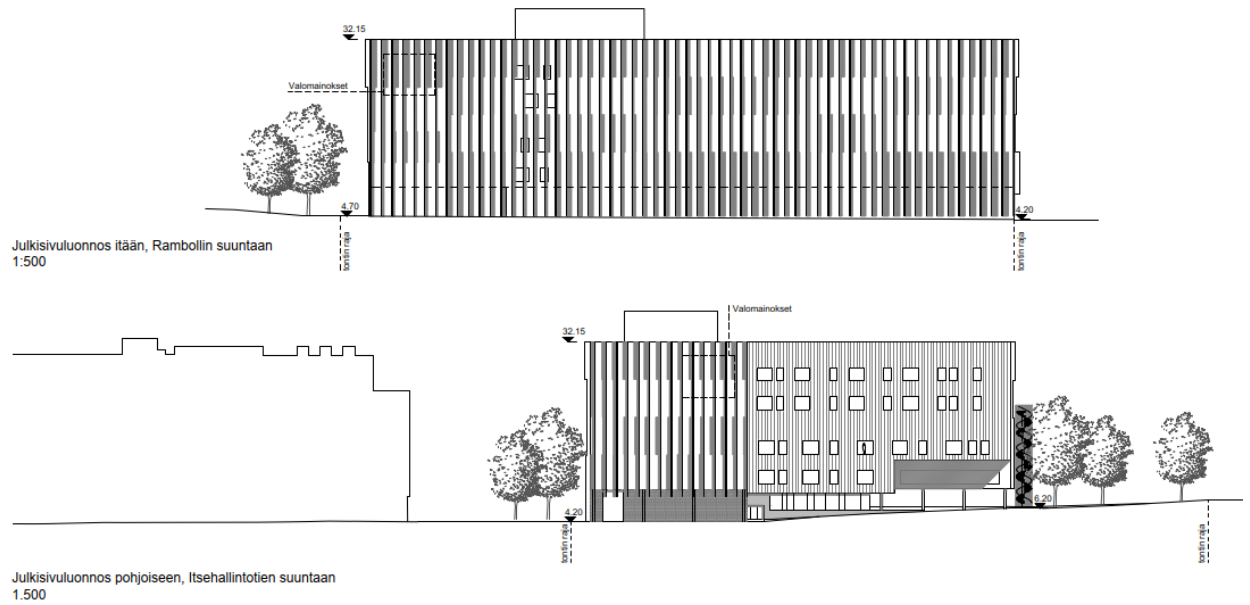
4. kerros



5. kerros / parvi



Leikkaukset



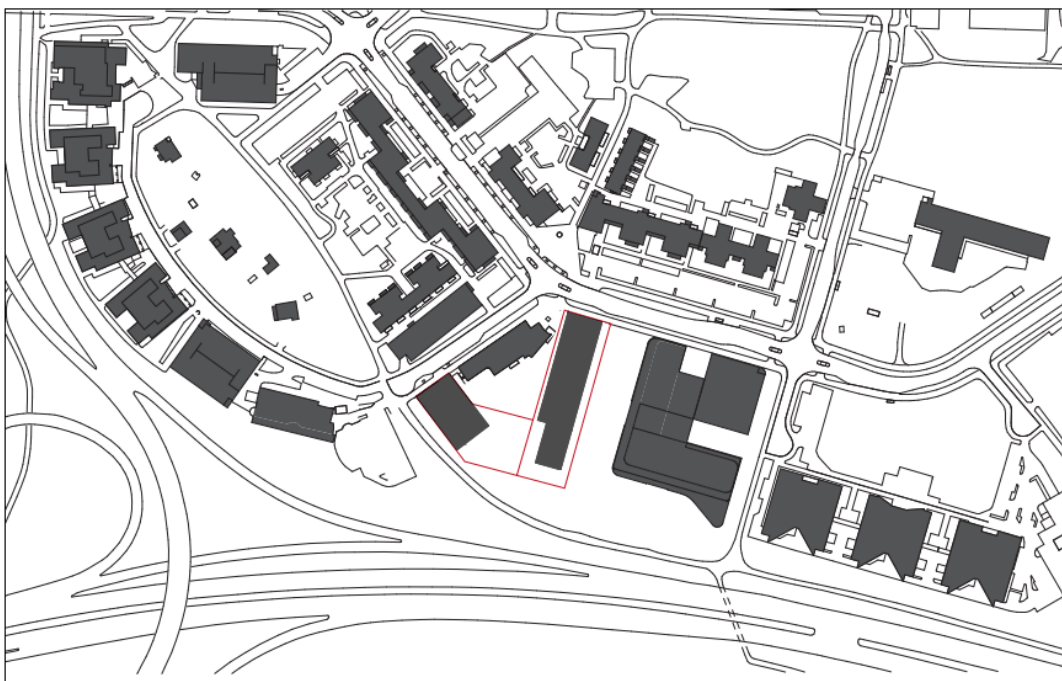


Arkkitehtuuri ja materiaalit, referenssikuvat

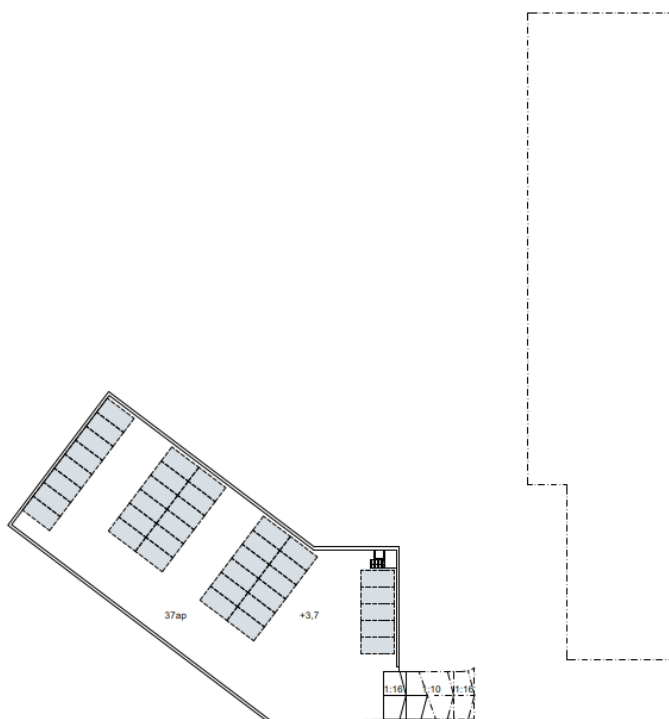


Näkymäkuva, kaikki rakennukset esitetty valkoisena

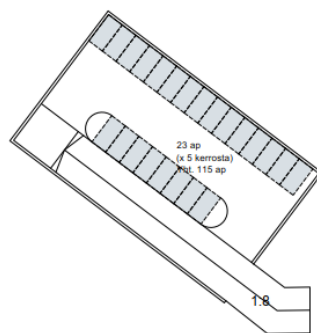
Nomand Arkkitechdit Oy, 23.12.2022. Toimistorakennusversio.



Rakeisuus



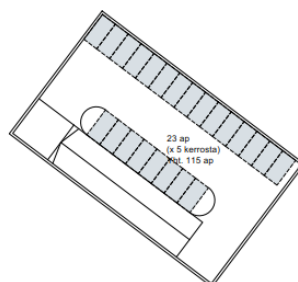
- Toimistotilat
- Muut tilat
- Sisääntulo
- Autopaikat



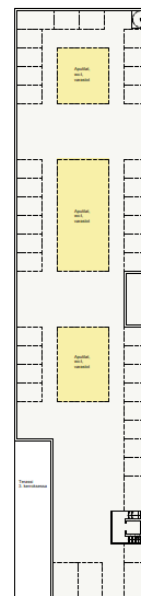
2. KERROS

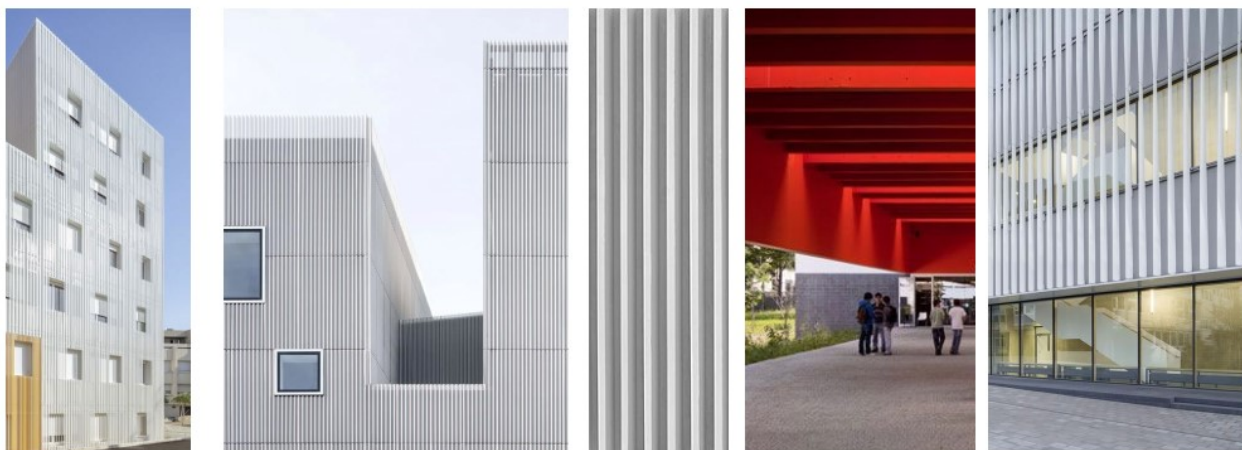
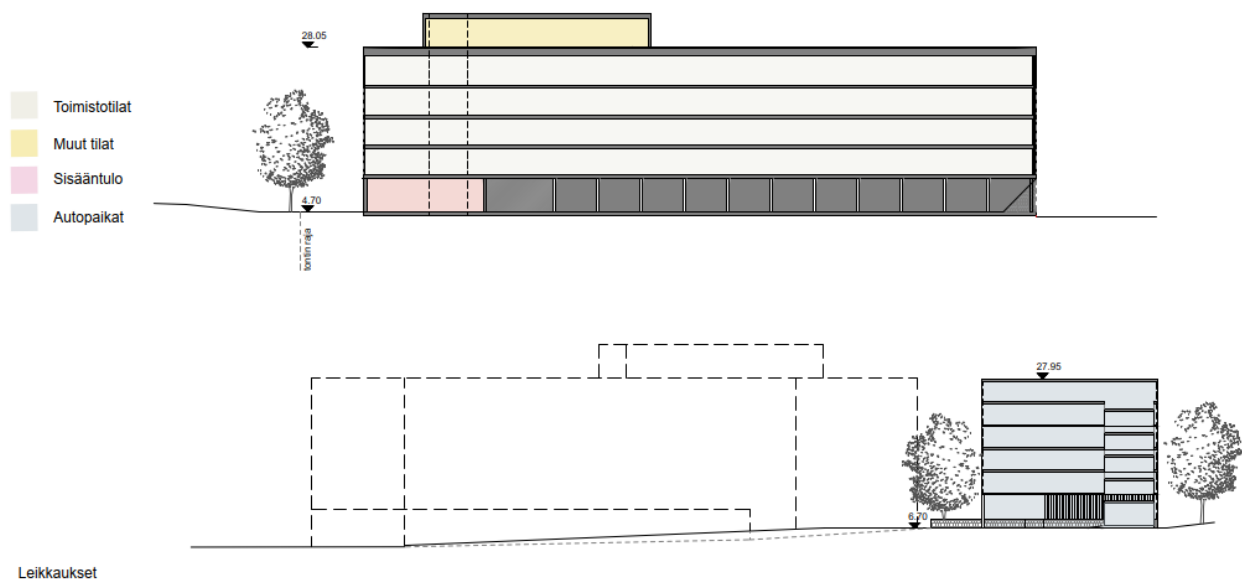


- Toimistotilat
- Muut tilat
- Sisääntulo
- Autopaikat



3. -5. KERROS





Arkkitehtuuri ja materiaalit, referenssikuvat



Näkymäkuva, kaikki rakennukset esitetty valkoisena

