

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Tietäjäntie

Asemakaavan muutos

Pohjois-Tapiolassa Tietäjäntiellä puretaan toimistotalo ja rakennetaan tilalle asuinkerrostalo. Suunnittelualueeseen kuuluu toimistotalotontin lisäksi kaupungin puistoalue.



Kuva 1 Suunnittelualueen sijainti opaskartalla.



Kuva 2 Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Pohjois-Tapiolassa Tietäjätien varrella. Pohjoisen osan suunnittelualueesta muodostaa kiinteistö 49-16-63, jolla sijaitsee vuonna 1981 valmistunut kolmikerroksinen, 700-neliöinen toimistorakennus ja sen pysäköintipaikat. Eteläisen osan suunnittelualueesta muodostaa, joka on puistoa ja Espoon kaupungin omistuksessa.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

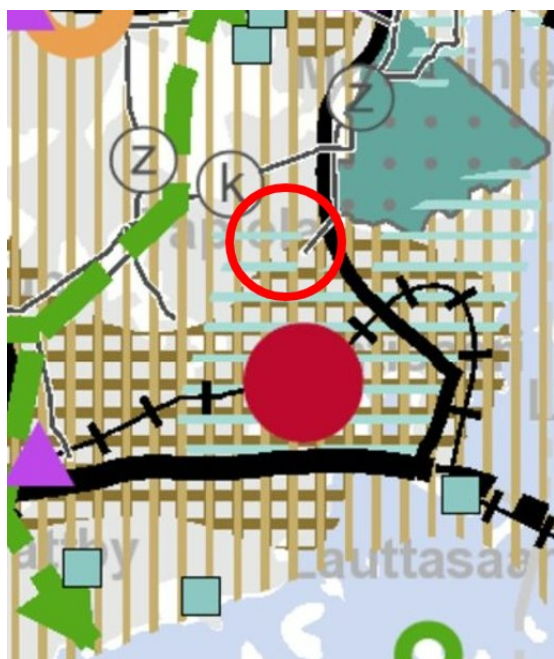
Alueen nykytilanne

Alueen pohjoisosassa sijaitseva toimistorakennus on käyttöikänsä päässä eikä enää vastaa käyttäjien tarpeita. Toimistorakennuksen pysäköintialue sijaitsee tontin pohjoisosassa. Suunnittelualueen eteläosa on Tietäjätie 13:ssa sijainneen päiväkodin entinen leikkiapiha. Päiväkodin toiminta on loppunut, eikä puistoalue ole ollut julkisessa käytössä.

Maanomistus

Suunnittelualue koostuu kahdesta tontista. Kiinteistö Oy Tietäjätie 11 omistaa korttelin 16063 tontin 3, jolla sijaitsee vanha toimistorakennus. Suunnittelualueeseen kuuluu myös kaupungin omistama puistoalue Tietäjätien ja Keijuniityn kulmassa.

Kaavoitustilanne

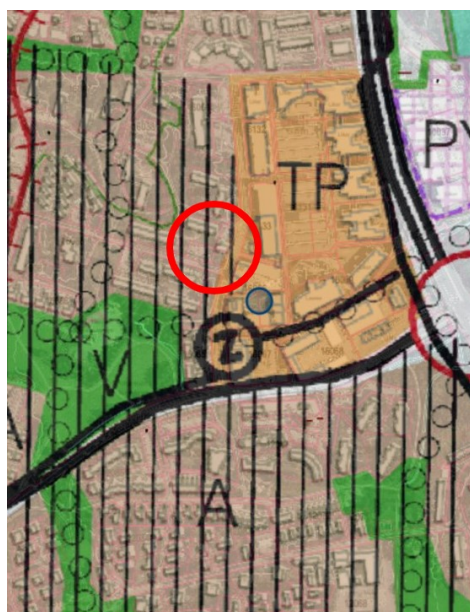


Kuva 3 Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Alueella kulkee voimajohto. Eteläpuolella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Alue kuuluu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeseen.

Etelä-Espoon yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi. Alue on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueen kehittämisen tulee tapahtua sen omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa ja rakentamisessa tulee asettaa erityinen paino alueen ominaisluonteen säilymiseen.

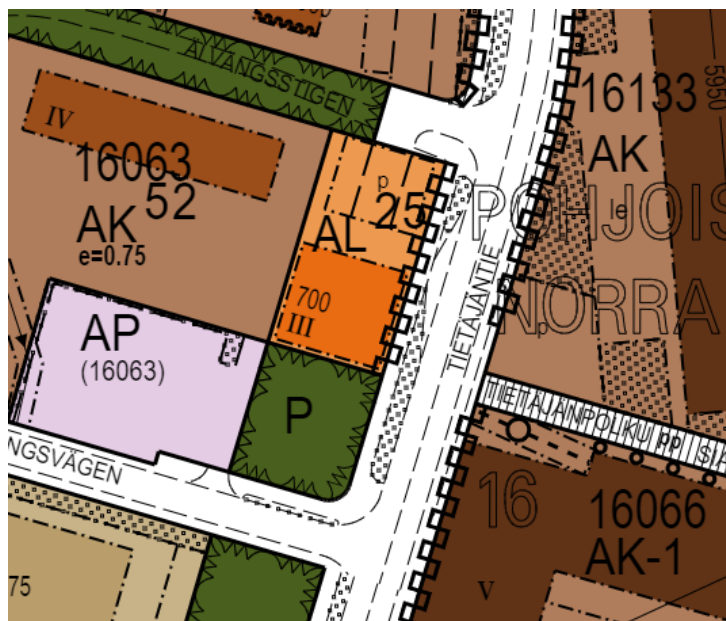
Suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsee virkistysalue (V), jolla ja jolta kulkee virkistysyhteyksiä myös pohjoisen suuntaan. Itäpuolella on työpaikka-alue, jota on voimakkaasti kehitetty myös asumiseen. Voimalinja kulkee suunnittelualueen eteläpuolella muttei alueen välittömässä läheisyydessä.



Kuva 4 Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa Keijuniityn asemakaava (lainvoimainen 12.1.1977). Kortteli 16063 on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolla saa rakentaa enintään kolmikerroksisen rakennuksen ja rakennusoikeutta kiinteistöllä on 700 k-m². Alueelle saa sijoittaa myös toimistoja ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja. Rakennukseen saa sijoittaa asuinhuoneistoja vain kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Autopaikkoja on rakennettava 1 autopaikka 60 kerrosneliömetriä varten pysäköintipaikalle. Koko Tietäjäntien sivu kiinteistöstä on merkitty liittymäkiellolla.

Alueen eteläosa on puistoaluetta, jolle saa rakentaa puiston käytön kannalta välttämättömiä rakennelmia ja laiteita.



Kuva 5 Ote ajantasa-aseemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 13.10.2022 hakenut korttelin 16063 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa nykyinen toimistorakennusten korttelialue ja puistoalue asuamiseen.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi suunnitteluvaramuksen tontille 49-16-9903-8.

Suunnitelman kuvaus

Valmisteluaineistoon kuuluvassa viitesuunnitelmassa on lamellikerrostalo, joka sijoittuu Tietäjätien myötäisesti tontin itäreunaan. Rakennus on viisikerroksinen ja kooltaan n. 2400 k-m². Rakennuksella on viherkatto. Piha rakennetaan kannelle, jonka alla on pysäköintilaitos. Pysäköintilaitokseen ajetaan Keijuniityntien puolelta.

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 16063 ja sen 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 15.5. – 14.6.2023.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 14.6.2023 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 (Tietäjäntie, 212704).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2024. 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

Jokaisella kaavalla on oma verkkosivu osoitteessa espoo.fi. Sieltä löydät kaavaa koskevat ajankohtaiset tiedot, aineistot ja vuorovaikutuksen mahdollisuudet. Helpoiten löydät sivun, kun kirjoitat espoo.fi-verkkosivuston hakukenttään **kaavan aluenumeron**.

Kun kaavan valmisteluaineisto ja myöhemmin kaavaehdotus tulevat nähtäville, löydät aineistot kaavan omalta verkkosivulta. Voit tutustua aineistoihin myös

kaupunkiympäristön asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

1. **Kun valmisteluaineisto tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) Kuulutuksella sanomalehdissä: Länsiväylä, Hufvudstadsbladet
- c) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- d) sähköpostilla asukasyhdistyksille

2. **Kun kaavaehdotus tulee nähtäville**, ilmoitamme siitä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) kirjeellä kaava-alueen ja sen lähinaapuruston maanomistajille.
- c) sähköpostilla asukasyhdistyksille

3. **Mahdollisesta muusta vuorovaikutuksesta, kuten asukastilaisuuksista** ilmoitamme kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) Nähtävilläoloihin liittyvissä kuulutuksissa
- b) espoo.fi-sivustolla kohdassa [kaupunkisuunnittelun tapahtumat](#)
- c) Espoon kaupungin sosiaalisen median kanavilla

4. **Kun kaava on hyväksytty**, ilmoitamme päätöksestä kaavan omalla verkkosivulla. Lisäksi tiedotamme seuraavissa kanavissa:

- a) espoo.fi-sivustolla kohdassa [Kaavakuulutukset](#)
- b) henkilökohtaisella viestillä niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläolon aikana ja ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Sähköinen [Vaikuta nyt -uutiskirje](#) on helppo tapa saada tietoa kaikista edellä mainituista vaiheista. Uutiskirje listaa alueittain kaikki ajankohtaiset kaupunkiympäristön hankkeet ja asukastilaisuudet. Se lähetään tilaajien sähköpostiin kahden viikon välein. Kokeilu uutiskirjeestä käynnistyi vuoden 2022 alussa ja jatkuu tilaajien määrästä riippuen.

Lue asemakaavoituksen kulusta ja osallistumismahdollisuuksistasi tarkemmin verkkosivuiltamme [Asemakaavoitus vaihe vaiheelta](#).

Valmistelijoiden yhteystiedot

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Aino Kuusimäki, puh. 040 636 5996.

Jenny Asanti, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 5495

Hannu Granberg, liikennesuunnittelu, puh. 043 825 1176

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 2.5.2023

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

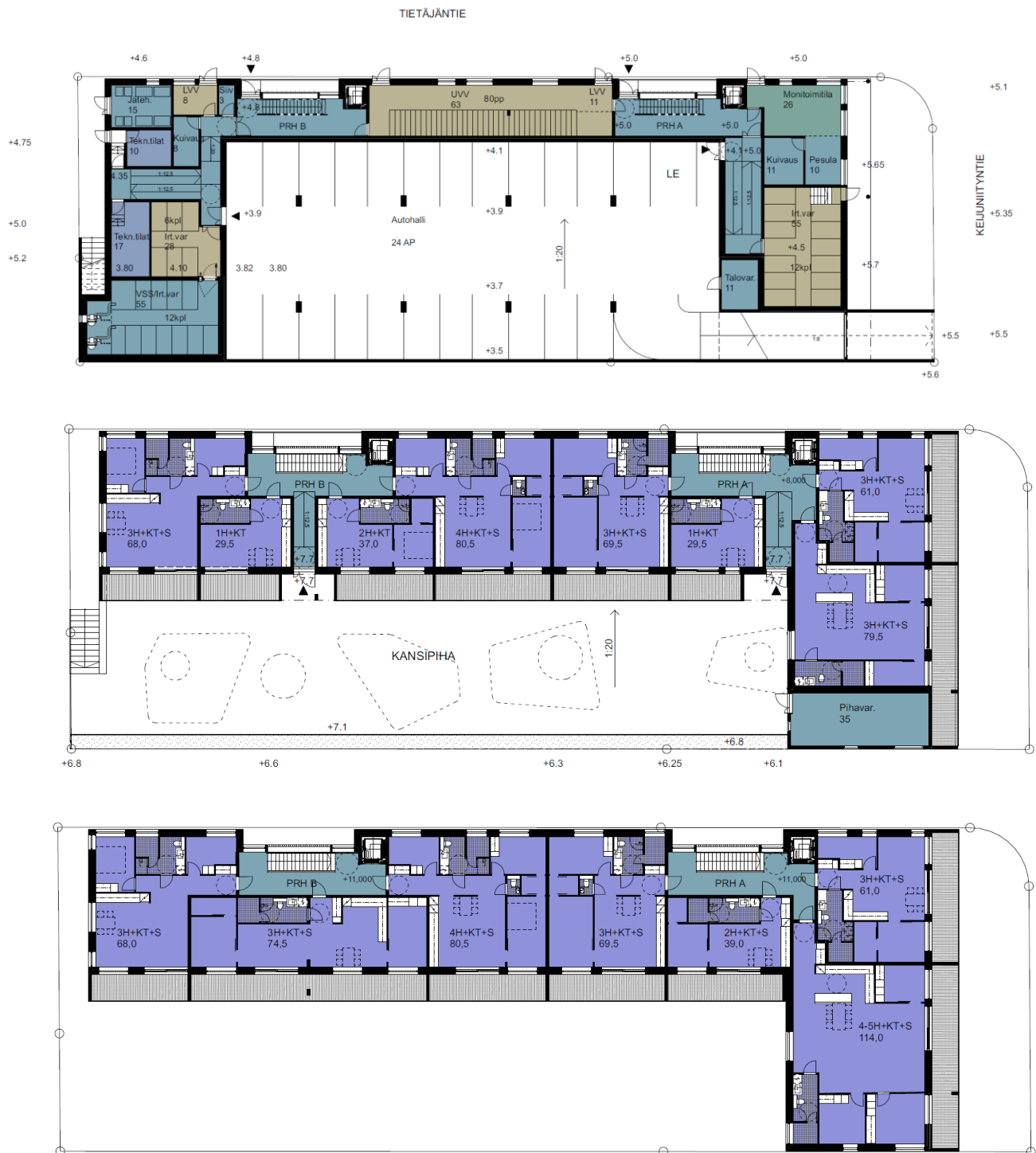
Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluu viitesuunnitelma, jonka on laatinut Arkkitehtiryhmä A6 Oy, 24.4.2023.

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.



Kuva 6 Asuinkerrostalon viitesuunnitelma.



Kuva 7 Kerroskohjat kellaritasosta, kansipihan tasosta ja ylemmästä asuinkerroksesta.



Tietäjäntie 13

000.07 Julkisivut ja Leikkaus A
24.4.2023

ARKKITEHTIRYHMÄ AG OY
KIVIKATU 10
00100 HELSINKI
Puhelin 010 424 3200
edatti.sakari@agoy.fi

VARTE

Kuva 8 Alueleikkaukset lännestä, idästä ja pohjoisesta.



Kuva 9 Perspektiivikuva Tietäjätien vastakkaiselta puolelta.



Kuva 10 Perspektiivikuva Keijuniityntien puolelta.



Kuva 11 Perspektiivikuva Keijuniitynpolun puolelta.



Kuva 12 Havainnekuva Tietäjäntieltä, etelän suunnasta.



Kuva 13 Havainnekuva Tietäjäntieltä, koillisen suunnasta