

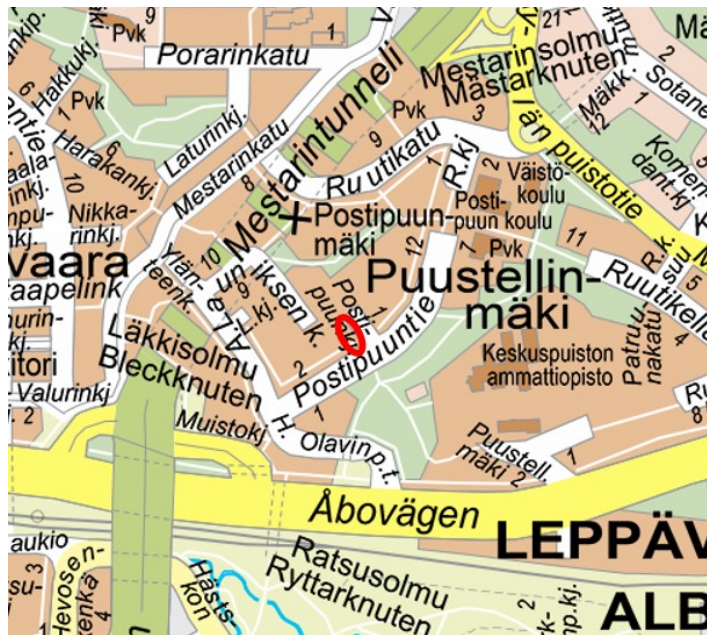
Asianumero
11608/2021
Aluenumero
118500

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

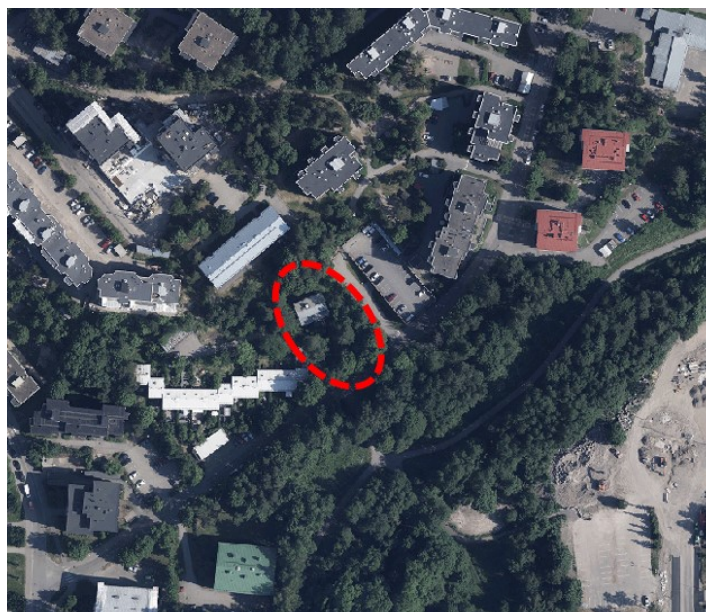
Postipuunkuja

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan yhden asuinkerrostalon rakentaminen Postipuunmäen alueelle Postipuuntien ja Postipuunkujan kulmaan.



Kuva: Suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Turuntien ja kaupunkiradan pohjoispuolella Leppävaaran kaupunginosassa Postipuunmäessä rajautuen etelässä Postipuuntiehen, idässä Postipuunkujaan, pohjoisessa pieneen metsäiseen rinteeseen, joka päällä sijaitsee kaksikerroksinen pienkerrostalo ja lännessä suunnittelualue rajautuu kaksikerroksisen rivitalon kiinteistöön. Etäisyys Leppävaaran asemalle ja Sellon kauppakeskukseen on linnuntietä noin 600 m, joten alue sijaitsee Leppävaaran keskuksen palveluiden ja julkisten liikenneyhteyksien läheisyydessä.

Suunnitellun kerrostalon alue on asemakaavaton, Postipuunkujan kohdalla on voimassa oleva asemakaava.

Varsinaisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueella sijaitsee nykyisin vuonna 1959 valmistunut kaksi kerroksinen tyhjäksi jäänyt omakotitalo (140 k-m²). Alue rajautuu luoteissuunnassa jyrkähköön, kalliiseen kaakkoon viettävään rinteeseen, joka jatkuu loivempaan suunnittelualueen pihapiirissä. Korkeusero suunnittelualueella ylimmän ja alimman kohdan välillä on noin 7 metriä. Suunnittelualueen piha ja lähialue pohjois- ja länsipuolella on vihreää ja puustoista. Maisemallisesti merkittävimminä tontilla kasvaa rungoltaan järeitä mäntyjä. Postipuuntien varressa kasvaa pääosin vaahteraa. Muilta osin pihalla on pienempiä puita sekä istutettua kasvillisuutta, kuten nurmikkoa ja pensaita. Suunnittelualueen ja Postipuuntien eteläpuolella on asemakaavan mukainen hyvin vihreä puistoalue, Puustellinpuisto, jossa kulkee kevyenliikenteen reittejä ja Monikonpuron vesistöalueeseen kuuluva Kirkkalanoja. Puistossa on myös kulttuurihistoriallisia arvoja, liittyen sekä vanhaan asutukseen että sota-aikaisiin rakenteisiin.

Suunnittelualueen lähiympäristö on pääosin 1960-1990 -lukuilla rakennettua kerrostaloaluetta, jossa kerrosluku vaihtelee kahden ja kuuden kerroksen välillä.

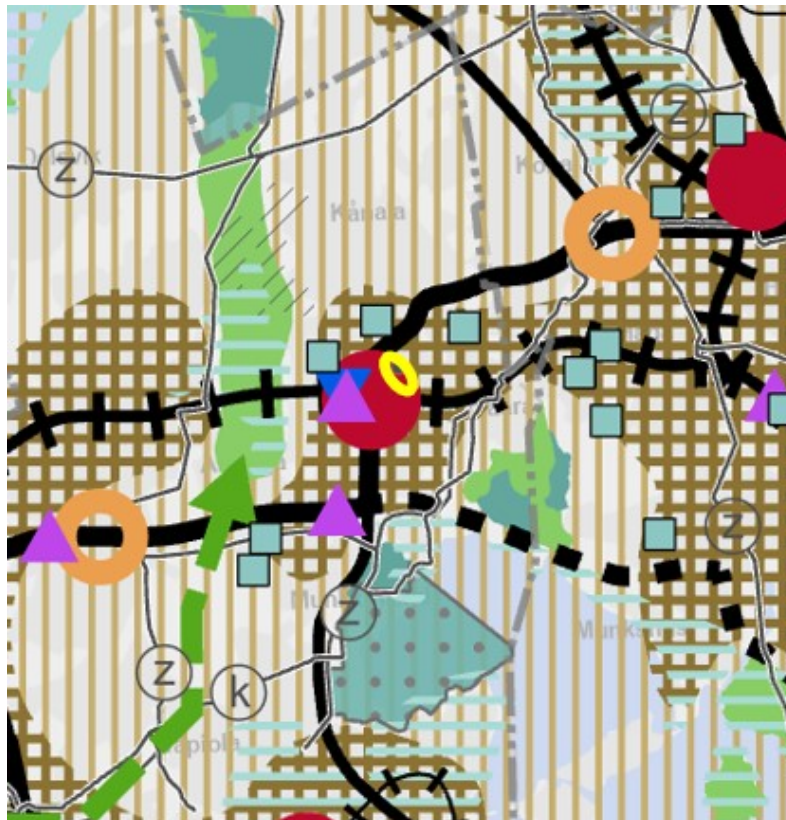
Kulku suunnittelualueen kiinteistölle on nykyisin Postipuuntieltä. Postipuunkuja palvelee nykytilassaan viereistä pysäköintitaloa, jonne Postipuunkujalta on kaksi ajoyhteyttä. Lisäksi pysäköintitaloon on ajoyhteys Postipuuntieltä, melko läheltä Postipuunkujan liittymää. Sekä Postipuuntie että Postipuunkuja ovat liikenteen tavoiteverkon mukaisia tonttikatuja. Liikennemäärä Postipuuntiellä on arvioitu vähäisiksi alle 1000 ajoneuvoa arkivuorokautena. Postipuunkujan liikenne koostuu nykytilassa pysäköintitaloon saapuvista ja poistuvista ajoneuvoista. Postipuuntien pohjoisreunassa kulkee kapeahko yhdistetyn jalankulun ja pyöräilyn yhteys. Postipuunkujalla ei ole nykytilassaan jalkakäytävää.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät rakennetut kiinteistöt ovat asunto-osakeyhtiöiden omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

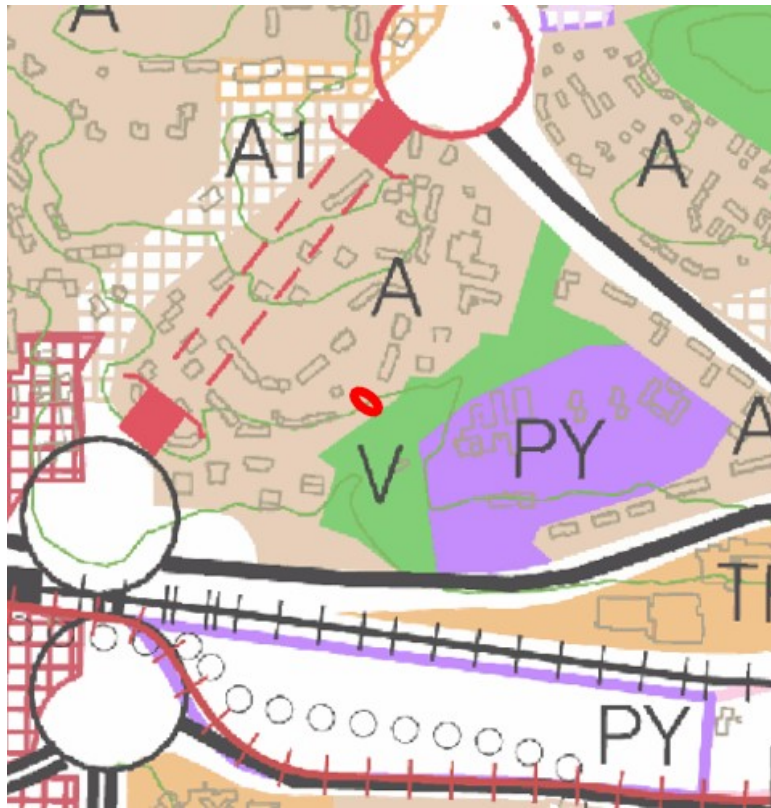
Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -maakuntakaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, keskustatoimintojen alueen tuntumaan. Alueen läheisyydessä kulkee Kehä I ja rantarata.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi. Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Valtaosalla suunnittelualuetta ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Postipuunkujan kohdalla suunnittelualuetta on voimassa 110500 Puustellinmäki -asemakaava (lainvoimainen 24.6.1980). Ympäröivällä lähialueella on voimassa seuraavat asemakaavat tai asemakaavan muutokset: 110500 Puustellinmäki (lainvoimainen 24.6.1980), 110501 Puustellinmäki (lainvoimainen 20.2.1984), 115900 Mestarintunneli (lainvoimainen 21.1.2004) ja 118100 Postipuunmäki (lainvoimainen 27.2.2019).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Kaavoituspyyntö on tullut 1.12.2021 alueen maanomistajan valtuuttamalta edustajalta. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on laatia hakijan suunnitelmien mukaan asemakaavattomalle kiinteistölle asemakaava, joka mahdollistaa asuinkerrostalon rakentamisen.

Suunnitelman kuvaus

Hakijan alustavassa viitesuunnitelmassa suunnittelualueelle esitetään neljä - viisikerroksista asuinkerrostaloa, jonka rakennusoikeus on noin 1900 k-m². Uudisrakennus täydentää nykyistä asuinkerrostalopainotteista kaupunkirakennetta Postipuunmäen alueella. Oleskelu- ja leikkiapiha on suunniteltu kansipihalle. Kulku kansipihalle on järjestetty rakennuksen länsipuolen porrasyhteyttä myöten sekä suoraan rakennuksen porraskäytävästä. Varsinainen rakennuksen sisäänkäynti sijoittuu rakennuksen itäpuolelle. Kulku sisäänkäynnille on järjestetty Postipuuntietä. Autopaikoitus on

viitesuunnitelmassa ratkaistu osin maaston muotoa hyödyntävällä kansirakenteella. Myös autopaikoilta on erillinen kulku rakennukseen. Ajoliittymä kiinteistölle on osoitettu Postipuunkujalta, jalankulku on osoitettu sekä Postipuuntien että Postipuunkujan puolelta. Kiinteistön polkupyörien pysäköinti sijoittuu rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen.

Liikenteellisesti kohde muodostaa tarpeen kehittää Postipuunkujan liikennejärjestelyjä uuden tonttiliittymän myötä. Lisäksi Postipuunkujan katualueutta tutkitaan jatkettavaksi kohti pohjoista. Kiinteistön sisäiset liikennejärjestelyt liittyvät myös Postipuunkujan sekä Postipuuntien yhdistetyn jalankulun ja pyöräliikenteen yhteyteen.

Kaavan alueella ei juurikaan säily puustoa, mutta kansipiha liittyy viereiseen puustoihin rinteeseen. Jatkosuunnittelussa pihatilojen riittävyys sekä hulevesien hallinta ja viivytys tulee varmistaa.

Viitesuunnitelmaa tarkennetaan suunnittelun edetessä. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena on kiinteistö 49-439-7-19 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Arvioidaan esimerkiksi vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntalouteen.

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 on nähtävillä 16.10.2023 – 14.11.2023.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 14.11.2023 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 (Postipuunkuja, 118500).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

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

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 asukasyhdistyksille.

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, 2.10.2023

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

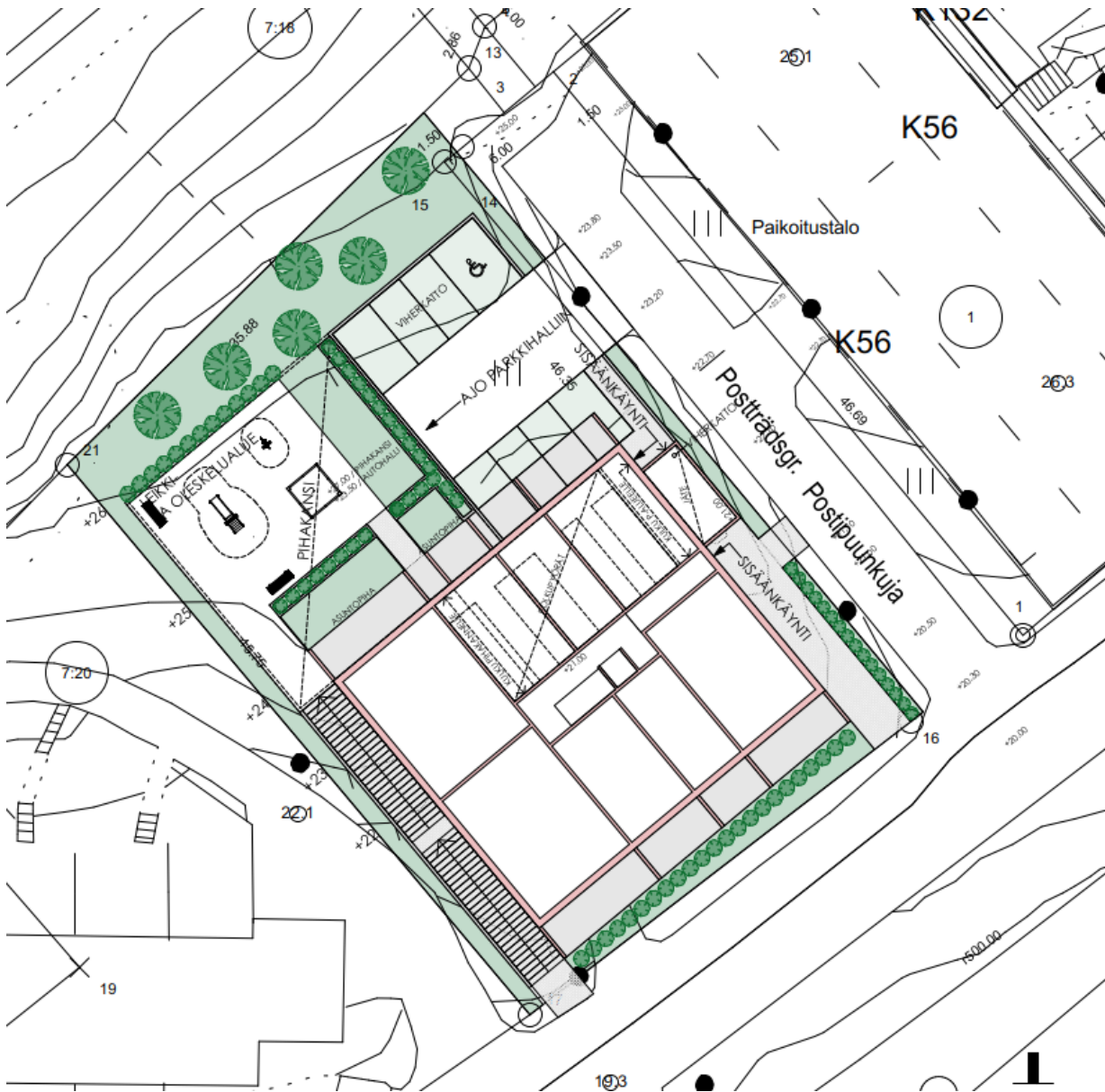
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

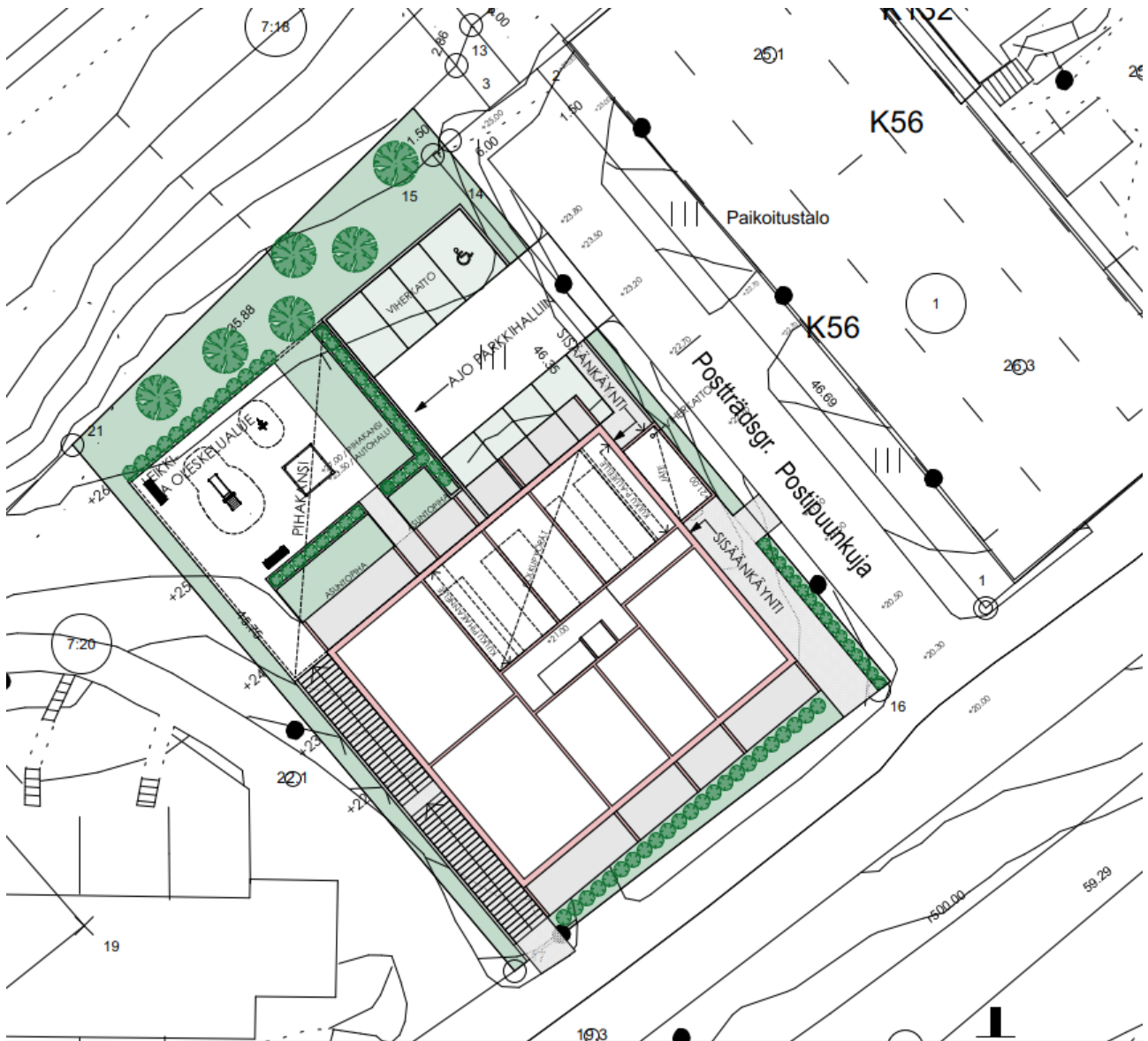
Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.

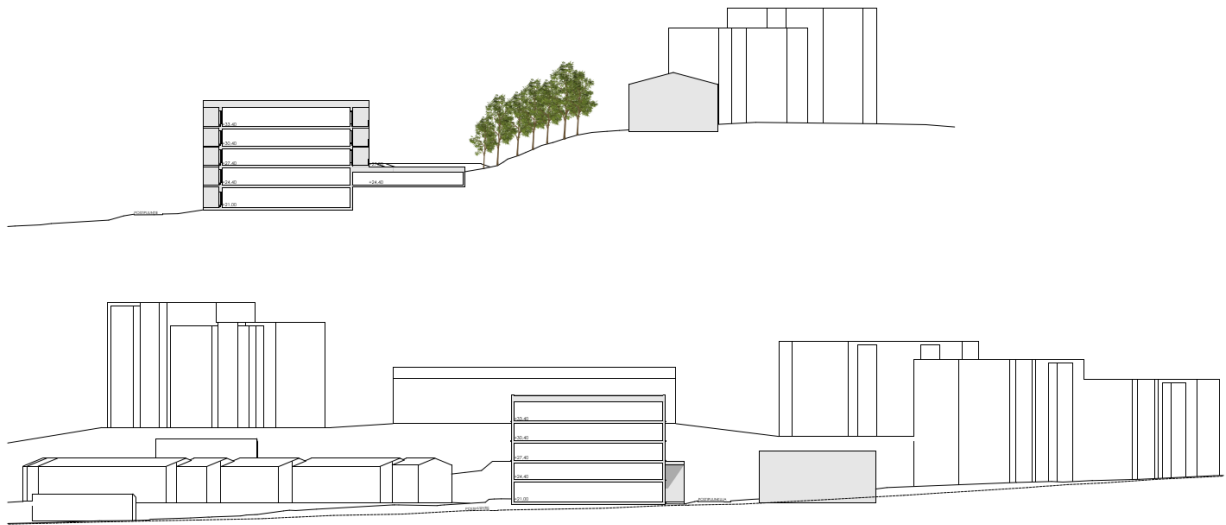


Kuva: Havainnekuva, Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.

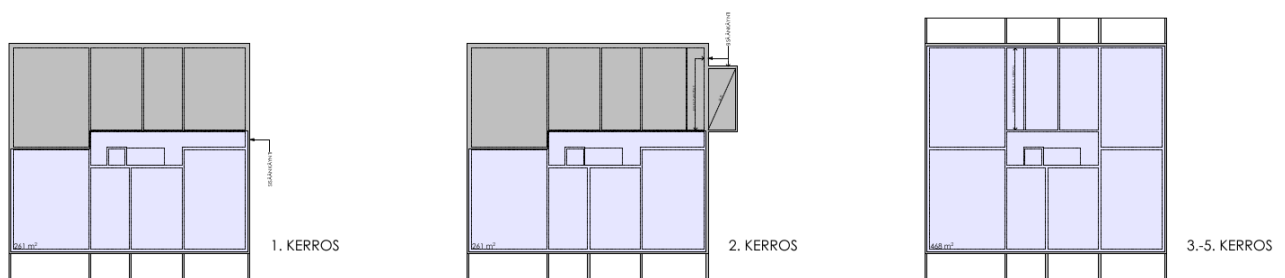


Kuva: Asemapiirustus, Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen, 21.3.2023.





Kuva: Alueleikkauspiirustus, Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen, 21.3.2023.



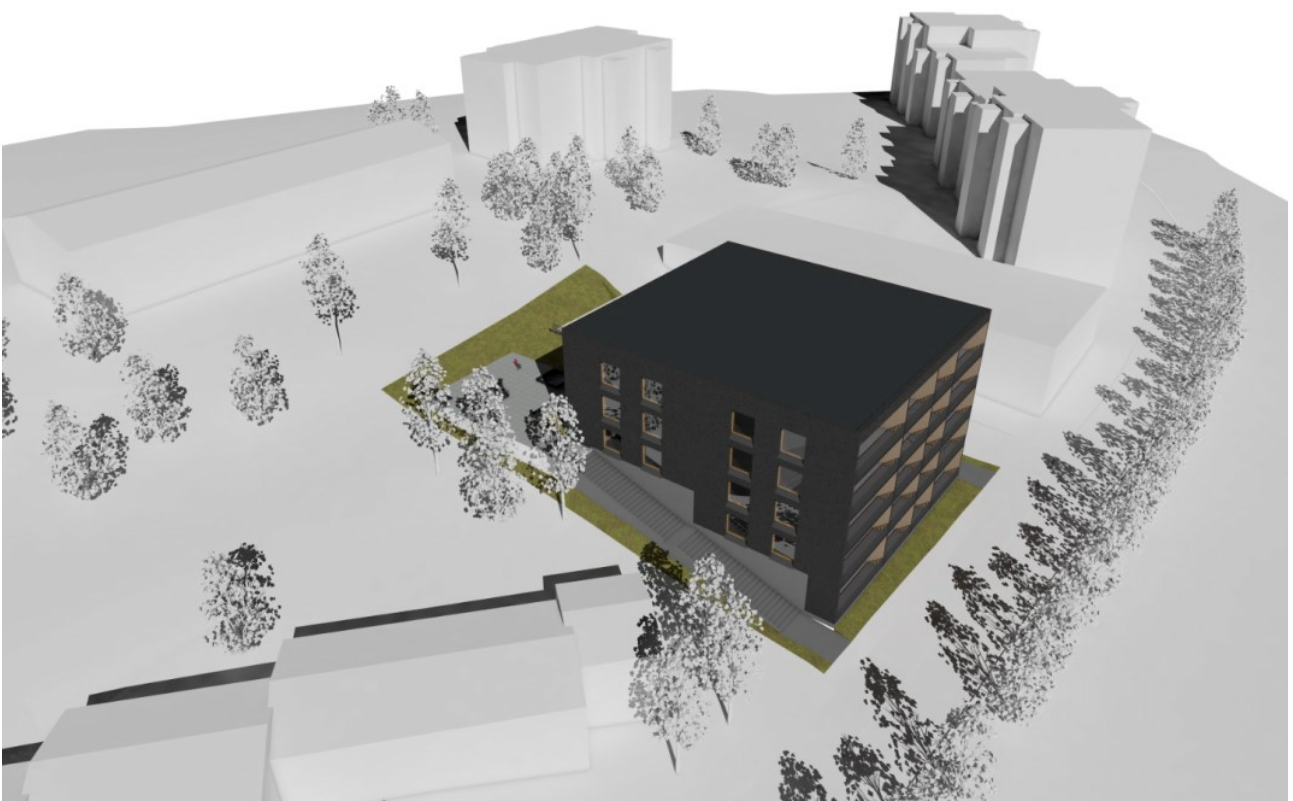
Kuva: Pohjapiirustus, Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen, 21.3.2023.



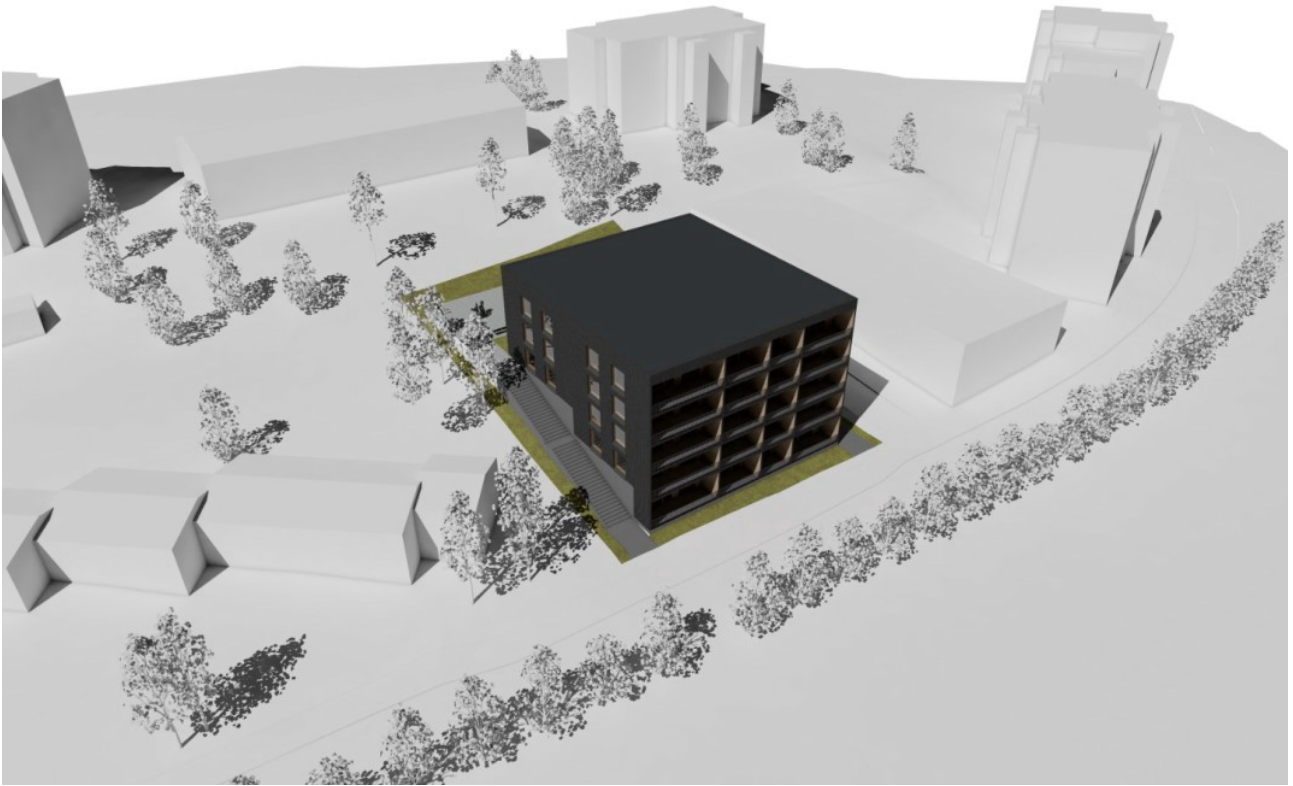
Kuva: Havainnekuva lounaasta, Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.



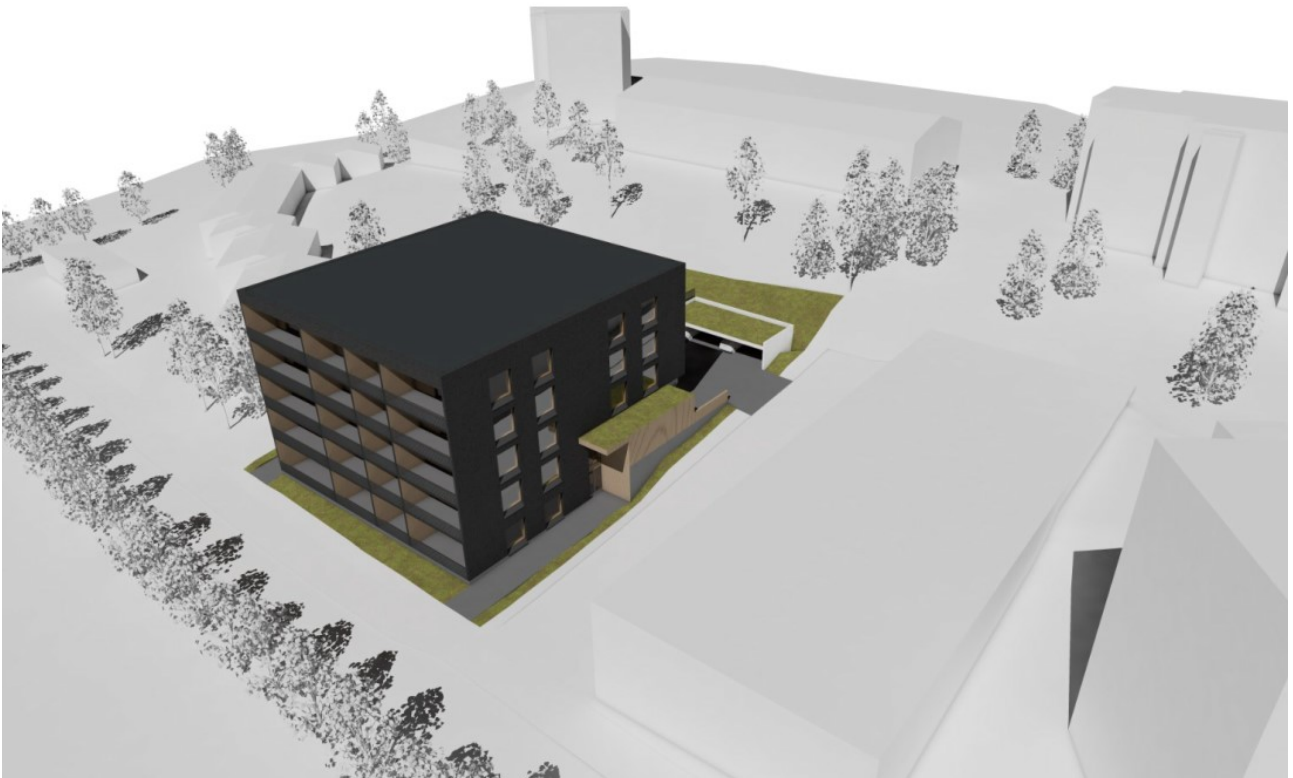
Kuva: Havainnekuva kaakosta, Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.



Kuva: Havainnekuva lännestä, Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.



Kuva: Havainnekuva lounaasta, Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.



Kuva: Havainnekuva kaakosta, Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.



Kuva: Havainnekuva idästä, Arkkitehtuuri Oy Lehtinen Miettunen.