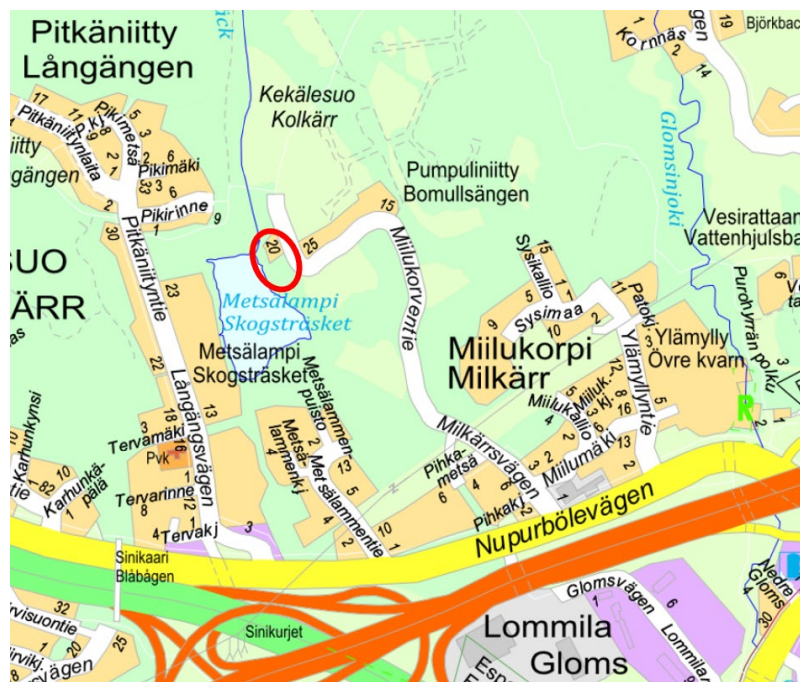


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

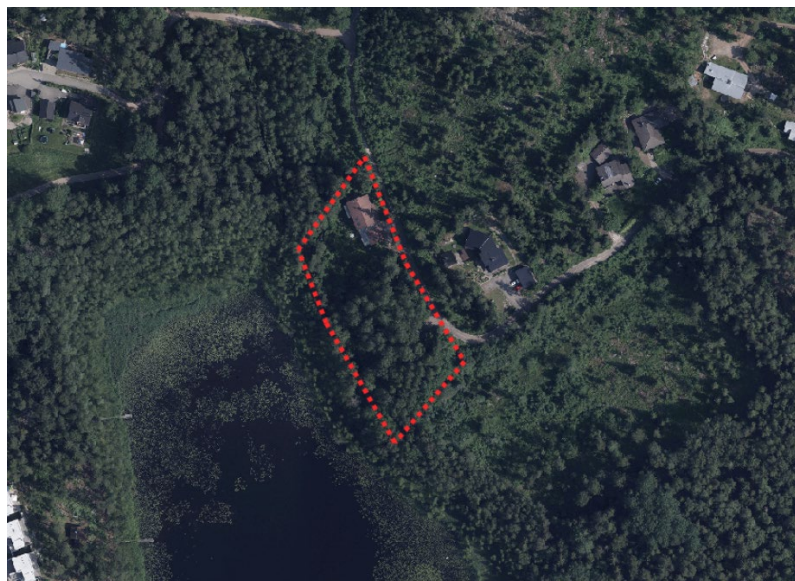
Ehtoopolku

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Miilukorpi II -asemakaavasta kumoutunut alue Metsälammen rannasta asemakaavoitetaan pääasiassa suojelualueeksi. Samalla viereisten korttelialueiden rakennusoikeutta nostetaan vastamaan ympäröivien korttelialueiden rakennusoikeutta.



Kuva: Suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee nykyisen Miilukorventien päässä, osoitteessa Miilukorventie 18–20. Alueella voimassa olevan Miilukorven asemakaavan toteutumisen myötä Miilukorventie muuttuu Ensitorppa-nimiseksi katualueeksi.

Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 49-431-1-74 ja 49-431-1-90.

Varsinaisen asemakaavan ja asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Kiinteistö 49-431-1-74 on tällä hetkellä rakennettu. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1999 rakennettu omakotitalo sekä siihen liittyvä talusrakennus. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee aikaisemmin rakennettu saunarakennus ja Metsälampeen ulottuva laituri. Kiinteistön puutarha ja piha-alue ulottuvat saunarakennukselle ja rantavyöhyke on luonnontilaista aluetta. Kiinteistön käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä 296 k-m².

Kiinteistö 49-431-1-90 on luonnontilaista Metsälammen ranta-aluetta.

Maanomistus

Kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

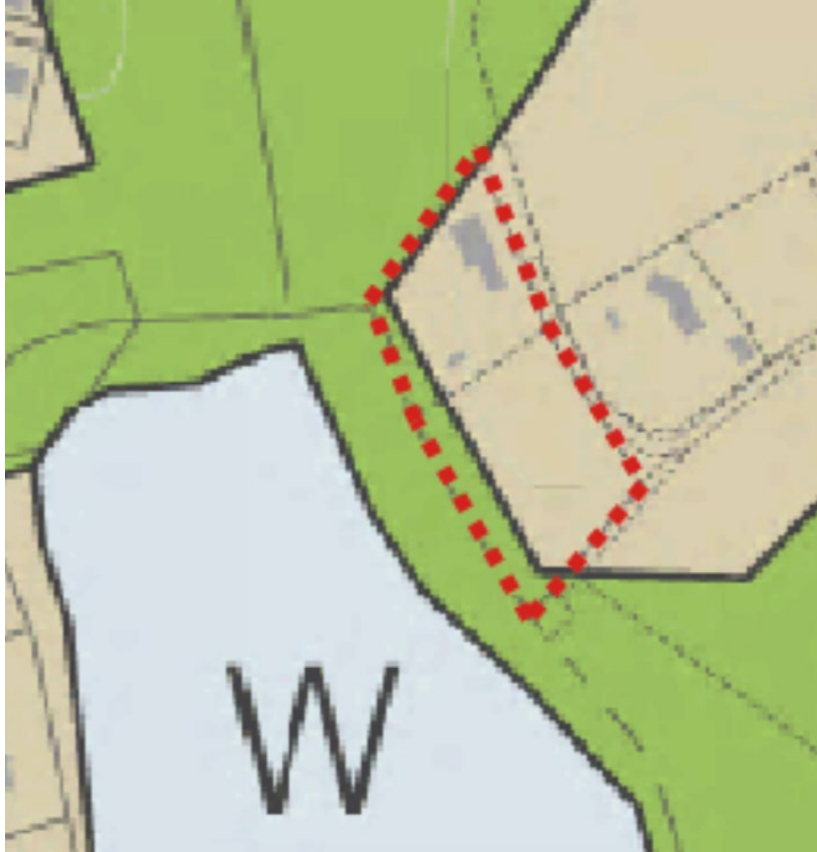
Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu suojelualueeksi.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Espoon pohjoisosien yleiskaavassa alue on varattu asuinpienalojen alueeksi (AP) ja virkistysalueeksi (V).

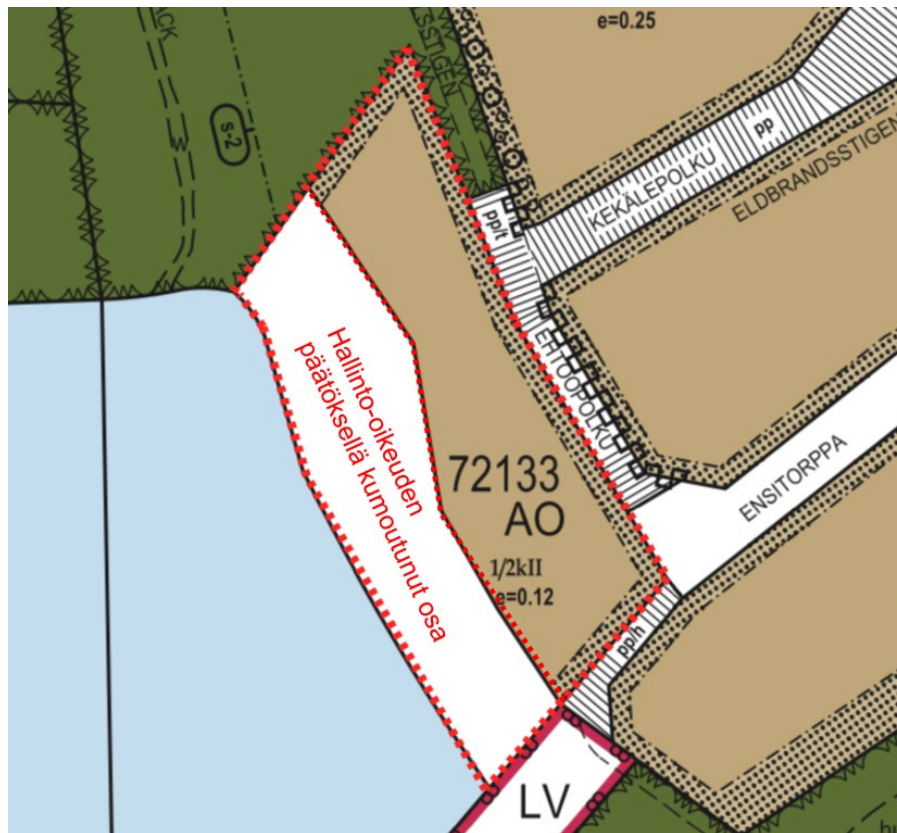


Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Asemakaava

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Miilukorpi II -asemakaava (lainvoimainen 23.11.2022). Osa nyt kaavoituksen kohteena olevasta alueesta kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä 8.6.2022. Metsälammen rannasta kumoutunut alue oli osoitettu Miilukorpi II -asemakaavassa korttelin osaksi, jonka metsäinen / luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää ja jossa puusto tulee suojata työmaa-aikana.

Kortteli 72133 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Korttelien rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,12$. Suurin sallittu kerrosluku on 1/2k II.



Kuva: Ote ajantasa-asetemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään Espoon kaupungin aloitteesta.

Sopimukset

Kaavahankkeeseen ei liity maankäytösopimusta.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on osoittaa asemakaavoittamaton alue pääosin suojelualueeksi. Maanomistajien tavoitteena on myöhemmin perustaa alueelle yksityinen luonnonsuojelualue. Yksityinen luonnonsuojelualue sijoittuu kaupungin toimesta perustettavan luonnonsuojelualueen välittömään läheisyyteen ja muodostaa näin ollen laajemman luonnonsuojelualuekokonaisuuden.

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös nostaa kiinteistöjen rakennusoikeutta niin, että se riittää kattamaan kiinteistöllä 49-431-1-74 olemassa olevien rakennusten rakennusoikeuden. Rakennusoikeuden nosto perustuu aiemmin hyväksytyssä Miilukorpi II -asemakaavassa osoitettuun rakennusoikeuden määrään.

Suunnitelman kuvaus

Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue osoitetaan asemakaavassa pääosin suojelualueeksi. Alueelle tehtiin maastokatselmus syksyllä 2023 yhdessä kaupungin ympäristönsuojelun ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa. Maastokatselmuksessa todettiin, että kiinteistön 49-431-1-74 pihapiiri ulottuu saunarakennuksen ympäristöön. Tämä osa kaavoittamattomasta alueesta osoitetaan korttelialueeksi. Muilta osin kaavoittamaton alue kaavoitetaan suojelualueeksi.

Kiinteistöjen rakennusoikeus osoitetaan rakennusoikeuskerrosneliömetreillä. Kiinteistölle 49-431-1-74 osoitetaan rakennusoikeutta 300 k-m², joka vastaa tehokkuuslukuja $e=0,13$ ja kiinteistölle 49-431-1-90 osoitetaan rakennusoikeutta 420 k-m², joka vastaa tehokkuuslukuja $e=0,21$. Rakennusoikeuden määrä perustuu aikaisemmin hyväksyttyyn Miilukopi II -asemakaavaan, jossa rakennusoikeus oli osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,12$. Hyväksytyssä asemakaavassa korttelit ylettyivät Metsälammen rantaan asti, jolloin korttelin koko oli huomattavasti suurempi. Tehokkuusluvulla esitetty rakennusoikeuden määrä saadaan kerrottua tehokkuusluku korttelin pinta-alalla. Tästä muodostui korttelin rakennusoikeuden määräksi yhteensä 720 k-m², joka myös nyt on alueelle osoitettu. Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kiinteistöllä 49-431-1-74 rakennusoikeus nousee 141 k-m² ja kiinteistöllä 49-431-1-90 rakennusoikeus nousee 197 k-m² eli yhteensä 338 k-m².

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa. Valmisteluaineistossa on esitetty poikkeuksellisesti kaavakarttaluonnos, joka kuvaa parhaiten muuttuvaa tilannetta suhteessa voimassa olevaan asemakaavaan.

Virallinen asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 72133 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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä 13.11.2023 – 13.12.2023.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 13.12.2023 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 (Ehtoopolku, 632700).

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 kaupunkisuunnittelulautakunta.

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. Mahdollinen tapaamisaika tulee sopia etukäteen. Kaavan valmistelijoiden yhteystiedot löydät kaavan omalta verkkosivulta.

Valmisteluvaiheen suunnittelijat ovat:

Miika Ruokonen, puh. 043 824 6863

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

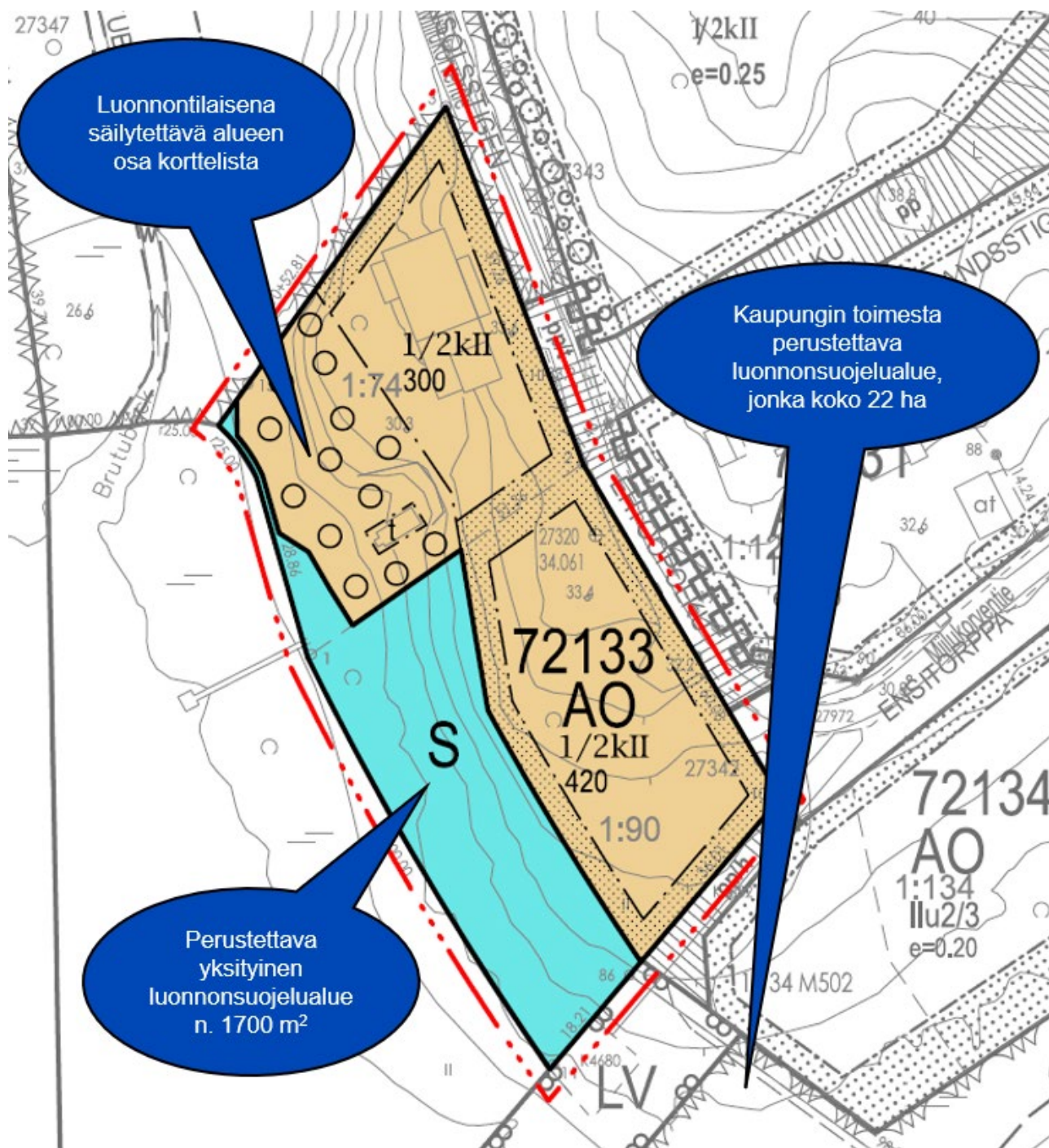
MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 30.10.2023

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta



Kuva 1. Kaavakarttaluonnos asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta.



Kuva 2. Kaavamuutosalueen aluerajaus ja kaupungin suunnitteleman luonnonsuojelualueen rajaus voimassa olevalla asemakaavakartalla.



Kuva 3. Kiinteistöllä 1:74 sijaitseva saunarakennus ja sen ympärillä olevaa kiinteistön pihapiiriä.



Kuva 4. Kiinteistöllä 1:74 sijaitseva laituri Metsälampeen.



Kuva 5. Kiinteistö 1:90 on kokonaisuudessaan luonnontilaista aluetta.