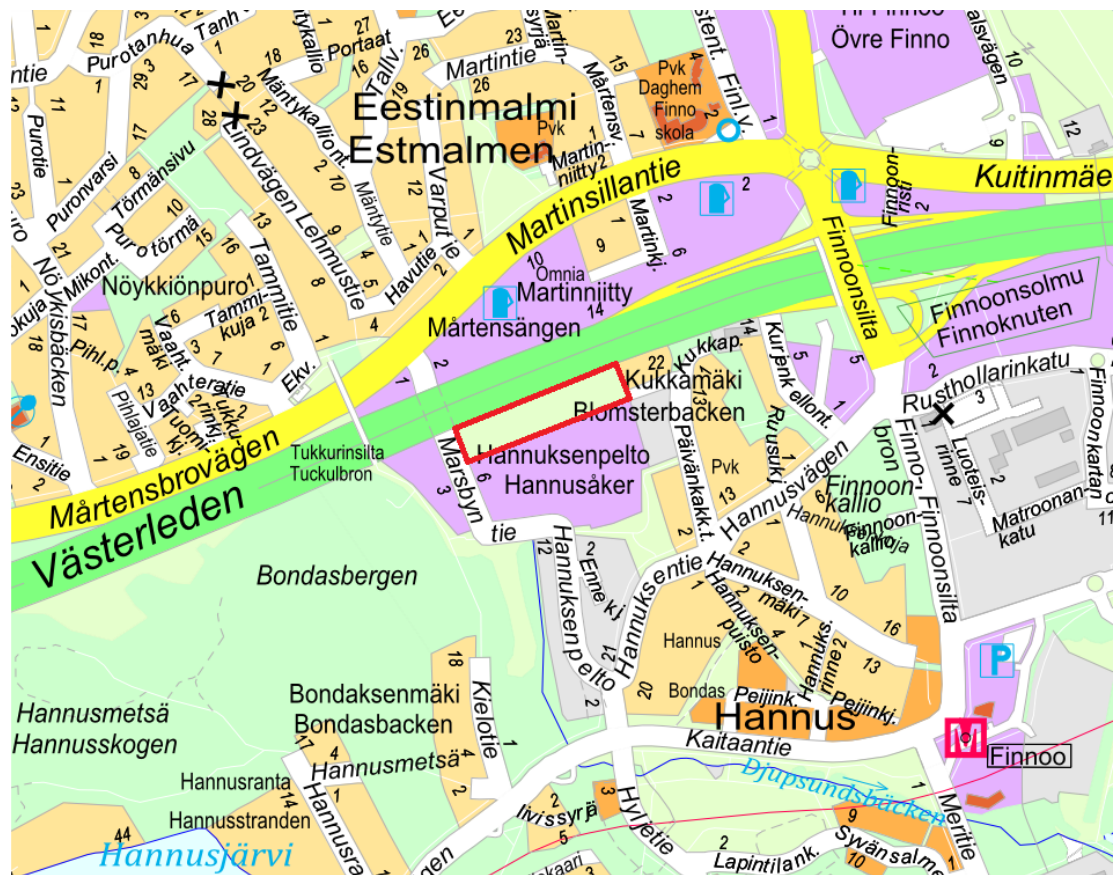


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Marsbynportti

Asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 31106 tontille 4 sekä kiinteistöille 1:121 ja 3:143 tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi liikuntatiloja ja muuta erikoiskauppaa alueen kokonaisrakennusoikeutta muuttamatta.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla. Kaavarajauksen pohjoispuolella kulkee Länsiväylä. Kaava-alueen vastapäätä Länsiväylän pohjoispuolella sijaitsee kauppakeskus Liila.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kaitaalla Hannuksenpellon alueella ja käsittää korttelissa 31106 Länsiväylän liikennealuetta reunustavat kiinteistöt 49-31-106-4, 49-438-3-143 sekä 49-438-1-121. Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön (korttelit 31098 ja 31106) suunnitellusta tilaa vievän erikoiskaupan kokonaisuudesta on toteutunut alueen länsireunassa sijaitseva Länsiauton automyymälä ja -korjaamo, sekä alueen kaakkoisosassa Motonetin ja Akatsastuksen rakennukset. Alueen eteläosassa on rakenteilla uusi liikerakennus, johon sijoittuu Power-myymäla sekä liikuntatiloja. Aluetta palveleva pysäköintialue on kokonaan rakennettu, toistaiseksi toteutumattomien liikerakennusten osalta etupainotteisesti.

Nyt puheena oleva, Länsiväylän liikennealueeseen rajautuva kaava-alue on jäänyt toistaiseksi toteutumatta. Aluetta on käytetty väliaikaisena pysäköintikenttänä.

Maanomistus

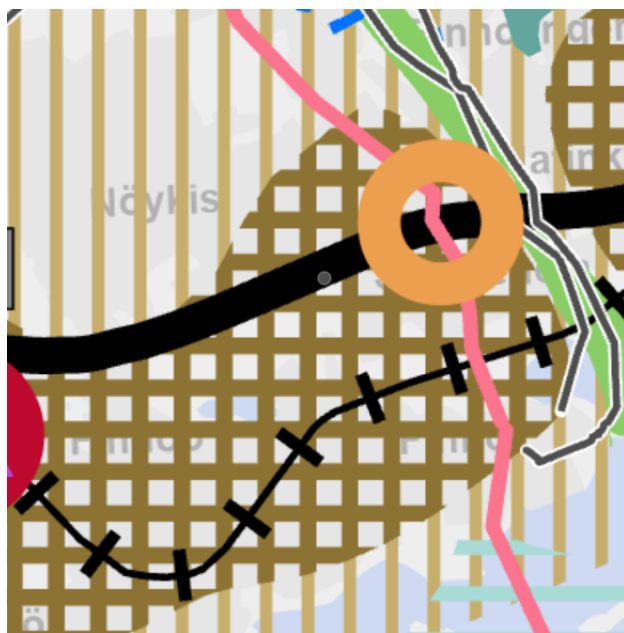
Kaava-alueen länsiosassa tilat 49-438-3-143 sekä 49-438-1-121 omistaa Helsingin kaupunki. Marsbyntien liikekiinteistöt Oy:lla on tontin ostamisesta Helsingin kanssa esisopimus.

Alueen itäosassa tontti 4:n Koy Espoon Hannus.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Kaavassa osoitettu kaupan alueen merkintä (oranssi rengas) käsittää Suomenojan kaupan alueen, johon Hannuksenpellon alue myös kuuluu. Länsiväylä on merkitty alueellisesti merkittävaksi tieksi.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Yleiskaava

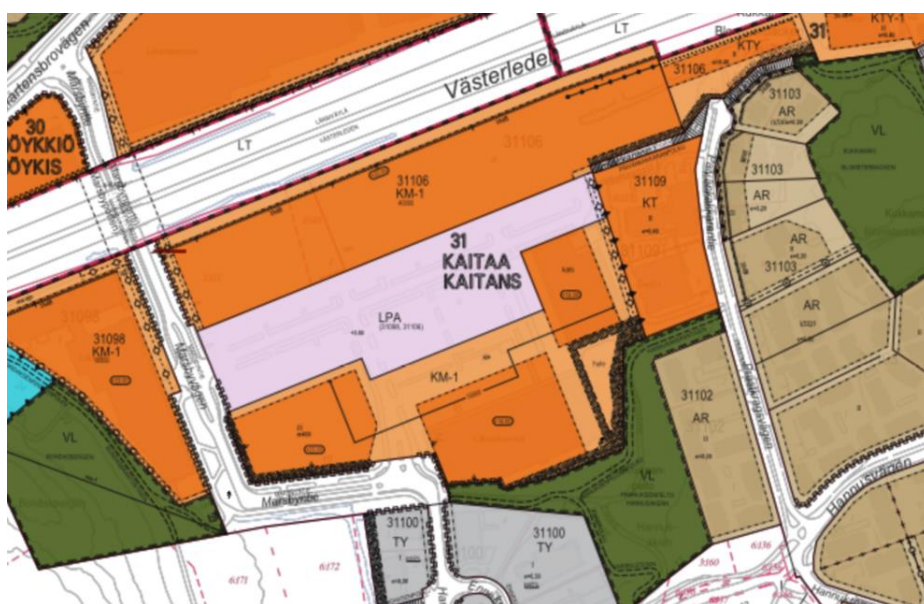
Finnoon osayleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi sekä kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (TP/km). Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia liike-, toimisto- ja näihin verrattavia toimintoja/tiloja. Alueelle voidaan osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Alueen osuus maakuntakaavassa osoitetusta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksesta on noin 15 %.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Asemakaava

Alueella on voimassa Hannuksenpelto II asemakaava (hyväksytty 14.3.2019, lainvoimainen 10.6.2020). Kortteli suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten kortteli-alueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavaran kaupan tai päivittäistavarakauppan myymälätiloja.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet Marsbyntien liikekiinteistöt Oy ja Koy Espoon Hannus 27.6.2022 päivätyllä kaavoitushakemuksella. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen ei liity maankäytösopimusta (MRL 91 b §).

Kiinteistöjä 49-438-3-143 sekä 49-438-1-121 koskee Helsingin ja Espoon välinen maankäytösopimus ja esisopimus alueiden luovuttamisesta (laadittu 2014 liittyen alueelle tuolloin laadittuun "autokauppakaavaan". Sen mukaan tontinmyyntitulot jaetaan suhteessa 50/50.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Hankkeen tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 31106 kiinteistöille kiinteistöt 49-31-106-4, 49-438-3-143 sekä 49-438-1-121 toteutuskelpoinen kaupallinen konsepti alueen kokonaisrakennusoikeutta muuttamatta.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan korttelin 31106 tilojen 1:121 ja 3:143 sekä tontin 4 käyttötarkoitusta väljennetään kaupan laadun osalta siten, että se käsittäisi tilaa vaativan erikoiskaupan (tiva) lisäksi myös liikuntatiloja ja sellaista erikoiskauppaa, joka ei ole määritelmän mukaista tiva-kauppaa, mutta on myymäläkooltaan suuri eikä ole luonteeltaan pieniin keskuksiin hakeutuvaa.

Kaavamuutosalueella ei jatkossakaan sallita päivittäistavarakauppaa. Erikoiskaupan tilojen osalta vaaditaan vähintään 800 neliömetrin kokoa.

Kaavamuutoksella ei muuteta alueen rakennusoikeutta eikä korttelialueiden rajoja. Kaavamuutoksen yhteydessä tarkistetaan kaavamääräyksiä tarvittavalta osin.

Muilta osin kortteli säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena.

Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavanmuutoksen 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.

Hankkeeseen liittyvät selvitykset

Kaavamuutoksen hakijat ovat teettäneet selvityksen ”Hannuksenpellon hankkeiden kaupallisten vaikutusten arviointi” (Realidea Oy). Selvityksessä arvioidaan hankkeen vaikutuksia Finnoon ja Kaitaan suunniteltuihin kauppakeskuksiin.

Selvityksessä arvioidaan, että hankkeella ei ole vaikutuksia suunnitteilla oleviin metrokeskuksiin. Hankkeiden konseptit täydentävät toisiaan.

Lähimpien kaupunkikeskusten, kuten Matinkylän Isoon Omenan ja Espoonlahden Lippulaivan kaupalliseen tarjontaan hankkeella ei ole olennaisia vaikutuksia, koska niiden toimialarakenne ja konseptit eroavat toisistaan.

Edellistä kaavoitusta varten laadittiin mm. liikenneselvitys (WSP 2016), joka on pääosin edelleen relevantti.

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 on nähtävillä 4.3. – 3.4.2024.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 3.4.2024 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 (Marsbynportti, 442103).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

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

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

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 aluumeron**.

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:

Paltsa Salama, puh. 040 188 2395

Anja Karhula, maisemasuunnittelu

Marno Hanattu, liikennesuunnittelu

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 19.02.2024

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat.

- Hannuksenpellon hankkeiden kaupallisten vaikutusten arviointi, luonnos (Realidea Oy). Selvitystä päivitetään valmisteluvaiheen jälkeen.

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.

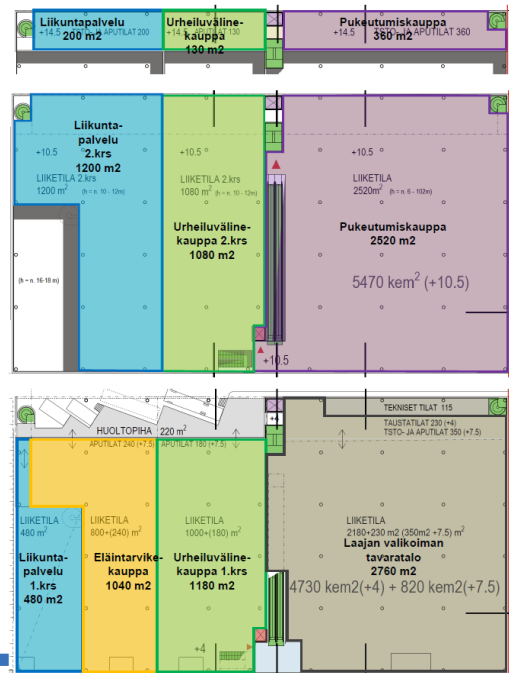


Suunniteltu liikerakennus nähtynä lounaan suunnalta (Arkkitetoimisto HKP). Taustalla näkyy Länsiväylä ja sen takana Kauppakeskus Liila

Kaupallinen suunnitelma

Kerros	Toimialakonsepti	Pinta-ala, m²
1. krs	Laajan valikoiman tavaratalo	2 760
1. krs	Eläintarvikekauppa	1 040
1. ja 2. krs	Urheiluvälinekauppa	2 390
1. ja 2. krs	Liikuntapalvelu	1 880
2. krs	Pukeutumiskauppa	2 880
Yhteensä		10 950
1. krs	Huoltopihä	220
1. krs	Tekniset tilat	115
Yhteensä		11 285

1. krs liike-tilat yhteensä 5 460
2. krs liike-tilat yhteensä 5 490



REALIDEA

Hankkeen kaupallinen suunnitelma koskien kiinteistöjä 49-438-3-143 sekä 49-438-1-121. (Realidea Oy)