

Asianumero
4534/10.02.03/2022
Aluenumero
631403

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

631403 Pitkäniityntie

Asemakaavan muutos

Osoitteessa Pitkäniityntie 17a sijaitseva uimapaikaksi varattu, asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialue (AH) muutetaan vastaamaan ympäristöään. AH-alue liitetään osaksi erillispientalojen korttelialuetta (AO), johon kiinteistön toinen osa Pitkäniityntie 17b kuuluu. Kaavan mukainen uimapaikka alueelle ei ole toteutunut.



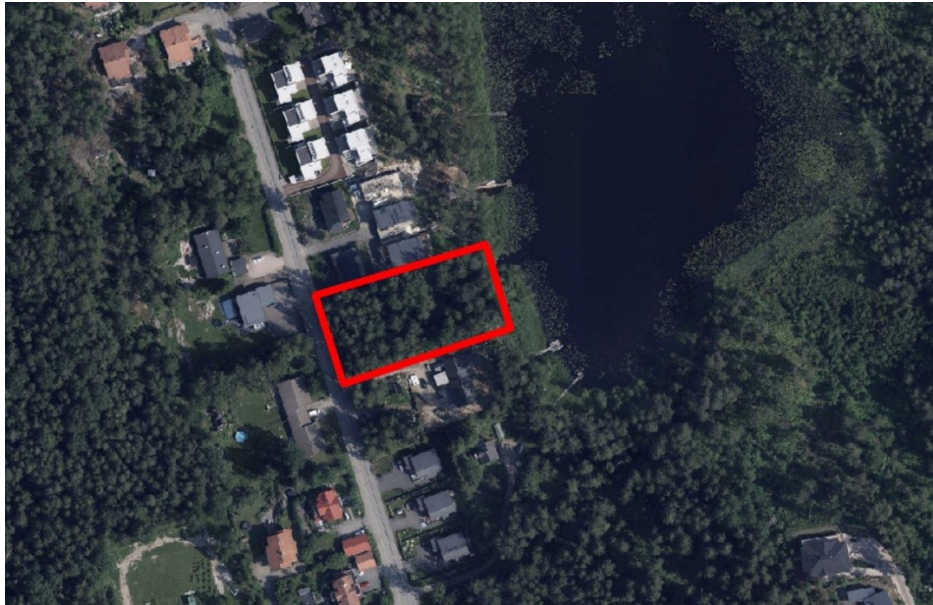
Kuva: Suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla. Alueen sijainti on esitetty violetilla viivalla

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue kattaa tilan RN:o 1:26 ja se sijaitsee Karhusuon kaupunginosassa osoitteessa Pitkänniityntie 17 a ja b, aivan Metsälammen rannalla. Alue on pinta-alaltaan n. 3085 m², josta AH-korttelialuetta on n. 1635 m² ja AO-korttelialuetta n. 1451 m². Alue rajautuu lännessä Pitkänniityntiehen, idässä Metsälampeen sekä pohjoisessa ja etelässä ympäröiviin pientalotontteihin (AO). Reilun puolen kilometrin päässä alueesta sijaitsee Turunväylän (vt. 1) ja Kehä III:n risteyskohta. Espoon keskukseen matkaa on autolla n. 6 km, jalan n. 3,5 km ja linnuntietä n. 2,5 km.

Asemakaavan muutoksen tarkka aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta vuoden 2021 ortokartalla.

Alueen nykytilanne

Alue on nykyisin rakentamaton ja metsäinen. Suunnittelualue on puustoista ja viettää itään kohti Metsälammen rantaan. Uimapaikaksi varattu AH-korttelialue, johon kohdistuu useita uimapaikka- ja tieoikeuksia, on jäänyt toteutumatta. Alueen poikki kulkee polku/tienpohja rantaan, jossa sijaitsee osittain uponnut puinen laiturirakennelma.

Alueen lähiympäristö on pientaloaluetta, joka on rakentunut vuoden 2000 jälkeen muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta. Alueen asemakaava ei ole täysin vielä toteutunut, vaan alueella on paljon rakentamattomia kiinteistöjä. Metsälammella on todettu luontoarvoja vuonna 2017 Miilukorpi II asemakaavan muutosta varten laaditussa luontoselvityksessä. Luontoselvityksessä mm. Todettiin, että lammen ympäristössä sijaitsee lepakoiden ruokailualueita ja kulkureittejä. Lisäksi lammella on havaittu useita sudenkorentolajeja.

Maanomistus

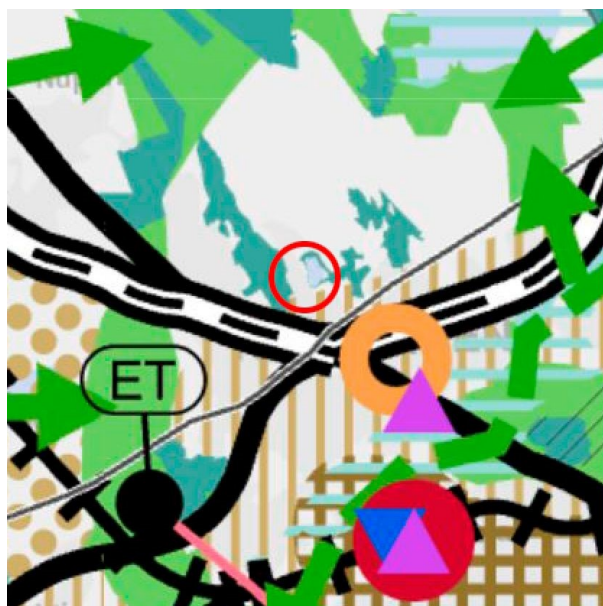
Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa, mutta siihen kohdistuu useita rasitteita uimapaikka- ja tieoikeuksien muodossa.

Kaavoitustilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa **Uusimaa-kaava 2050** ja sen osana **Helsingin seudun vaihe-maakuntakaava**. Maakuntakaava sai lainvoiman 13.3.2023.

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue sijoittuu lähelle taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Lisäksi alueen lähellä, Metsälammen pohjois-, itä- ja eteläpuolella, on suojelu- aluetta.



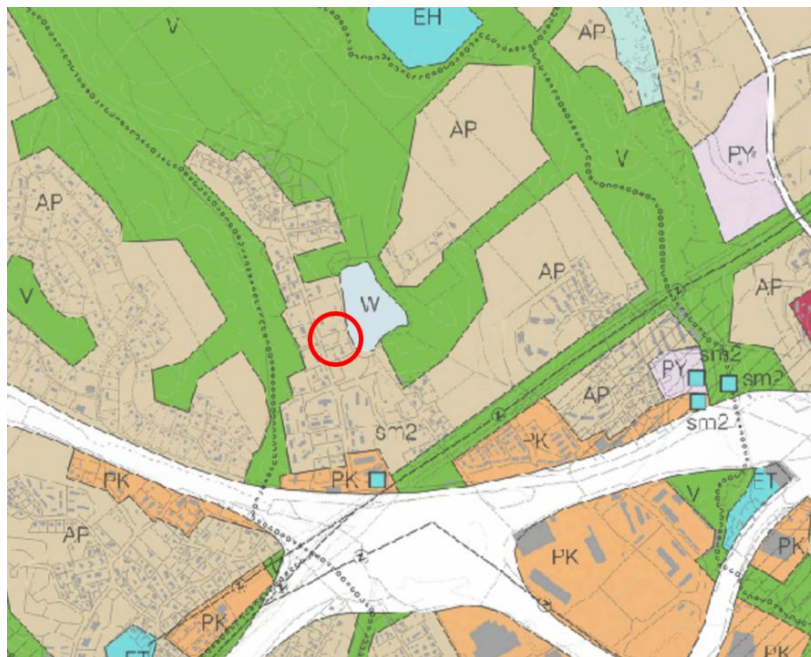
Kuva: Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä 13.3.2023. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella viivalla.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on vireillä **Espoon yleiskaava 2060**, joka on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja koskee koko Espoota. Yleiskaava 2060 on tällä hetkellä valmisteluvaiheessa.

Alueella on voimassa **Pohjois-Espoon Yleiskaava I (PYK I)**, joka on saanut lainvoiman vuonna 1997.

Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi AP (ruskea), joka rajautuu vesialueeseen W (vaaleansininen). Alueen läheisyydessä on myös laajoja virkistyskäyttöön V (vihreä) osoitettuja alueita. Pitkäniityn länsipuolella kulkee ulkoilun pääreitti (palloviiva).



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella viivalla.

AP PIENTALOVALTAINEN ASUNTOALUE Alue varataan ensisijaisesti asuinentaloille. Alueella sallitaan lisäksi työtöiden rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle.	V VIRKISTYSALUE Alue varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön.
..... PÄÄULKOILUREITTI Pääulkoilureitti on ensisijaisesti ulkoilukäyttöön tarkoitettu kevyen liikenteen väylä. Merkintä osoittaa pääulkoilureitin ohjeellisen sijainnin.	Alueella sallitaan: 1. yleisen virkistys-, ulkoilu- ja urheilutrimin edellyttämien tilojen, laitteiden, kenttien sekä ulkoiluteiden ja -polkujen rakentaminen, 2. maa- ja metsätalouden harjoittaminen sekä maa- ja metsätaloutta palveleva rakentaminen M-alueiden määräysten mukaisesti, 3. ympärivuotis- tai lomakäyttöön tarkoitettuja asuntoja vain niillä rakennuspaikoilla, jotka ovat yleiskaavan hyväksymisajankohdalla jo mainitussa käytössä. Asuntojen lukumäärää ei saa lisätä eikä lomajäseniä muuttaa ympärivuotiseksi asuinpaikaksi. Poikkeus- ja rakennuslupahakemuksissa on osoitettava, että käyttö on riittävästi saatavissa ja että jätevesistä huolehditaan siten, ettei pinta- ja pohjavesiä saastuteta.
W VESIALUE Alueella sallitaan rakentamista ainoastaan ka- latalouden, yleisen virkistys-, vesiliikenteen, yhdyskuntateknisen huollon ja ympäristöhoi- don tarkoituksiin.	

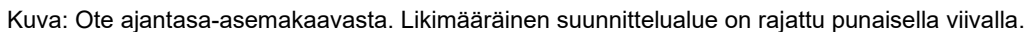
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavan kaavamääräyksistä.

Asemakaava

Alueella voimassa oleva asemakaava, **631400 Pitkänäiitty**, on hyväksytty 1997. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asu- mista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (AH).

"Pitkänäiityn aluetta palstoitettaessa tila RN:o 1:26 on varattu yhteiseksi ranta-alueeksi niille palstoille, jotka eivät rajoittuneet Metsälammen rantaan. Ko. palstojen omistajien toivomuksesta aluetta ei varattu yleiseksi virkistysalueeksi."

(ote kaavaselostuksesta)



Ympäröivien asumiselle osoitettujen alueiden kerrosluku on pääsääntöisesti II ja tehokkuusluvut vaihtelevat 0,15–0,20 välillä. Tehokkuuslukua 0,15 esiintyy etenkin Metsälampeen reunustavilla tonteilla.

Metsälammen pohjoisosassa 200 m:n etäisyydellä suunnittelualueesta on kaupungin tarpeisiin varattu uimaranta-alueeksi kaavoitettu alue (VV-k).

Aloite ja perittävät maksut

Kaavoituspyyntö on tullut 16.06.2022 alueen maanomistajalta. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Espoon kaupungin tonttiyksikkö on ilmoittanut, että kaavahankkeen seurauksena tulevasta mahdollisesta lisärakennusoikeudesta ei tarvitse solmia maankäyttösojpmusta (MRL 91 b §).

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa kiinteistö naapurikiinteistöjä vastaavaksi luopumalla uimapaikaksi varatusta AH-korttelialueesta. Pyrkimyksenä on myös turvata Metsälammen ranta-alueen luontoarvot ohjaamalla rakentaminen riittävän kauaksi lammen rannasta, vastaavalla tavalla kuin naapurikiinteistöjen kohdalla. Asemakaavoitusprosessin jälkeen alueelle on tarkoitus suorittaa tonttijako ja purkaa kiinteistöön nykyisellään kohdistuvat rasitteet.

Suunnitelman kuvaus

Alue on tarkoitus suunnitella ympäristönsä kaltaiseksi sekä samoilla tonttitehokkuusluvuilla kuin naapurustonkin kiinteistöt. Metsälammen rannalle jäisi rakentamaton alue turvaamaan ja suojaamaan lammen luontoarvoja. Rakentamaton alue pyrkii noudattelemaan vastaavien ympäröivien alueiden järjestelyä. AH-korttelialue poistuisi ja koko kiinteistö jäisi pelkäksi AO-korttelialueeksi, jolle voitaisiin sijoittaa pientalorakentamista.

Kiinteistön tonttitehokkuus olisi $e=0,15$, eli sama kuin nykyisinkin. Tämä tarkoittaa, että enimmäisrakennusoikeus olisi n. 462 kerrosneliometriä ($k-m^2$), mikä tarkoittaa, että rakennusoikeus nousee n. 215 $k-m^2$. Enimmäiskerrosluku olisi kaksi, niin kuin naapureillakin.

Tulevassa kaavaratkaisussa pyritään noudattamaan nyt voimassa olevan asemakaavan määräyksiä ja ideaa muutettavan AH-korttelialueen osalta. Asemakaavan muutoksesta laaditaan esimerkinomainen viitesuunnitelma, jota tarkennetaan suunnittelun edetessä, jos sille nähdään tarvetta. Viitesuunnitelman tehtävänä on havainnollistaa, kuinka paljon tontille on mahdollista rakentaa ja miten pientalot on mahdollista sijoittaa tontille. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa ja siinä määritetään esimerkiksi Metsälammen rannan rakentamattoman alueen koko.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelissa 72110 ja sijaitseva tila RN:o 1:26, sen lähiympäristö sekä uimapaikka- ja/tai tieoikeuden Pitkäniityntie 17a:n omaavat kiinteistöt. Vaikutusalue on pieni ja koskee rajallista määrää ihmisiä.

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.

Tämä asemakaavan muutos sijoittuu verrattain pienelle alueelle, ja tarvetta laajamittaiselle vaikutusten arvioinnille ei ole. Merkittävin vaikutusten arviointi liittyy Metsälammen ranta-alueen luontoarvoihin.

Vaikutusten arvioinnissa hyödynnetään aikaisempia selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä, kullekin aihepiirille tarkoituksen mukaisin menetelmin.

Kaavamuutoksen hakija on teettänyt alueelta luontolausunnon ja selvityksen viitasammakoista sekä liito-oravista jo kaavan aloitusvaiheessa. Näiden pohjalta teetettiin myös tarkempi luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys.

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 erikseen sovittavin neuvotteluin, mikäli sille on tarvetta.

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 valmisteluvaiheesta, joka on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto on nähtävillä
4.3.2024 – 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 (Pitkäniitty, 631403).

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 §)

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 631403**.

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:

Otto Haarala, arkkitehti, puh. +358 40 6344165

Aino Leskinen, maisemasuunnittelu, puh. +358 40 6366241

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 5.2.2024

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta



Kuva: Neljän rakennuksen esimerkki, jossa kiinteistölle on sijoitettu maksimi määrä rakentamista (oranssit rakennukset). Kiinteistön Metsälammen puoleinen sivu on jätetty lammen suojavyöhykkeeksi.



Kuva: Valokuva Metsälammen länsirannalta poukamasta, jonne oli ajateltu uimapaikan alun perin sijoittuvan.

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat selvitykset ja suunnitelmat.

Luontolausunto sekä Liito-orava ja viitasammakko selvitys Espoon Pitkänittyssä 2023, Faunatica Oy, 6.6.2023

Luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitys Espoon Pitkänittyssä 2023, Faunatica Oy, 1.11.2023