

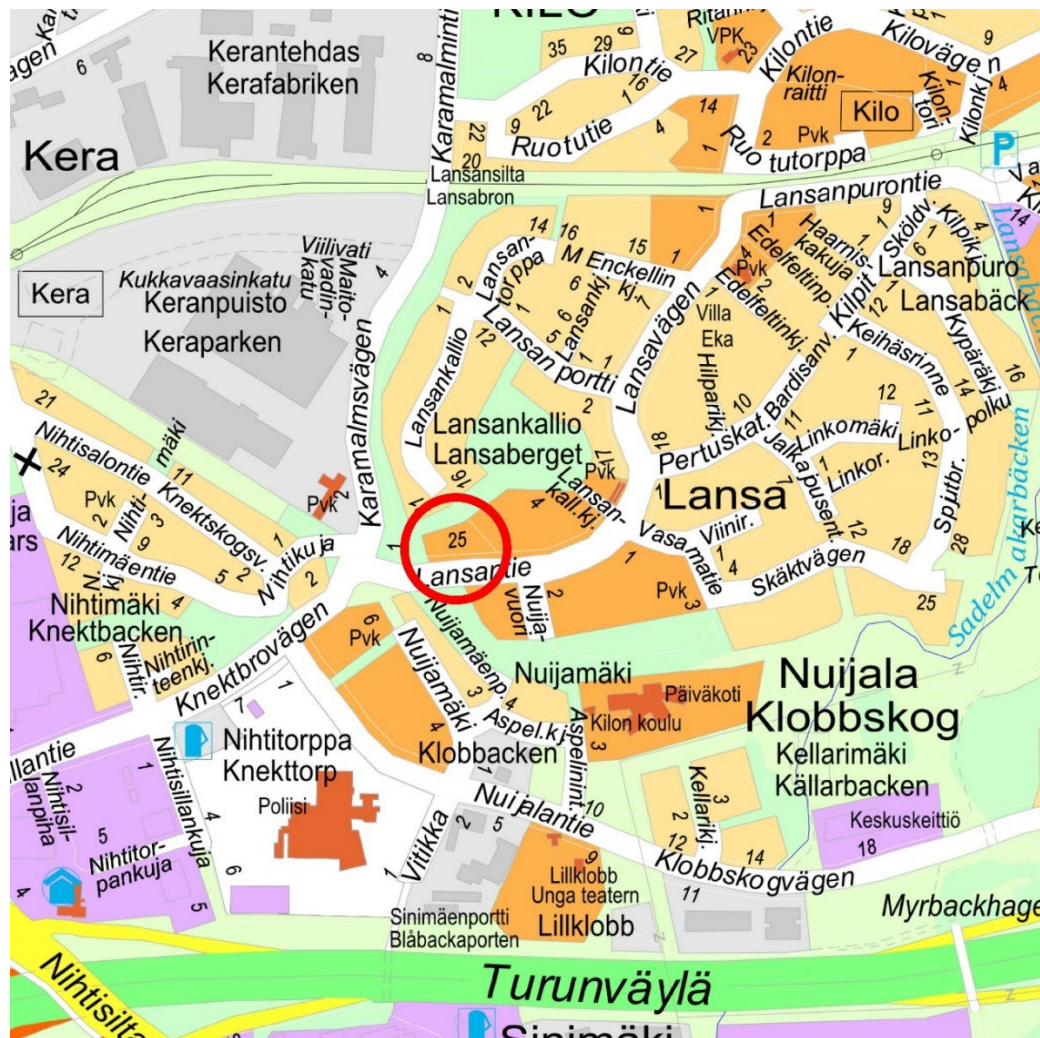
Asianumero
3128/10.02.2023
Aluenumero
130220

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

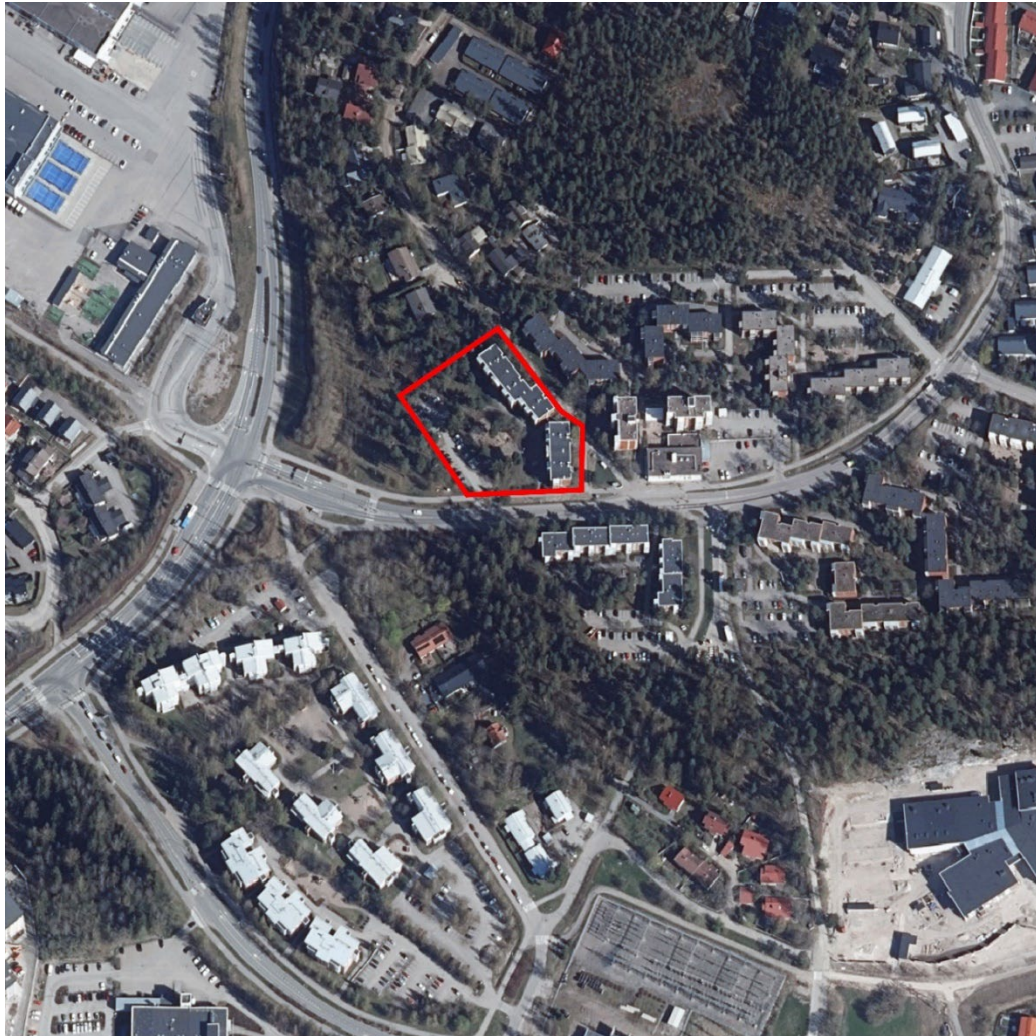
Nuijapolku

Asemakaavan muutos

Kaavamuutoksen tavoitteena on päivittää alueella oleva nykyinen kerrostalokortteli nykymääräysten mukaiseksi. Asemakaavan muutoksella sallitaan nykyisten 1980-luvun kerrostalorakennusten korvaaminen uusilla esteettömillä sekä energiatehokkailla kerrostaloilla. Asemakaavan muutos koskee Lansantien varrella sijaitsevan Espoon Asuntojen asuinkohdetta.



Kuva: Suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaarassa Kilon alueella, osoitteessa Lansantie 25. Etelässä alue rajautuu Lansantiehen. Idässä kerrostalokorttelia sivuaa Nuijapolku. Pohjoisessa sekä lännessä suunnittelualuetta ympäröi metsäinen puistoalue.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Alustava suunnittelualue käsittää nykyisin Espoon Asuntojen kerrostalokorttelin, joka koostuu kahdesta 1980-luvulla rakennetusta punatiilikerrostalosta. Tontilla sijaitsee myös avopysäköintikenttä sekä puurakenteinen huoltorakennus. Rakennukset ovat alkuperäisessä kunnossa ja tulleet peruskorjausikään. Eteläisemmän kerrostalon kivi- ja laissa toimii päiväkotia.

Tontti on rinnemäinen ja melko vehreä. Kevyenliikenteen väylä erottaa suunnittelualueen sen itäisistä naapuritaloista. Länsipuolella puistoalueella kulkee liito-oravien kulkuyhteys.

Ajoyhteys hankealueelle on Lansantieltä, joka on alueellinen kokoojakatu. Lansantien nopeusrajoitus on 40 km/h ja keskimääräinen arkivuorokausiliikenteen määrä noin 5000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Kadun molemmin puolin on toteutunut yhdistetty jalankulun- ja pyöräliikenteen väylä.

Lansantiellä kulkee joukkoliikenteen bussiyhteyksiä välillä Matinkylä-Leppävaara. Viereisellä Karamalmintiellä/Nihtisillantiellä liikennöi bussiyhteyksiä Leppävaarasta Kivenlahteen ja Keraan. Kilon ja Keran rautatieasemat sijaitsevat noin kilometrin etäisyydellä kohteesta.

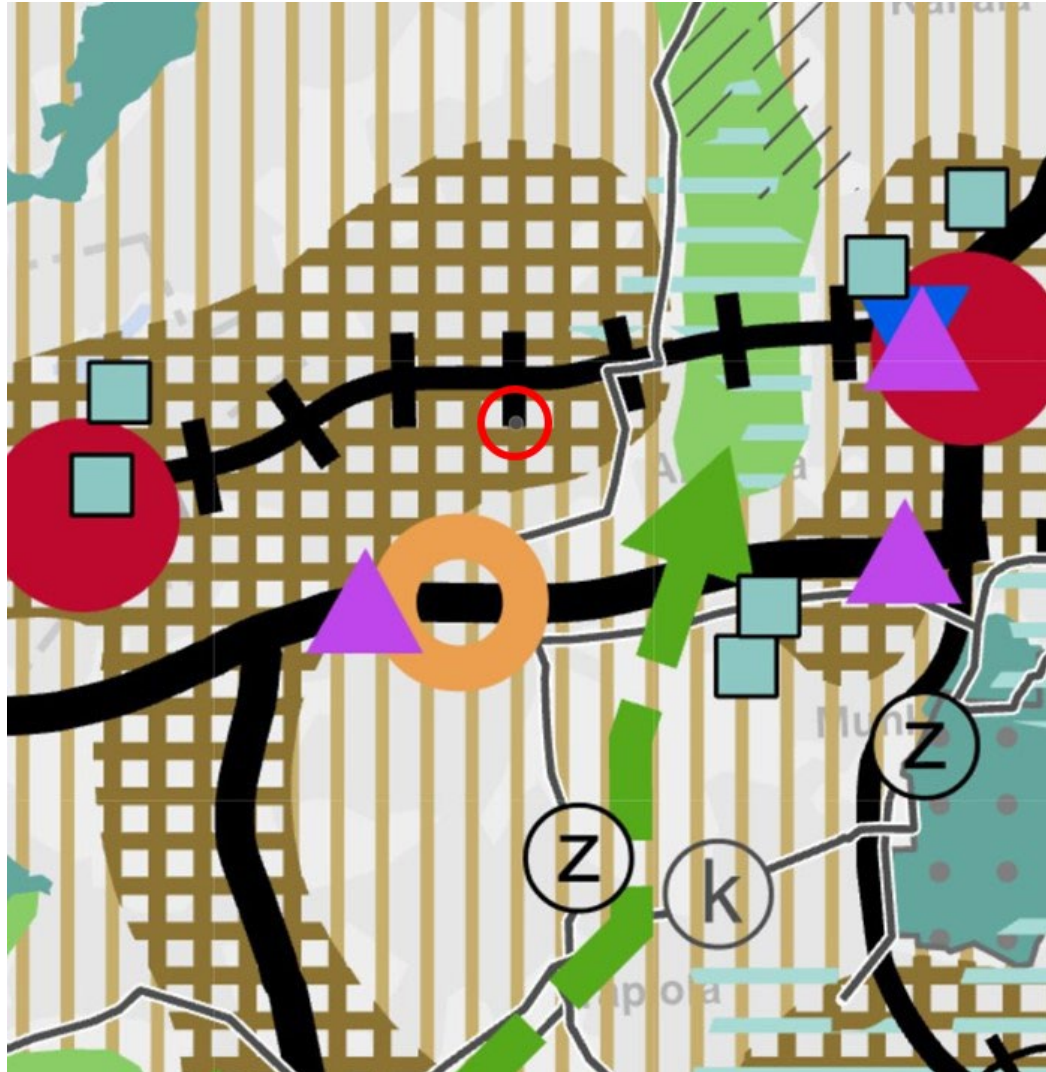
Suunnittelualueelle ulottuu tieliikenteen melua Lansantieltä mikä on huomioitava maankäytön suunnittelussa.

Maanomistus

Kerrostalotontin omistaa Espoon Asunnot. Puisto- ja katualueet omistaa Espoon kaupunki.

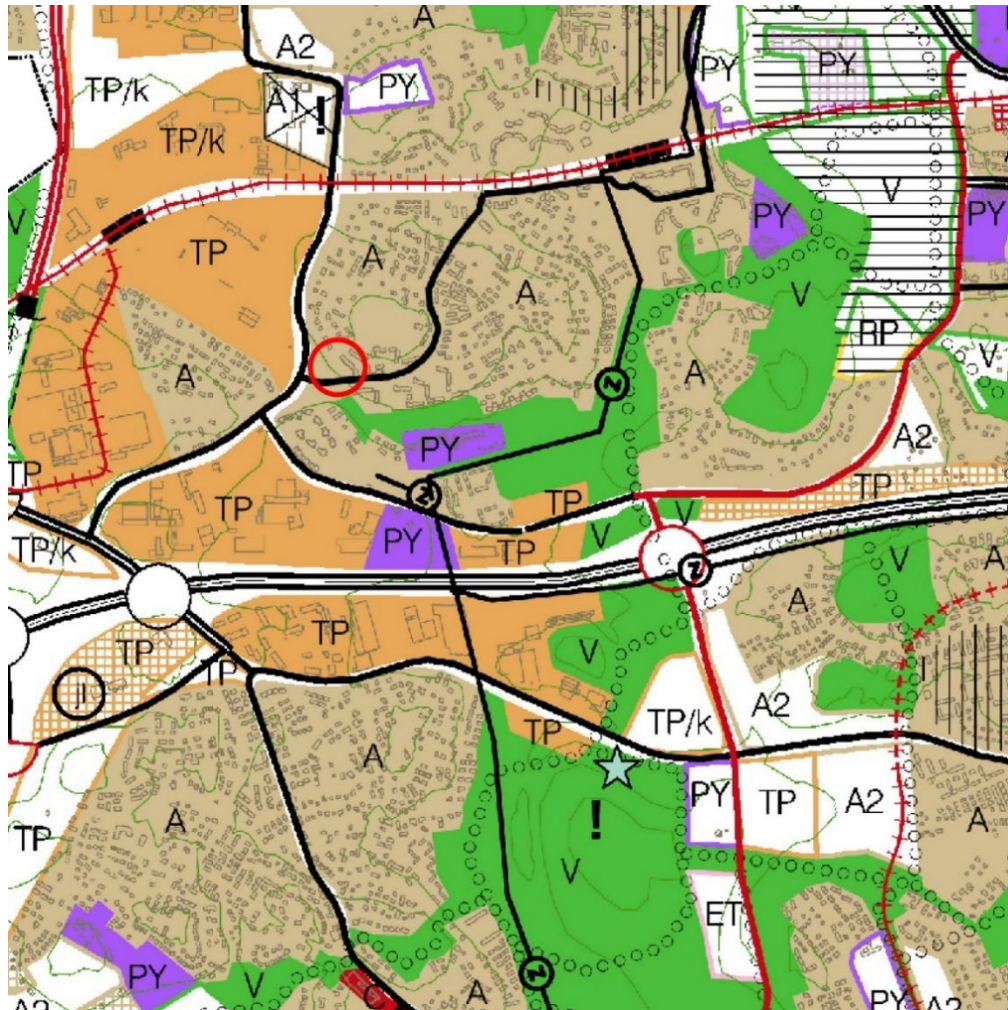
Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Aluetta sivuaa myös päärata.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

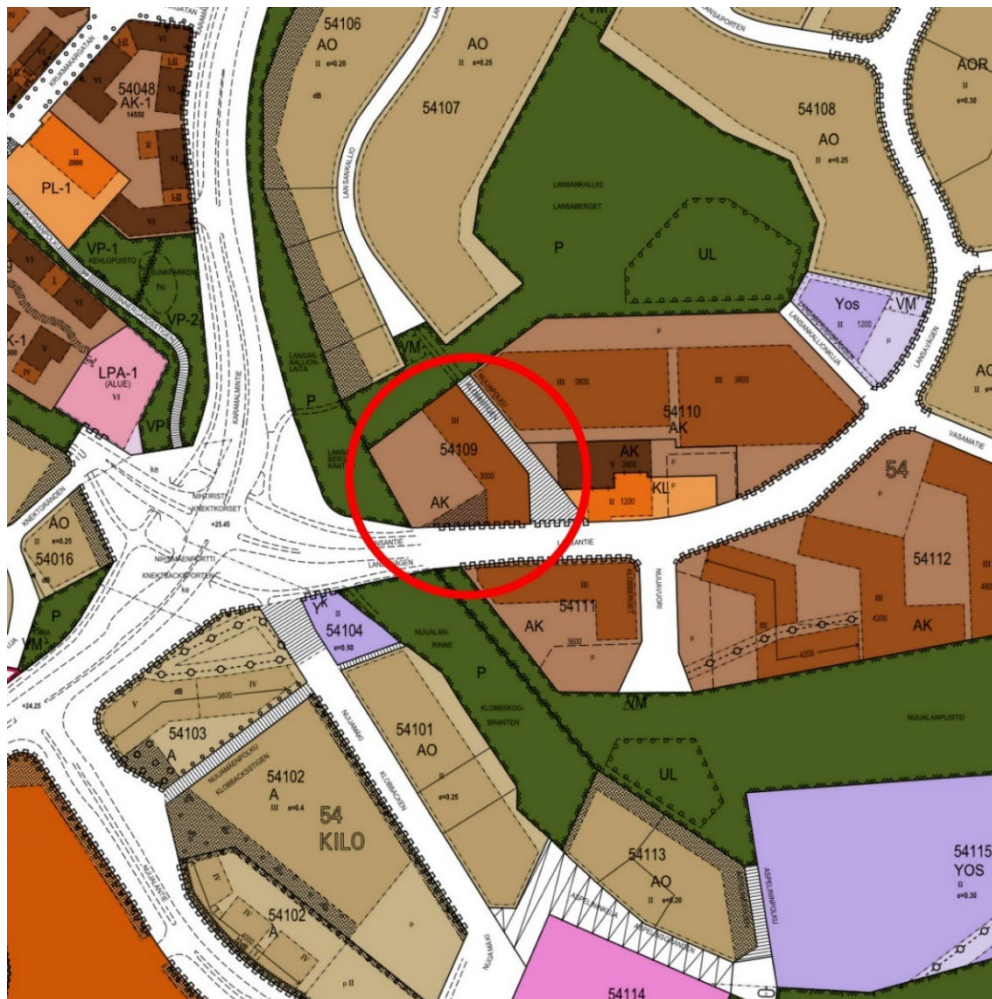
Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu Asuntoalueeksi (A). Suunnittelualu-
etta sivuaa yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojaku.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa Nuijala-asemakaava (lainvoimainen 08.12.1983). Kortteli 54109 on siinä osoitettu asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK), jonka korkein kerrosluku on III ja rakennusoikeus 3000 k-m². Autopaikkoja on määrätty rakennettavan 1ap/85 k-m², mutta vähintään 1 ap/asunto. Lisäksi voimassa olevassa kaavassa sallitaan kerrosluvun ja kerrosalan estämättä mainittujen kerrosten ylä- ja alapuolelle olevaan tilaan rakennettavan kokoontumis-, sauna- ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja, tai alapuolelle olevaan tilaan asukkaita häiritsemättömiä työ- ja liiketiloja kuitenkin enintään 1/3 rakennuksen pohjapinta-alasta.

Korttelia ympäröi Lansankallion puistoalue (P).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 10.05.2023 hakenut korttelin 54109 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen liittyy maankäyttösopimus (MRL 91 b §). Maankäyttösopimus-neuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on korvata alueella olevat peruskorjausikään tulleet kerrostalokorttelin rakennukset uusilla, nykymääräysten mukaisilla kerrostaloilla, sekä kasvattaa tontin rakennusoikeutta. Purkavan täydennysrakentamisen ansiosta tontilla mahdollistetaan uusien esteettömien sekä energiatehokkaampien kerrostalojen

rakentaminen. Samalla rinnetontille sijoittuvien rakennusten sekä sen naapureiden näkymiä pyritään parantamaan.

Suunnitelman kuvaus

Alustavassa suunnitelmassa asuintontille sijoitetaan uusia kerrostaloja, joiden kokonaisrakennusoikeus on noin 6000 k-m². Suunnitelman rakennusten kokonaiskerrosluku on noin 4-6 kerrosta porrastettuna. Suunnittelualueelle on tehty kolme erilaista tarkastelua. Jokaisessa vaihtoehdossa asuinrakennusten rungot on suunniteltu ja mitoitettu siten, että ne mahdollistavat asuntojakaumaltaan vaihtelevia kokonaisuuksia. Suuret asunnot on sijoitettu yleensä rakennusten kulmiin ja pienemmät keskelle runkoa. Kaikissa asunnoissa on parvekkeet.

Kaikissa vaihtoehdoissa pysäköintikansi on pitkänomainen ja hyödyntää maastonmuotoja siten, että rampit muodostuvat pääosin rakennuksen sivua pitkin nousevasta maanpinnasta. Autopaikkojen määrät noudattelevat uusia pysäköintinormeja.



Kuva: (Vaihtoehto 1) Näkymäkuva suunnittelualueen massoittelusta.

Vaihtoehto 1 koostuu kolmesta uudisrakennuksesta, joista kaksi on suunniteltu vanhojen rakennusten tilalle. Elävyyttä talomassoihin on tuotu kerroslukumääriä varioimalla. Rakennuksia ympäröivä korttelipiha avautuu suoraan etelään kohden Lansantietä.



Kuva: (Vaihtoehto 2) Näkymäkuva suunnittelualueen massoittelusta.

Vaihtoehto 2 perustuu kahden rakennuksen väliseen yhteispihaan, joka avautuu väljästi kohden koillisessa olevaa naapurikorttelia. Lounaassa näkymät ovat rajatumpia yli pysäköintitalon Nihtisiltaa kohti. Pysäköintitalon suunta on käännetty 90 astetta nykyisestä parkkipaikasta ja sitä joudutaan mahdollisesti upottamaan hieman kallioiseen maastoon.



Kuva: (Vaihtoehto 3) Näkymäkuva suunnittelualueen massoittelusta.

Vaihtoehto 3 muodostuu kahdesta lamellirakennuksesta, jotka porrastuvat maastonmuotojen mukaan. Rinteeseen rakennusten väliin muodostuu väljä yhteispiha.

Koillisessa piha avautuu kohti Nuijapolkua ja naapurikorttelin rakennuksia ja lounaassa pihaa rajaa metsäinen puistoalue sekä pysäköintitalo.

Pysäköintitalo hyödyntää mahdollisimman paljon olemassa olevaan tasaista pysäköintialuetta edellyttäen vähemmän rinteiden maanmuokkauksia.

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 54109 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.

Suunnitellut selvitykset:

Liito-oravaselvitys, luontolausunto, meluselvitys.

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 18.03.2024 – 16.04.2024.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 16.04.2024 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 (Nuijapolku, 130220).

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään Sellon kirjastossa (Viaporintori, 02600 Espoo), 2.4.2024, 17.00-19.00. Suunnittelijat ovat paikalla kello 16.45 alkaen.

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 §).

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 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 lähettää 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:

Veera Kivelä, puh. 040 639 3269

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9256

Ida Lehmus, liikennesuunnittelu, puh. 040 634 3586

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 4.3.2024

Torsti Hokkanen

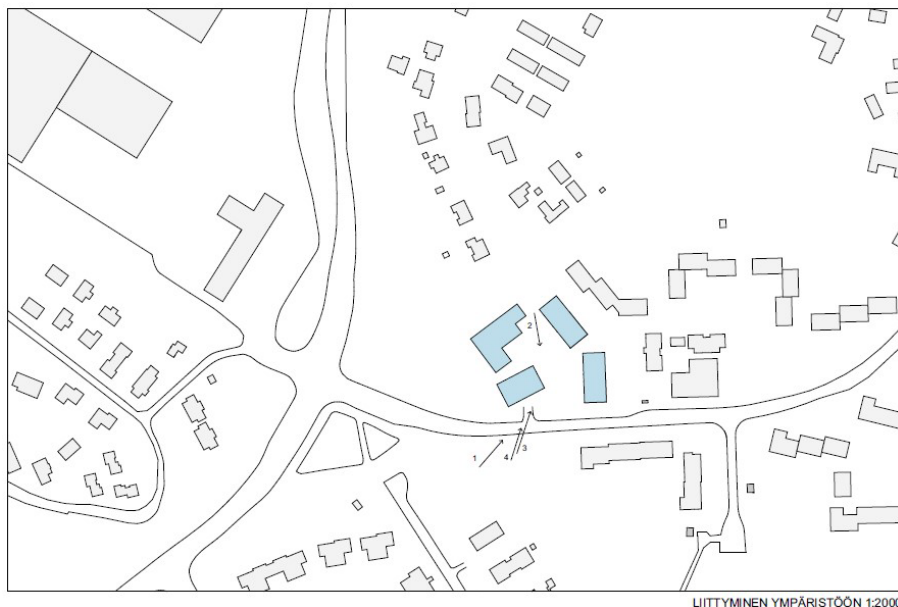
Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat suunnitelmat.

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.

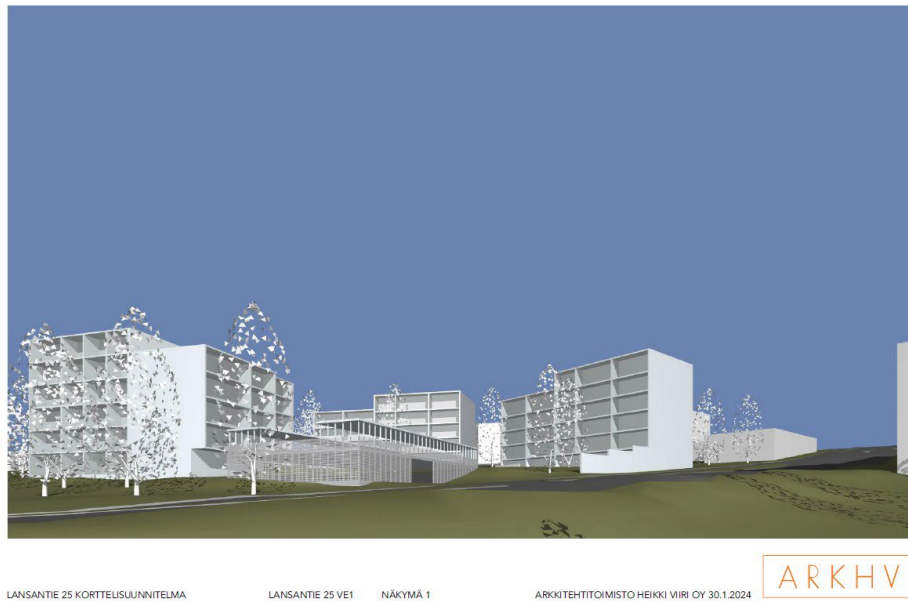
Ehdotus 1:



Kuva: (Ehdotus 1) Alustava rakeisuuskuva kaavamuutoksen alaisen tontin suunnitellusta maankäytöstä. Ei mittakaavassa.

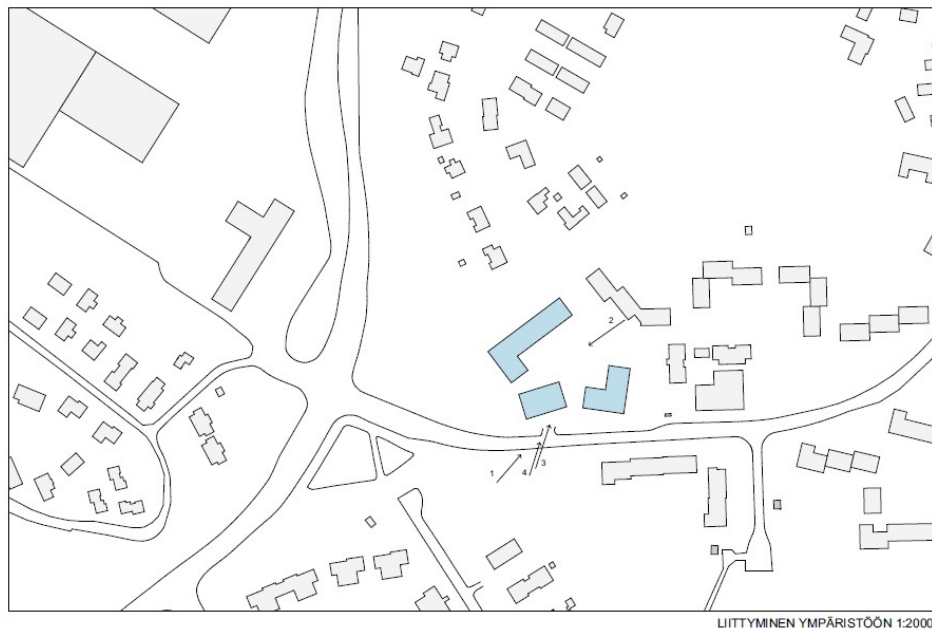


Kuva: (Ehdotus 1) Alustava pohjapiirros pihasta ja maantasokerroksesta. Ei mittakaavassa.



Kuva: (Ehdotus 1) Näkymäkuva kaavamuutoksen alaisen tontin suunnitellusta maankäytöstä.

Ehdotus 2:



Kuva: (Ehdotus 2) Alustava rakeisuuskuva kaavamuutoksen alaisen tontin suunnitellusta maankäytöstä. Ei mittakaavassa.

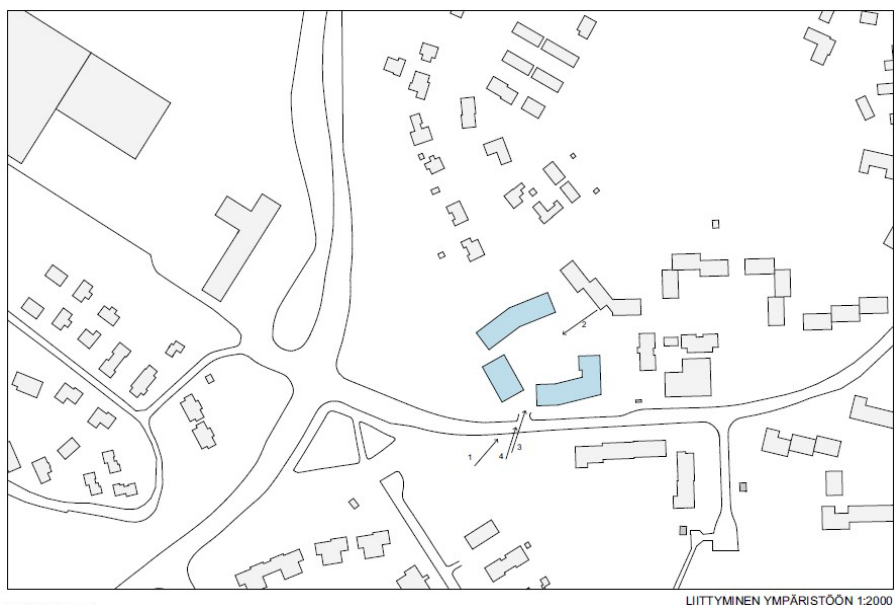


Kuva: (Ehdotus 2) Alustava pohjapiirros pihasta ja maantasokerroksesta. Ei mittakaavassa.



Kuva: (Ehdotus 2) Näkymäkuva kaavam muutoksen alaisen tontin suunnitellusta maankäytöstä.

Ehdotus 3:



Kuva: (Ehdotus 3) Alustava rakeisuuskuva kaavamuutoksen alaisen tontin suunnitellusta maankäytöstä. Ei mittakaavassa.

LAAJUUSTIEDOT AUTOPAIKAT

Rakennus	kerrosala
Talo A	1 340 k-m ²
Talo B	1 730 k-m ²
Talo C	1 120 k-m ²
Talo D	1 830 k-m ²
yhteensä	6 020 k-m²

Autopaikkatarve 1/110 k-m² x 0,8 (20% helpotus)
6 020 k-m²/110 k-m² x 0,8 = 44 ap
Tontilla on 44 ap



LANSAANTIE 25 KORITTELUJUNNITELMA

LANSAANTIE 25 VE3

PIHA/MAANTASOKERROS

1:400

ARKKITEHTITOIMISTO HEIKKI VIIRI OY 30.1.2024

ARKHV

Kuva: (Ehdotus 3) Alustava pohjapiirros pihasta ja maantasokerroksesta. Ei mittakaavassa.



LANSANTIE 25 KORTTELISUUNNITELMA

LANSANTIE 25 VE3

NÄKYMÄ 1

ARKKITEHTITOIMISTO HEIKKI VIIRI OY 30.1.2024

ARKHV

Kuva: (Ehdotus 3) Näkymäkuva kaavamuutoksen alaisen tontin suunnitellusta maankäytöstä.