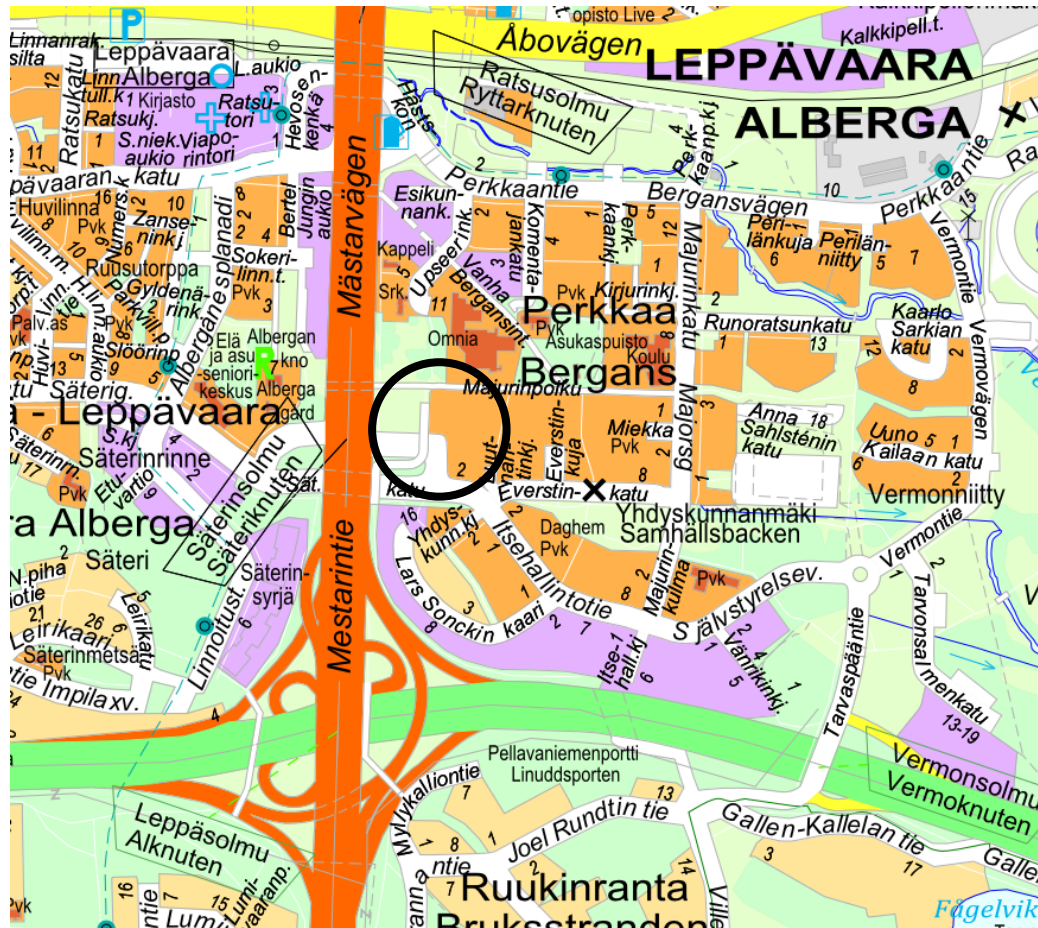


Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Luutnantinkuja

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakentamista Kehä I:n varteen, entisen Perkkaan koulun tontin länsireunaan. Tontin itäosaan on rakentunut voimassa olevan kaavan mukainen uusi päiväkotitoiminta. Päiväkotitoiminta kuuluu myös asemakaavan muutosalueeseen, ja sen osalle asemakaava laaditaan toteavana.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnitteluala

Suunnitteluala sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa (51) Perkkaalla, osoitteessa Everstinkatu 2 / Luutnantinkuja 2-4. Alue rajautuu lännessä Kehä I:een ja etelässä Säterinsolmuun. Pohjoispuolella aluetta sivuaa Omnian ammattiopisto ja Vanhan Albergan puutarha sekä Perkkaan asukaspuisto. Tontilla toimii Perkkaan päiväkoti ja sen länsireunassa on hiekkapelikenttä.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnitteluala käsittää länsipuolen Kehä I:tä sivuavan hiekkapelikentän, jota ympäröivät melumuurit. Suunnittelualueella ei ole tunnistettu merkittäviä luontoarvoja. Suunnittelualan itäpuolella sijaitsee Perkkaan päiväkodin tontti, joka sisältyy asemakaavan muutosalueeseen. Uuden päiväkodin tieltä on purettu vanha koulurakennus. Lisäksi alueen pohjoispuolella sijaitsee puistoalue Vanhan Albergan puutarha.

Alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitetut Vanhan Albergan kartanon jäännökset ja osa kartanon muotopuutarhaa sekä osa keskiaikaisen kylän alueesta. Vastakkaisella puolella Kehä I:stä sijaitsee Albergan kartano kartanopuistoineen. Suunnittelualuetta halkoo kevyen liikenteen väylä ja ylikulkusilta.

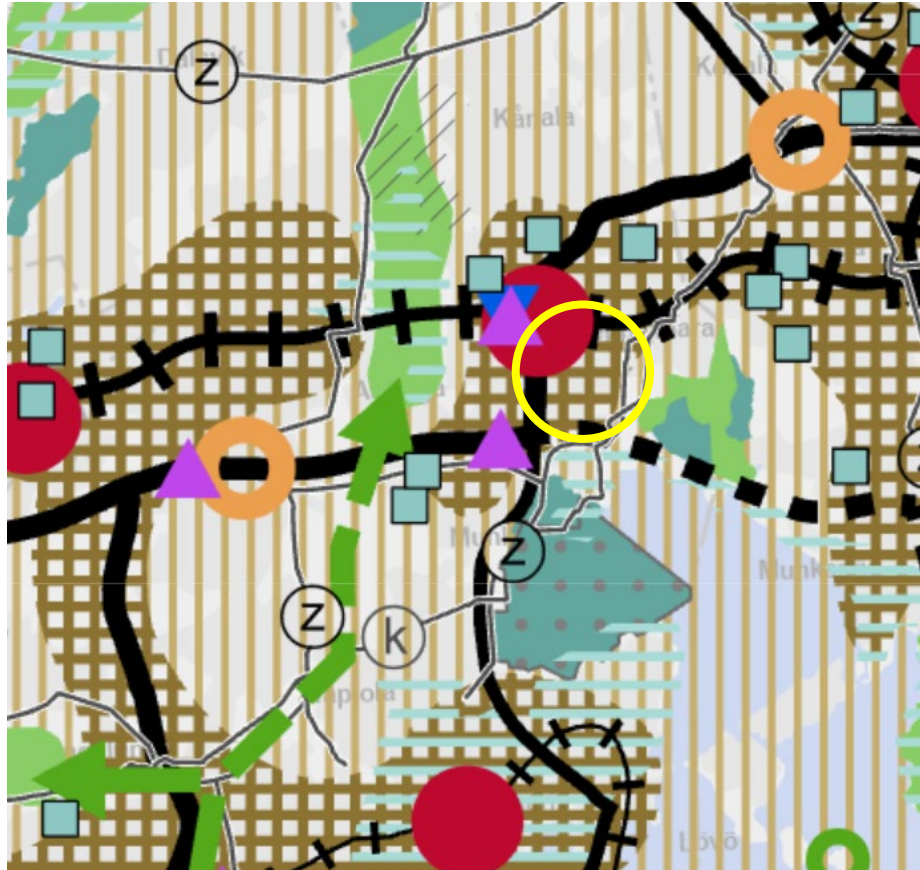
Suunnittelualue on asemakaavoitettu pääasiassa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi. Kehä I:n kupeessa sijaitseva nykyinen pelikenttä ei kuitenkaan sovellu Y-toimintojen kuten alakoulun sijoittamiseen melun ja ilmanlaadun takia. Suunnittelualueen kokonaispinta-ala – läntisen hiekkapelikentän sekä itäpuolen päiväkodin tonttien alat yhteenlaskettuna – on noin 27 022 m².

Maanomistus

Suunnittelualueen itäpuolen hiekkakenttä ja länsipuolen kaupungin päiväkodin tontti sijaitsevat Espoon kaupungin maalla. Myös kaavamuutosaluetta ympäröivät katu- ja viheralueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Kehä I on tiealue, jonka omistaa valtio.

Kaavoitustilanne

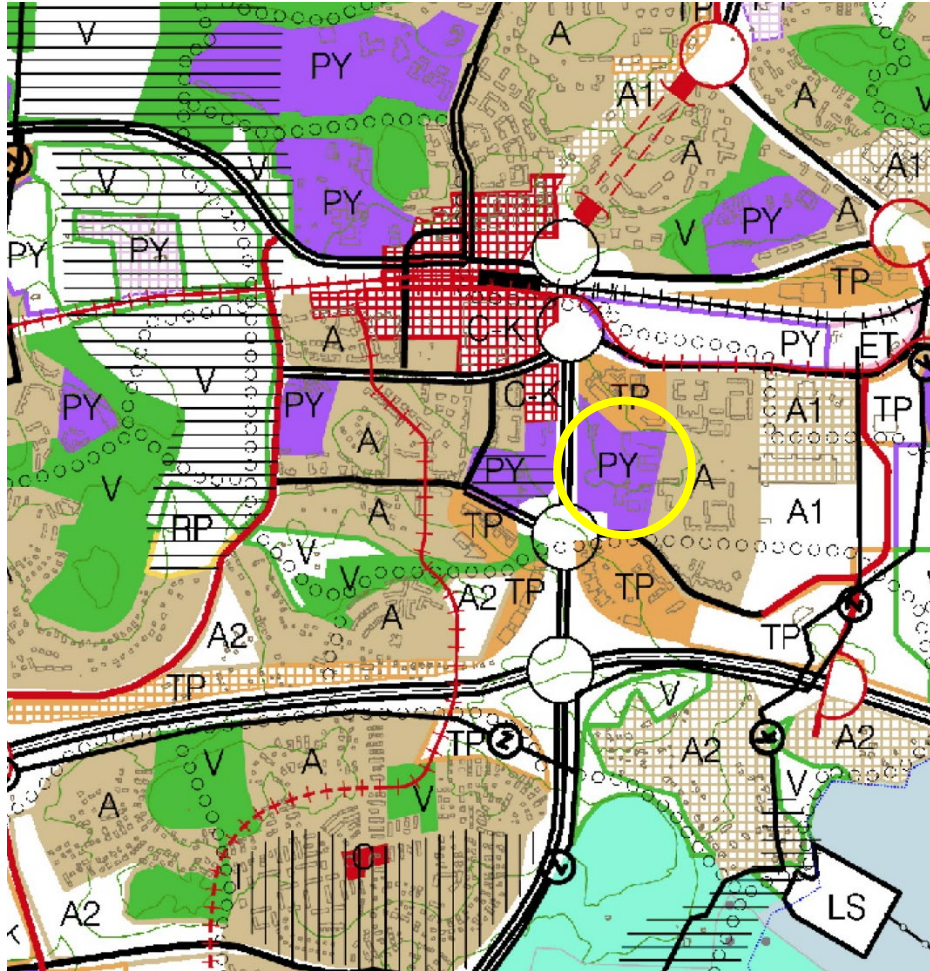
Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuudessa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestäväään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suunnittelualuetta sivuaa maakunnallisesti merkittävä tie, sekä päärata ja lähistöllä sijaitsee keskustatoimintojen alue.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Suunnittelualueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava (lainvoimainen 2019), jossa alue on määritetty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat tulee yleiskaavan mukaan sijoittaa siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Lisäksi alueelle on yleiskaavan mukaan mahdollista sijoittaa palveluasuntoja. Suunnittelualuetta sivuaa työpaikka-alueet (TP) sekä asuntoalue (A).

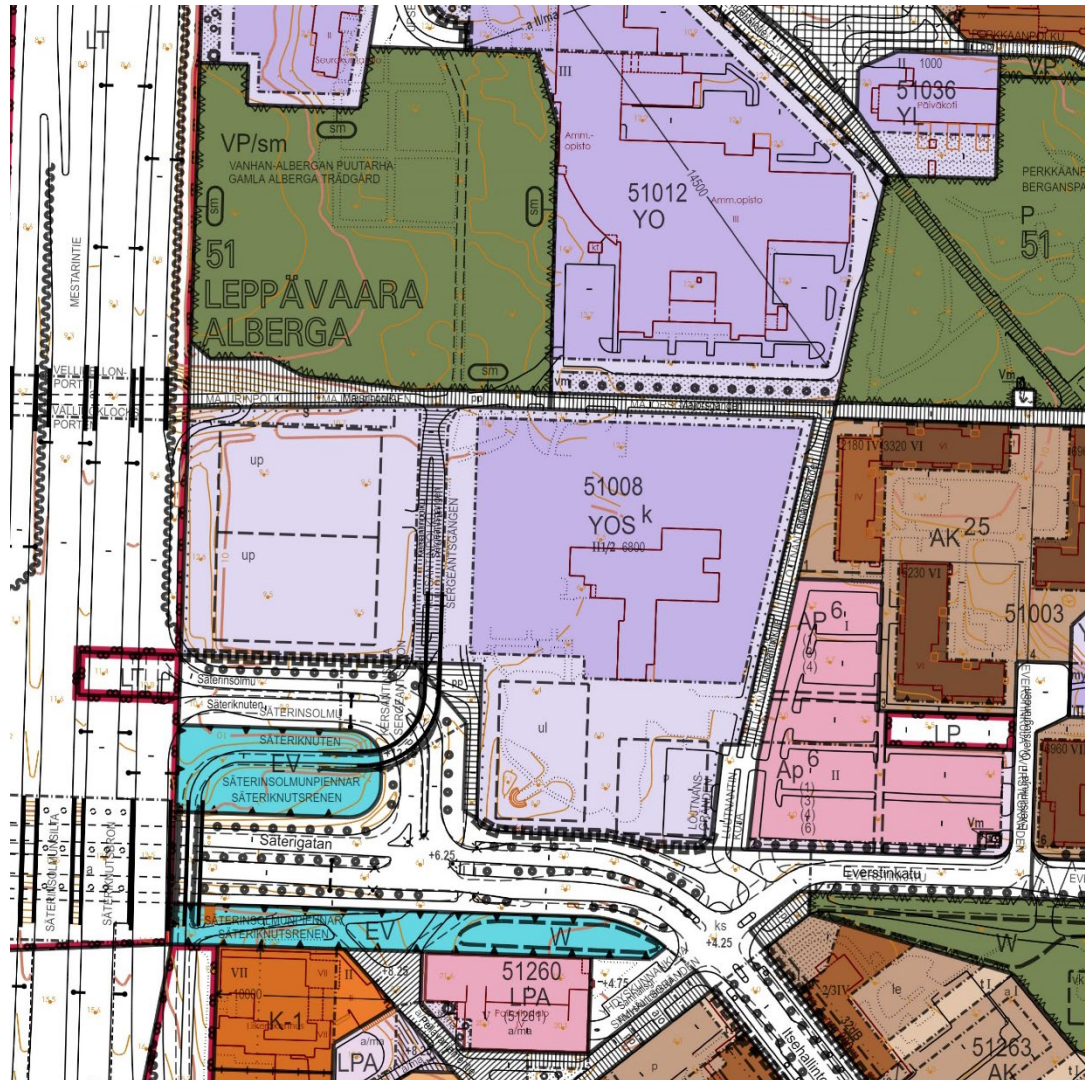
Valmisteilla oleva vuoteen 2060 tähtäävässä Espoon yleiskaava puoltaa työpaikan toteutumisen suunnittelualueen länsiosaan.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa Perkkää IV -asemakaava (lainvoimainen 13.4.1984), jossa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten.

Yläindeksillä "k" tarkoitetaan, että alue varataan kaupungin käyttöön. Rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päättää rakennuslupaa myöntävä viranomainen rakennuslupahakemuksen yhteydessä annetun selvityksen perusteella. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 ap/kerrosalan 150m²:ä kohti.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 5.9.2022 hakenut korttelin 51008 maanomistaja, Espoon kaupungin tonttiyksikkö. Elinkeino- ja kilpailukykyjaoston myöntämän suunnitteluvarauksen mukaan, suunnitteluvarauksen saaja maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

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

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Asemakaavamuutoksen tavoitteena on sijoittaa Perkkaan koulun entisen tontin länsiosaan toimitilarakentamista. Tavoitteena on myös siirtää nykyinen Kehä I:n suuntainen jalankulku- ja pyörätie lähemmäksi Kehä I:stä ja samalla suunnitella yhteys pyöräilyn baanatasoisiksi. Asemakaavan muutos tehdään, koska voimassa olevan asemakaavan mukaisia Y-toimintoja kuten päiväkotia tai alakoulua ei voida sijoittaa aivan Kehä I:n viereen melun ja ilmanlaadun takia. Alueen itäreunassa sijaitsee Perkkaan päiväkotia, jolle asemakaavamuutos on toteutettava.

Suunnittelualueelle suunnitellaan uusi katuyhteys, joka palvelee sekä päiväkotia että toimistorakentamista.

Uuden toimistorakennuksen avulla pyritään estämään suunnittelualueen itäreunalle kantautuvat liikennemelut ja varmistamaan siten päiväkodin vaatimat meluarvot.

Suunnittelussa huomioidaan hankkeen suhde suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsevaan historialliseen puistoon sekä lännessä sijaitsevaan Albergan kartanoon. Lisäksi suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot sekä kaupunkikuvalliset arvot, jalankulun ja pyöräilyn nykyiset ja tulevat reitit, niiden suhde uuteen rakennuskantaan sekä näkemät. Tavoitteena on myös mahdollistaa sujuva liikkuminen suunnittelualueelle ja sen läpi.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi suunnitteluvarauksen 8.4.2024 Peab Kiinteistökehitys Oy:lle. Varaus on voimassa 30.4.2025 saakka.

Suunnitelman kuvaus

Alustavassa suunnitelmassa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialue mahdollistetaan muutettavan toimitilarakentamista mahdollistavaksi alueeksi (KTY). Kersantinpolun nykyiselle urheilukentälle osoitetaan toimistorakentamista. Kehä I:n varren etelä-pohjoissuuntainen pyöräilyn baanareitti siirretään lähemmäksi Kehä I:stä, jolloin baanareitistä saadaan suurempi ja sujuvampi. Lisäksi uuden toimistorakennuksen itäpuolen päiväkotia vahvistetaan asemakaavassa.

Asemakaavan muutoksella kasvatetaan alueen rakennusoikeutta. Suunnittelualueelle on tehty kaksi erilaista tarkastelua, joiden kokonaisrakennusoikeus on noin 23 500 k-m². Kaupungin päiväkodin rakennusoikeus on noin 3 048 k-m².

Molemmat toimitilatontille tehdyt tarkastelut koostuvat kolmiosaisesta porrastetusta 6-13-kerroksisesta rakennusmassasta sekä siihen liittyvästä seitsenkerroksisesta pysäköintilaitoksesta. Päiväkodin ja uuden toimistorakennuksen väliin jäävälle alueelle on suunniteltu kevyen liikenteen väylä, joka yhdistää Vanhan Albergan puutarhan Yhdyskunnanmäen ja Ruukinrannan alueen kautta rantaraitille ja merenrantaan.



Rakennusmassa päämassoilla XIII & VII (pohjoinen massa korkeampi)

Ensimmäinen vaihtoehto koostuu kolmiosaisesta toimistorakennuksesta sekä siihen liittyvästä pysäköintilaitoksesta. Massan korkein osa nousee pohjoisessa kolmeentoista kerrokseen ja etelässä seitsemään kerrokseen.



Rakennusmassa päämassoilla VII & XIII (eteläinen massa korkeampi)

Ensimmäisen ja toisen vaihtoehdon merkittävin ero on se, että toisessa tutkitussa vaihtoehdossa rakennuksen korkein osa, eli kolmeentoista kerroksen tornimainen osa on siirretty etelään, madaltaen uuden toimiston yhteyttä Vanhan Albergan puutarhaa kohti. Kuten ensimmäisessä vaihtoehdossa, tontin pysäköinti on pääosin sijoitettu pysäköintilaitokseen.

Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee Perkkään päiväkot, joka todennetaan tulevassa kaavassa. Päiväkot koostuu kaksikerroksisesta rakennuksesta, joka on mitoitettu 12:lle ryhmälle. Kaksi varastoa ja jätekatos huomioiden rakennusoikeutta on päiväkodilla yhteensä 3 048 k-m². Päiväkodin tontin pysäköintialueelle ajetaan nykyisen Luutnantinkujan kautta. Uudelta kadulta järjestetään ajoliittymät sekä päiväkodille että toimistorakennukselle.

Suunnitelman toteuttaminen

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

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kortteli 51008 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.

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 29.4.2024 – 28.5.2024.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 28.5.2024 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 alenumero (Luutnantinkuja, 114003).

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestetään Sellon kirjasto (Leppävaarankatu 9), 13.5.2024, 17-19.00. 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 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:

Veera Kivelä, puh. 040 639 3263

Ina Westerlund, maisemasuunnittelu, puh. 040 636 9256

Tarja Pennanen, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3002

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 15.4.2024

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.

Vaihtoehto 1:



Rakennusmassa päämassoilla XIII & VII (pohjoinen massa korkeampi)

Kuva: Vaihtoehto 1, näkymäkuva pohjoisesta etelään. (AFRY)



Rakennusmassa päämassoilla XIII & VII (pohjoinen massa korkeampi)

Kuva: Vaihtoehto 1, näkymäkuva etelästä pohjoiseen. (AFRY)



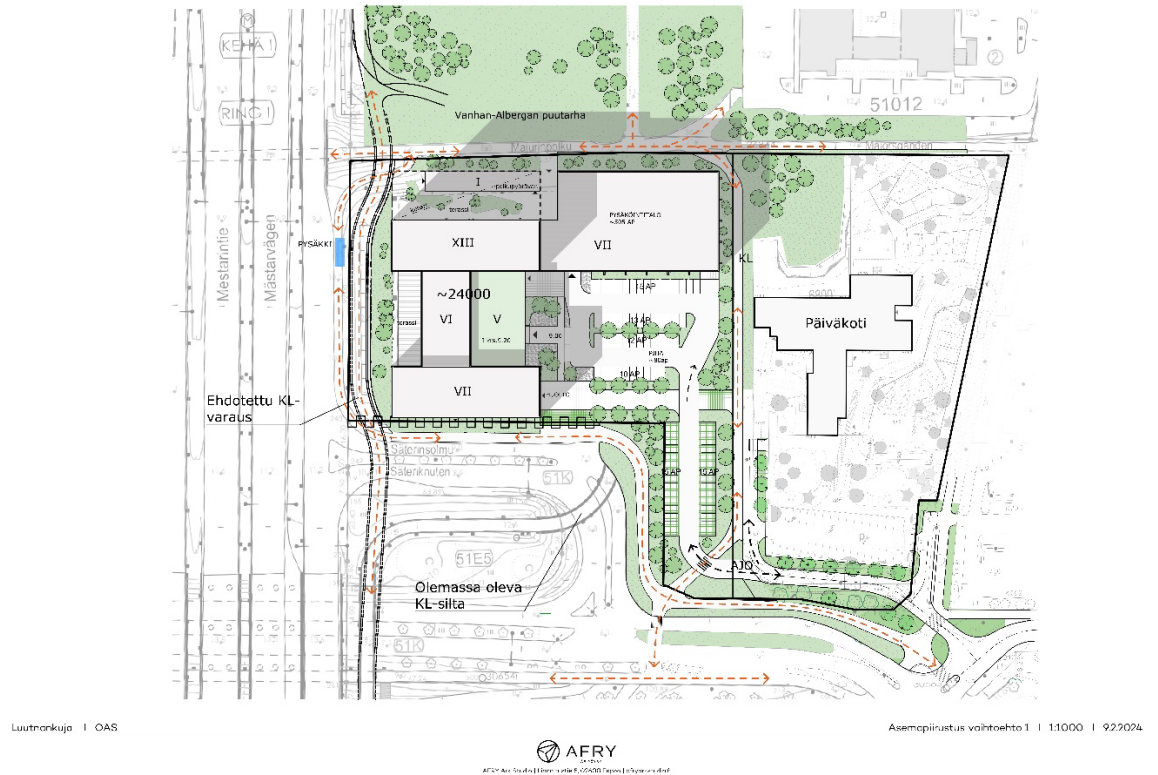
Rakennusmassa päämassoilla XIII & VII (pohjoinen massa korkeampi)

Kuva: Vaihtoehto 1, näkymäkuva etelästä pohjoiseen. (AFRY)

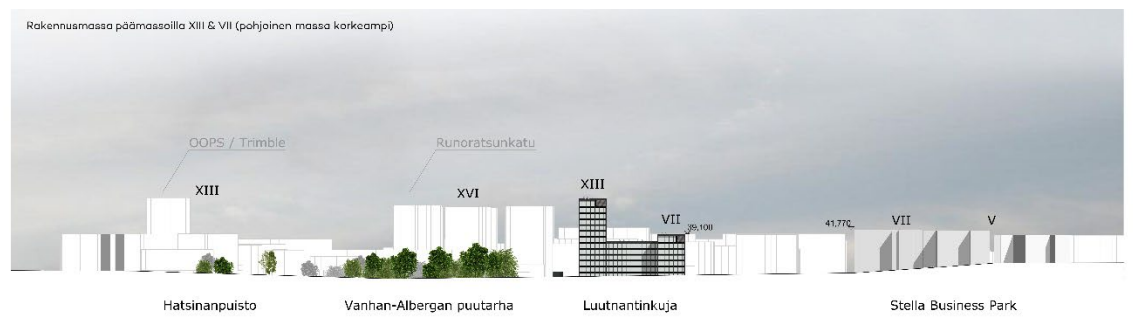


Rakennusmassa päämassoilla XIII & VII (pohjoinen massa korkeampi)

Kuva: Vaihtoehto 1, näkymäkuva etelästä pohjoiseen. (AFRY)



Kuva: Vaihtoehto 1, asemapiirros. (AFRY)



Kuva: Vaihtoehto 1, alueen läpileikkaus idästä länteen. (AFRY)

Vaihtoehto 2:



Kuva: Vaihtoehto 2, näkymäkuva pohjoisesta etelään. (AFRY)



Rakennusmassa päämassoilla VII & XIII (eteläinen massa korkeampi)

Kuva: Vaihtoehto 2, näkymäkuva etelästä pohjoiseen. (AFRY)



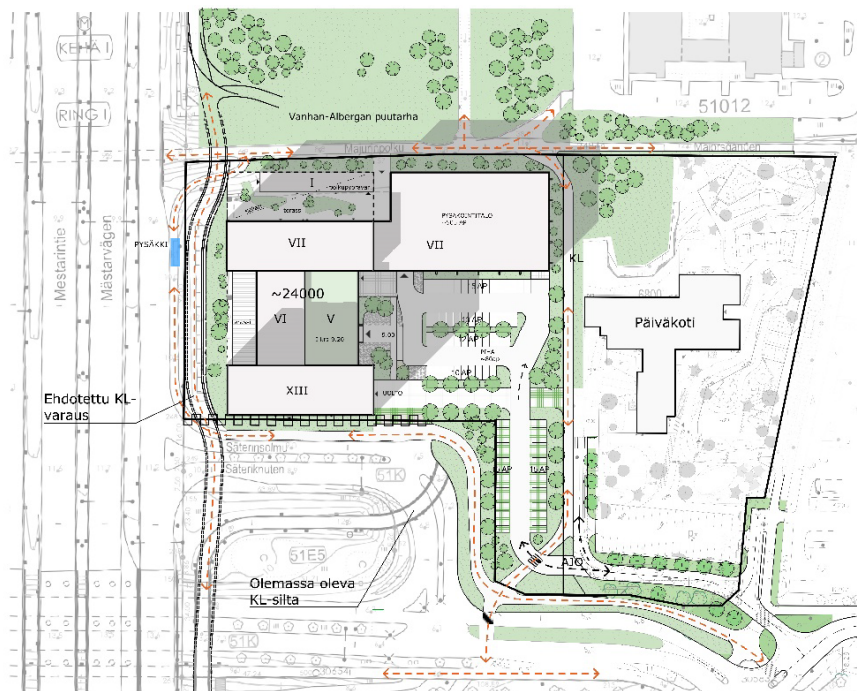
Rakennusmassa päämassoilla VII & XIII (eteläinen massa korkeampi)

Kuva: Vaihtoehto 2, näkymäkuva etelästä pohjoiseen. (AFRY)



Rakennusmassa päämassoilla VII & XIII (eteläinen massa korkeampi)

Kuva: Vaihtoehto 2, näkymäkuva etelästä pohjoiseen. (AFRY)

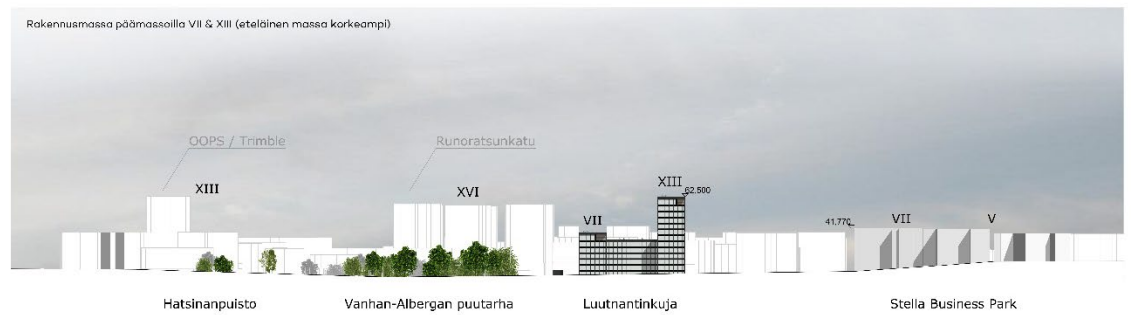


Luutrankuja | OAS


AFRY

Asemapiirustus vaihtoehto 2 | 11000 | 9.2.2024

Kuva: Vaihtoehto 2, asemapiirros. (AFRY)



Kuva: Vaihtoehto 2, alueen läpileikkaus idästä länteen. (AFRY)