

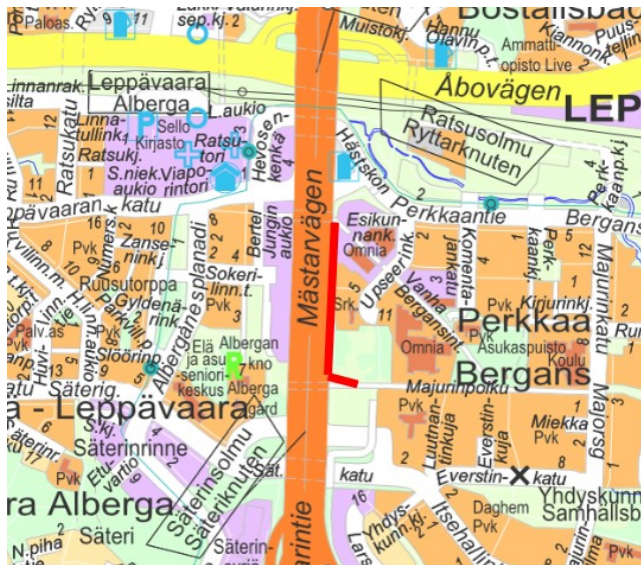
Asianumero
2755/10.02.2024
Aluenumero
114004

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Upseerinura

Asemakaavan muutos

Tavoitteena on mahdollistaa pyöräilyn laatukäytävän, baanar rakentaminen Majurinpolulta Vanhalle Bergansintielle



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa Perkkaalla, sivuten Kehä I:stä sijoittuen meluaidan itäpuolelle. Alueeseen kuuluu korttelin 51010 tontit 3 ja 4 sekä kaistale Vanhan-Albergan puutarhan puistoaluetta Kehä I:n tuntumassa ja pieneltä osin kaistale Kehä I:n aluetta. Leppävaaran keskustaan, Sellon lähelle on matkaa noin 300 m.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueen tontilla 51010-4, osoitteessa Upseerinkatu 3, sijaitsee asemakaavan mukaisesti vuonna 1988 valmistunut liike- ja toimistorakennus, jossa tällä hetkellä on myös Perkkaan neuvolan ja Omnian opetustiloja. Kaavan mukainen rakennusoikeus on käytetty. Tontilla on rakennuksien lounaispuolella asfaltoitua maantasaikokitusta noin 45 autopaikan verran ja tontin luoteispäässä on jonkin verran pensaita ja nurmikkoa. Kulku tontille on Upseerinkadulta.

Suunnittelualueen toisella tontilla 51010-3, osoitteessa Upseerinkatu 5, sijaitsee vuonna 1953 valmistunut Perkkaan seurakuntatalo. Vuonna 1929 valmistunut Perkkaan kappeli paloi raunioksi ja se purettiin yhdessä palon myötä tarpeettomaksi käyneen varastorakennuksen kanssa vuonna 2022. Rakennusoikeutta tontilla on jäljellä noin 870 k-m². Kappelin palon jäljiltä piha-aluetta on tasattu tontin koskemattoman pinnan kanssa ja alueelle on levitetty hiekkaa. Muutoin tontilla kasvaa jonkin verran puita ja pensaita sekä nurmikkoaluetta. Tontin kaakkoiskulmaan ulottuu pieneltä osin Vanhan Albergan puutarhan puistokäytävät. Tontin koilliskulmassa on hiekkapintainen autopaikokitusalue noin 20 autolle. Kulku tontille on Upseerinkadulta.

Puistoalue Vanhan-Albergan puutarha on Suomen harvoja säilyneitä 1700-luvun terrassoituja muotopuutarhoja. Puistoalue on muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueella sijaitsee puutarhan lisäksi 1700-luvun vanhan-Albergan kartanon jäännökset sekä osa Suurhuopalahden keskiaikaisen kylän alueesta. Puiston alueella on tehty arkeologisia selvityksiä mm. kaivauksin vuosina 2001 ja 2007. Puutarhan kunnostus valmistui vuonna 2016. Puutarhan suunnittelussa on hyödynnetty vanhoja karttoja 1750-luvulta lähtien. Kunnostuksen yhteydessä palautettiin alueelle symmetrinen muotopuutarha kävelykäytävineen ja istutuksineen. Puiston länsilaidalla puutarhan alimmalla tasanteella on sijainnut kaksi kalalammikkoa, jotka on vieläkin maastossa havaittavissa. Itäosassa puiston läpi kulkee pohjois-eteläsuuntainen hiekkapintainen kevyen liikenteen reitti. Asemakaavamuutoksen suunnittelualueeseen kuuluu vain läntisin osa puistoaluetta Kehätien tuntumassa.

Suunnittelualueeseen kuuluu myös kapea suikale Kehä I:n aluetta meluaidan itäpuolella.

Pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn baanareitti on nykytilanteessa suunniteltu tulevan etelästä Säterinsolmun yli Kersantinsillalla. Siitä reitti yhdistyy Kersantinpolkuun, josta se jatkaisi Vanhan-Albergan puutarhan läpi Upseerinkadulle ja siitä Perkkäntien pohjoispuolelle yhdistyen Rantaradanbaanaan.

Nykyistä Vanhan-Albergan puutarhan läpi kulkevaa hiekkatieyhteyttä ei voida suojelusyistä parantaa baanatasoiseksi reitiksi.

Maanomistus

Osoitteessa Upseerinkatu 3 sijaitsevan tontin omistaa Kiinteistö Oy Espoon Upseerinkatu 1-3 c/o Sponda Oy. Osoitteessa Upseerinkatu 5 olevan tontin omistaa Espoon Seurakuntayhtymä. Vanhan Albergan puutarha -nimisen puistoalueen omistaa Espoon kaupunki. Kapean suikaleen Kehä I:n aluetta meluaidan itäpuolella omistaa Väylävirasto.

Kaavoitustilanne

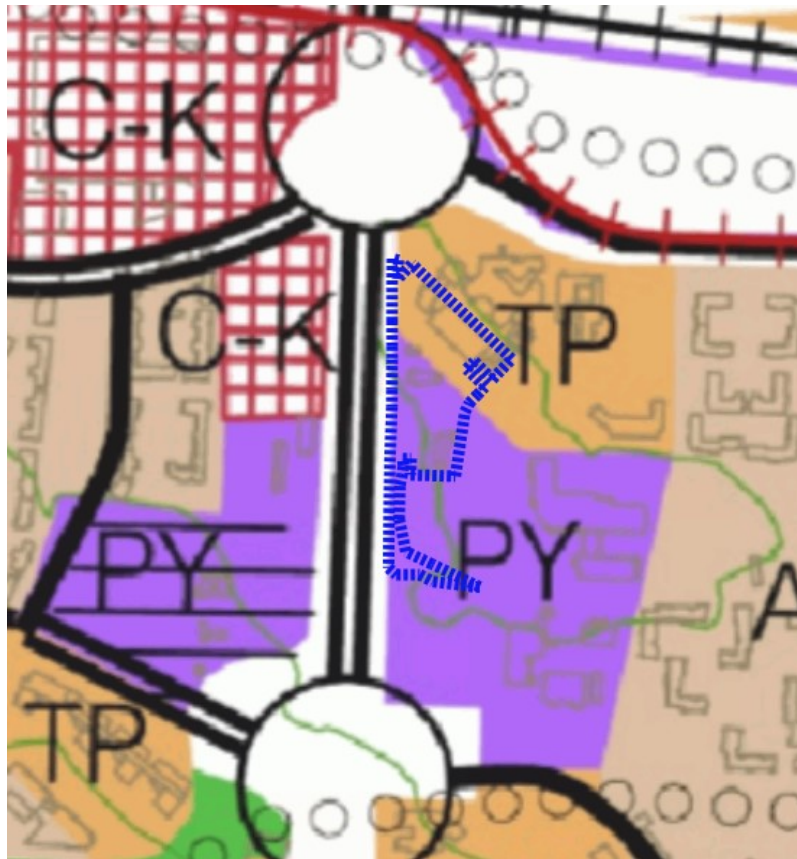
Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, keskusta toimintojen alueelle. Aluetta sivuaa maakunnallisesti merkittävä tie – Kehä I.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

Voimassa olevassa yleiskaavassa (Espoon eteläosien yleiskaava) alue on varattu työpaikka-alueeksi sekä julkisen palvelujen ja hallinnon alueeksi.

Koko kaupungin kattava Espoon yleiskaava 2060 on vireillä ja ollut luonnoksena nähtävillä.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa asemakaavat 113800 Perkkää II B (lainvoimainen 10.2.1986), 111300 Albergan kartano (lainvoimainen 9.11.1994) ja 111306 Albergan kartano (lainvoimainen 4.8.2010).

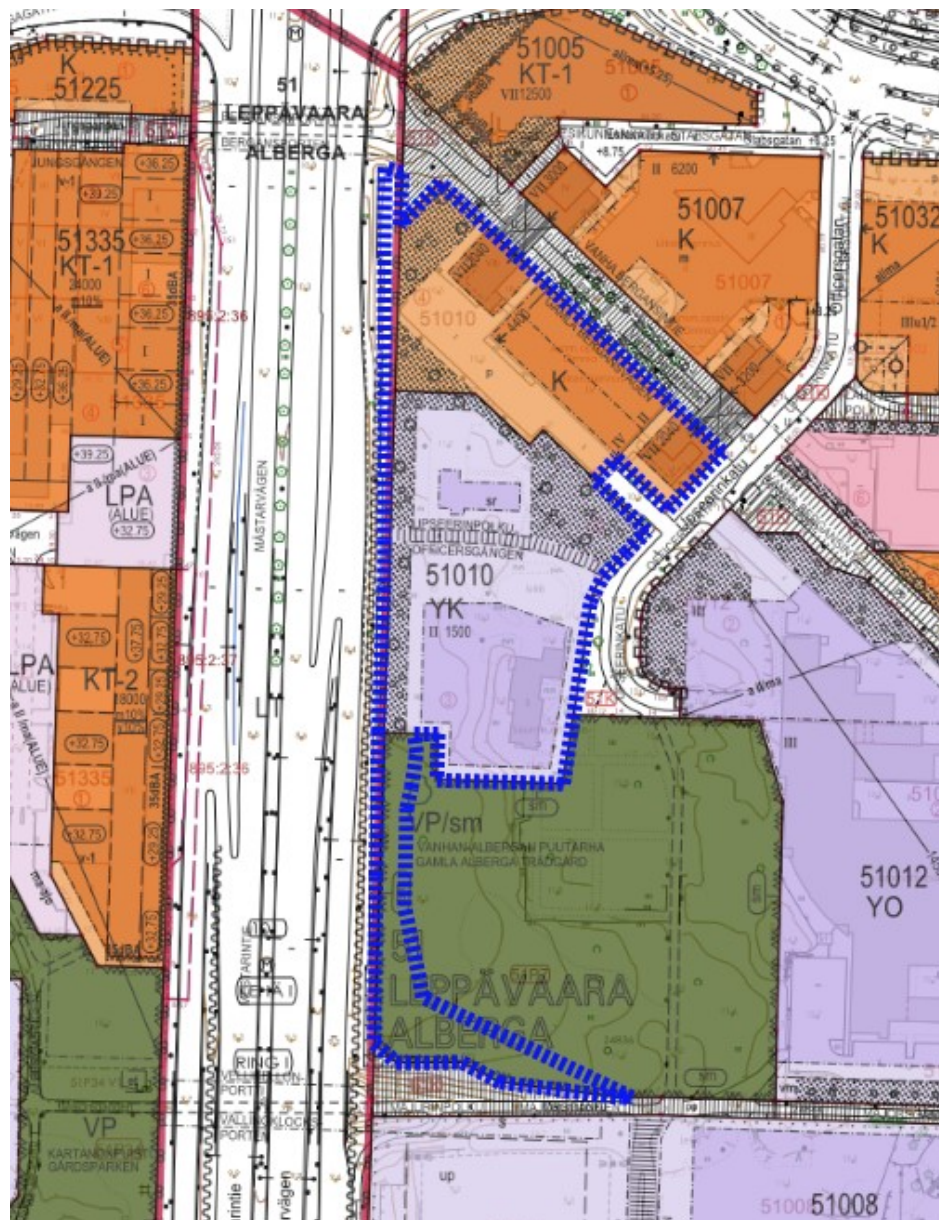
Korttelin 51010 tontti 4 on asemakaavassa osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, jolle saa myös sijoittaa julkisen hallinnon ja palvelun tiloja. Rakennusoikeutta on merkitty kolmelle rakennusosalalle 2040, 4400 ja 2040 ja kerrosluvut vaihtelevat tontin rakennusaloilla kahdesta seitsemään. Tontin luoteiskulmaan on osoitettu puilla ja pensailla istutettava alueen osa ja rakennusten lounaispuolella on merkitty pysäköintipaikka. Tontin 4 autopaikkoja on mahdollista kaavan mukaan sijoittaa myös Upseerinkadun toisella puolella sijaitsevaan autopaikkojen tontille.

Korttelin 51010 tontti 3 on asemakaavassa osoitettu kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialueeksi. Rakennusoikeutta on 1500 ja kerrosluku on kaksi. Tontille on merkitty historiallisesti arvokkaan suojellun rakennuksen rakennusala,

yleiselle jalankululle varattu alueen osa kulkee tontin poikki sekä puilla ja pensailla istutettavaa alueen osaa on osoitettu tontin pohjois- ja länsi osaan.

Vanhan Albergan puutarha nimiselle puistoalueelle on asemakaavassa osoitettu merkintä muinaismuistolailla rauhoitetusta kiinteästä muinaisjäännöksestä. Alueeseen kohdistuviin toimenpiteisiin on hankittava museoviranomaisen lupa. Puiston itäosaan on kaavaan merkitty pohjois-eteläsuuntainen, sijainniltaan ohjeellinen kevyenliikenteen väylä.

Kehä I:n yleisen tien aluetta (LT) on kaavamuutosalueen länsiosassa kapeana kaistaleena meluaidan itäpuolella.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 2.8.2024 hakenut Espoon kaupungin kaupunkitekniikan keskus. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on edistää pyöräilyä Kehä I:n käytävässä. Kaavamuutos on osa laajempaa pyöräilyn baanaverkkoa, jonka tavoitteena on pyöräilyn sujuvuuden ja edellytysten parantaminen.

Pyöräilyn baanat eli laatukäytävät ovat pääpyöräreittien merkittävimmät osat. Baanat ovat pyöräiliikenteen valtaväyliä, jotka palvelevat pitkämatkaista ja nopeavauhtista pyöräilyä. Baanalinjauksissa suositaan usein rata-, moottoritie- ja viherkäytäviä.

Alueeseen liittyvät muut suunnitelmat ja päätökset

Espoo tarinan mukaan joukkoliikenteen ja pyöräilyn edellytyksiä parannetaan ja kasvatetaan joukkoliikenteen, kävelyn, pyöräilyn ja sähkökäyttöisten autojen suosiota. Espoolaisten ekologista jalanjälkeä pienennetään ja tehdään ilmastotyötä edelläkävijäkaupunkina.

Vuonna 2013 on valmistunut ”Pyöräilyn edistämishjelma 2013-2024”, jossa baanojen toteutus yksi ohjelman toimenpiteistä.

Kaava-alueen eteläpuolella on vireillä Luutnantinkujan asemakaavamuutos, jonka tavoitteena on siirtää nykyinen baanareitti (Kersantinsilta-Kersantinpolku) Kehä I:n viereen. Reitin siirto tarkoittaa uuden pitkän sillan rakentamista Säterinsolmun eteläpuolelta Majurinpolun pohjoispuolelle, josta reitti jatkuu Upseerinuran kaavassa kohti pohjoista.

Suunnitelman kuvaus

Asemakaavan muutosta laaditaan baanalinjan rakentamisen vuoksi Perkkalle Kehä I:n viereen liikennemeluidan itäpuolelle. Kaavamuutoksessa osoitetaan tilavaraus pyöräilyn laatukäytävän osalle Majurinpolulta Vanhalle Bergansintielle.

Korttelin 51010 tontit 3 ja 4 ovat kaavamuutoksessa mukana kokonaisuudessa kiinteistoteknisestä syystä, kaavamuutos muuttaa tonttijakoa tonttien alueella. Kaavamuutoksessa osoitetaan jalankululle ja polkupyöräilylle osoitettu katu tonttien länsiosaan, muilta osin asemakaava säilyy ennallaan lukuun ottamatta joitain kaavamerkintöjen ajantasaistamisia.

Vanhan Albergan puistoalueen kohdalla baanin linjauksessa ja suunnittelussa huomioidaan yhteensovitus ja vaikutukset historialliseen puutarhaan. Kaavamuutokseen otetaan mukaan puiston länsi- ja eteläosasta vain tarpeellinen määrä jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettua aluetta. Muilta osin puiston asemakaavaa ei tulla muuttamaan. Voimassa olevassa asemakaavassa merkityllä muinaisjäännösalueella, suunnitellun baanin kohdalla tehdään tarkkuusinventointi kaavaprosessin aikana.

Kehä I:n aluetta kaavaan otetaan baanaa varten mukaan kapea kaistale liikennemuutosten itäpuolella.

Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat kaavamuutosalue 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, työnteekseen 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 4.11. – 3.12.2024.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 3.12.2024 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 (Upseerinura, 114004).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2025. 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 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:

Sari Metsälä, puh. 046 877 2772

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

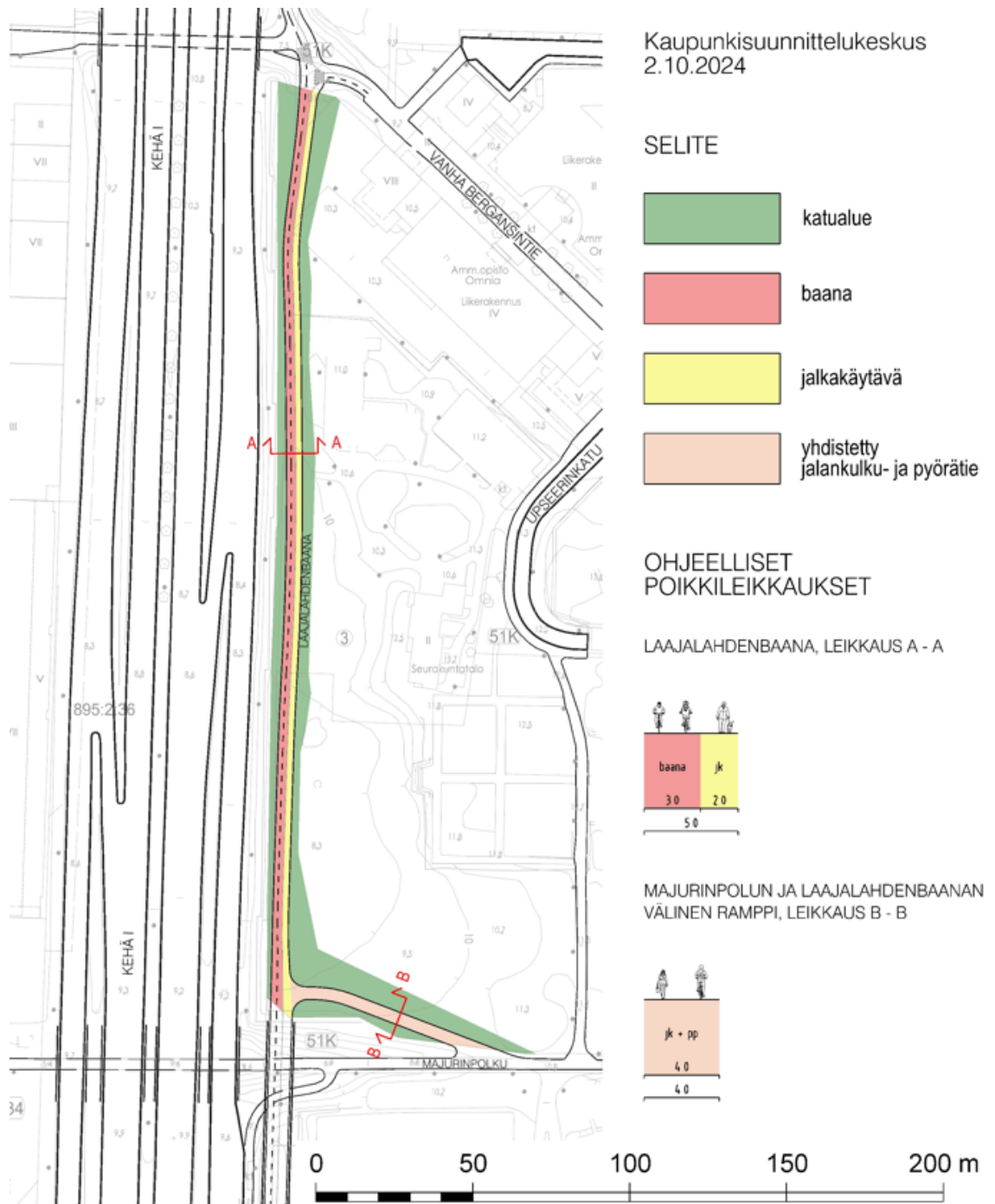
Espoossa, 21.10.2024

Torsti Hokkanen

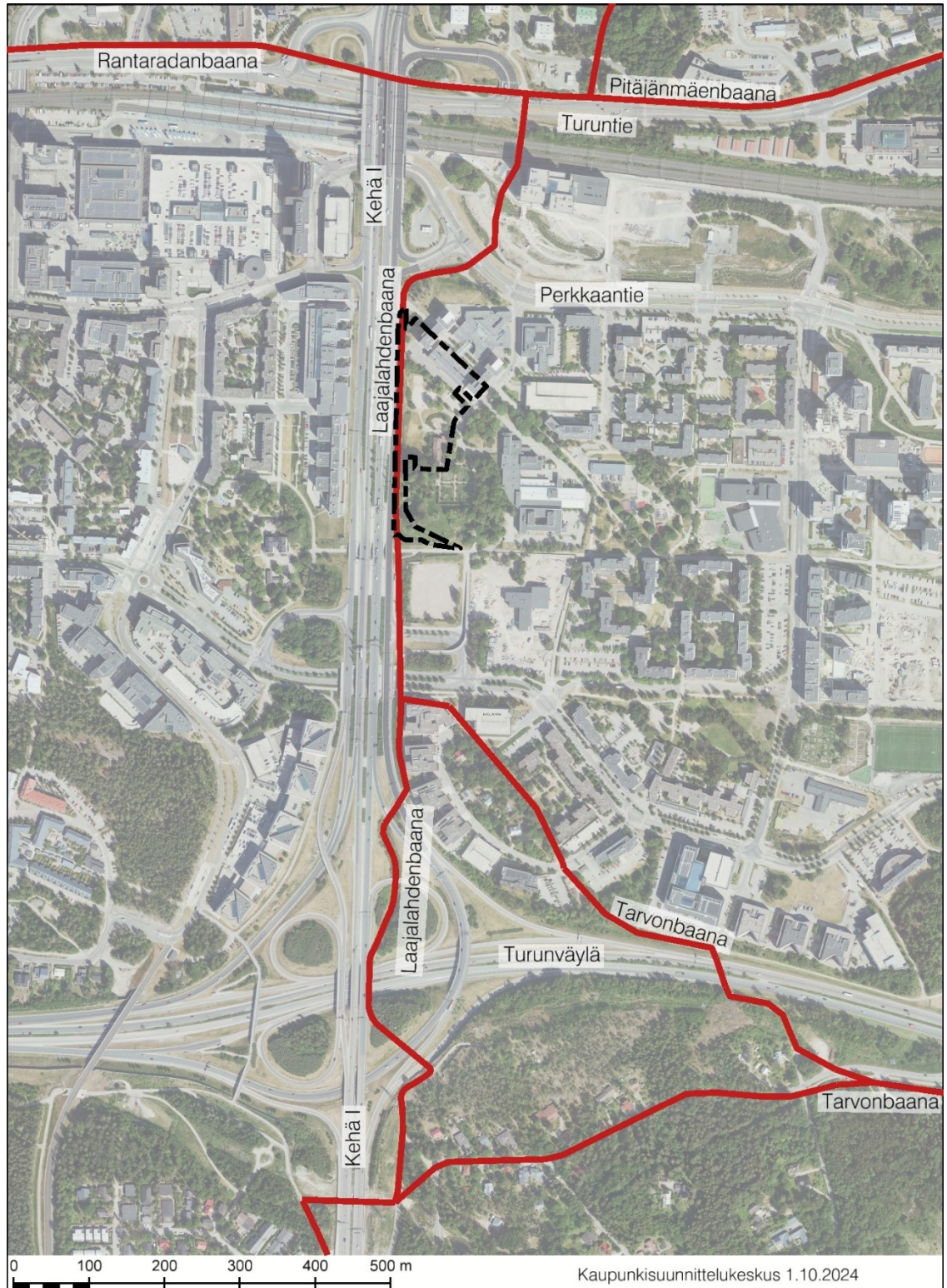
Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.



Kuva: Katukartta ja ohjeelliset poikkileikkaukset.



Kuva: Ilmakuvalla pyöräilyn tavoiteverkko ja kaavamuutosalue.