

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

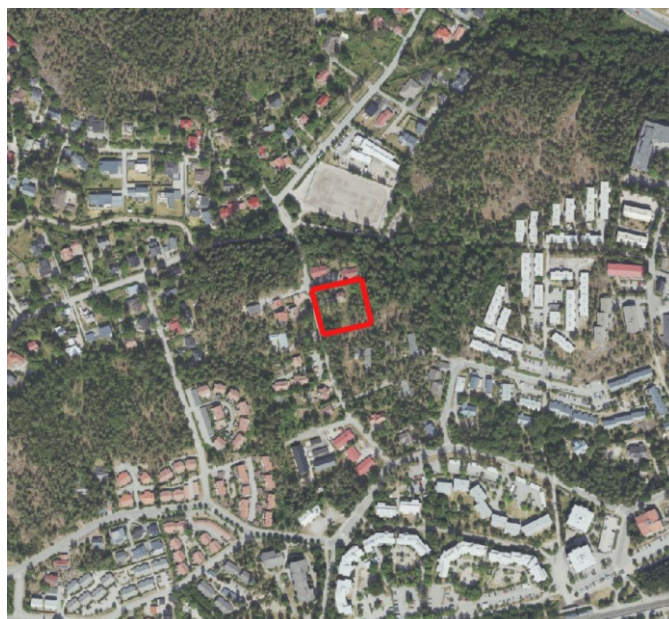
Ritarintie

Asemakaavan muutos

Pientalotontin rakennusala ja istutettava osa tarkistetaan ja yhteensovitetään, jotta jäljellä oleva rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa tontille. Vanhalle olemassa olevalle rakennukselle on tavoitteena osoittaa suojelumerkintä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

Lähtökohdat

Suunnittelualue

Suunnittelualueen tontti sijaitsee vehreän ja metsäisen pientaloalueen keskellä, Kilon kaupunginosassa Ritarintien varressa Turuntien ja Helsinki - Turku -radan välisellä alueella osoitteessa Ritarintie 7. Etäisyys Kilon asemalle eteläsuuntaan ja Turuntielle pohjoissuuntaan on molempiin noin 600 metriä.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

Alueen nykytilanne

Suunnittelualueen tontti on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueelle. Rakentaminen on toteutunut osin asemakaavan mukaisena. Vuonna 1938 rakennettun asuinrakennuksen lisäksi tontilla on rakennusoikeutta jäljellä reilu 500 kerrosalaneliömetriä. Tontin rakennusalan koon ja erikoisen muodon vuoksi voimassa olevan asemakaavan mukaista rakentamista ei ole mahdollista kokonaisuudessaan sijoittaa tontille. Tontilla sijaitsee myös pieni varastorakennus.

Olemassa oleva vanha rakennus sijaitsee tontin pohjoisosassa ja sille on kadulta kaunis näkymäakseli portinpylväiden lävitse kulkureittiä pitkin. Tontti on vehreä ja metsäinen. Sen kaakkoiskulmassa on jyrkätkö, osin avokallioinen rinne sekä lounaiskulmassa vanha puutarha omenapuineen. Lisäksi pihapiirissä kasvaa korkeaa puustoa, mm. hienoja mäntyjä. Korkeusero tontin kaakkoiskulman ja luoteiskulman välillä on noin seitsemän metriä. Kadun suuntaan tonttia rajaa kevyt puuaita ja tukevat, kiviset portinpylväät, joiden lävitse on kulku tontille Ritarintien tonttikadulta. Autot pysäköidään asuinrakennuksen edustalle.

Suunnittelualueen lähiympäristö on vehreää ja metsäistä. Alueella sijaitsevat 1-2-asunnon erillispientalot on rakennettu eri vuosikymmeninä, vanhimmat 1950-luvulla ja uusimmat 2020-luvulla. Tontin taustalla oleva puustoinen rinne on jatkumoa Kilon huvilavyöhykkeen selänteelle, jossa huvilat sijoittuvat puustoisesta selänteestä rinteeseen. Huvila-alue on osa maakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä Kilon viljelyaukeat ja huvila-asutus. Korttelia, jossa suunnittelualuetontti sijaitsee, ympäröi luonnontilaisena säilytettävä puistoalue. Puistoalueella on havaintoja liito-oravasta ja puistoalueita pitkin kulkee liito-oravayhteys.

Maanomistus

Suunnittelualueen tontti on yksityisessä omistuksessa. Ritarintien katualueen omistaa Espoon kaupunki. Muut ympäröivät alueet ja tontit ovat yksityisessä, asunto-osaakeyhtiöiden tai säätiöiden omistuksessa.

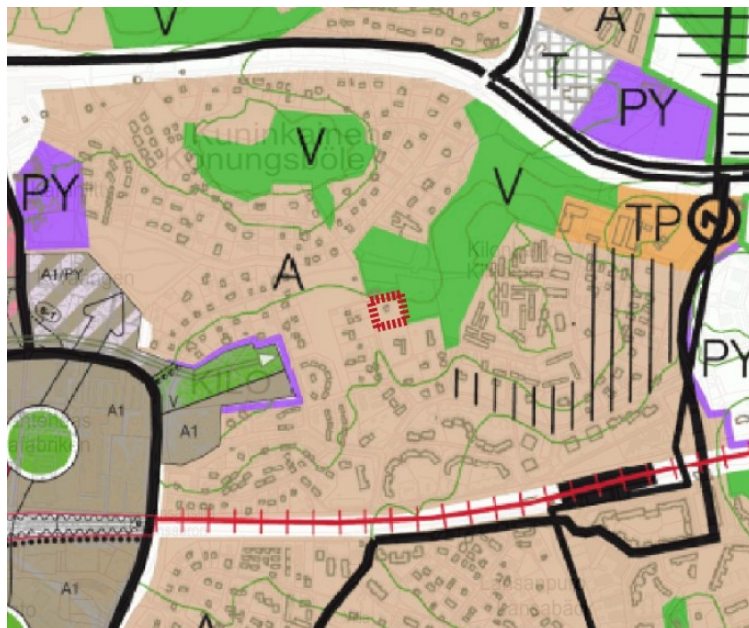
Kaavoitustilanne

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Suunnittelualueen lähellä kulkee päärata ja voimajohtolinjaus.



Kuva: Ote Uusimaa 2050 -kaavasta.

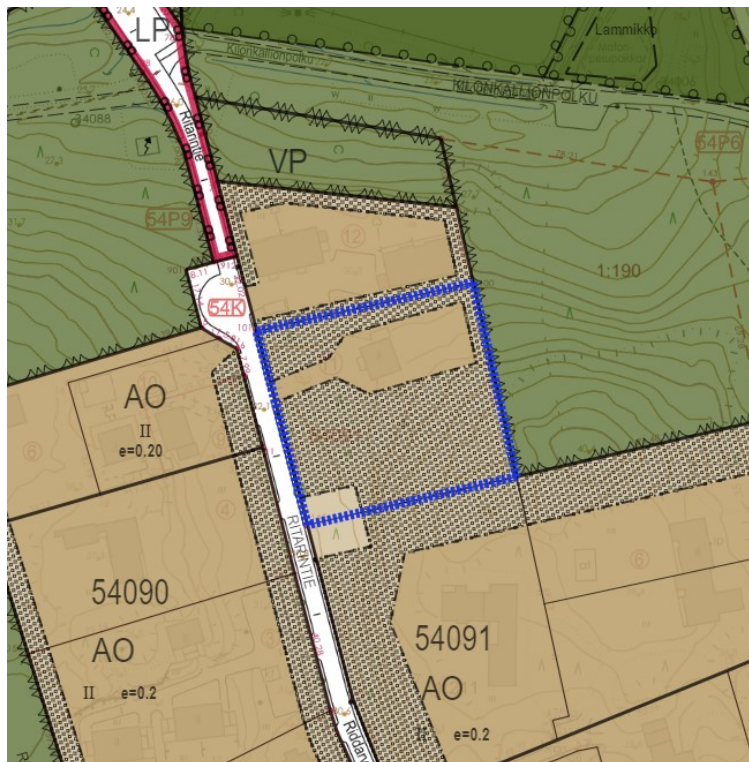
Espoon eteläosien yleiskaavassa 2030 yleiskaavassa alue on varattu asuntoalueeksi.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

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

Alueella on voimassa 130700 Kuninkainen asemakaava (lainvoimainen 30.12.1987). Kortteli 54091 on siinä osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi, jonka alueella rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvulla $e=0,20$ (noin 700 k-m²). Rakennuksen tai sen osan suurin sallittu kerrosluku on kaksi. Tontin alueen rakennusala myötäilee kulkyhteyttä olemassa olevalle asuinrakennukselle ja ympäröi rakennusta, muutoin tontilla on laajahko istutettava tai luonnonmukaisesti kasvullisena ja huolitellussa kunnossa pidettävä alueen osa. Autopaikkoja alueella on rakennettava 2 autopaikkaa asuntoa kohden.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 16.8.2024 hakenut korttelin 54091 tontin 11 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Kaavahankkeeseen ei liity maankäytösopimusta.

Mitä alueelle suunnitellaan?

Tavoitteet

Tavoitteena on tontin istutettavan osan ja rakennusalan tarkistaminen ja yhteensovittaminen, jotta asemakaavan mukainen jäljellä oleva rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa tontille alueen maisemarakenne ja maisema-arvot huomioiden. Omistaja on myös kiinnostunut mahdollisuudesta suojella olemassa oleva vanha rakennus.

Suunnitelman kuvaus

Suunnittelualueen tontin pinta-ala on noin 3520 m². Asemakaavan muutoksen hakijan arkkitehtikonsultti on laatinut tontinkäyttösuunnitelman, jolla on soviteltu asemakaavan mukainen jäljellä oleva rakennusoikeus tontille. Suunnitelman mukaan vuonna 1938 valmistuneen kaksikerroksisen asuinrakennuksen lisäksi tontille mahdollistetaan kolmen muun kaksikerroksisen asuinrakennuksen rakentaminen, minkä vuoksi rakennusala tontilla laajennetaan. Olemassa olevan asuinrakennus on tavoitteena suojella.

Uusi rakentaminen sovitetaan alueen ja tontin maisemarakenteeseen huomioimalla rakennusten sijoittelussa tontin maisemallisesti arvokkaat männyt, tontin eteläkulman avokallio sekä puoliavoimelle tontille yhtenäisen taustan muodostava puustoinen rinne. Lisäksi on huomioitu näyttävä näkymälinja kadulta nykyiselle asuinrakennukselle päin. Tontin istutettavan tai luonnonmukaisesti kasvullisena pidettävän alueen-osa pyritään säilyttämään mahdollisimman suurena.

Asemakaavan muutoksella ei ole vaikutuksia Ritarintien tonttikatuun. Liittymä tontille säilyy ennallaan. Tontin sisäiset ajoyhteydet rakennuksille suunnitellaan liikkumisen turvallisuus huomioiden. Asuntojen pysäköinti sijoittuu kunkin rakennuksen yhteyteen.

Tontin asemakaavan mukainen rakennusoikeus säilyy ennallaan.

Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa. Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelin 54091 tontti 11 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 3.2. – 4.3.2025.

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 4.3.2025 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 (Ritarintie, 130713).

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

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

Ida Lehmus, liikennesuunnittelu, puh. 040 634 3586

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Espoossa, 20.1.2025

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen
Kaupunkisuunnittelujohtaja

Kuvia valmisteluaineistosta

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.



Kuva: Alustava tontinkäyttösuunnitelma, asemapiirros, Timo Urala Design Oy, 10.11.2023.



Kuva: Alustava tontinkäyttösuunnitelma, katujulkisivu, Timo Urala Design Oy, 10.11.2023.



Kuva: Alustava tontinkäyttösuunnitelma, visualisointi ylhäältä kaakosta, Timo Urala Design Oy, 10.11.2023.



Kuva: Alustava tontinkäyttösuunnitelma, visualisointi ylhäältä lounaasta, Timo Urala Design Oy, 10.11.2023.



Kuva: Alustava tontinkäyttösuunnitelma, visualisointi maantasosta idästä, Timo Urala Design Oy, 10.11.2023.