



Asianumero
3972/10.02.03/2022
Aluenumero
442103

Marsbynportti

Asemakaavan muutos

31. kaupunginosa Kaitaa

Osa korttelia 31106

Muutetaan asemakaavoja:

442102 Hannuksenpelto II

Asemakaavan muutoksen selostus

Kaavaselostus koskee Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laadittua asemakaavaa, piirustusnumero 7507.

Sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Kaitaalla Hannuksenpellon alueella Länsiväylän eteläpuolella korttelin 31106 tontilla 4 sekä tiloilla 1:143 ja 1:121. Suunnittelualueita rajaa lännestä Marsbyntien katualue, joka kyseisessä kohdassa johtaa alikulkuun Länsiväylän ali. Marsbyntien länsipuolella on rakentunut liikerakennusten kortteli. Suunnittelualueen itäpuolella on pieni metsikkö, jolla sijaitsee liito-oravan ydinalue. Suunnittelualueen eteläpuolella on myös kortteliin jo toteutuneita liikerakennuksia sekä näihin liittyvä laaja pysäköintialue. Pohjoisessa suunnittelualueita rajaa Länsiväylä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla esitettynä:



Vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 27.6.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 28.2.2024.

Laatija

Espoon kaupunki

Y-tunnus 0101263–6

Kaupunkisuunnittelukeskus

Asemakaavoituksen palvelualue

Käyntiosoite: Tekniikantie 15

Postiosoite: PL 43, 02070 ESPOON KAUPUNKI

Valmistelija: Paltsa Salama

Anja Karhula

Marno Hanttu

Puh. 040 188 2395

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Sisällysluettelo

1	Tiivistelmä.....	5
1.1	Alueen nykytila	5
1.2	Asemakaavan sisältö ja mitoitus	5
1.3	Suunnittelun vaiheet	5
2	Lähtökohdat	6
2.1	Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet	6
2.1.1	Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen	6
2.1.2	Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat	6
2.2	Maakuntakaava	6
2.3	Yleiskaava	7

2.4	Asemakaava.....	8
2.5	Rakennusjärjestys	9
2.6	Tonttijako	9
2.7	Pohjakartta	10
2.8	Maanomistus	10
2.9	Maaperä	10
2.10	Rakennettu ympäristö.....	10
2.10.1	Yhdyskuntarakenne	10
2.10.2	Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva.....	11
2.10.3	Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta	11
2.10.4	Palvelut.....	11
2.10.5	Yhdyskuntatekninen huolto	11
2.11	Liikenne	11
2.11.1	Ajoneuvoliikenne.....	11
2.11.2	Jalankulku ja pyöräily.....	12
2.11.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	13
2.11.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	14
2.12	Luonnonolosuhteet	15
2.13	Suojelukohteet.....	16
2.14	Ympäristön häiriötekijät	16
3	Asemakaavan tavoitteet.....	16
3.1	Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle	16
3.2	Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle	17
4	Asemakaavan muutoksen kuvaus.....	17
4.1	Yleisperustelut	17
4.2	Mitoitus	17
4.3	Maankäyttö.....	18
4.3.1	Korttelialueet.....	18
4.3.2	Palvelut.....	18
4.3.3	Yhdyskuntatekninen huolto	18
4.4	Liikenne	19
4.4.1	Ajoneuvoliikenne.....	19
4.4.2	Jalankulku ja pyöräily.....	19
4.4.3	Sisäinen liikenne ja pysäköinti	19
4.4.4	Julkinen liikenne / Joukkoliikenne	20
4.4.5	Esteettömyys	20
4.5	Maaperä ja rakennettavuus	21
4.6	Luonnonympäristö	21
4.7	Suojelukohteet.....	21
4.8	Ympäristön häiriötekijät	21
4.9	Nimistö	21
5	Asemakaavaratkaisun vaikutukset	22
5.1	Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.....	22
5.2	Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon	22

5.3	Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin	22
5.4	Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen	23
5.5	Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön	24
6	Asemakaavan toteutus.....	24
6.1	Rakentamisaikataulu	24
6.2	Sopimukset.....	24
7	Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus	24
7.1	Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto	24
7.1.1	Valmisteluaineiston nähtävilläolo	24
7.1.2	Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon	24
7.2	Yhteistyö kaavan valmistelun aikana	25
7.3	Käsittelyvaiheet	25

Liitteet

Liite 1, Seurantalomake (lisätään hyväksymisvaiheessa)

Liite 2, Havainnekuva

Luettelo kaavaa koskevasta materiaalista

Suunnitteluaineistoon kuuluvat kaavakartta ja kaavaselostus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavan valmisteluaineisto, Marsbynportti, 442103

Selvitykset

Marsbynportti, viitesuunnitelma 27.5.2025 (Domos arkkitehdit, HKP arkkitehtitoimisto)

Hannuksenpellon hankkeiden kaupallisten vaikutusten arviointi 6.3.2024 (Realidea Oy).

1 Tiivistelmä

1.1 Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kaitaalla Hannuksenpellon alueella Länsiväylän eteläpuolella. Alue rajautuu länsiosaltaan Marsbyntiehen ja eteläosaltaan pysäköintialueeseen. Alue on osa laajempaa, jo rakentunutta, liikerakennusten korttelialuetta. Kaitaan ja Finnoon metroasemat sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Suunnittelualue on nykytilassaan joutomaan kaltaista aluetta, jolla on tehty rakentamisen pohjatöitä, mutta joka sittemmin on heinittynyt osin kasvulliseksi alueeksi. Alueen itäpäässä on harvaa puustoa. Suunnittelualueen itäpuolella on pieni metsikkö, jolla sijaitsee liito-oravan ydinalue.

Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön (korttelit 31098 ja 31106) aiemmin suunnittelusta tilaa vievän erikoiskaupan kokonaisuudesta on toteutunut alueen länsireunassa sijaitseva Länsiauton automyymälä ja -korjaamo, sekä alueen kaakkoisosassa Motonetin ja A-katsastuksen rakennukset. Alueen eteläosaan on rakentunut Power-myymälä sekä liikuntatiloja. Aluetta palveleva pysäköintialue on kokonaan rakennettu, toistaiseksi toteutumattomien liikerakennusten osalta etupainotteisesti.

1.2 Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Asemakaavan muutoksella korttelin 31106 tilojen 1:121, 3:143 sekä tontin 4 käyttötarkoitusta muutetaan kaupan laadun osalta siten, että se käsittää tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi myös muun erikoistavaran kaupan tiloja sekä kaupallisia palveluita kuten liikuntatiloja. Alueelle tulee sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälätiloja vähintään 20% rakennusoikeudesta. Muun erikoistavaran kaupan liiketilojen tulee olla kooltaan vähintään 800 k-m². Rakennusoikeudesta saa enintään 30% käyttää liikuntatiloihin.

Kaavamuuotosalueella ei sallita päivittäistavarakauppaa. Myöskään alueen rakennusoikeutta eikä korttelialueiden rajoja muuteta.

Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot.

Kaavamuuotoksella ei muuteta alueen rakennusoikeutta eikä korttelialueiden rajoja.

Suunnittelussa huomioidaan myös liikenne, kaupunkikuvalliset seikat, liittyminen ympäristöön sekä hulevesien hallinta, ja hyödynnetään Espoon viherkerrointa suunnittelun työkaluna.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Kiinteistö Oy Espoon Hannus sekä Marsbyntien liikekiinteistöt Oy ovat hakeneet asemakaavanmuutosta 27.6.2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli MRA 30 §:n mukaisesti nähtävillä 4.3-3.4.2024. Nähtävillä olon aikana saatiin kaksi mielipidettä sekä kaksi lausuntoa.

2 Lähtökohdat

2.1 Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet

2.1.1 Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen

Luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi.

2.1.2 Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Huolehditaan viheralueiden riittävyydestä.

2.2 Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Kaavassa osoitettu kaupan alueen merkintä (oranssi rengas) käsittää Suomenojan kaupan alueen, johon Hannuksenpellon alue myös kuuluu. Kohdemarkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa. Suomenojan kohteelle on osoitettu enimmäismitoitukseksi 300 000 km². Kohdemarkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävellen ja pyöräillen.

Länsiväylä on merkitty alueellisesti merkittäväksi tieksi.

Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä.



2.3

Yleiskaava

Finnoon osayleiskaava

Alueella on voimassa Finnoon osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2018. Finnoon osayleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi sekä kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (TP/km). Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia liike-, toimisto- ja näihin verrattavia toimintoja/tiloja. Alueelle voidaan osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköjä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Alueen osuus maakuntakaavassa osoitetusta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksesta on noin 15 %.

Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä.



Espoon yleiskaava 2060

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.-3.9.2024.

2.4

Asemakaava

Alueella on voimassa Hannuksenpelto II, 442102 asemakaava (hyväksytty 14.3.2019, lainvoimainen 10.6.2020). Suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavaran kaupan tai päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoi-keutta 40 000 km². Alueen länsiväylän puoleiselle sivulle on osoitettu rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen korkeus asema on osoitettu lukemaan +22.

Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Korttelei-den Länsiväylän puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin lasia ja muodostaa yhtenäisen kokonaisuus, jota tulee rytmittää vaihtelevasti pystysuuntaisilla elementeillä. Länsiväylän puoleisilla korttelialueilla rakennuksen liikennealueen puoleiset julkisivut on rakennettava yhtenäisenä tai erilliset rakennukset on kytkettävä yhteen rakentein, joiden tulee olla kiinteä osa rakennusten julkisivuarkkitehtuuria. Liikennealueen puolei-sen räystäslinjan tulee olla tasakoruinen.

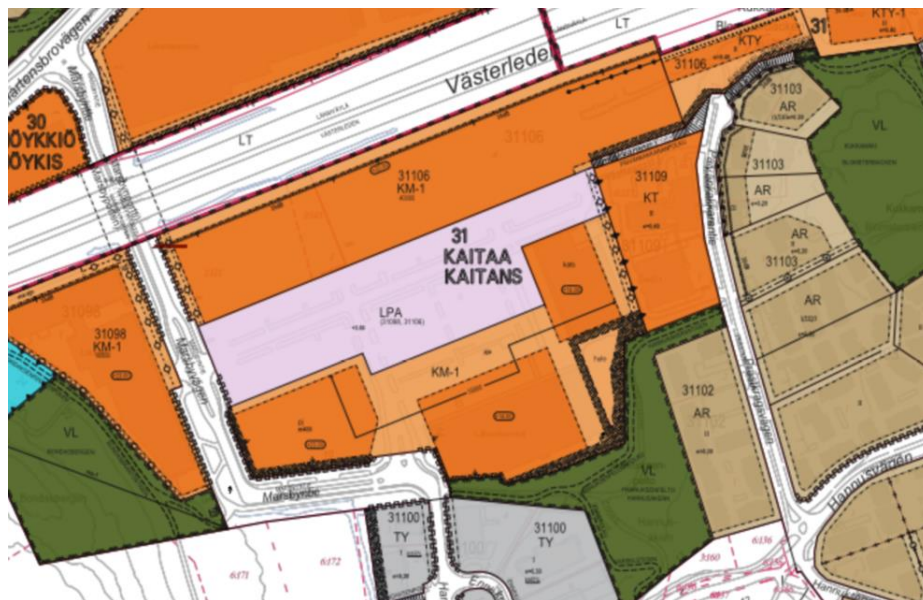
Rakennuksen kerroksiin sijoitettavan pysäköinnin julkisivut ja ajoluiska tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kattomaisema tulee jaotella pienempiin osiin ja rytmittää teknisten tilojen ja muiden rakennusosien sijoittelulla.

Pysäköintinormi on määritetty kaavassa kaavamääräysten ensimmäisessä pykälässä (1 §). Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- liiketilat 1 autopaikka/50 k-m²
- toimistotilat 1 autopaikka/60 k-m²
- paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilat 1 ap/100 k-m²
- huoltotilat 1 autopaikka/100 k-m²
- varastotilat 1 autopaikka/150 k-m²

Autopaikat saa kortteleissa 31098 ja 31106 sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Ajoyhteydet ja -liittymät on järjestettävä Marsbyntien kautta. Alueen ajoyhteyksiin ja -liittymiin ei saa käyttää Päivänkakkaran tietä. Korttelin läpi on järjestettävä itä-länsi-suuntainen jalankulkuyhteys Päivänkakkaranpolulta Marsbyntielle. Pysäköintialueille on sijoitettava riittävät ja turvalliset jalankulkuyhteydet, joiden tulee erottua ympäristöstään värein ja materiaalein. Pysäköintialueiden ilmeiden tulee olla yhtenäinen.



2.5 Rakennusjärjestys

Valtuusto hyväksyi Espoon kaupungin rakennusjärjestyksen 12.9.2011 (§ 112). Rakennusjärjestys astui voimaan 1.1.2012.

2.6 Tonttijako

Kaava-alueelle on laadittu tonttijako.

2.7 Pohjakartta

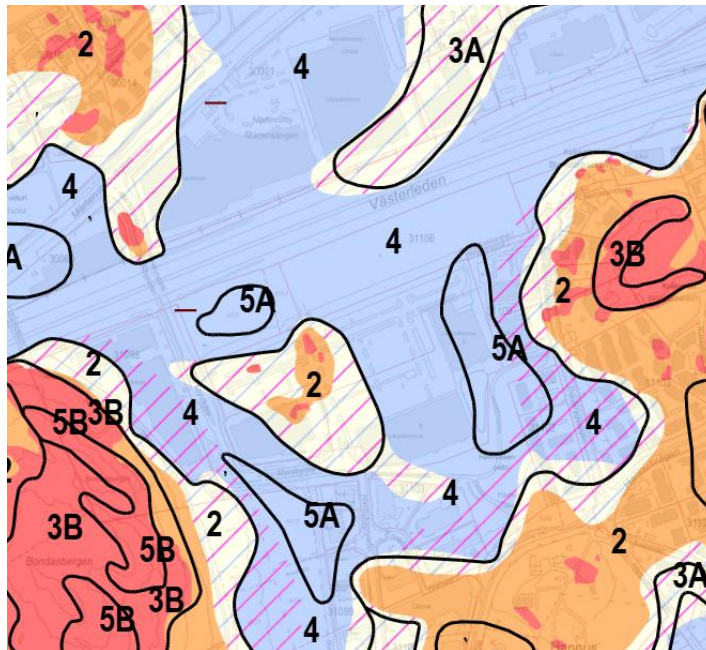
Pohjakartta mittakaavassa 1:1000 on Espoon Kaupunkitekniikan keskuksen laatima ja se täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 54a pykälän vaatimukset.

2.8 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä maanomistuksessa.

2.9 Maaperä

Suunnittelualue on maaperältään pääasiassa savea. Rakennettavuusluokitukseltaan suunnittelualue on pääasiassa vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä.



2.10 Rakennettu ympäristö

2.10.1 Yhdyskuntarakenne

Alue on yhdyskuntarakenteeltaan hajanaista, mutta tiivistyvää. Ympäröivät alueet ovat rakentuneet 1950-luvulta alkaen ja uusimmat viime vuosina. Alueen etelä- ja länsipuolella, Hannuksenpellon pienteollisuusalueen vieressä on kaavoittamatonta metsää ja peltoa. Tämän peltoisen lähialueen halki virtaa myös Djupsundsbäckenin puro, osin putkitettuna ja osin avouomassa. Suunnittelualueen pohjoispuolella kulkee

Länsiväylä, jonka toisella puolella on liikerakennusten korttelialueita, mm. kauppakeskus Liila ja autokauppa Laakkonen. Finnoon ja Kaitaan metroasemat sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta. Suunnittelualuetta rajaa lännestä Marsbyntien katualue, joka kyseisessä kohdassa johtaa autoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn alikulkuun Länsiväylän ali. Marsbyntien länsipuolella on rakentunut liikerakennusten kortteli, jossa toimii autokauppa. Suunnittelualueen itäpuolella on pieni metsikkö, jolla sijaitsee liito-oravan ydinalue.

2.10.2 Maankäyttö ja kaupunkikuva / taajamakuva

Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön (korttelit 31098 ja 31106) on rakentunut alueen länsireunassa sijaitseva Länsiauton automyymälä ja -korjaamo, sekä alueen kaakkoisosassa Motonetin ja A-katsastuksen rakennukset. Alueen eteläosaan on rakentunut Power-myymälä sekä liikuntatiloja. Alueella sijaitsee myös pysäköintikenttä, joka palvelee kaikkia korttelin liiketoimintoja. Alueen rakennukset ovat mittakaavaltaan suuria ja laatikkomaisia, ja niissä on laajoja lasipintoja.

2.10.3 Väestö, työpaikat ja elinkeinotoiminta

Suunnittelualueen ympäristö on rakentunut liikerakennusten korttelialueeksi. Etelässä sijaitsee Hannuksenpellon pienteollisuusalue.

2.10.4 Palvelut

Alueen lähiympäristössä sijaitsee runsaasti kaupallisia palveluita.

2.10.5 Yhdyskuntatekninen huolto

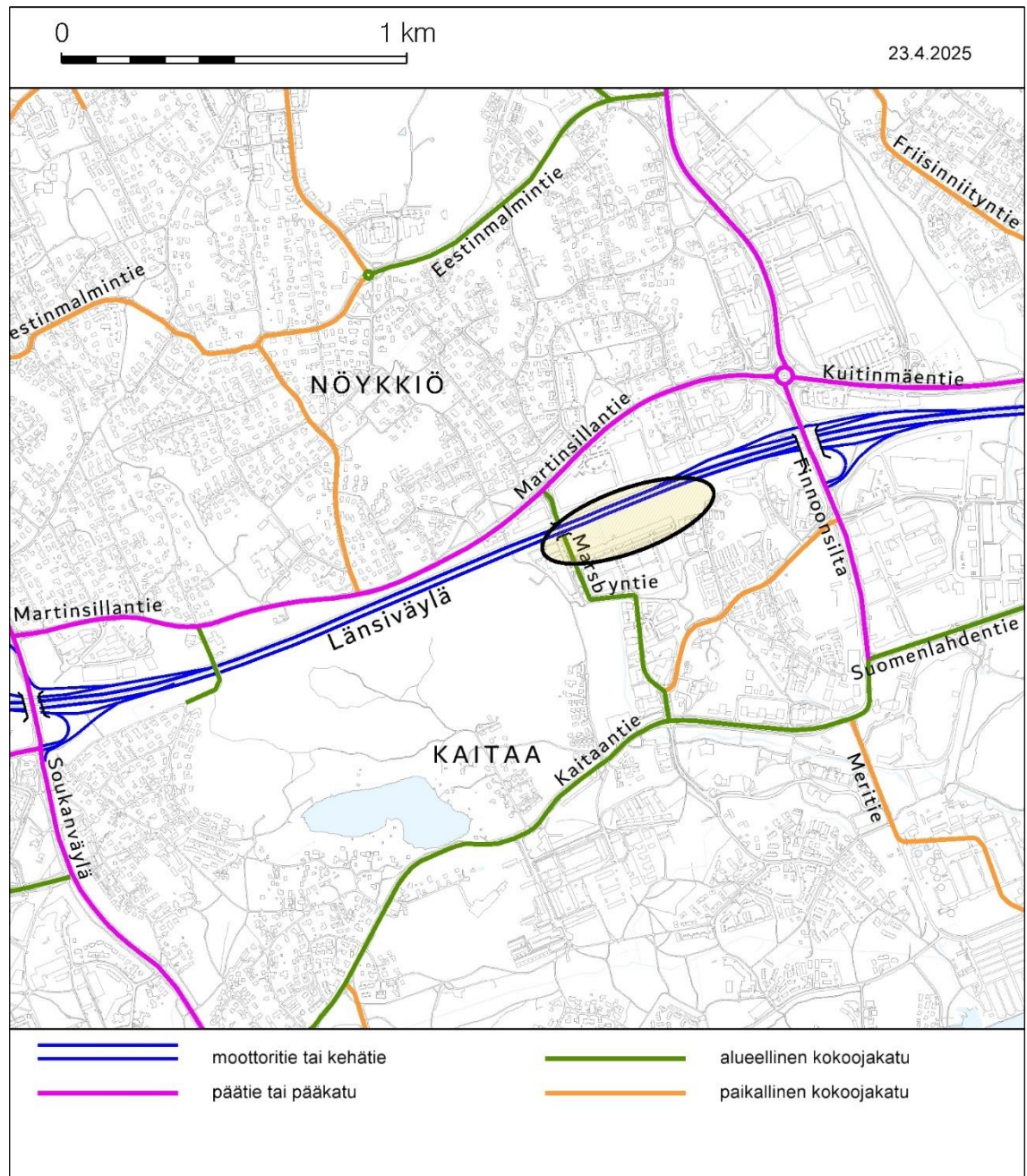
Alueella on kunnallistekninen vesijohto- ja viemäriverkosto sekä sähkö- ja televerkko.

2.11 Liikenne

2.11.1 Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualue sijaitsee Länsiväylän varressa ja kulku suunnittelualueelle tapahtuu paikallisen kokoojakadun, Marsbyntien, kautta.

Länsiväylän liikennemäärä (KAVL) vuonna 2024 oli 60400 ajon./vrk.
Marsbyntien liikennemäärä (KAVL) vuonna 2024 oli 3000 ajon./vrk.

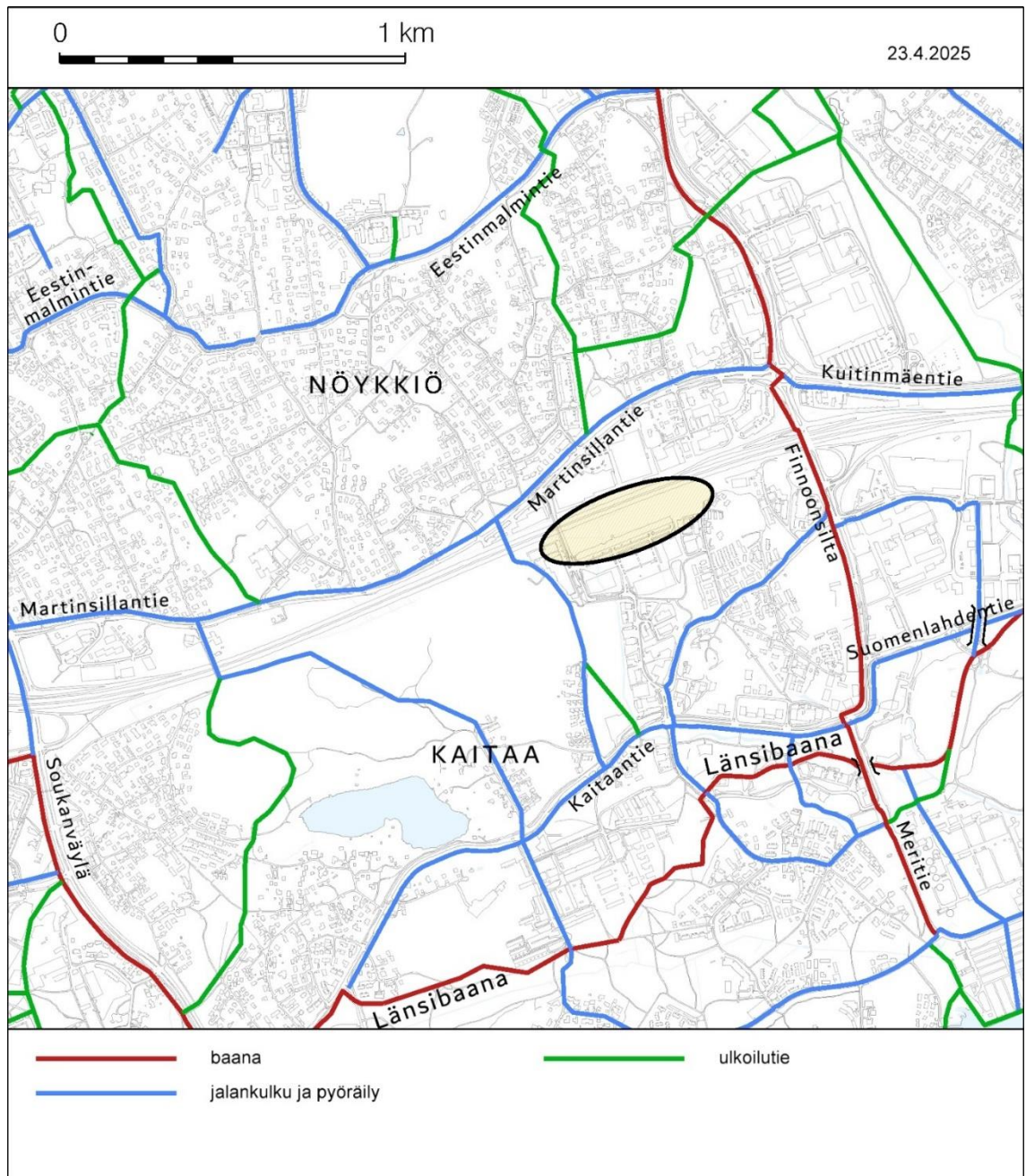


Kuva: Suunnittelualueen sijainti ajoneuvoliikenteen tavoiteverkossa.

2.11.2 Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn pääreitit kulkevat Martinsillantien ja Kaitaantien varrella.

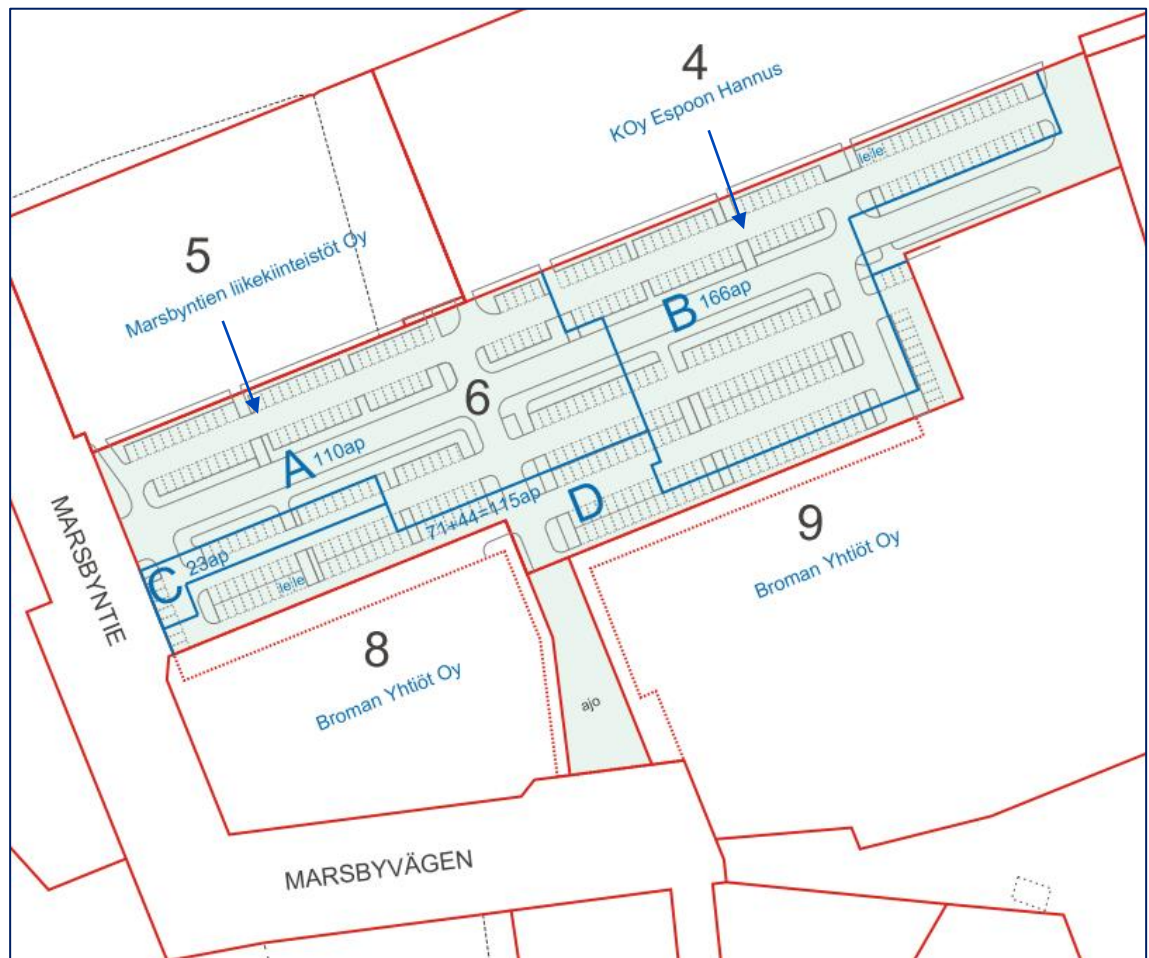
Yhteydet esimerkiksi Finnoon keskustaankin sekä ympäröiviin kauppakeskuksiin ovat kuitenkin puutteelliset ja kiertävät. Alueen liikenneympäristö on kehittynyt pääosin autoliikenteen ehdoilla, ja Hannuksenpelto sijaitsee melko erillään asutuksesta.



Kuva: Suunnittelualan sijainti jalankulun ja pyöräilyn tavoiteverkossa.

2.11.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee olemassa oleva LPA-alue, jossa toimijoilla on hallinnassa yhteensä 276 autopaikkaa - A ja B alueet.

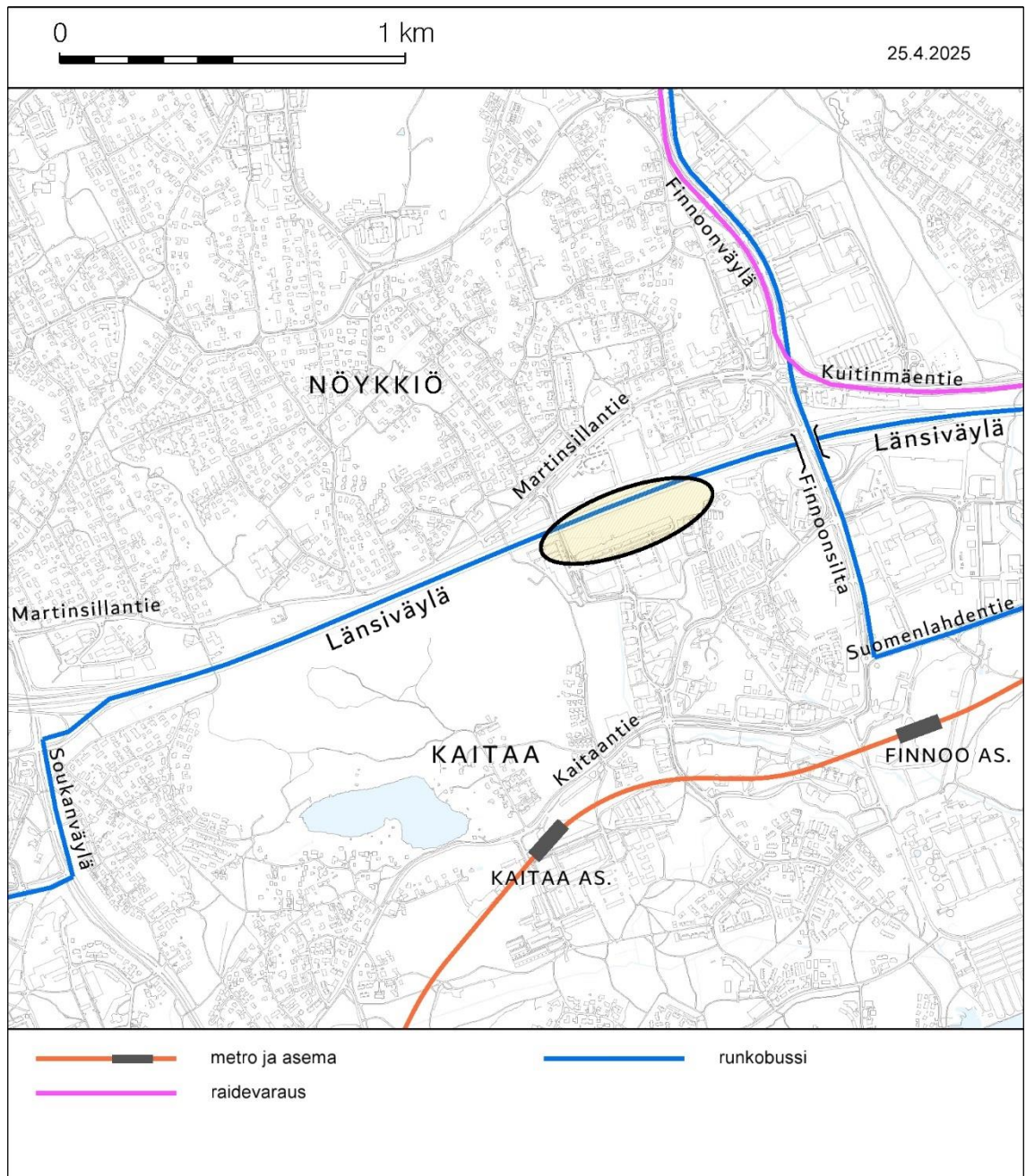


Kuva: LPA-alueen ja tonttien 4 ja 5 autopaikat.

2.11.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Metron myötä HSL on luopunut monista bussilinjoista. Lähimmät bussipysäkit sijaitsevat Martinsillantiellä ja Kaitaantiellä.

Finnoon metroasemalle on matkaa noin puolitoista kilometriä.



Kuva: Suunnittelualueen sijainti joukkoliikenteen tavoiteverkossa.

2.12

Luonnonolosuhteet

Suunnittelualue on nykytilassaan joutomaan kaltaista aluetta, jolla on tehty rakentamisen pohjatöitä, mutta joka sittemmin on heinittynyt osin kasvulliseksi alueeksi. Alueen itäpäässä on harvaa puustoa. Varsinaisen suunnittelualueen itäpuolella on pieni metsikkö, jolla sijaitsee liito-oravan ydinalue. Liito-oravan puustoinen kulkuyhteys sivuaa suunnittelualueen kaakkoista rajaa. Pohjoisessa suunnittelualuetta rajaa Länsiväylä, ja Länsiväylän varressa on jonkin verran pusikoitunutta kasvillisuutta.

Kortteli on kaavoitettu aiemmassa vaiheessa yhtenä kokonaisuutena, josta nyt on irtoitettu pieni toteutumaton kaava-alue, jonka osalta asemakaavaa muutetaan.

Suunnittelualuetta rajaa lännestä Marsbyntien katualue, joka kyseisessä kohdassa johtaa alikulkuun Länsiväylän ali. Suunnittelualan eteläpuolella on kortteliin jo toteutuneita liikerakennuksia sekä korttelin kokonaisuuteen liittyvä laaja pysäköintialue. Koko korttelialueen hulevesien hallinta on aikanaan toteutettu pintapainanteena tämän suunnittelualan ulkopuolella, korttelin 31106 kaakkoiskulmassa, Hannuksenpellon lähivirkistysalueen laidalla.

Alue on yhdyskuntarakenteeltaan hajanaista, mutta tiivistyvää. Ympäröivät alueet ovat rakentuneet 1950-luvulta alkaen ja uusimmat viime vuosina. Alueen etelä- ja länsipuolella, Hannuksenpellon pienteollisuusalueen vieressä on kaavoittamatonta metsää ja peltoa. Tämän peltoisen lähialueen halki virtaa myös Djupsundsbäckenin puro, osin putkitettuna ja osin avouomassa.

2.13 Suojelukohteet

Suunnittelualueella ei ole suojelukohteita.

2.14 Ympäristön häiriötekijät

Ympäristön häiriötekijöitä ovat Länsiväylän liikennemelu ja päästöt. Nykytilanteessa melu leviää laajoille alueille. Liikennemelu ja päästöt eivät kuitenkaan aiheuta merkittävää haittaa kaava-alueella maankäyttö huomioiden.

3 Asemakaavan tavoitteet

3.1 Kaupungin tavoitteet kaavoitukselle

Hannuksenpeltoa kehitetään seudullisena erikoistavaran kaupan keskittymänä maakuntakaavan, yleiskaavan ja hyväksytyjen asemakaavojen ohjaamana. Alue liittyy Suomenojan laajempaan kaupalliseen kokonaisuuteen.

Suunnittelussa huomioidaan myös kaupunkikuvalliset seikat, liittyminen ympäristöön sekä hulevesien hallinta, ja hyödynnetään Espoon viherkerrointa suunnittelun työkaluna. Tontin ulkotilojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan.

3.2 Maanomistajan / Hakijan tavoitteet kaavoitukselle

Maanomistajien tavoitteena on löytää alueelle toimijoita ja saada alue rakentumaan valmiiksi kokonaisuudeksi. Kaupan laatua koskevaa kaavamääräystä muuttamalla mahdollistetaan useamman eri kaupan alan toimijan saaminen alueelle, ja helpotetaan alueen rakentumista.

4 Asemakaavan muutoksen kuvaus

4.1 Yleisperustelut

Asemakaavan muutoksella korttelin 31106 tilojen 1:121, 3:143 sekä tontin 4 käyttötarkoitusta muutetaan kaupan laadun osalta siten, että se käsittää tilaa vaativan erikoiskaupan (tiva) lisäksi myös liikuntatiloja ja sellaista erikoiskauppaa, joka ei ole määritelmän mukaista tiva-kauppaa, mutta on myymäläkooltaan vähintään 800 k-m² eikä ole luonteeltaan pieniin keskuksiin hakeutuvaa.

Alueelle tulee sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälätiloja vähintään 20% rakennusoikeudesta. Rakennusoikeudesta saa enintään 30% käyttää liikuntatiloihin.

Kaavamuutosalueella ei sallita päivittäistavarakauppaa. Myöskään alueen rakennusoikeutta eikä korttelialueiden rajoja muuteta.

Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot.

4.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 27 564 m²

Kokonaiskerrosala on 40 000 k-m².

Aluetehokkuus on $e_a = 1,45$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä ei muutu.

4.3 Maankäyttö

4.3.1 Korttelialueet

KM-1 - Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan suuryksikön.

Alueelle tulee sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan myymälätiloja vähintään 20% rakennusoikeudesta. Muun erikoistavarankaupan liiketilojen tulee olla kooltaan vähintään 800 k-m². Rakennusoikeudesta saa enintään 30% käyttää liikuntatiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarankaupan myymälätiloja.

Korttelialueen rakennusoikeudeksi on osoitettu 40000 k-m².

Korttelin eteläpuolelle on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Korttelin Länsiväylän puoleiselle laidalle on osoitettu merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on toimistotilojen osalta oltava vähintään 35dB.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan minimikorkeudeksi on osoitettu +16 metriä.

Korttelin kaakkoisosaan osoitettu puilla ja pensaille istutettava alueen osa.

Korttelin länsipuolelle on osoitettu maanalaista johtoa ja sen suoja-aluetta varten varattu alueen osa.

Kaavaan osoitetaan määräykset myös liikenteestä, kaupunkikuvasta, hulevesien hallinnasta sekä viherkertoimesta.

Tontin ulkotilojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökallulla. Viherkerroin kuvaa tontin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökallun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroimen tavoitetaso alueella on 0,7. Viherkerroin-tuloskortti on osana kaavaselostuksen liitteitä.

4.3.2 Palvelut

Suunnittelualueelle rakentuu kaupallisten toimijoiden keskittymä.

4.3.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella on olemassa oleva kunnallistekniikka, johon voidaan liittyä.

4.4 Liikenne

4.4.1 Ajoneuvoliikenne

Kulku suunnittelualueelle tapahtuu Marsbyntien kautta, joka toimii alueen paikallisena kokoojakatuna. Liikenteen toimivuudesta ja turvallisuudesta vastaa LPA-korttelin omistaja. Kaavamuutos ei edellytä muutoksia katuverkon rakenteeseen eikä ajoneuvoliikenteen järjestelyihin.

Alueen ajoyhteyksiin ja -liittymiin ei saa käyttää Päivänkakkarantietä.

4.4.2 Jalankulku ja pyöräily

Korttelin läpi on järjestettävä itä–länsisuuntainen jalankulun ja pyöräliikenteen yhteys Päivänkakkaranpolulta Marsbyntielle. Yhteyden leveyden tulee olla vähintään 4 metriä, ja sen tulee olla toteutettu koko matkaltaan jalankulun ja pyöräilyn väylänä yhdessä tasossa. Suojateiden tulee olla korotettuja.

Kaavamääräyksen tavoitteena on varmistaa sujuva ja turvallinen yhteys alueen sisällä sekä yhteydet ympäröivään katuverkkoon. Reitti parantaa jalankulun ja pyöräilyn jatkuvuutta ja tukee alueen kestävästä liikkumisesta tavoitteita.

Kaavassa on annettu määräys pyöräpysäköinnin mitoituksista ja laadusta. Liike-, toimisto- ja myymälätiloille tulee osoittaa vähintään yksi pyöräpaikka 200 kerrosneliometriä kohti. Pyöräpaikkojen tulee sijaita lähellä rakennusten sisäänkäyntejä, ja ne saa sijoittaa myös LPA-alueelle kiinteistöjen välisin sopimuksin. Vähintään puolet paikoista on toteutettava katettuina, ja kaikkien pyöräpaikkojen tulee olla runkolukittavia.

Myös kaavamuutosalueen ulkopuolisella LPA-alueella olisi suotavaa parantaa kävelyn ja pyöräilyn olosuhteita, jotta liikkumisen yhteydet olisivat yhtenäiset ja turvalliset.

4.4.3 Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Kaava-alueen rakennusoikeus on yhteensä 40 000 k-m². Kaavamääräysten mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketiloille 1 ap / 100 k-m²
- muille liiketiloille 1 ap / 50 k-m²

Velvoitepaikkojen määrä on arviolta 400–800 autopaikkaa riippuen rakennuksen käyttötarkoituksesta.

Kaava-alueen eteläpuolella sijaitsee olemassa oleva LPA-alue, jossa toimijoilla on hallinnassa yhteensä 276 autopaikkaa. Lisäksi tontin huoltopihan puolelle on korttelisuunnitelmassa esitetty 65 autopaikkaa. Mikäli huoltopihan lastauslaitureita karsitaan tai niitä ei toteuteta täysimääräisesti, huoltopihalle voidaan järjestää enimmillään 77 autopaikkaa.

Velvoitepaikkamäärän täyttämiseksi tarvitaan myös kattopysäköintiä. Katolle on mahdollista sijoittaa yli 400 autopaikkaa, mikä mahdollistaa koko vaaditun määrän toteuttamisen. Rakennuksen katto tulee siksi suunnitella yhtenäiseksi tasoratkaisuksi ja sille on rakennettava ajoliittymä (ramppi) rakennuksen länsiosasta.

Rakennushanke käynnistyy rakennuksen länsiosasta, jonne korttelisuunnitelmassa on osoitettu myös ramppi. Samassa yhteydessä sijaitsee huoltopihan säädeltävissä oleva osa. Rampin toteuttaminen olisi hyvä sitoa ensimmäiseen rakennuslupavaiheeseen, koska sen sijainti perustuu suunniteltuun hallinnanjakoon sekä liikenteellisiin reunaehtoihin, eikä sitä ole mahdollista rakentaa jälkikäteen. Ramppi risteää jalankulun ja pyöräilyn yhteyden kanssa, joten sen paikka vaikuttaa merkittävästi näkemiin ja liikenneturvallisuuteen. Näin ollen rampin sijaintia ei voida siirtää ilman laajempia muutoksia suunnitteluratkaisuihin. Korttelisuunnitelmassa on myös varaus kierrerrampille rakennuksen itäpäässä. Tämä ramppi sijaitsee kauempana, mutta tarjoaa mahdollisuuden sujuvampaan kulkuun itäpuolen kattopysäköintiin ja toimii tarvittaessa myös varatienä.

Vaikka koko hanke toteutuisi TIVA-käyttönä, tarvitaan kattopysäköintiin vähintään noin 50 autopaikkaa. Käytännössä kattoparkki on joka tapauksessa tarpeellinen, sillä pienikin vaje estäisi vaatimusten täyttymisen. Korttelisuunnitelmassa on lisäksi esitetty huomattava määrä liiketiloja, joiden autopaikkatarve on TIVA-käyttöä suurempi.

Pysäköintiä voidaan täydentää vuokraamalla paikkoja LPA-alueelta. Tällä hetkellä alueella on 44 vapaata autopaikkaa, joita voidaan hyödyntää hankkeen pysäköintitarpeiden kattamiseen.

Vaikka näiden vuokrapaikkojen avulla päästäisiin lähelle vaadittua määrää pelkässä TIVA-tilanteessa, kattoparkin toteuttaminen on edelleen tarpeellista ja perusteltua:

- se varmistaa kaavan mukaisen pysäköinnin toteutumisen kaikissa käyttötarkoituksissa
- tarjoaa joustavuutta vaiheittaiseen rakentamiseen ja käyttötarkoitusten muutoksiin
- vähentää riippuvuutta vuokrattavista paikoista, joiden saatavuus ei ole taattu

4.4.4 Julkinen liikenne / Joukkoliikenne

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia joukkoliikenteeseen.

4.4.5 Esteettömyys

Kaavassa on annettu määräys esteettömien autopaikkojen järjestämisestä. Rakennusluvan yhteydessä tulee osoittaa asiakkaiden ja henkilökunnan autopaikat, joista vähintään kaksi autopaikkaa 50 autopaikkaa kohti on varattava liikkumisesteisille. Tämän jälkeen tulee osoittaa yksi esteetön autopaikka kutakin alkavaa 50 autopaikkaa kohden.

Asiakkaiden ja henkilökunnan autopaikkoja ei saa käyttää pääkäyttötarkoituksen mukaisina liike-, myynti-, varasto- tai esittelytiloina.

4.5 Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on maaperältään pääasiassa savea. Rakennettavuusluokituksestaan suunnittelualue on pääasiassa vaikeasti rakennettavaa syvää pehmeikköä.

4.6 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen mukaisen rakentamisen myötä ympäristö jäsentyy uudelleen. Joutomaa-alueita poistuu ja alue muuttuu rakennetummaksi. Verrattuna voimassaolevaan asemakaavaan tilanne säilyy hyvin samankaltaisena. Koska uusi rakennusmassa sijoittuu keskeisesti pääosin jo rakennettuun ympäristöön, muutos maisemassa tai vaikutukset ympäristöön eivät ole erityisen merkittäviä. Matalaa kasvillisuutta ja muutama puu alueelta poistuvat, ja hiekkakenttäalueet rakentuvat. Uusi rakennusmassa tulee rajaamaan näkymiä erityisesti Länsiväylän suuntaan ja Länsiväylältä päin katsottaessa. Läpäisemättömän pinnan määrä alueella kasvaa suhteessa aiempaan tilanteeseen, mutta myös istutuksia ja esimerkiksi puita tulee lisää.

4.7 Suojelukohteet

Alueella ei ole suojelukohteita.

4.8 Ympäristön häiriötekijät

Alueen merkittävin yksittäinen melulähde on Länsiväylän liikenteestä peräisin oleva melu. Korttelin Länsiväylän puoleiselle laidalle on osoitettu merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on toimistotilojen osalta oltava vähintään 35dB.

4.9 Nimistö

Asemakaavan muutoksella alueelle ei synny uutta nimistöä.

5 Asemakaavaratkaisun vaikutukset

5.1 Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat liikenteeseen ja kauppaan, kun alueelle mahdollistetaan tilaa vaativan erikoistavaran kaupan lisäksi myös muun erikoistavaran kaupan tiloja sekä kaupallisia palveluita kuten liikuntatiloja. Kaavamuutoksella ei lisätä alueen rakennusoikeutta eikä rakentamista osoiteta uusille alueille.

Kaava-alueen rakentuminen täydentää ympäröivää rakennettua ympäristöä. Hanke elävöittää alueen toimintoja ja tuo alueelle lisää kävijöitä.

Alue ei nykyisellään ole virkistyskäytössä tai muuten toiminnallisesti tärkeä. Länsiväylän estevaikutuksen takia alueen rakentumisella ei myöskään ole vaikutuksia kävelyn ja pyöräilyn yhteyksiin, jotka luontevasti kulkevat alueen sivuitse.

5.2 Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Vaikutuksia maaperään ja veteen hallitaan hulevesien osalta kaavamääräyksillä niin, että aiheutuvat vaikutukset ovat luonteeltaan vähäisiä. Kaavamääräysten mukaiset hulevesien hallintarakenteet on jo toteutettu korttelin yhteisjärjestelyin (hulevesipainanne). Koska kaava-alue ei ole kooltaan laaja, hulevesien määräkin on melko vähäinen, vaikka toki se kaavamuutoksen myötä hiukan lisääntyy.

5.3 Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin

Suunnittelualueelta ja sen lähiympäristöstä ei ole todettu merkittäviä luontoarvoja. Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia kasvi- tai eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen tai luonnonvaroihin.

Suunnittelualue on nykytilassaan matalan kasvillisuuden joutomaa-alueita ja hiekkakenttää. Lähialueiden rakentamisen yhteydessä kasvillisuutta on oletettavasti alueelta jo aiemmin raivattu ja maastoa muokattu. Kaavamuutoksella on toki vähäinen heikentävä vaikutus kasvillisuuteen ja luonnon monimuotoisuuteen alueella, kun läpäisevää pintaa, heinikköä ja hiukan puustoa poistuu rakennushankkeen alta. Suunnittelualueella sivuaa kaakkoispuolelta liito-oravan alueellinen latvusyhteys ja sen itäpuolelle sijoittuu liito-oravan ydinalue. Liito-oravan ydinalue säilyy, mutta liito-oravayhteys todennäköisesti hankkeen toteutuessa hiukan heikkenee. Ydinalueelle on kuitenkin katsottu säilyvän riittävät puustoiset kulkuyhteydet.

5.4 Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen sekä liikenteeseen

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen

Kaava-alueen rakentuminen täydentää ympäröivää rakennettua ympäristöä ja elävöittää alueen toimintoja lisäten kävijämäärää. Alueen alkuperäinen kaavoitus auto-kauppoja ja tilaa vievää liiketoimintaa varten on muokannut sen rakennetta ja liikennejärjestelyjä autoliikennepainotteisiksi. Alue sijaitsee suhteellisen etäällä tiiviistä asutuksesta, vaikka pientaloasutusta on lähistöllä. Hajanaisesti sijoittuvat palvelut ja autoliikenteeseen perustuva rakenne korostavat yksityisautoilun roolia.

Liikenteelliset vaikutukset

Hankkeen toteutuminen lisää henkilöautoliikennettä alueella. Suunniteltujen erikoiskauppojen sijoittuminen ei tue kestävästä liikkumisesta tavoitteita, sillä alueelle saavutaan pääosin henkilöautolla. Hannuksenpellon kaupallisen alueen kävely- ja pyöräilyolosuhteet ovat puutteelliset: yhteydet kulkevat ajoneuvoliikenteen väyliä kiertäen ja väistellen, ja jalankulkijat joutuvat usein kulkemaan pysäköintialueella ajoneuvoliikenteen seassa. Jalkakäytävät sijaitsevat vain toisella puolella katua tai puuttuvat kokonaan, ja alueella on runsaasti epävirallisia polkuja, joita ei hoideta talvikaudella.

Alueen liikenteellinen rakenne on muodostunut autoliikenne edellä. Kauppakeskukset ja liikerakennukset sijaitsevat hajallaan, eikä niiden välillä ole yhtenäistä tai viihtyisää jalankulkuympäristöä. Metroasemalle on noin 1,5 kilometrin etäisyys, mikä heikentää joukkoliikenteen kilpailukykyä alueelle suuntautuviin matkoissa.

Vaikutukset keskustoihin ja kestävästä liikkumiseen

Kestävien kulkutapojen näkökulmasta, erikoiskaupan toiminnot sijoittuvat tyypillisesti keskustoihin, joissa on paremmat edellytykset kestävien kulkutapojen käyttöön. Mikäli Marsbynportin hankkeella on vaikutusta Finnoon keskustan kehittymiseen ja sen palvelutarjontaa jää vajaaksi, hankkeella voi olla merkittävä vaikutus alueen liikenteen määrään, suuntautumiseen ja kulkutapavalintoihin.

Kävelyn ja pyöräilyn edistäminen onnistuu parhaiten keskustoja kehittämällä, missä palvelut ja toiminnot ovat saavutettavissa kestäville kulkutavoille. Kaava-alueen nykyinen rakenne ja suunnitellut toiminnot eivät tue tätä tavoitetta, vaan voivat jopa heikentää kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä alueella.

Yhteenveto

Hankkeen vaikutukset korostuvat erityisesti liikenteen ja yhdyskuntarakenteen näkökulmasta. Hannuksenpellon alueen autoliikennepainotteinen suunnittelu ja puutteelliset kävely- ja pyöräilyolosuhteet heikentävät kestävästä liikkumisesta mahdollisuuksia. Erikoiskaupan sijoittuminen alueelle voi lisäksi hidastaa Finnoon keskustan kehitystä ja palveluiden muodostumista, mikä saattaa lisätä henkilöautoliikennettä ja vaikuttaa negatiivisesti kävelyn ja pyöräilyn edistämiseen. Kaava-alueen kehittämisessä tulisi

painottaa keskusta-alueiden vahvistamista ja kestävien kulkutapojen edellytysten parantamista.

5.5 Vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Alue tiivistyy ja muuttuu jäsentyneemmäksi. Uusi rakentaminen noudattaa kuitenkin alueen mittakaavaa ja istuu ympäristöönsä. Koska ympäröivä alue on luonteeltaan rakennettua ja toiminnallisuuksiltaan yhtenäistä, eivät muutokset ole merkittäviä suhteessa nykytilaan. Uusi rakennusmassa rajaa näkymiä Länsiväylältä/Länsiväylälle.

6 Asemakaavan toteutus

6.1 Rakentamisaikataulu

Kaavamuutoksen mukaista rakentamista voidaan lähteä toteuttamaan, kun asemakaavan muutos on saanut lainvoiman.

6.2 Sopimukset

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

7 Suunnittelun vaiheet ja vuorovaikutus

7.1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto

7.1.1 Valmisteluaineiston nähtävilläolo

Kaavasta on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä MRA 30§:n mukaisesti 4.3.-3.4.2024.

7.1.2 Valmisteluaineistosta saatu palaute ja miten se otettiin huomioon

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä, yksi lausunto ja yksi kannanotto.

HSY lausui alueen viemäriverkostosta sekä asemakaavan johtovarausalueesta, joka tulee säilyttää. Vesihuoltolinjojen sijainti tulee huomioida ja kunnossapidettävyys varmistaa korttelin maankäytön suunnittelussa. Caruna lausui alueen sähköverkosta.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan esillä olevan hankkeen mukaiset muutokset voimassa olevaan asemakaavan eivät ole alueen kulttuuriympäristöarvojen kannalta erityisen merkittäviä. Iivisniemi-Kaitaa-seura piti tärkeänä, että Suur-Espoonlahden erittäin matalaa työpaikkaomavaraisuutta parannetaan. Iivisniemi-Kaitaa-seura muistutti myös, että Helsingin kaupungin edustajat aikoinaan lupasivat, että he voisivat suostua Hannusmetsän säilymiseen metsänä, jos he saavat tarpeeksi rakennusoi-keutta omistamilleen maille lähialueelta.

7.2 Yhteistyö kaavan valmistelun aikana

Asemakaavan muutos on laadittu yhteistyössä hakijan työryhmän kanssa.

Hankkeen edustajat ja suunnittelukonsultit

- Jussi Kokkila, Ativa Oy, toimitusjohtaja
- Heikki Turunen, Laakkonen Kiinteistöt Oy, kiinteistöjohtaja
- Jukka Hyvämäki, arkkitehtitoimisto HKP, arkkitehti
- Esa Sallinen, Domos arkkitehdit, arkkitehti

Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen asemakaavoituksen palvelualueella kaavan valmistelusta on vastannut

- Paltsa Salama, asemakaavainsinööri
- Anja Karhula, maisema-arkkitehti
- Hanttu Marno, liikennesuunnittelija

7.3 Käsittelyvaiheet

Lyhenteet:

- ksj = kaupunkisuunnittelujohtaja
- akp = asemakaavapäällikkö
- ksl = kaupunkisuunnittelulautakunta
- kh = kaupunginhallitus
- ekyj = kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto
- taja = kaupunkihallituksen tila- ja asuntojaosto
- kv = valtuusto

Päivämäärä	Taho	Tapahtuma
27.6.2022		Kaavoitushakemus saapui
25.3.2024		Kaavahankkeen aloituskokous
19.2.2024	ksj	OAS ja valmisteluaineisto nähtäville
4.3.-3.4.2024		Valmisteluaineisto nähtävillä (MRA 30 §)
28.1.2026	ksl	Kaavaehdotus nähtäville
16.2.-17.3.2026		Kaavaehdotus nähtävillä

ESPOON KAUPUNKI

KAUPUNKISUUNNITTELUKESKUS

Paltsa Salama

Paltsa Salama

Asemakaavainsinööri

Torsti Hokkanen

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

- OLEVA RAKENNUS
- MARSBYNTIEN LIIKEKIINTEISTÖT OY
- KOY ESPOON HANNUS

KAAVAMUUTOSALUEEN RAJAUS (3m)

10 50 100

