

Alue 412601
Marinkallio
 Asemakaavan muutos

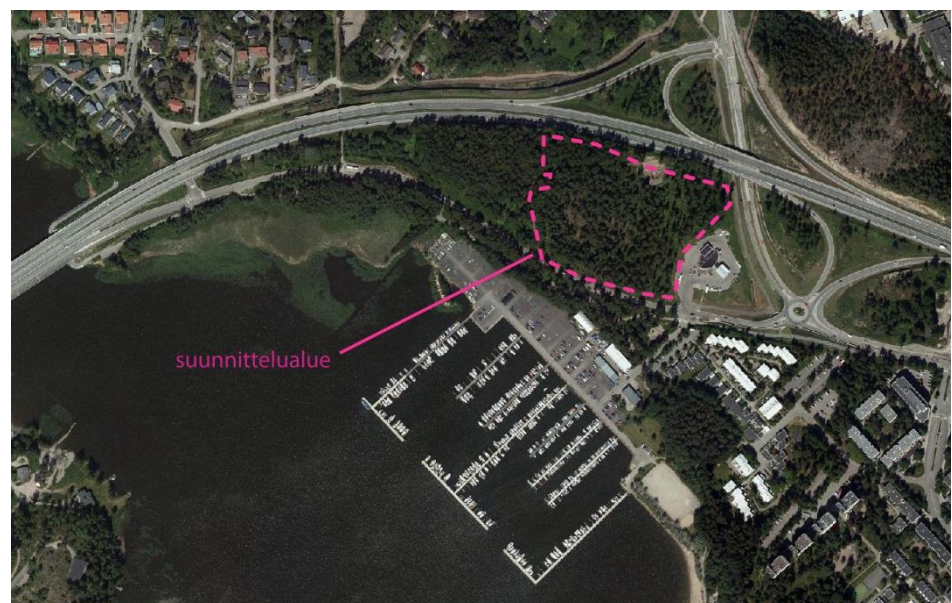
Asianumero 1543/10.02.03/2016
 7.6.2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksella parannetaan asutokorttelin osan toteutettavuutta rakennusoikeuden säilyessä ennallaan ja kehitetään pysäköintiratkaisuja.



Kuva: suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualueen rajaus ortoilmakuvapohjalla © Espoo kaupunki 2013.

LÄHTÖKOHDAT

Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kivenlahden keskuksen tuntumassa Marinsataman vieressä, Vanhan Jorvaksentien ja Länsiväylän välisellä alueella. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 34068 idänpuoleinen osa. Rakenteilla oleva Kivenlahden metroasema on kävelyetäisyyden päässä.

Asemakaava-alueen länsiosassa osa asuinrakennuksista on rakenteilla ja osa suunnitteilla, ja itäreunassa toimii huoltoasema (LH-1).

Alueen nykytilanne

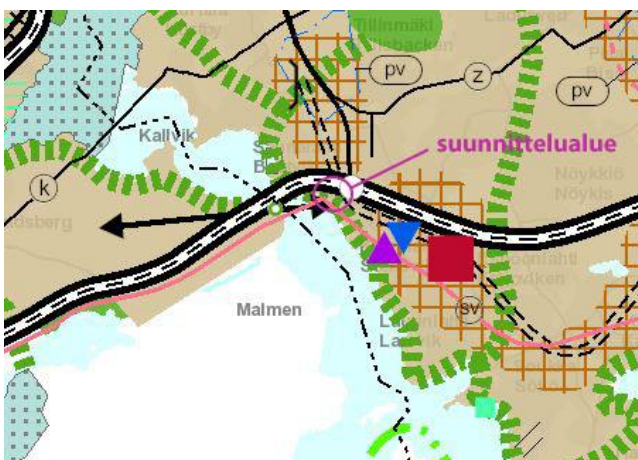
Asumaton ja raunioitunut omakotikiinteistö purettiin vuonna 2015. Muilta osin alue on kallioista ja metsäistä rinnemaastoa. Suunnittelualueen lounaisreunassa kulkee kunnallinen viemäri linja.

Maanomistus

Korttelissa 34068 sijaitseva suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa, samoin asemakaavaan sisältyvät muut tontit ja kiinteistöt. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet sekä yhdyskuntatekniselle huollolle varatun alueen (ET-1) omistaa Espoon kaupunki. Länsiväylä alueen pohjoispuolella on valtion omistamaa tiealuetta.

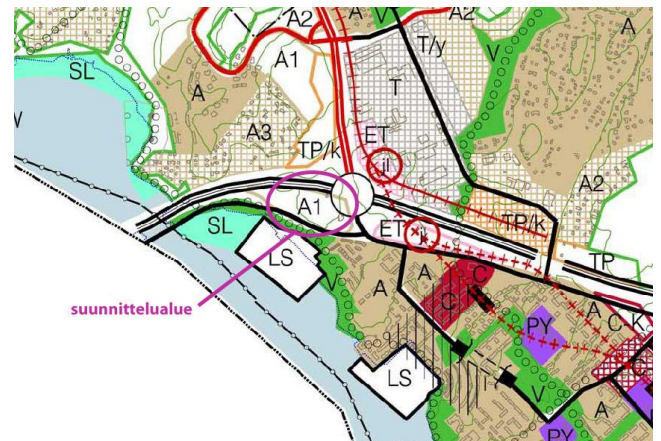
Kaavoitustilanne

Uudenmaan maakuntakaava (vahvistettu YM 8.11.2006) ja **Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava** (vahvistettu YM 30.10.2014). Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä 2014 alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen eteläpuolelle on merkitty viheryhteystarve.



Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta (lähde: Uudenmaan liiton karttapalvelu 1/2014 © Uudenmaan liitto ja Itä-Uudenmaan liitto, © Maanmittauslaitos lupa nro 744/MYY/06).

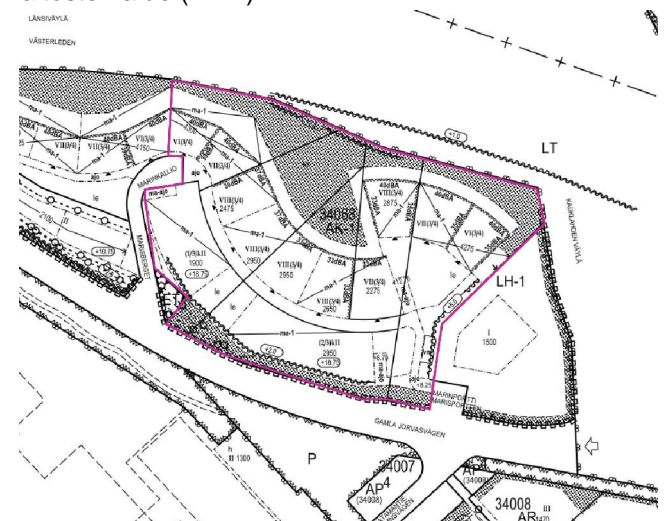
Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on varattu kaupunkimaiseksi asuntoalueeksi (A1). Etelä- ja pohjoispuoleltaan alue rajoittuu tiealueisiin, etelässä kaksiajorataiseen päätiehen ja pohjoisessa moottoritiehen. Alueen länsipuolella jatkuu asuinalueeksi varattu alue.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (1/2014) © Espoon kaupunki.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

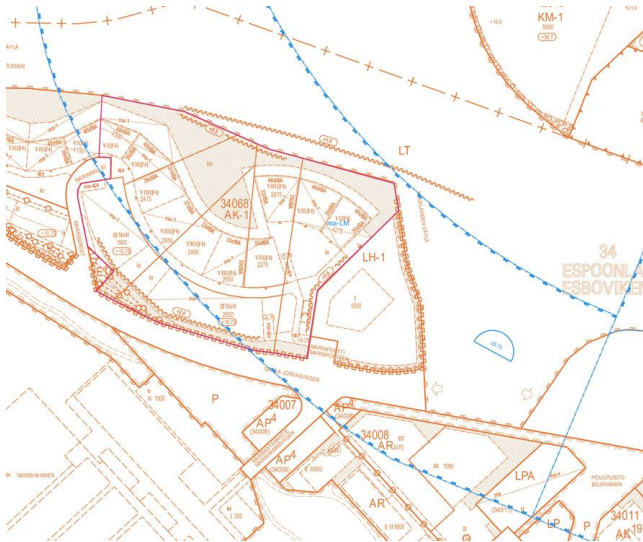
Marinkallio asemakaava ja asemakaavan muutos (lainvoimainen 2.11.2011). Asemakaavaan sisältyvät asuinrakennustalojen korttelialue (AK-1), rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue (AR), huoltoaseman korttelialue (LH-1) sekä yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET-1).



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta (1/2014) © Espoon kaupunki.

Matinkylä-Kivenlahti metrotunnelin maanalainen asemakaava 940100 (lainvoimainen 7.8.2013).

Metrotunnelin maanalainen aluevaraus kulkee osittain kaavamuuosalueen kohdalla.



Kuva: Maanalainen asemakaava (8/2013) © Espoon kaupunki.

Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 19.02.2016 hakenut korttelin 34068 itäpuolisten määräalojen maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Sopimukset

Asemakaavan muutos, jossa rakennusoikeus ei muutu, ei edellytä maankäytösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatimista.

MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

Tavoitteet

Tavoitteena on parantaa suunnittelualueen toteutettavuutta. Voimassa olevan asemakaavan osoittama rakennusoikeus säilyy ennallaan, mutta jaetaan rakennusalojen kesken niin että alueen jakaminen jatkossa 10-12 tonttiin toteuttamisen helpottamiseksi on mahdollista. Suurimmat sallitut kerrosluvut tarkistetaan siten, että rakennusmassat polveilevat ja porrastuvat maastoa mukaillen voimassa olevan asemakaavan kaupunkikuvallisen tavoitteen mukaisesti. Asemakaavan esittämä meluste Länsiväylän viereen toteutetaan 3 tasoon rakennettavana pysäköintilaitoksena, joka on osittain maan alla. Auto- ja pyöräpysäköintipaikkojen määrä toteutetaan kaupungin uuden laskentaohjeen mukaan.

Suunnittelussa huomioidaan myös meluntorjuntaan ja ilmanlaatuun liittyvät haasteet sekä alueelle järjestettävien ajoyhteyksien turvallisuus. Alueella varaudutaan kunnallisen runkoviemärin tuuletuksen tehostamiseen.

Aiemmat kaavaan liittyvät päätökset

Liito-oravaan liittyvät päätökset:

4.4.2014 ELY-keskuksen myöntämä lupa poiketa luonnonsuojelulain 49 § 1 momentin mukaisesta liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja koskevasta hävittämis- ja heikentämiskiellosta Espoon Marinkallion asemakaavan toteuttamiseksi.

2.3.2015 ELY-keskuksen myöntämä lupa poiketa luonnonsuojelulain 39 §:n kiellosta liito-oravayksilöiden siirtoa varten. Kaavamuutosalueelta liito-orava on siirretty heinäkuussa 2015 ja asemakaava-alueen länsipuolelta tammikuussa 2016. Lopuraportti asiasta on valmisteilla.

Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan 6-8 -kerroksiset lamellitalot muodostavat maaston mukaan polveilevia ketjuja. Lisäksi Vanhan Jorvaksentien lähellä pienkerrostalot ovat 2-3 -kerroksisia rinneratkaisuja, suurimaksi osaksi voimassa olevaa asemakaavaa noudatetaan. Etelän puolella meren suuntaan julkisivut muodostuvat yhtenäisestä parvekevyöhykkeestä.

Osa pysäköintipaikoista on sijoitettu maanalaisena autohallina pienkerrostalojen ja pihatason alle, osa 3-kerroksiseen pysäköintilaitokseen Länsiväylän reunaan melusteeksi. Sisäänajo molempiin pysäköintilaitoksiin on Marinportin kautta maastoon upotettuna. Suunnitelman rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan mukainen 29600 k-m².

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. Asemakaavaehdotusvaiheessa suunnitelma sisältää korttelisuunnittelu- ja arkkitehtisuunnitelman sekä korttelin liikennejärjestelyt, melu- ja ilmanlaatuselvitykset sekä hulevesien hallintaselvityksen. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osien arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat kortteli 34068 ja sen lähiympäristö. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin.

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 erikseen sovittavin neuvotteluin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (MRL 63 §) Asemakaavatyö on käynnistynyt tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on kaupungin esitys yhteistyöstä osallisille. Se määrittelee kaavan valmistelussa ja kaavan vaikutusten arvioinnissa noudatettavat osallistumisen ja vuorovaikutuksen periaatteet ja tavat. Osallisilla on mahdollisuus esittää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselle (ELY) neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä ennen kuin asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville.

Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 15.8.2016 – 13.9.2016. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 13.9.2016 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoitteella: kirjaamo@espoo.fi. Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi, alue- ja asianumero (Marinkallio, 412601, 1543/2016) on mainittava. Saatujen mielipiteiden lyhennelmiin ja vastineisiin voi tutustua kaavaehdotuksen nähtävilläolon yhteydessä.

Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2017. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaavan hyväksyminen (MRL 52 §)

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin kannanotto muistutuksiin kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaa-

vaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtäville (MRA 32 §). Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunkisuunnittelulautakunta. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

Tiedottaminen

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista kuulutetaan kaupungin ilmoituslehdissä, **Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa**. Lisäksi kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajille sekä asukasyhdistykselle lähetetään kirje. Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoituslehdissä ja kirjeitse niille muistuttajille, jotka ovat osoitteensa ilmoittaneet.

Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu (käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Espoonlahden suuralueen yhteispalvelupisteessä (Kauppakeskus Lippulaiva, Espoonlahdenkatu 4) ja kaupungin verkkosivuilla:

www.espoo.fi/kaavoitus

Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Aija Aunio, p. 043 825 5212

Mikla Koivunen (maisemasuunnittelu),
p. 046 877 2502

Markus Pasanen (liikennesuunnittelu),
p. 043 824 7351

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 7.6.2016

Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelujohtaja

KUVIA SUUNNITELMASTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvälähteinä toimineet selvitykset/suunnitelmat:

- Vanha Jorvaksentie 1 ja 3, viitesuunnitelma (YIT-Rakennus Oy / Arkkitehdit NRT Oy, 1/2016)



Havainnekuva muutossuunnitelman sovittamisesta voimassa olevan asemakaavan muihin suunnitelmiin.



Kaaviomainen pohjapiirros, peruserkerros



Aluepoikkileikkaus



Näkymä Länsiväylälle



Viistoilmakuva