

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Rantamäenpolku

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialue asuinkäyttöön.



Kuva: Suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: Alustava suunnittelualan rajaus ortokartalla.

## Lähtökohdat

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Matinkylän kaupunginosassa Matilahdenrannan läheisyydessä, osoitteessa Matinkyläntie 3. Suunnittelualueeseen kuuluu korttelin 23044 tontti 2. Alue rajautuu lännessä Matinkyläntiehen ja idässä jalankululle ja pyöräilylle varattuun katuaukioon, joka liittyy Rantamäenpuistoon. Etelässä suunnittelualue rajautuu Rantamäenpolkuun.

Asemakaavan muutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

### Alueen nykytilanne

Korttelin 23044 tontilla 2 sijaitsee vuonna 1989 rakennettu, yksikerroksinen liikerakennus sekä avonainen autokatos. Punatiilinen liikerakennus sijaitsee tontin itäreunassa ja rakennuksen seinä rajautuu tontin ja Rantaraitti-katuaukion rajaan. Avonainen autokatos sijaitsee keskellä tonttia. Tontilla on kaavanmukainen rakennusoikeus 650 kerrosneliötä ja tontilla on käytetty rakennusoikeutta 710 kerrosneliötä.

Kaavassa tontin länsireunan puoleiselle alueelle on varattu moottoriajoneuvojen polttoaineen jakeluaseman rakennusala (120 kerrosneliötä), mutta nykyiseltään alue on käyttämättömänä. Tällä hetkellä tontti on pääosin pysäköintikäytössä. Tontille on merkitty rasiiteena pohjois- ja eteläpuolisten tonttien autopaikat, ja tontille on tällä hetkellä kaksi ajoneuvoliittymää Matinkyläntieltä.

Tontin etelä- ja pohjoisreunoilla on istutettuja nurmialueita sekä puustoa. Kaavamuutosalue on kuitenkin rakennettu eikä sieltä ole tunnistettu erityisesti suojeltavia luontoarvoja. Tontti rajautuu etelässä Rantamäenpolkuun ja idässä Rantaraittiin, jotka ovat yleisiä jalankulku- ja pyöräteitä. Rantaraitti on tontin kohdalla toteutettu kivettynä aukiona, jolla on myös kasvillisuutta. Aukion länsipuolella sijaitsee koivuvaltainen lähimetsä, Rantamäenpuisto.

Rantaraitti-katuaukio on osa Matinkylän kaupunkirakenteessa kulkevaa keskeistä virkistysyhteyttä. Se yhdistää Matinkylän metroaseman Matinniitynpuiston ja Matinkylän asukaspuiston kautta Matilahdenrantaan ja edelleen Espoon rantaraittiin, joka laaja seudullinen merenrannassa kulkeva virkistysyhteys.

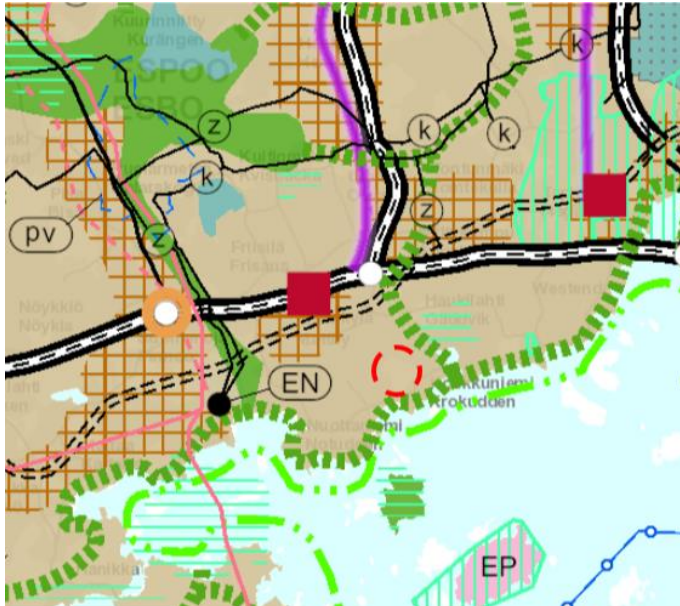
### Maanomistus

Korttelin 23044 tontti 2 on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

### Kaavoitustilanne

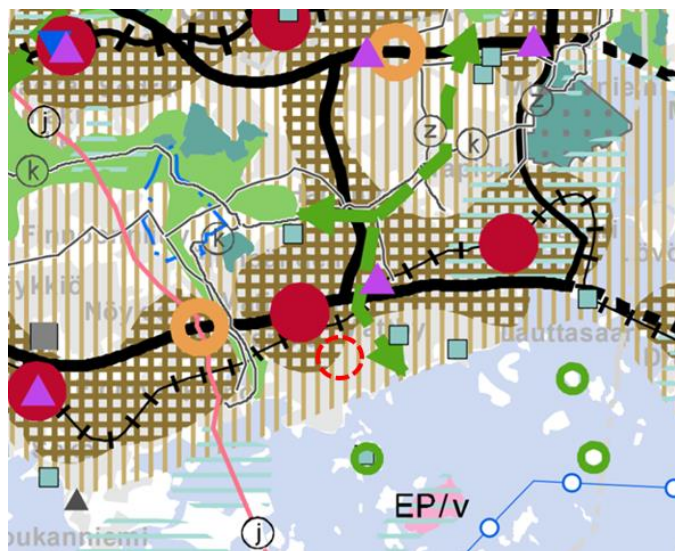
**Uudenmaan maakuntakaavassa** (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja sen läheisyyteen on merkattu viheryhteystarve.

Taajamatoimintojen alueen merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka, sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta.

**Uusimaa-kaavassa 2050** (Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavat tulevat voimaan, kun päätöksestä on kuulutettu maankäyttö- ja rakennusasetuksen §93 mukaisesti alueen kunnissa) alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.



Kuva: Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

**Espoon eteläosien yleiskaavassa** (lainvoimainen 29.1.2010) suunnittelualue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Suunnittelualueen länsipuolella kulkee alueellinen kokoojakuu, Matinkyläntie.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

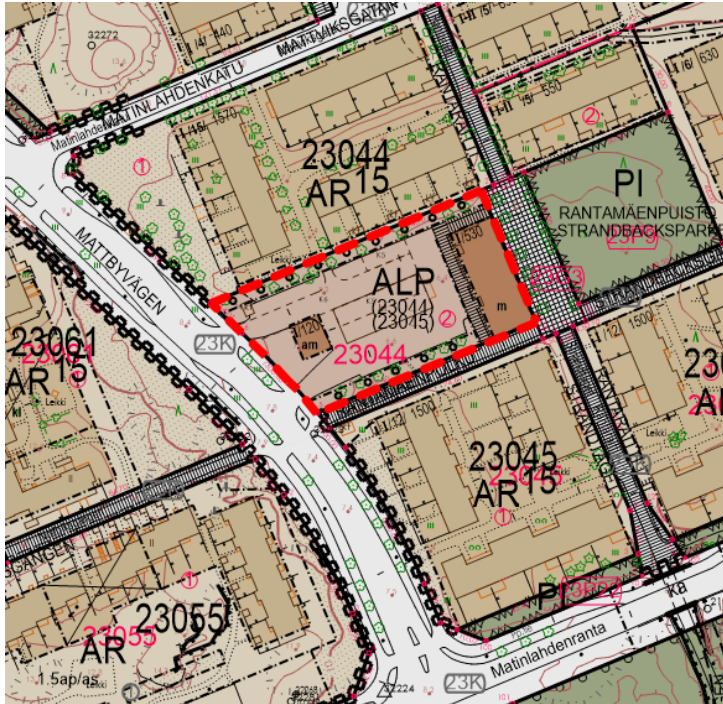
Alueella on voimassa asemakaava 311100 Matinkylä (lainvoimainen 13.03.1972). Korttelin 23044 tontti 2 on siinä osoitettu liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialueeksi (ALP).

Tontille on osoitettu myymälän tai liikkeen rakennusala (m), jonka rakennusoikeus on 530 kerrosneliötä ja suurin sallittu kerrosluku I, sekä moottoriajoneuvojen polttoaineen jakeluaseman rakennusala (am), jonka rakennusoikeus on 120 kerrosneliötä ja kerrosluku I.

Korttelissa on varattava vähintään 1 autopaikka 35 neliön myymäläpinta-alaa kohden, lisäksi ALP-korttelialue on varattu korttelien 23044 ja 23045 autopaikoille. Osa autopaikoista on katettuja. Yhteensä tontilla autopaikkoja on tällä hetkellä 60.

Tontin pohjois- ja eteläreunat on osoitettu lehtipuilla istutettaviksi alueen osiksi.





Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu punaisella.

## Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 29.11.2019 hakenut korttelin 23044 tontin 2 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

## Sopimukset

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

## Mitä alueelle suunnitellaan?

### Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa nykyinen liikerakennusten ja autopaikkojen korttelialue asuamiseen alueen ominaispiirteisiin ja maastonmuotoihin sovittaen, mutta tonttitehokkuutta kasvattaen. Rasitteena olevat viereisten tonttien autopaikat on määrä säilyttää.

Kaavanmuutos lisää asuntonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

## Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan korttelialue muutetaan asuinkäyttöön.

Asemakaavamuutoksen hakija esittää suunnitelmassaan alueelle kahta kaksikerroksista rivitaloa, jotka toistavat ympäröivien kortteleiden koordinaatistoa. Suunnitelmassa rivitalot sijoitetaan tontin itäpuolelle ja asuntopihat sijoittuvat talojen etelän puolelle. Asuntojen omat varastot rajaavat pihoja.

Tässä vaiheessa esitetyn suunnitelman myötä tonttitehokkuus nousee ja kokorakennusoikeus tulisi olemaan noin 1200 kerrosneliötä. Olemassa olevat rakennukset on tarkoitus purkaa.

Tontin omat, sekä rasiitteena olevat viereisten tonttien autopaikat sijoitetaan katoksiin ja avoimiin autopaikkoihin tontin Matinkyläntien puoleiselle osuudelle.

Suunnitelman myötä Matinkyläntieltä on mahdollista poistaa yksi tonttiliittymä, mikä parantaa liikennejärjestelyjen selkeyttä ja turvallisuutta. Pysäköintialue järjestellään uudelleen siten, että jalankulkuyhteydet etelä- ja pohjoispuolisilta tonteilta säilyvät nykytilanteen mukaisesti.

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

*Valmisteluaineiston kuvia on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.*

## Vaikutusten arviointi

Vaikutusalueena ovat korttelin 23044 tontti 2 ja sen lähiympäristö.

Suunnitelman pohjalta kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan ja 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.

## **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.

Mielipiteet voi esittää myös suoraan suunnittelijalle. Tapaamisaika tulee sopia etukäteen.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 22.2 – 23.3.2021.**

Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 23.3.2021 klo 15.45 mennessä osoitteella:

Kaupungin kirjaamo,  
PL 1,  
02070 ESPOON KAUPUNKI

tai sähköpostiosoitteella: [kirjaamo@espoo.fi](mailto:kirjaamo@espoo.fi)

Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse.

Kun annat mielipiteen, mainitse kaavan nimi ja aluenumero (Rantamäenpolku, 311108).

## **Kaavaehdotus (MRL 65 § ja MRA 27 §)**

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien, selvitysten, saatujen mielipiteiden ja muun palautteen pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa syksyllä 2021. 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. Käsitelyn 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**

Nähtävilläoloista ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan [kaupungin verkkosivuilla](#).

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja sen nähtävilläolon aikana mahdollisesti pidettävästä asukastilaisuudesta kuulutetaan myös kaupungin ilmoituslehdissä: Länsiväylässä ja Hufvudstadsbladetissa.

Lisäksi tiedotetaan kaava-alueen ja lähinaapuruston maanomistajia sekä asukasyhdistyksiä ja asukasfoorumia.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan [kaupungin verkkosivuilla](#) ja niille, jotka ovat hyväksymispäätöksen kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä [kaupungin verkkosivustolta](#). Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

### **Valmistelijoiden yhteystiedot**

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan

Emma Kiukas, puh. 040 639 4869

Katariina Peltola, maisemasuunnittelu, puh. 043 825 5200

Salla Mäkelä, liikennesuunnittelu, puh. 046 877 3001

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi.

Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus



Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 08.02.2021

---

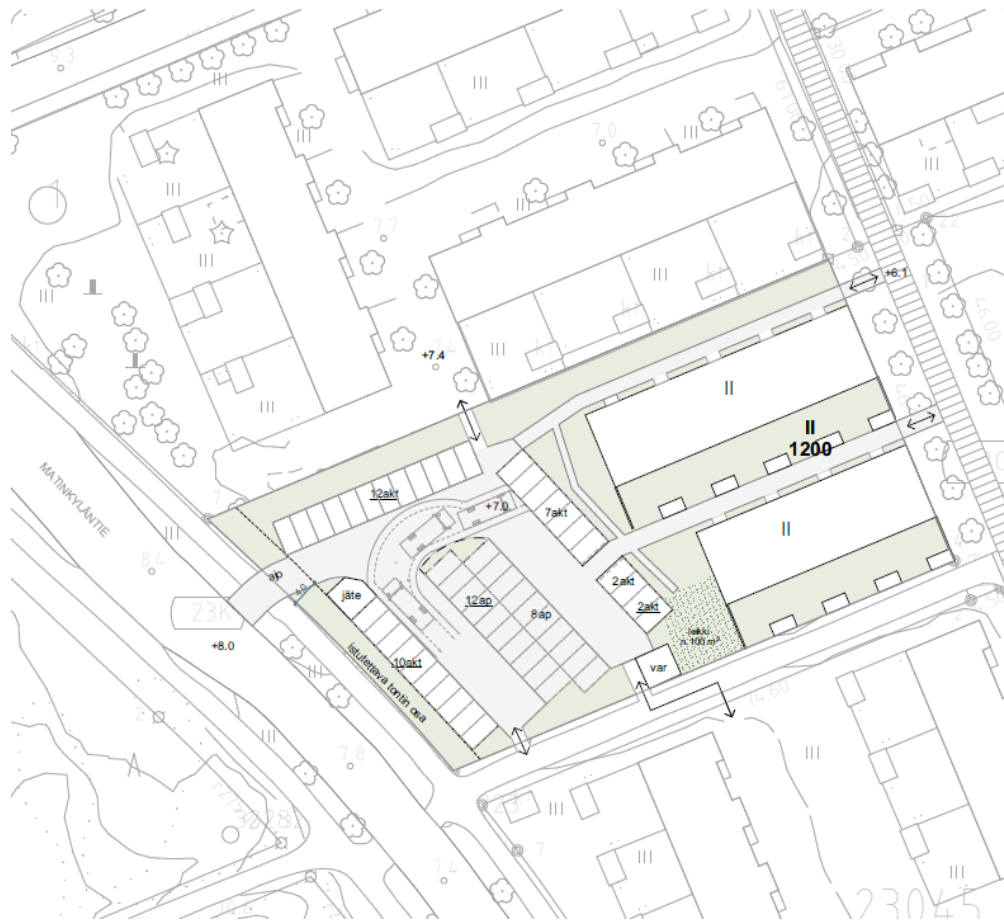
Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja

## Kuvia valmisteluaineistosta

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat suunnitelmat.

Matinkyläntie 3, Tengbom Arkkitehdit Oy, 20.11.2020

Suunnitelmaa havainnollistavia kuvia.



Kuva: Havainnekuva.



Kuva: Rakeisuuskuvaa.



Kuva: Massamallikuvaa pohjoisesta päin.