

Alue 712601

Asianumero 1850/10.02.03/2020

# Tangotie

Asemakaavan muutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kalliomäen alueella, Perusmäen kaupunginosassa, sijaitsevalla asemakaavan muutoksella mahdollistetaan kahdella korttelilla olevien kiinteistöjen joustavampi suunnittelu muuttamalla erillispientalojen korttelialue asuinpienalojen korttelialueeksi. Rakentamisen tehokkuus säilyy ennallaan.



Kuva: Suunnittelualan sijainti opaskarttapohjalla (06/2020, © Espoon kaupunki).



Kuva: Alustava suunnittelualan rajaus ortokartalla (06/2020, © Espoon kaupunki).

## LÄHTÖKOHDAT

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kalliomäen alueella, Perusmäen kaupunginosassa, osoitteessa Tangotie. Alue käsittää seitsemän kiinteistöä 49-413-21-2, -3, -4, -5, -6, -7 ja -8 (erillispientalojen korttelialue). Varsinaisen kaavanmuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

### Alueen nykytilanne

Suunnittelualue on asemakaavoitettu, mutta kiinteistöt ja kadut ovat edelleen rakentamatta. Suunnittelualueen pinta-ala on 20 730 m<sup>2</sup> eli reilu 2 hehtaaria. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta noin 5 660 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualue sijaitsee asemakaavoitetun Tangotien varrella. Alueeseen kuuluu 7 kiinteistöä, joista suurimmassa on tehokkuus  $e=0,30$  ja muissa  $e=0,25$ . Tällä hetkellä lähin rakennettu asuin- ja yhdyskuntarakentaminen sijaitsee Valssitiellä noin 200 metrin päässä suunnittelualueesta.

Suunnittelualue rajautuu itäosastaan Letikonrinteen lähivirkistysalueeseen. Lähin koulu (Niipperin koulu) ja sen yhteydessä oleva leikkipaikka sijaitsee noin 1,0-1,5 kilometrin ja lähin päiväkotinä noin 1,5-2,0 kilometrin päässä. Lähin päivittäistavarakauppa sijaitsee suunnittelualueelta noin 3 kilometrin päässä.

### Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

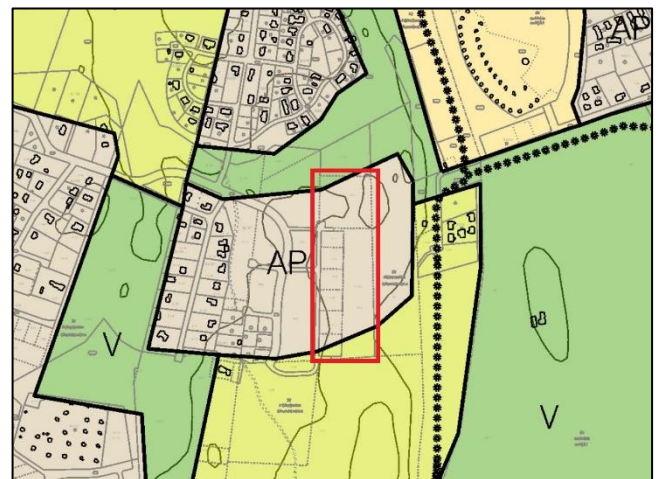
### Kaavoitustilanne

Voimassa olevien Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmässä alue on osoitettu taajamatoimintojen ja työpaikka-alueiden reservialueeksi (pystyraiditus). Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet. Alueen itäpuolitse kulkee viheryhteystarve pohjois-eteläsuunnassa.



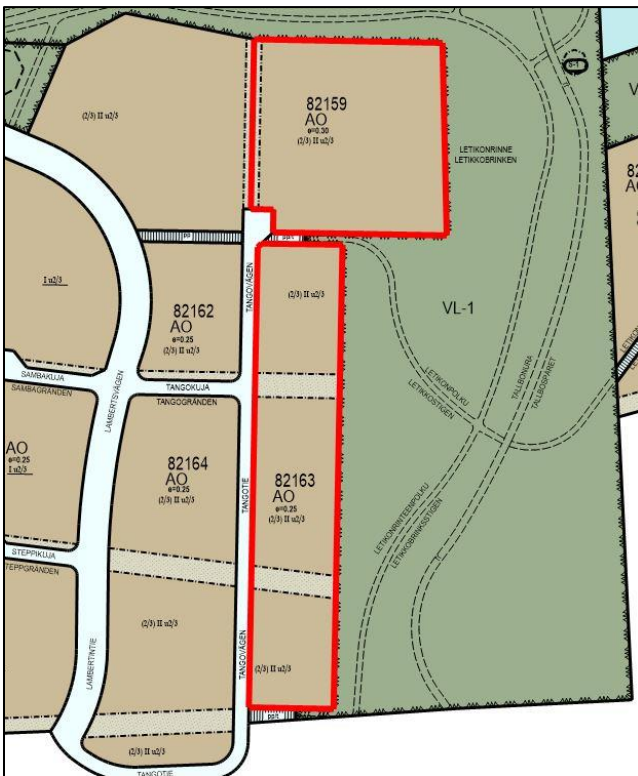
Kuva: Ote Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä (10/2020, © Uudenmaan liitto).

**Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I:ssä** (lainvoimainen 1997) alue on varattu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP). Asuinpienalojen lisäksi alueella sallitaan työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Pienin osin aluetta leikkaa myös virkistysalue (V) pohjoisessa ja maa- ja metsätalousvaltainen alue (M) etelässä.



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (10/2020, © Espoon kaupunki).

Suunnittelualueella on voimassa **asemakaava Gobbacka, alue 712600** (lainvoimainen 12.8.2015). Kiinteistöt ovat siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueella on rakennustehokkuus  $e=0,25..0,30$  ja sinne saa rakentaa enintään 2-kerroksisen rakennuksen. Alueella saa käyttää tehokkuusluvun mukaisesta rakennusoikeudesta enintään 1/3 liike-, työ- ja toimistotiloiksi, jotka eivät aiheuta häiriötä asumiselle.



Kuva: Ote ajantasa-asetakaavoista (10/2020, © Espoon kaupunki).

## MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

### Tavoitteet

Kiinteistöille on asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialue (AO). Asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa merkintä asuinpientalojen korttelialueeksi (AP), joka mahdollistaa joustavamman käytön, sillä se sallii rivitalojen, kytkettyjen pientalojen ja erillisten pientalojen rakentamisen. Kaavamuutoksella ei ole tarkoitus muuttaa rakennustehokkuutta.

### Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan korttelin 82159 kiinteistö 21:2 sekä korttelin 82163 kiinteistöt 21:3 – 21:8 on tarkoitus muuttaa asuinpientalojen korttelialueeksi, jotta kiinteistönomistajat voivat edistää alueen rakentamisen suunnittelua.

Suunnittelualueena oleva kiinteistöjen pinta-ala on yhteensä 20 730 m<sup>2</sup>. Kiinteistön enimmäiskerrosluku (II) ja rakennusoikeus pysyy suunnitelman mukaan ennallaan (e=0,25..0,30).

### Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 17.4.2020 hakenut kiinteistöjen maanomistajien edustaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

### Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavakartta, kaavaselostus sekä tarvittavat selvitykset laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

### Vaikutusten arviointi

Kaavoituksen yhteydessä arvioidaan asemakaavan muutoksen merkittävimmät vaikutukset. Soveltuvien osin arvioidaan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, rakennettuun ympäristöön, liikenteen ja teknisen huollon järjestämiseen, luontoon, maisemaan, ihmisten elinoloihin sekä yhdyskuntatalouteen. Tärkeimmät vaikutukset esitetään kaavaselostuksessa. Vaikutusalueena ovat suunnittelualueen kiinteistöt sekä niiden 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 neuvotteluihin.

**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.

### Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 26.10.–24.11.2020. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 24.11.2020 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. Kaavan nimi ja aluenumero (Tangotie, 712601) on mainittava.

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

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2021. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävillölokuulutuksessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsittelyn jälkeen lähetetään kaupungin vastineet 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

Nähtävilläolosta ja mahdollisista tiedotus- ja keskustelutilaisuuksista ilmoitetaan kaupungin verkkosivuilla [www.espoo.fi/kaavakuulutukset](http://www.espoo.fi/kaavakuulutukset).

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.

Kaavan hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin verkkosivuilla [www.espoo.fi/kaavakuulutukset](http://www.espoo.fi/kaavakuulutukset) ja niille, jotka ovat sitä kirjallisesti pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana ja samalla ilmoittaneet osoitteensa (MRL 67 §, MRA 94 §).

Kaava-aineisto on nähtävillä kaupungin verkkosivustolla [www.espoo.fi/asemakaavoituskohteet](http://www.espoo.fi/asemakaavoituskohteet). Aineistoon voi tutustua myös teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelussa (Tekniikantie 15, 2. krs, Otaniemi) ja Espoon asiointipisteissä.

### Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:

Juha Miettinen, p. 040 508 9198

Minna-Maija Sillanpää (maisemasuunnittelu), p. 040 642 7847

Kati Kinnunen (liikennesuunnittelu), p. 040 521 9772

Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

### Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki

MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

---

## Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 12.10.2020

*Torsti Hokkanen*

---

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja

## KUVIA VALMISTELUAINIESTOSTA



Asemapiirros uusien rakennusten suunnitelmasta, tehty yhteistyössä rakennuttajan kanssa.



Havainnekuva katunäkymästä uusien rakennusten suuntaan, tehty yhteistyössä rakennuttajan kanssa.