

Alue 322026

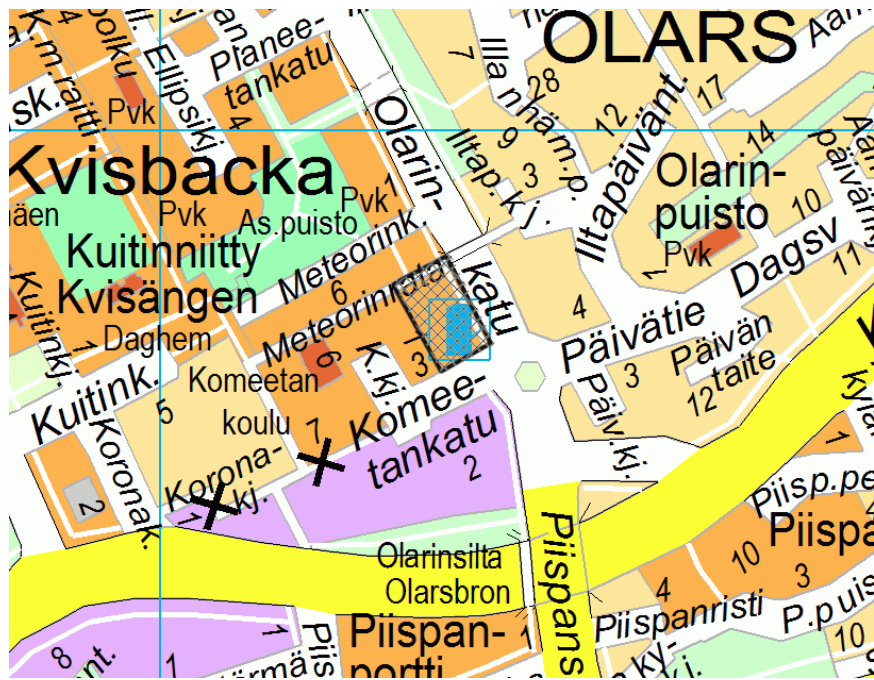
Asianumero 5657/10.02.03/2016

## Komeetanristi

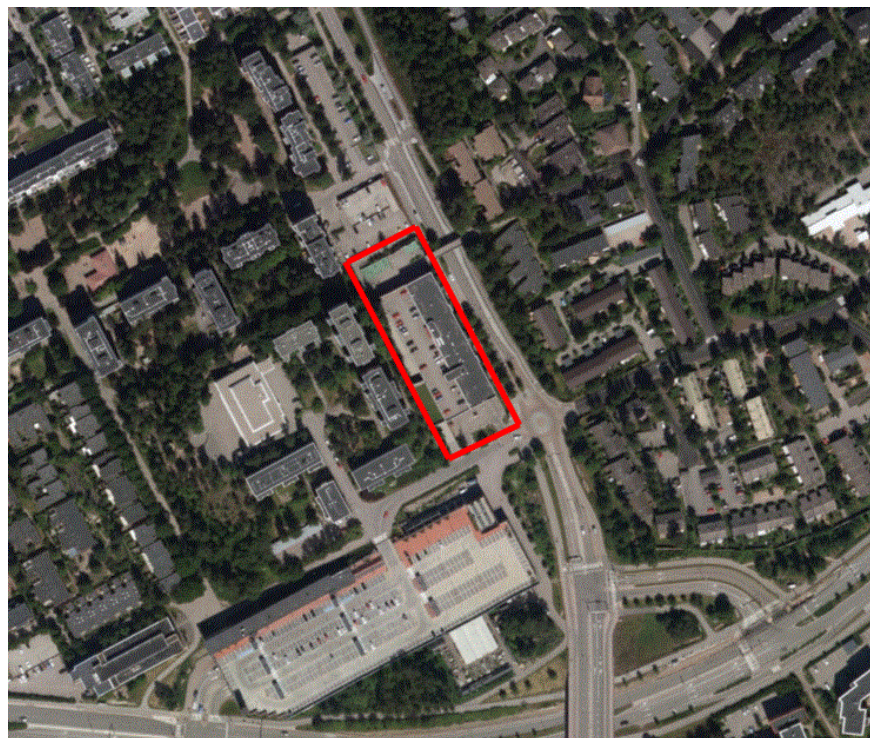
Asemakaavan muutos

# Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Olarinkadun ja Komeetankadun kulmaukseen (kortteli 22120 tontti 1) nykyisen pysäköinti/liikerakennuksen paikalle suunnitellaan asuinkortteli, jonka alimmissa kerroksissa on pysäköintiä ja liiketilaa.



Kuva: suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla © Espoo kaupunki 2015.

## LÄHTÖKOHDAT

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Olarissa, Kuitinmäen eteläosassa, Olarinkadun länsipuolella, Komeetankadun ja Meteorinkadun välisellä osuudella. Kaavamuuos koskee korttelin 22120 tonttia 1 ja sen pohjoispuoleista osuutta Meteorinrata nimisestä kevyenliikenteen alueesta leikkipaikkoineen. Kaavanmuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

### Alueen nykytilanne

Kaavamuuosaluueen tontilla 22120-1 sijaitsee nykyisellään vajaalla käytöllä oleva paikoitus-/pienteollisuustalo, jossa on myös toimisto-, varasto- ja myymälätiloja.

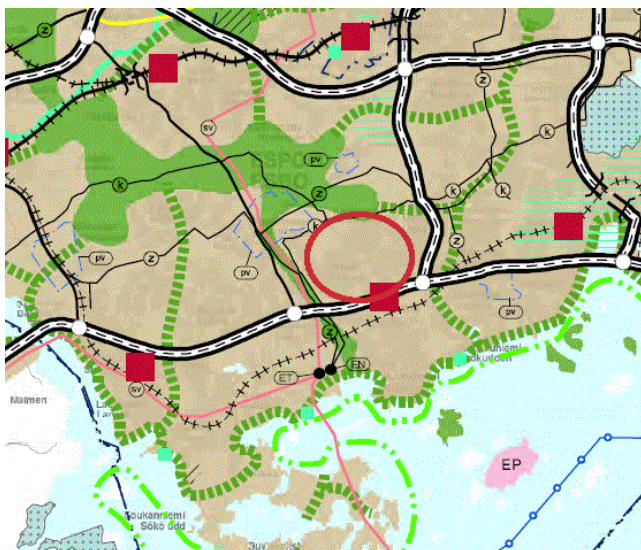
Olarin asuinalue on rakentunut pääosin vuoden 1980 tienoilla siten että Olarinkadun länsipuolella kaavamuuosaluueen viereisillä tonteilla sijaitsee kallion päällä 7 kerrosta korkeita kerrostaloja ja Olarinkadun vastapuolella (itäpuolella) rivitaloalue. Korttelin eteläpuolella sijaitsee päivittäistavarakauppa ja 600 metrin kävelymatkan päässä etelässä Iso Omena kauppakeskus sekä Matinkylän metroasema.

### Maanomistus

Korttelin 22120 tontti 1 on yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katu- ja virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki.

### Kaavoitustilanne

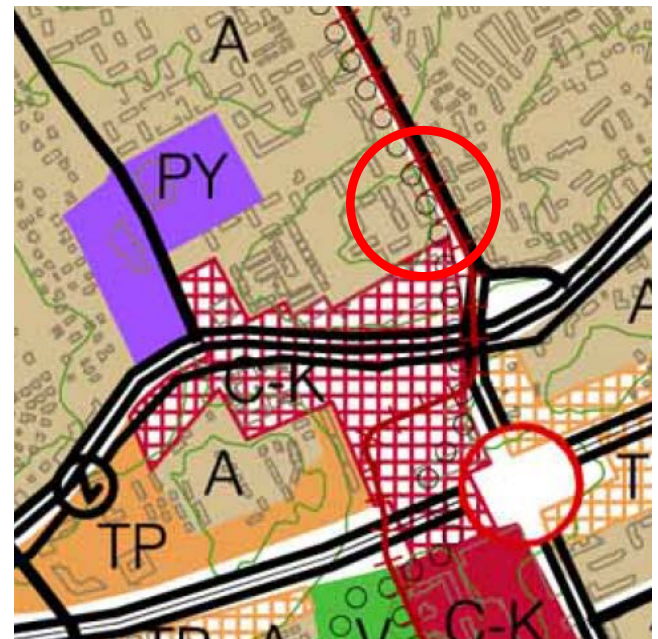
**Uudenmaan maakuntakaavassa** (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen eteläpuolella sijaitsee moottoriväylä (Länsiväylä) ja keskustatoimintojen alue (Matinkylän keskus).



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) suunnittelualue on nykyisellään säilyvä asuntoalue (A). Alueen asemakaavaa muutettaessa turvataan nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alueen eteläpuolella on keskustatoimintojen alue (C-K).

Olarinkatu on yleiskaavassa yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojakatu. Sen vierellä kulkee oleva virkistysyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen, yhteys sitova. Olarinkadun linjauksen mukaisesti on merkitty uusi raideyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen, yhteys sitova.



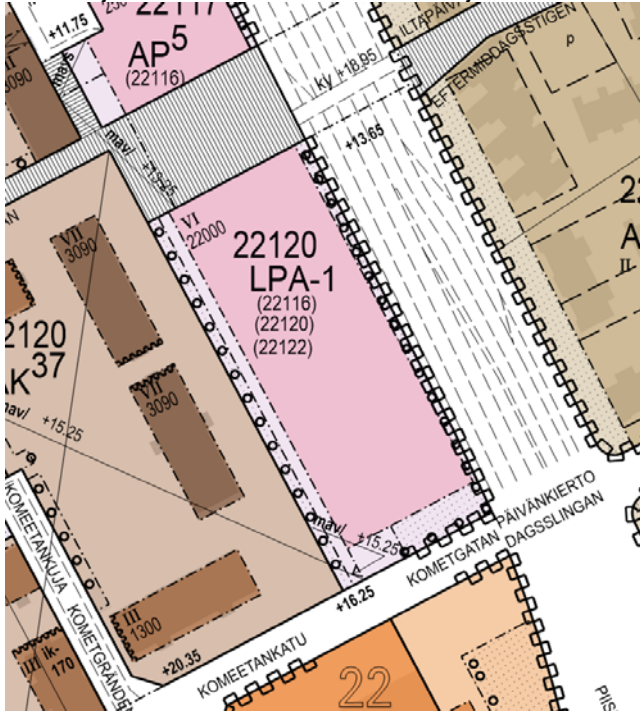
Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta (1/2014) © Espoon kaupunki.

Suunnittelualueen pohjoisosassa Meteorinradan kevyen liikenteen väylällä on voimassa **asemakaava KUITINMÄKI II 22091-22111, 22115-22122, OSA 22109** (lainvoimainen 25.8.1976). Kevytliikenneväylän alle on merkitty osa maanalaista väestönsuojatilaa sekä sen sisäänkäynti.

Suunnittelualueen pääosan muodostavalla korttelin osalla on voimassa asemakaava nimeltä **Kuitinmäki II, muutos 22120 tontti 1** (lainvoimainen 22.4.1999). Korttelin 22120 osa on siinä osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi (LPA). Korttelin osan rakennusoikeus on 22000 k-m<sup>2</sup> ja kerrosluku VI. Korttelin osalle saa sijoittaa kortteleiden 22116, 22120 ja 22122 autopaikkoja. Korttelin osalle saa rakentaa pienteollisuus-, myymälä- ja toimistotiloja enintään 1/6 kerrosalasta. Yhden myymälän suurin koko saa olla enintään 400m<sup>2</sup>, myymälätilaa saa rakentaa yhteensä enintään 800m<sup>2</sup>. Korttelin osalle saa rakentaa yhden huoltamon, korkeintaan 1000m<sup>2</sup>. Korttelin osalle saa rakentaa opetus-, kulttuuri- ja sosiaalista toimintaa



palvelevia tiloja 1500m<sup>2</sup>. Korttelin osan lounaisnurkassa sijaitsee maanalaisen väestösuoja-tilan osa.



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

Piispansillan ja Kuitinmäentien risteuksen läheisyyteen on tekeillä asemakaavoja: Komeetanrinne 322025, Piispankallio 321608, Koronakulma 322021.

#### Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 30.12.2016 hakenut korttelin 22120-1 maanomistaja. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

#### Sopimukset

Asemakaavan muutos edellyttää maankäytösopimuksen (MRL 91b §) tai muun toteuttamissopimuksen laatimista. Maankäytösopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

## MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

### Tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa korttelin pääkäyttötarkoitus asumiseksi ja täydennysrakentaa korttelia säilyttäen nykyisen mukainen autopaikkatarjonta. Asuntoihin liittyvän kansipihan suunnittelun tavoitteena on yhdistää se luontevasti muuhun kortteliin ja parantaa korttelin pihatiloja ja niiden saavutettavuutta. Kaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteena on hyödyntää nykyistä rakennusrunkoa mahdollisuuksien mukaan.

### Suunnitelman kuvaus

Korttelin osalle suunnitellaan edellisen korvaavaa tai sitä parantavaa pysäköintilaitosta, johon sijoittuu nykyisen mukaisesti alueen autopaikkoja. Pysäköintilaitoksen Olarinkadun reunalle suunnitellaan liiketilaa 1. kerrokseen ja asuntojen varastotilaa 2. kerrokseen. Pysäköintilaitoksen päälle sijoittuu asuinkerrostaloja sekä niiden kansipiha. Huoltoasematoimintaa ei alustavasti ole tarkoitus jatkaa. Asuinrakentamista kortteliin sijoittuu noin 10 000 k-m<sup>2</sup>, minkä lisäksi apu- ja liiketiloja ensimmäisiin kerroksiin noin 2000k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksen hakijan tavoitteen mukaisesti kaavan ehdotusvaiheessa tutkitaan myös mahdollisuutta

hyödyntää olevaa rakennetta. Alustavasti tällainen ratkaisu nostaisi pihakannta kerroksen korkeammalle.

Kuvmateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä on viitesuunnitelma.

### Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavan muutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. Asemakaavan ehdotusvaiheessa laaditaan tarpeen mukainen kunnallistekninen suunnitelma. 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 22120 ja sen lähiympäristö. Vaikutusarviointissa 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 vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat.

### Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 3.4 – 3.5.2018 **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 3.5.2018 klo 15.45 mennessä** osoitteella: Kaupungin kirjaamo, PL 1, 02070 ESPOON KAUPUNKI tai sähköpostiosoiteella: [kirjaamo@espoo.fi](mailto:kirjaamo@espoo.fi). Kirjaamon käyntiosoite on Siltakatu 11, kauppakeskus Entresse. Kaavan nimi, alue- ja asianumero (Komeetanristi, 322026, 5657/2016) on mainittava.

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

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa **syksyllä 2018**. 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 vastineet kunkin muistutuksen ensimmäiselle osoitteensa ilmoittaneelle allekirjoittajalle. Jos kaavaehdotukseen tehdään oleellisia muutoksia, se asetetaan uudelleen nähtävillä (MRA 32 §). Lautakunnan puoltama kaavaehdotus lähetetään kaupunginhallituksen käsiteltäväksi. **Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginhallitus.** 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 sitä pyytäneet kaavan nähtävilläoloaikana.

**Kaava-aineiston virallinen nähtävilläolopaikka on Espoon teknisen ja ympäristötoimen asiakaspalvelu** (käyntiosoite: Virastopiha 2 C, 1. kerros, Espoon keskus). Eri kaavavaiheissa aineistoa on esillä myös Matinkylän yhteispalvelupisteessä (kauppakeskus Iso Omena, Suomenlahdentie 1, Palvelutori, 3. krs) ja kaupungin verkkosivuilla: [www.espoo.fi/kaavoitus](http://www.espoo.fi/kaavoitus)

### Lisätietoja

Hankkeeseen liittyen voi ottaa yhteyttä koko kaavoitusprosessin ajan:  
Jussi Partanen, p. 050 369 4667  
Katariina Peltola (maisemasuunnittelu), p. 043 825 5200  
Salla Karvinen (liikennesuunnittelu), p. 046 877 3001  
Sähköpostit muotoa: etunimi.sukunimi@espoo.fi

### Lyhenteet:

MRL = maankäyttö- ja rakennuslaki  
MRA = maankäyttö- ja rakennusasetus

## Päiväys ja allekirjoitus

Espoossa, 5.3.2018

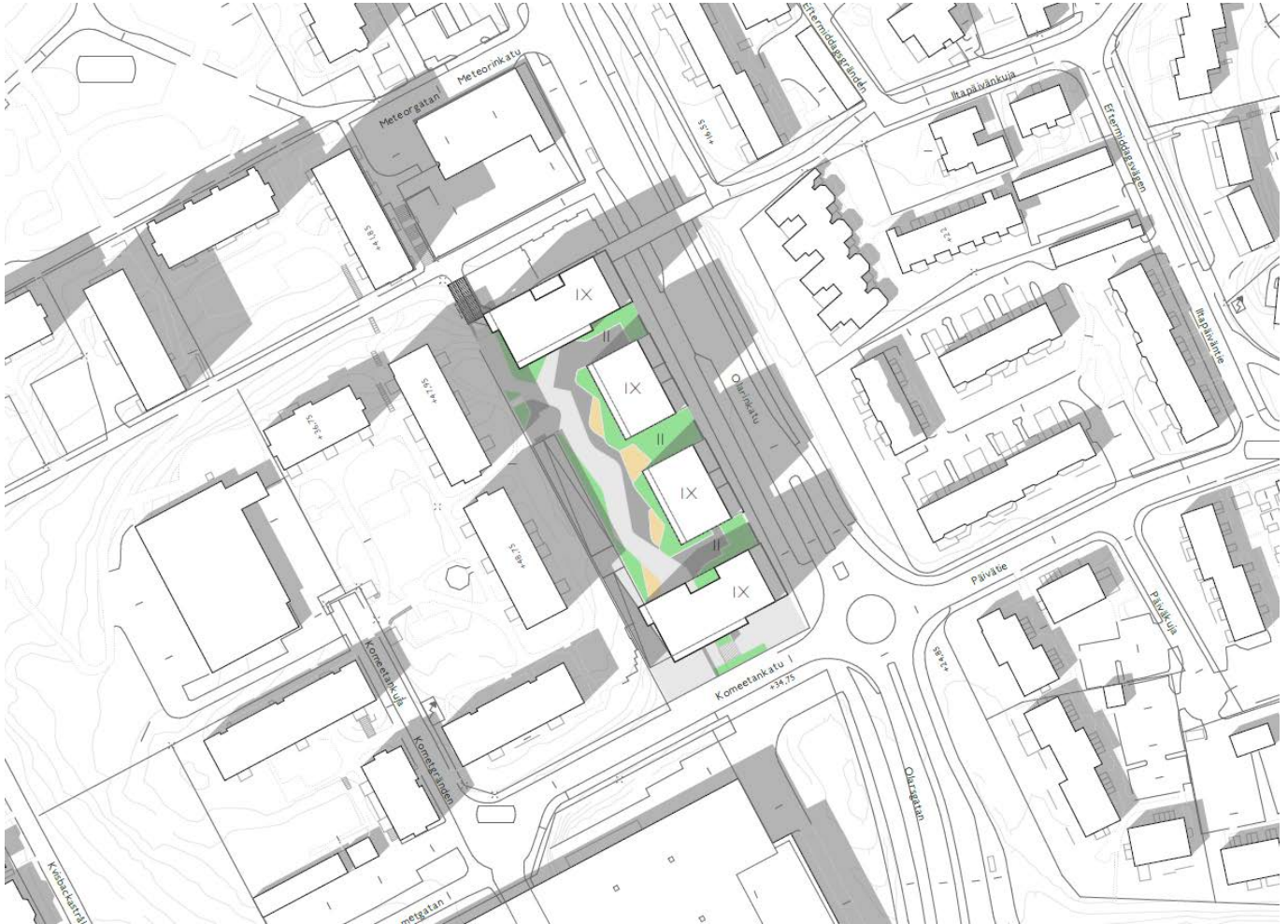
*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja

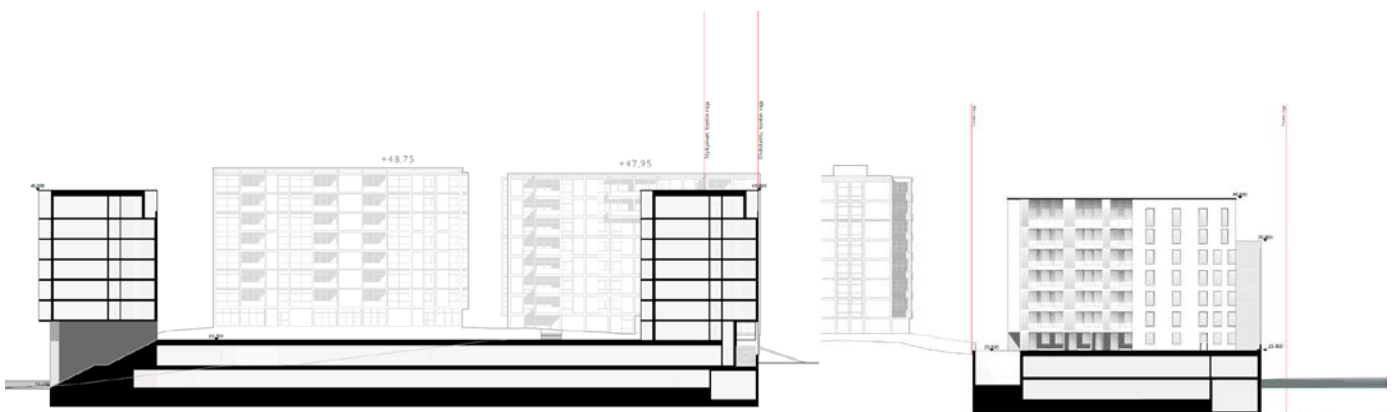
## KUVIA SUUNNITELMASTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvälähteinä toimineet selvitykset/suunnitelmat:

- Viitesuunnitelma VE1, Ark7 Oy (2018). Suunnitelma on osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä 1.

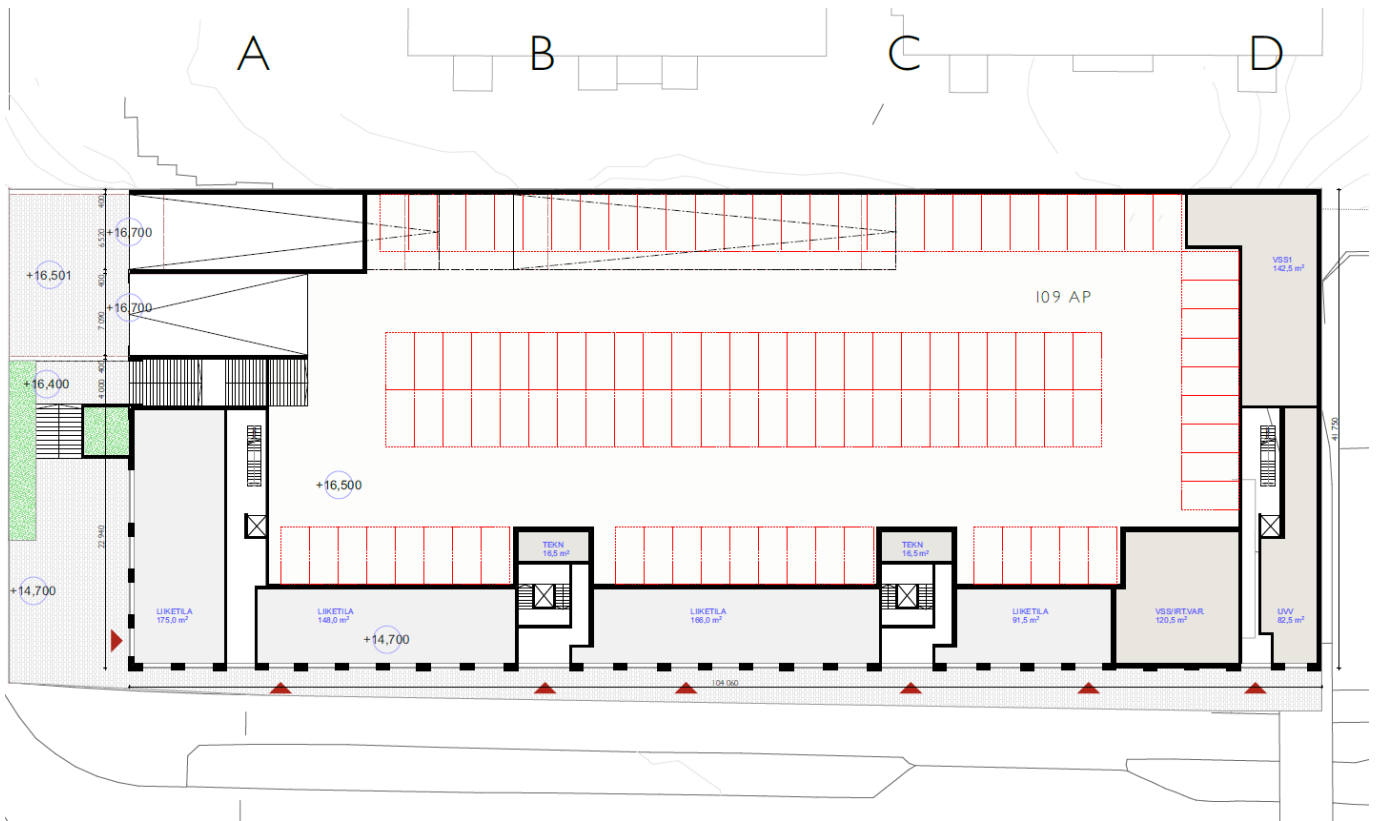


Asemapiirros

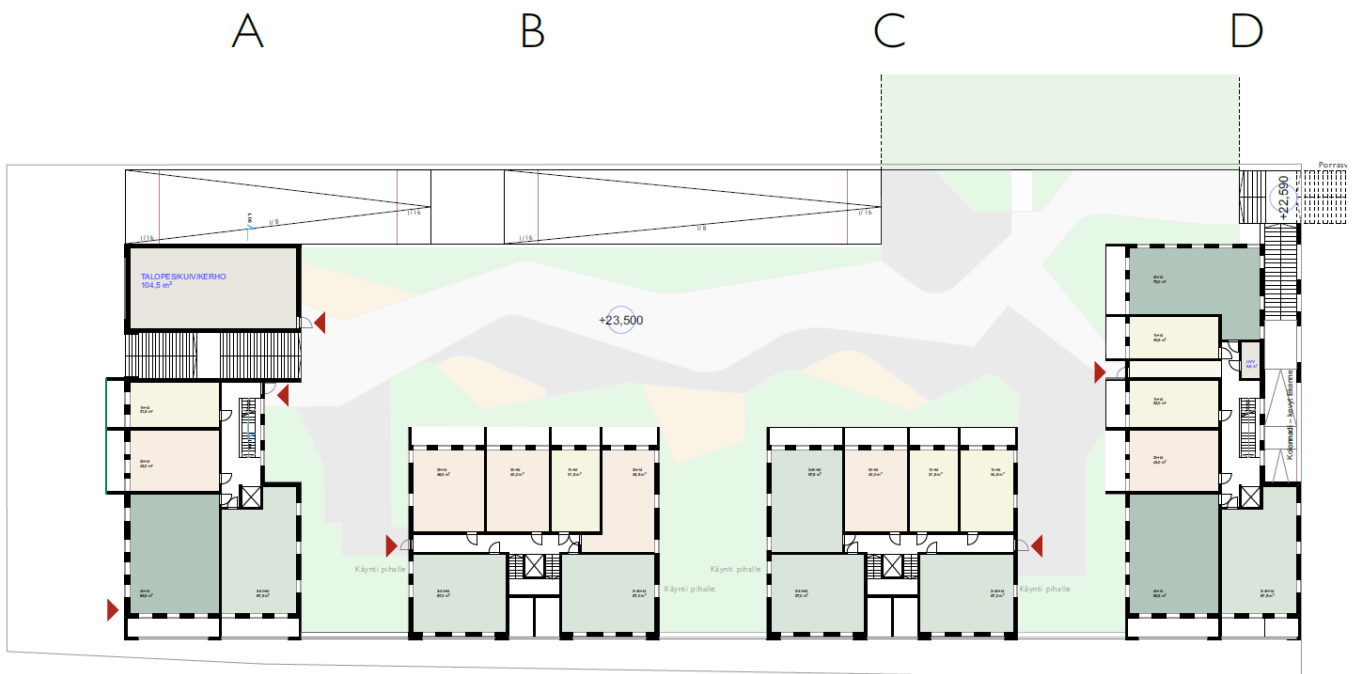


Leikkaus etelästä pohjoiseen

Leikkaus lännestä itään



*Kaduntasokerros, pysäköintiä ja liiketilaa.*



*Pihakansikerros ja asuinkerrokset.*

A

B

C

D



*Ylimmät asuinkerrokset, sisäänvedetty Olarinkadun julkisivu.*

Lisää kuva-aineistoa on viitesuunnitelmassa VE1, osallistumis- ja arviointisuunnitelman liitteenä.