

Alue 322029

Asianumero 5717/10.02.03/2017

# Auringonkatu

Asemakaavan muutos

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehostaa Olarinkadun ja Auringonkadun risteyksessä sijaitsevien pientalotonttien käyttöä.



Kuva: suunnittelualueen sijainti opaskarttapohjalla.



Kuva: alustava suunnittelualueen rajausta ortokartalla.

## LÄHTÖKOHDAT

### Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee Kuitinmäessä Olarinkadun ja Auringonkadun risteyksessä. Suunnittelualue rajautuu idässä ja etelässä katuihin sekä pohjoisessa ja lännessä rakennettuihin tontteihin. Alustava suunnittelualueen rajaus kattaa tontit 22094/7 ja 22094/8. Varsinaisen kaavamuutoksen aluerajaus tarkentuu suunnittelun edetessä.

### Alueen nykytilanne

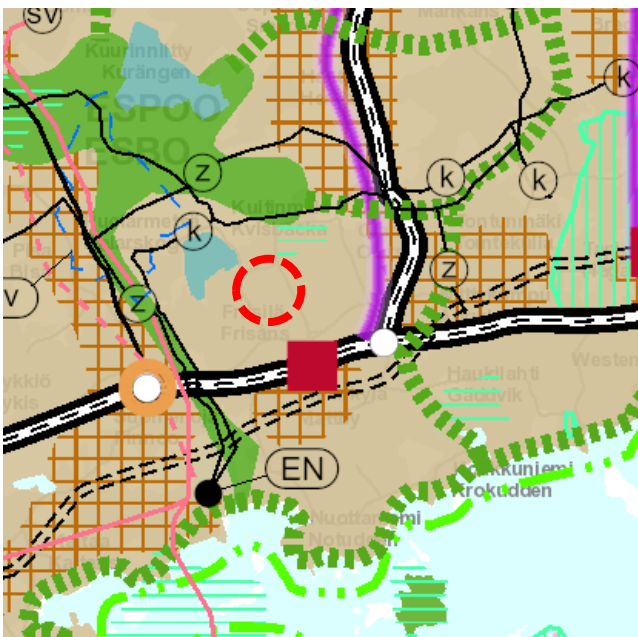
Asemakaavan muutoksen kohteena olevat tontit sijaitsevat pientaloalueella Olarinkadun varressa. Tontit ovat rakennettuja ja niillä sijaitsee vuosina 1955 ja 1968 valmistuneet omakotitalot. Tontit eivät ole toteutuneet voimassa olevan asemakaavan mukaisesti vaan niillä on runsaasti käyttämätöntä rakennusoikeutta. Voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä noin 1 000 k-m<sup>2</sup>, josta on käytetty vajaa puolet. Alueella ei esiinny arvokkaita luontokohteita.

### Maanomistus

Korttelin 22094 tontit 7 ja 8 ovat yksityisessä omistuksessa. Ympäröivät katualueet omistaa Espoon kaupunki.

### Kaavoitustilanne

**Uudenmaan maakuntakaavassa** (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Merkinnällä osoitetaan yksityiskohtaista suunnittelua edellyttävät asumiseen, palvelu- ja työpaikka- sekä muihin taajamatoimintoihin varattavat rakentamisalueet.



Kuva: Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta (9/2019).

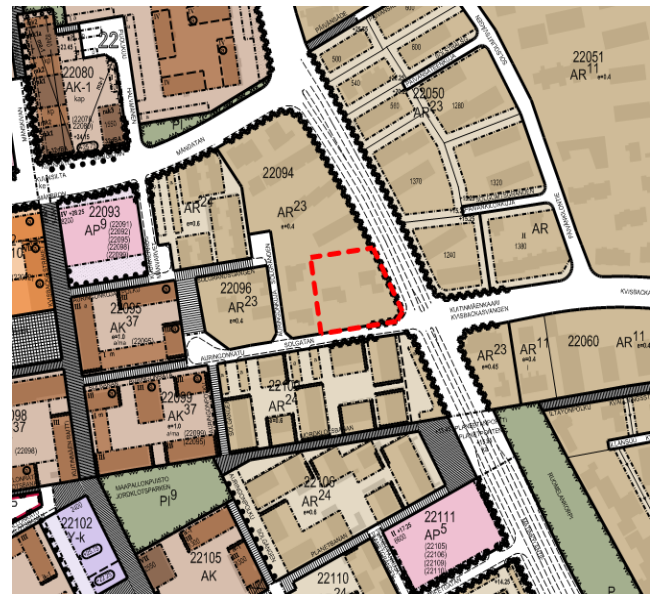
**Espoon eteläosien yleiskaavassa** (lainvoimainen 17.2.2010) alue on osoitettu asuuntoalueeksi (A).

Suunnittelualueen itäpuolella kulkee alueen pääkatu, Olarinkatu. Alueen itäpuolelle on myös osoitettu rai-deyhteys (punainen viiva poikkiviivoineen) sekä virkistysyhteys (palloviiva).



Kuva: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta.

Alueella on voimassa **Kuitinmäki II 322000 asemakaava** (lainvoimainen 4.10.1976). Kortteli 22094 on siinä osoitettu enintään kaksikerroksisten erillisten ja kytkettyjen pientalojen sekä rivitalojen korttelialueeksi (AR<sup>23</sup>). Tontin alasta enintään kolmannes saadaan käyttää rakentamiseen. Korttelialueen tehokkuus on e=0.4. Autopaikkoja on rakennettava yksi kutakin kerrosalan 80 m<sup>2</sup> kohti, kuitenkin vähintään yksi kutakin asuntoa kohti ja ne on sijoitettava korttelialueelle.



Kuva: Ote ajantasa-asemakaavasta (9/2019).

### Aloite ja perittävät maksut

Asemakaavan muutosta on 14.12.2017 hakenut korttelin 22094 tonttien 7 ja 8 maanomistajat. Hakija maksaa kaavanmuutoksen laatimiskustannukset (MRL 59 §).

### Sopimukset

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

## MITÄ JA MITEN SUUNNITELLAAN?

### Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehostaa suunnittelualueen pientalotonttien käyttöä lähellä hyviä joukkoliikenneyhteyksiä ja palveluita. Kaavanmuutos lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

### Suunnitelman kuvaus

Alustavan suunnitelman mukaan suunnittelualueella sijaitsevat pientalot puretaan ja tilalle rakennetaan kaksi rakennusta pohjois-eteläsuuntaisesti. Lännen puoleisen rakennuksen kerrosluku on viitesuunnitelman mukaan kolme. Olarinkadun puoleinen rakennus on porrastettu ja pyrkii noudattelemaan tontin korkeuseroja. Kerrosluku on rakennuksen eteläosassa kolme ja pohjoisosassa neljä. Maantasokerrokseen sijoitetaan aputiloja sekä molempien asuinrakennusten pysäköintipaikat. Ylemmät kerrokset on varattu asunnoille. Rakennuspaikan pohjoisosaan on suunniteltu toteutettavaksi sauna ja polkupyöräpaikkoja sisältävä talousrakennus. Suunnitelmassa esitetty kerrosala on noin 2 200 k-m<sup>2</sup>, jolloin tehokkuudeksi muodostuu noin e=0.86.

Alustavassa viitesuunnitelmassa esitetään kaksi eri ratkaisua piha-alueen toteuttamiselle. Vaihtoehdossa 1 piha on jaettu kahteen tasoon, joiden välillä kuljetaan joko ulkoportaita pitkin tai esteettömästi rakennusten kautta. Vaihtoehdossa 1 leikkipaikka on sijoitettu ylätasolle pihan keskiosaan. Vaihtoehto 2 mahdollistaa esteettömän kulun koko piha-alueella.

Vaihtoehdossa 2 lähes koko piha on kalteva ja leikkipaikka on sijoitettu tontin pohjoisosaan. Molemmissa vaihtoehdoissa on sama rakennusoikeus.

Kuvamateriaalia suunnitelmasta on tämän osallistumis- ja arviointisuunnitelman lopussa.

### Suunnittelun toteuttaminen

Asemakaavanmuutoksesta laaditaan viitesuunnitelma, jota tarkennetaan vaiheittain. Asemakaavakartta laaditaan kaavaehdotusvaiheessa.

### Vaikutusten arviointi

Viitesuunnitelman pohjalta 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 kortteli 22094 ja sen lähiympäristö. Vaikutusarvioinnissa hyödynnetään aikaisempia alueen kaavoituksen yhteydessä tehtyjä selvityksiä ja tarvittaessa tehdään lisäselvityksiä kullekin aihepiirille tarkoituksenmukaisin menetelmin. Olemassa olevia selvityksiä ovat mm.:

- Luontolausunto Olarin Auringonkadun kaavamuu-  
tosta varten, Enviro Ympäristösuunnittelu, 4.10.2017



## 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 vuorovaikutuksenperiaatteet ja tavat.

### Mielipiteet (MRA 30 §)

Osalliset voivat osallistua kaavatyön valmisteluun kertomalla mielipiteensä suunnitelmasta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä 18.11.-18.12.2019. **Kirjallisia mielipiteitä voi jättää 18.12.2019 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 (Auringonkatu, 322029) on mainittava.

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

Kaupunkisuunnittelukeskus laatii suunnitelmien ja selvitysten pohjalta kaavaehdotuksen. Tavoitteena on, että se käsitellään kaupunkisuunnittelulautakunnassa keväällä 2020. Kaavaehdotus on tämän jälkeen julkisesti nähtävillä 30 päivän ajan, jolloin siitä on mahdollisuus jättää **muistutus**. Muistutus tulee toimittaa kirjallisena nähtävilläolokulutusessa mainitulla tavalla ja aikataululla. Viimeistään ehdotusvaiheessa pyydetään tarvittavat lausunnot viranomaisilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta käsittelee kaavaehdotuksen sekä siitä saadut muistutukset ja lausunnot. Käsitteilyn jälkeen lähetetään kaupungin vastineet 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 [www.espoo.fi/kaavakuulutukset](http://www.espoo.fi/kaavakuulutukset).

Kaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta 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:  
Katri Ervasti, p. 043 825 3077  
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, 4.11.2019

*Torsti Hokkanen*

Torsti Hokkanen  
Kaupunkisuunnittelujohtaja

## KUVIA VALMISTELUAINIESTOSTA

Asemakaavan valmisteluaineistoon kuuluvat seuraavat kuvalähteinä toimineet suunnitelmat:

- Alustava viitesuunnitelma. Arkkitehtitoimisto Lehti. 30.9.2019.

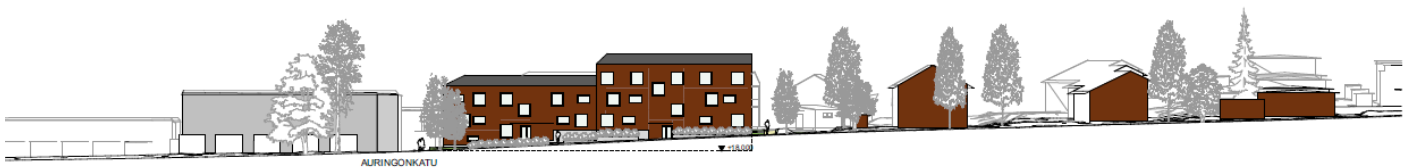
Viitesuunnitelma on nähtävillä osallistumis- ja arviointisuunnitelman lisäksi.



Rakeisuuskuva. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti merkitty punaisella katkoviivalla.



Ote asemapiirroksesta (ei mittakaavassa). Kuvassa vaihtoehdon 1 mukainen piha-alue.



Leikkaus Olarinkadulta.



Leikkaus Auringonkadulta.



Havainnekuva lounaasta.



Havainnekuva Olarinkadun risteyksestä tontille.