

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.01.2026 § 9

§ 9

Marsbynportti, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 442103, 31. kaupunginosa Kaitaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Salama Paltsa-Kai
Hanttu Marno
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet ja lausunnot on annettu Marsbynportti osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 442103

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.11.2025 päivätyn Marsbynportti - Marsbyporten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7507, 31. kaupunginosassa Kaitaa, alue 442103

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksella korttelin 31106 tilojen 1:121, 3:143 sekä tontin 4 käyttötarkoitusta muutetaan kaupan laadun osalta siten, että se käsittää tilaa vaativan erikoiskaupan lisäksi myös muun erikoistavaran kaupan tiloja sekä kaupallisia palveluita kuten liikuntatiloja. Alueelle tulee sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälätiloja vähintään 20 % rakennusoikeudesta. Rakennusoikeudesta saa enintään 30 % käyttää liikuntatiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarankaupan myymälätiloja. Liiketilojen tulee olla kooltaan vähintään 800 k-m². Kaavamuuotosalueella ei sallita päivittäistavarakauppaa. Myöskään alueen rakennusoikeutta eikä korttelialueiden rajoja muuteta.

Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 27.6.2022 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 28.2.2024

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kaitaalla Hannuksenpellon alueella Länsiväylän eteläpuolella. Alue rajautuu länsiosaltaan Marsbyntiehen ja eteläosaltaan pysäköintialueeseen. Alue on osa laajempaa, jo rakentunutta, liikerakennusten korttelialuetta. Kaitaan ja Finnöon metroasemat sijaitsevat noin kilometrin päässä suunnittelualueesta.

Suunnittelualue on nykytilassaan joutomaankaltaista aluetta, jolla on tehty rakentamisen pohjatöitä, mutta joka sittemmin on heinittynyt osin kasvulliseksi alueeksi. Alueen itäpäässä on harvaa puustoa. Suunnittelualueen itäpuolella on pieni metsikkö, jolla sijaitsee liito-oravan ydinalue.

Kaava-alueelle ja sen lähiympäristöön (korttelit 31098 ja 31106) aiemmin suunnitellusta tilaa vievän erikoiskaupan kokonaisuudesta on toteutunut alueen länsireunassa sijaitseva Länsiauton automyymlä ja -korjaamo, sekä alueen kaakkoisosassa Motonetin ja A-katsastuksen rakennukset. Alueen eteläosaan on rakentunut Power-myymlä sekä liikuntatiloja. Aluetta palveleva pysäköintialue on kokonaan rakennettu, toistaiseksi toteutumattomien liikerakennusten osalta etupainotteisesti.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava.

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Kaavassa osoitettu kaupan alueen merkintä (oranssi rengas) käsittää Suomenojan kaupan alueen, johon Hannuksenpellon alue myös kuuluu. Kohdemarkinnällä osoitetaan merkitykseltään seudulliset vähittäiskaupan suuryksiköt keskustatoimintojen alueiden ulkopuolella. Niitä kehitetään sellaista kauppaa varten, joka vaatii paljon tilaa, ei kilpaile keskustaan sijoittuvan kaupan kanssa, ja jonka tyypillinen asiointitiheys on pieni. Merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoitukseen lasketaan mukaan myös merkitykseltään paikallinen liiketila.

Kaupan alueen merkinnän osoittamalle alueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa tilaa vaativaa vähittäiskauppaa, joka on merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö.

Kaupan alueet sekä niiden enimmäismitoitukset on osoitettu taulukossa, joka on suunnittelumääräysten lopussa. Suomenojan kohteelle on osoitettu enimmäismitoitukseksi 300 000 km². Kohdemarkinnällä osoitetun kaupan alueen sijainti ja laajuus on määriteltävä yksityiskohtaisessa suunnittelussa siten, että se muodostaa riittävän laajan toiminnallisen kokonaisuuden. Lisäksi on huolehdittava siitä, että kaupan alueen palveluiden toteuttaminen on kytketty ajallisesti alueen saavutettavuuteen joukkoliikenteellä ja mahdollisuuksien mukaan myös kävelen ja pyöräillen.

Länsiväylä on merkitty alueellisesti merkittäväksi tieksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Finnoon osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2018. Finnoon osayleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi sekä kaupallisten palveluiden alueeksi, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (TP/km). Työpaikkarakentamisen tulee olla ympäristöhaiiriötä aiheuttamattomia liike-, toimisto- ja näihin verrattavia toimintoja/tiloja. Alueelle voidaan osoittaa sellaisia vähittäiskaupan suuryksiköitä, jotka kaupan laatu huomioon ottaen voivat perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa. Alueen osuus maakuntakaavassa osoitetusta merkitykseltään seudullisen vähittäiskaupan suuryksikön enimmäismitoituksesta on noin 15 %.

Alueella on vireillä Yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella on voimassa Hannuksenpelto II, 442102 asemakaava (hyväksytty 14.3.2019, lainvoimainen 10.6.2020). Suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavaran kaupan tai päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Voimassa olevassa asemakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu rakennusoikeutta 40 000 km². Alueen länsiväylän puoleiselle sivulle on osoitettu rakennusalan sivu, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on oltava vähintään 35 dB. Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan likimääräinen korkeus asema on osoitettu lukemaan +22.

Julkisivut on toteutettava materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Kortteleiden Länsiväylän puoleisten julkisivujen tulee olla pääosin lasia ja muodostaa yhtenäinen kokonaisuus, jota tulee rytmittää vaihtelevasti pystysuuntaisilla elementeillä. Länsiväylän puoleisilla korttelialueilla rakennuksen liikennealueen puoleiset julkisivut on rakennettava yhtenäisenä tai erilliset rakennukset on kytkettävä yhteen rakentein, joiden tulee olla kiinteä osa rakennusten julkisivuarkkitehtuuria. Liikennealueen puoleisen räystäslinjan tulee olla tasakoruinen.

Rakennuksen kerrokseen sijoitettavan pysäköinnin julkisivut ja ajoluiska tulee sovittaa rakennuksen arkkitehtuuriin. Kattomaisema tulee jaotella pienempiin osiin ja rytmittää teknisten tilojen ja muiden rakennusosien sijoittelulla.

Pysäköintinormi on määritetty kaavassa kaavamääräysten ensimmäisessä pykälässä (1 §). Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- liiketilat 1 autopaikka/50 k-m²
- toimistotilat 1 autopaikka/60 k-m²
- paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan liiketilat 1 ap/100 k-m²
- huoltotilat 1 autopaikka/100 k-m²
- varastotilat 1 autopaikka/150 k-m²

Autopaikat saa kortteleissa 31098 ja 31106 sijoittaa myös toiselle tontille kiinteistöjen välisin sopimuksin.

Ajoyhteydet ja -liittymät on järjestettävä Marsbyntien kautta. Alueen ajoyhteyksiin ja -liittymiin ei saa käyttää Päivänkakkarakantietä. Korttelin läpi on järjestettävä itä-länsisuuntainen jalankulkuyhteys Päivänkakkaranpolulta Marsbyntielle. Pysäköintialueille on sijoitettava riittävät ja turvalliset jalankulkuyhteydet, joiden tulee erottua ympäristöstään värein ja materiaalein. Pysäköintialueiden ilmeiden tulee olla yhtenäinen.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 19.2.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.4.2024 mennessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin kaksi mielipidettä, yksi lausunto ja yksi kannanotto. HSY lausui alueen viemäriverkostosta sekä asemakaavan johtovaraus-alueesta, joka tulee säilyttää. Vesihuoltolinjojen sijainti tulee huomioida ja kunnossapidettävyyden varmistaa korttelin maankäytön suunnittelussa. Caruna lausui alueen sähköverkosta.

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan esillä olevan hankkeen mukaiset muutokset voimassa olevaan asemakaavan eivät ole alueen kulttuuriympäristöarvojen kannalta erityisen merkittäviä. Iivisniemi-Kaitaa-seura piti tärkeänä, että Suur-Espoonlahden erittäin matalaa

työpaikkaomavaraisuutta parannetaan. Iivisniemi-Kaitaa-seura muistutti myös, että Helsingin kaupungin edustajat aikoinaan lupasivat, että he voisivat suostua Hannusmetsän säilymiseen metsänä, jos he saavat tarpeeksi rakennusoikeutta omistamilleen maille lähialueelta.

Asemakaavan muutosehdotus

KM-1 - Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran kaupan suuryksikön.

Alueelle saa sijoittaa muun erikoistavaran kaupan tiloja sekä kaupallisia palveluita kuten liikuntatiloja. Alueelle tulee sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran myymälätiloja vähintään 20 % rakennusoikeudesta. Muun erikoistavaran kaupan liiketilojen tulee olla kooltaan vähintään 800 k-m². Rakennusoikeudesta saa enintään 30 % käyttää liikuntatiloihin. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarankaupan myymälätiloja. Liiketilojen tulee olla kooltaan vähintään 800 k-m². Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Korttelialueen rakennusoikeudeksi on osoitettu 40 000 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Korttelin eteläpuolelle on merkitty jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa (pp).

Korttelin Länsiväylän puoleiselle laidalle on osoitettu merkintä, joka osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleisten rakennuksen ulkoseinien sekä ikkunoiden ja muiden rakenteiden äänieristävyyden liikennemelua vastaan on toimistotilojen osalta oltava vähintään 35 dB.

Rakennuksen julkisivupinnan ja vesikaton leikkauskohdan minimikorkeudeksi on osoitettu +16 metriä.

Korttelin kaakkoisosaan osoitettu puilla ja pensaille istutettava alueen osa.

Korttelin länsipuolelle on osoitettu maanalaista johtoa ja sen suoja-aluetta varten varattu alueen osa.

Kaavaan osoitetaan määräykset myös liikenteestä, kaupunkikuvasta, hulevesien hallinnasta sekä viherkertoimesta.

Tontin ulkotilojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroimen tavoitetaso alueella on 0,7. Viherkerroin-tuloskortti on osana kaavaselostuksen liitteitä.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 19.3.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Liitteet

- 1 442103 Marsbynportti mielipiteiden yhteenveto ja vastineet saavutettava
- 2 442103 Marsbynportti lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet saavutettava

Oheismateriaali

- 442103a Marsbynportti asemakaava
- 442103a Marsbynportti ajantasakaava
- 442103a Marsbynportti määräykset
- 442103 Marsbynportti havainnekuva
- 442103 Marsbynportti kaavaselostus

Click or tap here to enter text.