



Kaupunkisuunnittelulautakunta

03.03.2021

Kokoustiedot

Aika 03.03.2021 klo 17:30 - 20:40

Paikka Teams

Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Donner Robert	jäsen	
	Eerola Jarno	jäsen	
	Hentunen Mika	jäsen	
	Karimäki Johanna	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kijärvi Laura	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Oila Kimmo	jäsen	
	Saramäki Sara	jäsen	
	Sorri Mikael	varajäsen	
	Laakso Mikko	varajäsen	
	Isotalo Olli	teknisen toimen johtaja	
	Markkula Markku	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Nikulin Tuuli	lakimies	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Ruokonen Miika	kaavoitusinsinööri	klo 17:30-20:40
	Peltola Katariina	maisema-arkkitehti	klo 17:30-20:40
	Vallden Aila	kaavoitusarkkitehti	klo 17:30-20:40
	Hokkanen Mervi	aluearkkitehti	klo 18:45-20:40
	Otranen Patrik	arkkitehti	klo 17:30-20:40
	Lonka Seija	yleiskaavasuunnittelija	klo 17:30-19:20
	Helminen Ritva	tutkimuspäällikkö	klo 17:30-19:20

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Kimmo Oila
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 10.03.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 39		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 40		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 41	1 - 5	Hepokorvenkallio, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 633300, 65. kaupunginosa Högnäs ja 63. kaupunginosa Järvenperä, pöydälle 18.2.2021	7
§ 42		Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet, asemakaavoituksen tavoitteet ja lähtökohdat kaupunkisuunnittelulautakunnalle linjattavaksi, alue 411122, 33. kaupunginosa Soukka	24
§ 43		Högnäs, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 633000, 65. kaupunginosa Högnäs	36
§ 44	6, 7	Solvallan urheiluopisto, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK6003, 78. kaupunginosa Nuuksio	62
§ 45	8, 9	Veräjänpieli, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 110704, 51. kaupunginosa Leppävaara	66
§ 46	10	Rakennuskiellon jatkaminen Mustalahdessa rakennuskieltoalueella 128	81

§ 39

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 24.2.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/86

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 40

03.03.2021

§ 40

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Kimmo Oila.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

5995/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 41

§ 41

Hepokorvenkallio, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 633300, 65. kaupunginosa Högnäs ja 63. kaupunginosa Järvenperä, pöydälle 18.2.2021

Valmistelijat / lisätiedot:
 Ruokonen Miika
 Peltola Katariina
 Pasanen Markus
 Ollus Christian
 etunimi.sukunimi@espoo.fi
 Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Hepokorvenkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 633300,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan päätöskohtaa koskevan lisäehdotuksen: "Lautakunta päättäne järjellä asukastilaisuuden ja nimetä sille puheenjohtajan."

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	7/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

Kivekäs Hentusen kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Jouni J. Särkijärveä.

Nevanlinna Saramäen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen päätöskohdaksi 4: "Lautakunta päättäneen muuttaa kaavamääräyksiä ja -selostusta siten, että kaavamuutosalueella ei käynnistetä puunkaatoja tai muuta esirakentamista ennen kuin hankkeen toteutumisesta on sitova päätös ja kaava on saanut lainvoiman. Vastaavasti lautakunta päättäneen muuttaa kaavamääräyksiä ja kaavaselostusta siten, että niissä todetaan selvästi, että rakentamisen osalta kaava sallii vain datakeskushankkeen toteuttamisen, ei mitä tahansa teollisuus- ja varastotoimintaa."

Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.6): "Kaavakartan korttelia 65003 muokataan siten, että kaavakartta vastaa korttelin länsireunan osalta havainnekuvaa seuraavien kaavamääräysten osalta: "Istutettava alueen osa." "Alueen osa, jolle on istutettava puista tiheä reunavyöhyke." "Alueen osa, jonka avokalliot, lahoaviosammaleen esiintymisalueet ja metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Avokalliot, lahoaviosammaleen esiintymisalueet ja puusto tulee suojata työmaa-aikana."

Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen päätöskohdaksi 5: "Lautakunta edellyttää, että hiilinielujen menettämisen kompensationsa kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää välittömästi yhteistyössä ympäristökeskuksen kanssa kompensatiohankkeen kaavamuutoksen, jossa osoitetaan Hepokorvenkallion lähialueelta luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Suojelualueen sijainti ja toteutus esitellään ja tuodaan mahdollisuuksien mukaan päätöksentekoon yhtäaikaaisesti datakeskushankkeen seuraavan päätösvaiheen yhteydessä."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatetut ehdotukset asukastilaisuuden järjestämisestä ja tilaisuuden puheenjohtajasta, joten puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen yksimielisesti ehdotuksen asukastilaisuuden järjestämisestä ja valinneen Särkijärven tilaisuuden puheenjohtajaksi.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua lisäsehdotusta sekä yksi kannatettu muutosehdotus, joista jokaisesta on erikseen äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	8/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat lisäysehdotuksia tai muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Nevanlinnan lisäysehdotus päätöskohdaksi 4) JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6 ja puheenjohtaja totesi lautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Nevanlinnan muutosehdotus 3.6) JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 5 sekä 2 tyhjää ääntä, joten puheenjohtaja totesi lautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Kolmannessa äänestyksessä (JAA esittelijän päätösehdotus / EI Nevanlinnan lisäysehdotus päätöskohdaksi 5) JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 4 sekä 2 tyhjää ääntä, joten puheenjohtaja totesi lautakunnan seitsemällä (7) äänellä neljää (4) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hyväksyneen esittelijän päätösehdotuksen.

Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä seuraavasti:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Hepokorvenkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 633300,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

3
pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	9/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Jouni J. Särkijärven.

Selostus

Hepokorvenkallion asemakaava mahdollistaa datakeskuksen ja sen vaatimien toimintojen sijoittamisen Hepokorven alueelle. Datakeskushanke perustuu kaupungin ja Fortumin vuonna 2017 tekemään yhteiseen sitoumukseen Espoon kaukolämmön muuttamisesta hiilineutraaliksi 2020-luvulla sekä kaupungin ja Fortumin tammikuussa 2020 allekirjoittamaan sopimukseen yhteisestä kehittämistyöstä. Hepokorven datakeskushanke on yksi merkittävimmistä hankkeista hiilineutraalin ja kustannustehokkaan kaukolämmön tuottamiseen Espoossa. Digitalisaation lisääntyessä, yhä useampi liiketoiminta perustuu dataan ja datakeskustoiminta on yksi nopeinten kasvavista toimialoista. Datakeskusten tietokoneissa sähkö muuttuu lämmöksi, jota voidaan hyödyntää kaukolämpöverkon kautta rakennusten lämmitykseen. Kaupunkialueella datakeskuksen hukkalämpöjen hyödyntäminen on yksi ekologisimmista tavoista tuottaa kaukolämpöverkkoon hiilineutraalia energiaa.

Asemakaavassa on varattu kaksi T-1 korttelialuetta datakeskuksen toimintoja varten ja se mahdollistaa sähköteholtaan suuren kokoluokan (>100 MW) datakeskuksen sijoittumisen alueelle. Datakeskuksen hukkalämmöllä voidaan tuottaa 80 000 loppukäyttäjän tarvitsema lämmitystarve ja korvata iso osa nyt käytössä olevasta kivihilikapasiteetista. Kaukolämmön tuottaminen hiilineutraalisti on yksi Espoon tärkeimmistä ilmastotoeista. Hepokorven alueelta kaukolämpöverkkoon liittyminen on helppoa ja kaukolämmön piirissä sijaitsee lähes koko Espoo. Espoon lisäksi kaukolämpöverkkoon kuuluvat myös Kirkkonummi ja Kauniainen. Ilmastotavoitteiden lisäksi datakeskushankkeen tavoitteena on saada merkittävä taloudellinen investointi Espooseen.

Kehä III:n ja Hepokorventien kulmaan on kaavoitettu ET-korttelialue kantaverkon sähköasemalle, jonka kautta johdetaan sähköä datakeskukselle. Datakeskuksen lisäksi sähköasema palvelee kantaverkon sähkönsiirtotarpeita myös laajemmin koko Espooseen. Pääkaupunkiseudun sähkönsyötön varmistamiseksi pitkälle tulevaisuuteen Kehä III:n varrelle on tarvetta uudelle sähköasemalle ja asemakaavatyön aikana yhdessä kantaverkkoyhtiö Fingridin kanssa on päädytty siihen, että Hepokorpi on tälle paras sijoituspaikka. Fingrid on tehnyt tiivistä yhteistyö alueen suunnittelusta yhdessä kaupungin kanssa.

Kehä III:n varrelle on varattu T-2 korttelialue Fortumin lämpöpumppulaitosta varten. Lämpöpumppulaitoksen kautta on tarkoitus johtaa datakeskuksen tuottama hukkalämpö kaukolämpöverkkoon.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

Asemakaavassa on huomioitu alueen suojelukohteet, virkistys- ja luontoarvot ja ekologisten yhteyksien kannalta merkittävimmät viheryhteydet. Alueelta laaditun Natura-vaikutusten arvion mukaan (Keiron 2020), Hepokorvenkallion asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000 -alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Lieventämistoimenpiteiden toteuttamisesta on määrätty kaavamääräyksissä. Suunnittelun aikana on myös selvitetty, että alueella ei ole kiinteitä muinaisjäännöskohteita.

Kaavan rakentamisalueiden alle jää osa EU:n luontodirektiivin II-liitteen lajin, lahopaviosammaleen elinympäristöalueesta. Viime vuosina erittäin harvinaiseksi luokitellun lajin selvitysmetodit ovat kehittyneet ja sen seurauksena oletetaan, että laji on huomattavasti aiemmin arvioitua yleisempi ja pelkästään Espoon alueella on viime vuosina tehty yli 500 havaintoa lajista. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty ottamaan osa lajin elinympäristöalueesta hankkeen rakentamisalueeksi ja käyttämään kaavaprosessissa luonnonsuojelulain mukaista yleispoikkeamista.

Ilman poikkeamista lahopaviosammaleen suojelusta, hanketta olisi mahdotonta sovittaa alueelle sen muiden reunaehtojen vuoksi. Jos rakentamisalue pienentyy lahopaviosammaleen suojelun seurauksena, alueelle ei ole enää mahdollista toteuttaa sähköteholtaan 100 MW:n kokoluokan datakeskusta, joka on toimijan vähimmäisvaatimuksena. Espoon Hepokorven hanke on osa isompaa hanketta, johon kuuluu kaksi muuta aluetta pääkaupunkiseudun läheisyydessä ja joita tullaan rakentamaan samanaikaisesti. Ilman Hepokorvenkallion asemakaavaa datakeskuskokonaisuutta ei ole mahdollista toteuttaa.

Yleispoikkeamista on mahdollista käyttää, mikäli ei voida välttää rauhoitettujen kasvien häiritsemistä ilman merkittäviä taloudellisia lisäkustannuksia. Lahokaviosammaleen huomioiminen käytännössä estäisi koko datakeskushankkeen, sillä rakentamisvolyymit eivät tällöin mahtuisi Hepokorvenkallion kaava-alueelle. Hankkeen rakentamatta jättäminen hankaloittaisi merkittävästi hiilineutraalin ja kustannustehokkaan kaukolämmön tuottamista Espoossa ja aiheuttaisi merkittäviä lisäkustannuksia. Arvion mukaan, vaikutus nk. "datalämmön" hyödyntämisestä olisi Espoon ja Kirkkonummen lämmitysjärjestelmässä CO₂-päästöjen vähenemänä noin 0,43 MtCO₂ per vuosi. Espoon osuus tästä vähenemästä olisi noin 0,39 MtCO₂. Vertailulukuna tarkastelussa voidaan käyttää Espoon kaupungin päästöjä vuodelta 2019, jotka olivat 1,09 MtCO₂ (Espoon kaupunki, 2020). Tällöin 100 MW:n sähkötehon datakeskus kykenee kompensoimaan Espoon CO₂-taseesta pois noin 36 %. Mikäli lahopaviosammaleen asettumalle alueelle ei voitaisi rakentaa, menettäisi kaupunki myös maanmyyntituloja muutamia kymmeniä miljoonia euroja ja lisäksi yritystoiminnan tuomat taloudelliset hyödyt. Iso

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	11/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

datakeskusinvestointi on aina myös yhteiskunnallisesti ja kansantaloudellisesti erittäin merkittävä. Suurinvestoinnit synnyttävät paljon uusia työpaikkoja ja koulutusmahdollisuuksia. Yksittäinen datakeskusinvestointi voi olla jopa miljardiluokkaa, ja sen työllisyysvaikutukset ovat merkittävät

Suunnittelun lähtökohdaksi on otettu sekä latuverkoston että ulkoiluyhteyksien säilyminen Oittaaan virkistysalueelle myös Kehä III:n suunnasta. Alueelle on myös suunniteltu uusia ulkoilureittejä ja jalankulun- sekä pyöräilyn yhteyksiä. Asemakaavan valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on huomioitu myös tarkasti lähialueen asutus.

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 104,31 ha, josta korttelialueiksi on osoitettu 31,65 ha. Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle on osoitettu katu-, liikenne- ja virkistysalueita. Suurin osa kaava-alueesta, 52,72 ha, on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää (VL/s).

Kokonaiskerrosala on 200 410 k-m². Kokonaiskerrosala muodostuu datakeskusrakennusten korttelialueista 190 078 k-m², sähköaseman rakennusoikeudesta 3 000 k-m² ja lämpöpumppuyksikön rakennusoikeudesta 7 332 k-m².

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 200 410 k-m². Alueella ei ole ennestään voimassa olevaa asemakaavaa. Suunnittelualueella sijaitsee yksi asuinrakennus ja kolme talousrakennusta, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on noin 500 k-m².

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto myönsi suunnitteluvarauksen 16.9.2019 Fortum Power and Heat Oy:lle (Fortum) datakeskushankkeen suunnittelua varten noin 35 ha:n alueelle. Suunnitteluvarausta jatkettiin samoilla ehdoilla 7.9.2020. Suunnitteluvaraus on voimassa vuoden 2021 loppuun asti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

12/86

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 31

18.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 41

03.03.2021

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7301, Katu-, virkistys-, erityis- ja liikennealueet, muodostuu uudet korttelit 65002-65005, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavaa on 14.10.2019 hakenut korttelin Fortum Power & Heat Oy yhdessä kaupungin tonttiyksikön kanssa.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.8.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kehä III:n pohjoispuolella Hepokorven ja Tollinmäen välisellä alueella. Suunnittelualueen itäpuolella kulkee Hepokorventie, joka liittyy Kehä III:n liikenneväylään eritasoliittymän kautta. Lännestä suunnittelualue rajautuu etelä-pohjoissuuntaiseen ekologiseen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	13/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

yhteyteen ja Tollinmäen asuinalueeseen. Pohjoisesta alue rajautuu Oittaaan hiihtolatuihin ja virkistysalueeseen ja etelästä Kehä III:n liikennealueeseen. Suunnittelualue on tällä hetkellä lähes kokonaan luonnontilaista metsää tai peltoa.

Pohjoinen osa suunnittelualueesta on viljeltyä peltoaluetta, joka on maaperältään pääosin pehmeää savimaata. Pohjoisemmalla alueella sijaitsee myös yksi asuinrakennus ja muutamia talourakennuksia.

Eteläinen alue on pääosin vaihtelevaa havumetsää, jossa sijaitsee erikokoisia kalliokumpareita ja notkoja. Alueen läheisyydessä kulkee Oittaaan ulkoilureitit, jotka toimivat talvisin hiihtolatuina. Alueen eteläpuolella sijaitseva Kehä III on vilkkaasti liikennöity moottoriliikennetie, jolla kulkee yli 50 000 ajoneuvoa vuorokaudessa. Alueen keskivaiheilla sijaitsee Kehä III:n alittava ulkoilureitille rakennettu alikulkutunneli, sekä puustoinen liito-oravayhteys. Alikulkutunnelista ei nykytilanteessa ole reittejä suunnittelualueen suuntaan. Itä-länsisuunnassa aluetta halkovat 400 kV:n ja 110 kV:n voimajohtolinjat.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alueen läpi kulkee maakuntakaavan mukainen etelä-pohjoissuuntainen viheryhteystarve. Lisäksi alueen läpi kulkee 400 kV:n voimajohtovaraus, joka on toteutunut alueelle.

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus päätti maakuntakaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Kaavakokonaisuuden oli määrä tulla voimaan tammikuussa 2021, kun kaikki alueen kunnat olisivat kuuluttaneet hallituksen päätöksestä. Helsingin hallinto-oikeus kuitenkin välipäätöksellään 21.1.2021 kielsi valtuuston päätöksen kaavoista tehtyjen valitusten perusteella. Täytäntöönpanokiello aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian.

Maakuntavaltuuston hyväksymässä kaavassa alue on osoitettu osittain taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja alueeksi, jota ohjaavat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Alueen länsipuolelle on osoitettu voimassa olevan maakuntakaavan mukainen viheryhteystarve ja alueen läpi on osoitettu kantaverkon 400 kV:n voimajohtovaraus.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

Maakuntakaavassa todetaan, että taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä voi asumisen, palveluiden ja työpaikkojen lisäksi sijaita esimerkiksi virkistys- ja suojelualueita, liikenneväyliä ja muita liikenteen tarvitsemia alueita, yhdyskuntateknisen huollon alueita ja muita erityisalueita, ympäristöön soveltuvia teollisen tuotannon alueita, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialueita. Maakuntakaavan yleismääräyksissä todetaan, että ilmaston kannalta kestävään energijärjestelmään siirtymistä on edistettävä. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä kestävää luonnonvarojen käyttöä, kierto- ja biotaloutta, uusiutuvan energian tuotantoa sekä hukkalämmön hyödyntämistä.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on varattu teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T) sekä virkistysalueeksi (V). Alueen läpi on suunniteltu uusi katuyhteys. Katuyhteys on suunniteltu Kunnarlantieltä Järvenperän liittymään (Hepokorventie), sekä kulkemaan Kehä III:n ali Kuninkaantielle. Lisäksi alueen läpi kulkevalle voimalinjalle on osoitettu varaus. Alueen länsipuolelle on osoitettu pohjoiseteläsuuntainen virkistysyhteystarve Kehä III:n ja Oittaaan ulkoilukeskuksen välille. Datakeskuksen toimintoja suunnitellaan yleiskaavan mukaisille teollisuuden ja varastoinnin alueille.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtäville keväällä 2020. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-22.10.2020. Tavoitteena on, että yleiskaava saadaan hyväksymiskäsittelyyn vuoden 2021 aikana. Nähtävillä olleessa yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue on osoitettu sekoittuneeksi elinkeinoelämän ja teollisuuden alueeksi. Yleiskaavan mukaan aluetta suunnitellaan yritysten ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuus-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintaa sekä muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa.

Suurin osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta. Asemakaavan yhteydessä tehdään tarkistuksia Kehä III:n tiealueeseen, jonka takia muutetaan Pellaksenmäen kaavaa (hyväksytty 7.9.2009) ja Pihlajarinne I A kaavamuutosta (hyväksytty 14.9.1993).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Hepokorvenkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos olivat nähtävillä 24.8.-22.9.2020 MRA 30 §:n mukaisesti. Suunnitelmien nähtävilläolon aikana 25.8.2020 järjestettiin asukastilaisuus Espoon valtuustotalolla. Asukastilaisuus lähetettiin myös live-tilaisuutena, jota oli

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

mahdollisuus tarkastella Espoon verkkosivujen kautta. Tilaisuuden tallenne oli katseltavissa hankkeen verkkosivuilla kahden viikon ajan.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin yhteensä 26 mielipidettä, joissa suurimmassa osassa vastustettiin datakeskuksen sijoittamista Hepokorven suunnittelualueelle tai vähintään esitettiin suunnittelualan ja rakennusten pienentämistä huomattavasti osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyistä suunnitelmista.

Saapuneissa mielipiteissä korostettiin alueen tärkeitä luonto- ja virkistysarvoja ja oltiin vahvasti sitä mieltä, että datakeskukselle tulisi esittää vaihtoehtoinen sijoituspaikka. Saapuneissa mielipiteissä oltiin myös huolissaan Bodominjärven ja Matala-järven tilasta ja siitä, että hanke kuormittaa niitä entisestään esimerkiksi hulevesien muodossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatiin useita mielipiteitä alueen ympäristöyhdistyksiltä, jotka korostivat alueen luontokokonaisuutta. Useiden mielipiteiden mukaan datakeskusalueella on myös merkittäviä maisemallisia vaikutuksia ja se heikentää alueen kulttuurimaisemaa, sekä olemassa olevien asukkaiden näkymiä. Lisäksi lähialueen asukkaat olivat huolissaan hankkeen melu- ja liikenteellisistä haitoista.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Korttelialueet

Asemakaavassa alueelle on esitetty kaksi teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T-1), jotka mahdollistavat datakeskustoimintojen sijoittamisen alueelle. Kaavan mukaisesti korttelialueet voidaan toteuttaa myös muuhun teollisuus- ja varastorakentamiseen. Kortteliin on mahdollistettu myös toimintaa tukevien lepo- ja majoitustilojen rakentaminen. Datakeskustoiminta on tyypillisesti 24/7 toimintaa, jolloin henkilökunnan lepo- ja majoitustiloille on yleensä tarvetta. Pohjoinen korttelialue on kooltaan 167 791 m² ja sen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun e=0.60 mukaan.

Eteläisempi korttelialue on kooltaan 111 754 m² ja sen rakennusoikeus on esitetty tehokkuusluvun e=0.80 mukaan. Eteläisen korttelialueen tehokkuusluku on suurempi sen takia, että alueella ei ole rakentamista rajoittavia tekijöitä, toisin kuin pohjoisella korttelialueella. Osa pohjoisesta korttelialueesta sijoittuu alueen läpi kulkevien voimajohtojen suoja-alueelle (va), jolle ei ole mahdollista sijoittaa rakentamista.

T-1 korttelialueiden rakentamiskorkeus on rajattu kaavassa ylimmän vesikattokorkeuden mukaan. Ylin rakentamiskorkeus mahdollistaa datakeskusrakennusten toteuttamisen kahteen tasoon, mutta ei kuitenkaan heikennä vielä merkittävästi alueen maisemallisia vaikutuksia

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

kulttuurimaisema-alueeseen, olemassa olevan asutuksen tai virkistysalueen suuntaan.

Korttelialueen olemassa oleviin metsäalueisiin rajautuville reunoille on osoitettu 10 metriä leveä alueen osa, jonka avokalliot ja metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Pohjoisemman korttelialueen pohjoisreunalle on osoitettu 15 metriä leveä alueen osa, jolle on istutettava puista tiheä reunavyöhyke. Reunavyöhykkeen tarkoituksena on pienentää hankkeen maisemallisia vaikutuksia erityisesti pohjoispuolen pientaloalueen ja Bodominjärven kulttuurimaisema-alueen suuntaan. Lisäksi asemakaavamääräyksissä on veloitettu liittämään korttelialueet mahdollisimman luonnollisesti viereisiin viheralueisiin.

Datakeskusrakennusten piha-alueista on myös määrätty asemakaavassa. Asemakaavan tavoitteena on, että datakeskusrakennusten väliin syntyy viihtyisiä laajempia pihakokonaisuuksia, jotka rytmittävät suhteellisen kookkaita teollisuusrakennuksia. Kaavassa on mm. veloitettu istuttamaan rakennusten väliin puu- ja pensasryhmiä sekä istuttamaan alueet, joita ei käytetä liikenteeseen, huoltoon tai pysäköintiin. Lisäksi pysäköintialueet tulee jäsenellä puu- ja pensasistutuksin, jolla vältetään suurten ja hallitsevien pysäköintikenttien muodostuminen maisemassa.

Kaavassa osoitettu T-2 korttelialue Kehä III:n varrella on suunniteltu ensisijaisesti Fortumin lämpöpumppuyksikön käyttöön. Korttelialueen koko on 12 220 m² ja sen rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun e=0.60 mukaan. Teollisuus- ja varastorakentamisen lisäksi korttelialue on mahdollista toteuttaa toimistorakentamiseen tai energiahuoltoa palvelevien laitteiden tai rakennusten käyttöön. Jatkosuunnittelun aikana on mahdollista, että alueelle sijoittuvat lämpöpumput sijoittuvat suoraan datakeskusrakennuksiin, jolloin T-2 korttelialue vapautuu muuhun käyttöön. Tässä tapauksessa alueelle toteutetaan todennäköisesti koko alueen keskitetty toimistorakennus. Korttelialueen rakentamiskorkeutta on ohjattu toteutuvan käyttötarkoituksen perusteella. Alueen toteutuessa teollisuusrakentamiseen, on rakentamisen korkeus rajattu ylimmän vesikattokorkeuden mukaan, jolloin teollisuusrakennuksella ei ole merkittäviä maisemallisia tai kaupunkikuvaa heikentäviä vaikutuksia. Jos alue toteutetaan toimistorakentamiseen, se on mahdollista toteuttaa viisikerroksisena. Alueen toteutuessa toimistorakentamiseen, sen on kaupunkikuvallisista syistä perusteltua olla teollisuusrakennusta korkeampi, jolloin rakennus jäsentäisi datakeskuksen korttelialueen kaupunkikuvaa.

ET-korttelialue on varattu Fingridin sähköaseman käyttöön. Alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 3 000 k-m² ja alueen rakentamiskorkeutta on ohjattu vesikaton ylimmän korkeusaseman mukaan, joka mahdollistaa alueelle noin 15 metriä korkean rakennuksen. Alueelle sijoittuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

sähköasema on ns. kaasukytkinasema, jolloin se saadaan sijoitettua teknisesti pienempään tilaan ja se on myös kaupunkikuvallisesti laadukkaamman näköinen, verrattuna avoimeen kytkinasemaan. Kaavamääräyksissä on veloitettu, että alueen rakennukset ja rakenteet tulee toteuttaa siten, että ne muodostavat kaupunkikuvassa arkkitehtuuriltaan ja valaistukseltaan korkeatasoisen kokonaisuuden.

Asemakaavassa on määrätty myös muiden alueelle sijoittuvien rakennusten kaupunkikuvasta. Alueelle sijoittuvien rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla korkealaatuisia, pääväriykseltään tummia ja niiden tulee sopeutua ympäröivään luonnontilaiseen maisemaan. Kehä III:n suuntaan suuntautuvien julkisivujen ja julkisivumateriaalien tulee olla kaupunkikuvallisesti erittäin korkealaatuisia ja huoliteltuja. Julkisivuja tulee elävöittää arkkitehtonisin keinoin. Tämä määräys koskee ensisijaisesti Kehä III:n varteen sijoittuvaa lämpöpumppulaitosta.

T-1 ja T-2 korttelialueella rakennusten tulee mittasuhteiltaan muodostaa ympäristöön sopiva kokonaisuus. Pitkiä julkisivuja tulee jaksottaa katoksin, ikkunapinnoin, sisään-vedoin, tai muilla vastaavilla keinoilla. Tarkoituksena on saada muodostettua pienimittakaavaisuutta isoille teollisuusrakennuksille.

T-1 korttelialueilla tulee käyttää korttelialueittain yhteneväistä rakennustapaa ja -tyyliä. Jos korttelialue toteutuu vaiheittain, tulee ensimmäisessä vaiheessa esittää korttelin kokonaissuunnitelma.

Viheralueet

Merkittävä osa asemakaavasta on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. (VL/s). Koska ympäröivillä virkistysalueilla sijaitsee tärkeitä luontoarvoja sekä ekologisten yhteyksien kannalta keskeisiä kulkureittejä, lähivirkistysalueen määritelmää on tarkennettu koko alueella: "Alueella kasvavaa kookasta puustoa, avokallioalueita ja lahokaviosammaleen esiintymisalueet tulee säilyttää. Alueen läpi kulkevat ekologiset yhteydet tulee turvata."

Virkistysalueelle on suunniteltu uusia ulkoilureittejä. Kehä III:lta Oittaa suuntaan on suunniteltu uutta rinnakkaista ulkoilureittiä ja latuyhteyttä (Hepokorvenreitti). Latuyhteys liittyy olemassa oleviin ulkoilureitteihin heti alueen läpi kulkevien voimajohtojen alituksen jälkeen. Ulkoilureitti jatkuu yhtenäisenä reittinä aina Puotismäentien päätyyn asti ja jatkuu sieltä jälleen hiihtoladun rinnakkaisyhteytenä Oittaa ulkoilualueen suuntaan.

Kaava-alueen länsiosassa sijaitseva maakunnallinen ekologinen yhteyskäytävä on osoitettu kokonaisuudessa lähivirkistysalueeksi (VL/s). Kehä III:n ylityspaikalle on lisätty kaavaan merkintä ekologisen yhteyden

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	18/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

huomioimisesta (e-2). Alueelle on varattu eritasoyhteys, joka toimii myös ekologisena- ja virkistysyhteytenä. Yhteys voidaan toteuttaa ali- tai ylikulkuna ja se tulee toteuttaa riittävän leveänä.

Suunnittelualueen läpi kulkeva liito-oravien yhteyskäytävä on turvattu asemakaavalla. Datakeskukselle varattujen korttelialueiden väliin on osoitettu noin 120 metriä leveä viherkäytävä (VL/s), jolla puiden kaataminen tulee olla hallittua. Liito-oravayhteyttä varten myös Kehä III:n ja uuden Hepokorvenkaaren kohdalle on esitetty kaavassa eko-1 merkintä, jolla varmistetaan, että teiden rakentamisen ja kunnostamisen aikana ympäröivä puusto tulee ottaa huomioon. Liito-oravayhteys on merkattu voimajohtoalueen osalta eko-2-merkinnällä, joka on muutoin sama eko-1-merkinnän kanssa, mutta määräyksen viimeisenä virkkeenä todetaan seuraavaa: "Voimalinjan rajoittaessa puuston istuttamista ja/tai säilyttämistä, yhteyttä tulee tukea rakenteellisin keinoin, kuten liito-oravan hyppytolppien avulla.

Lähivirkistysalueella sijaitsevat laho-kaviosammalten esiintymisalueet on merkitty kaavaa s-1 merkinnällä.

Kehä III:n varteen on varattu suojaviheralue (EV), jolle on tarkoitus toteuttaa viivytysohjeita yleisten alueiden hulevesien viivyttämiseen. Lisäksi alue toimii pääosiltaan alueen läpi kulkevien voimajohtojen suoja-alueena.

Liikenne ja pysäköinti

Ajoneuvoliikenteen kulku alueelle tulee tapahtumaan nykytilanteen mukaisesti Kehä III:n liikennealueella sijaitsevan Träskändansolmun eritasoliittymistä. Myös Kehä III:n rinnakkaiskatuna toimiva Matalajärventie ja Lippajärveltä tuleva Auroranportti toimivat kulkuyhteyksinä alueelle.

Asemakaavassa nykyiset tiealueet Hepokuja ja Hepokorventie tullaan muuttamaan kaupungin omistamiksi katualueiksi. Kaavan rinnalla tehdyssä kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on suunnittelualueelle osoitettu uutta katua lyhyelle osalle Paciuksentietä Hepokorventien - Puotismäentien väliin, sekä noin 700 metrin pituinen uusi Hepokorvenkaari-niminen katuyhteys datakeskuskorttelin ja Kehä III:n väliin. Hepokorvenkaaren länsiosassa sijaitsevan kääntöpaikan jälkeen katualue loppuu ja ajoyhteys jatkuu sisäisenä yhteytenä eteläisemmälle datakeskuskorttelille.

Alueelle toteutettavan Hepokorvenkaaren varteen toteutetaan yhdistetty jalankulku- ja pyörätie, joka yhdistyy itäpäässään Hepokorventien olemassa olevaan jalankulku- ja pyörätiehen. Jalankulku- ja pyöräteiltä tullaan johtamaan yhteydet rakennuksien pääsisäänkäyntien läheisyyteen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

Kaavatyön yhteydessä on kiinnitetty erityistä huomiota olemassa oleviin ulkoilureitteihin ja niiden säilymiseen sekä uusien reittien suunnitteluun.

Kehä III:n mahdollinen kolmas kaista on huomioitu kasvattamalla Kehä III:n pohjoispuolista tiealueen rajaa koko kaava-alueen matkalta. Uusi raja on mitoitettu Kehä III:n nykyisen ajoradan keskilinjasta 30 metrin päähän. Mitoitus on katsottu ELY-keskuksen viranomaisten kanssa riittäväksi tulevaisuuden tilavarauksille.

Suunnittelualueen pysäköinti tapahtuu tontilla maantasossa ja on hajautettu ympäri suunnittelualueutta rakennusmassojen läheisyyteen. Lisäksi Hepokorvenkaaren alkupäässä on yksi isompi pysäköintialue, joka on tarkoitettu pääasiassa vierailijoiden pysäköintiin.

Yleistä pysäköintiä on osoitettu suunnittelualueen pohjoisosaan Paciuksentien ja Puotismäentien välisen liittymän läheisyyteen, jossa pysäköintipaikkoja on noin 10 kappaletta. Yleiselle pysäköinnille on katsottu olevan alueella tarvetta, koska Oittaaan ulkoilu- ja hiihtoreitit ovat lähistöllä ja nykytilanteessa autoja on pysäköity teiden varsiin.

Alueelle nykyisellään kulkeva linja 225(K) Leppävaaran ja Högnäsin välillä tulee myös tulevaisuudessa olemaan alueen joukkoliikenteen päälinja. Helsingin seudun liikenteen (HSL) arvion mukaan Hepokorvenkallion kaavahankkeen sekä kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsevan Högnäsin alueen nykyisen ja tulevan asukasmäärän yhteenlaskettu määrä ei ole niin suuri, että se aiheuttaisi erityisiä paineita joukkoliikennetarjonnan lisäämiselle.

Mitoitus

Asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 104,31 ha, josta korttelialueiksi on osoitettu 31,65 ha. Korttelialueiden lisäksi kaava-alueelle on osoitettu katu-, liikenne- ja virkistysalueita. Suurin osa kaava-alueesta, 52,72 ha, on osoitettu lähivirkistysalueeksi, jonka metsäinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää (VL/s).

Kokonaiskerrosala on 200 410 k-m². Kokonaiskerrosala muodostuu datakeskusrakennusten korttelialueista 190 078 k-m², sähköaseman rakennusoikeusta 3 000 k-m² ja lämpöpumppuyksikön rakennusoikeudesta 7 332 k-m².

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 200 410 k-m².

Sopimusneuvottelut

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Hepokorvenkallion kunnallistekniikan rakentamisesta on tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jonka mukaan alueen infran rakentamiskustannukset ovat 2,6 miljoona euroa (alv 0 %). Maankäytön tulot muodostuvat pääosin kaupungin omistamien maa-alueiden myynnistä hankkeelle, jotka ovat arviolta muutamia kymmeniä miljoonia euroja. Lisäksi alueella on yksityisiä maanomistajia, joiden kanssa tehtävistä maankäyttösopimuksista kertyy tuloja. Alustavan tarkastelun perusteella maanmyynnistä ja maankäyttösopimuksista kertyvillä tuloilla pystytään kattamaan kaupungille hankkeen toteutumisesta aiheutuvat kunnallistekniikan kustannukset. Iso datakeskusinvestointi on aina myös yhteiskunnallisesti ja kansantaloudellisesti erittäin merkittävä. Suurininvestoinnit synnyttävät paljon uusia työpaikkoja ja koulutusmahdollisuuksia. Yksittäinen datakeskusinvestointi voi olla jopa miljardiluokkaa, ja sen työllisyysvaikutukset ovat merkittävät. Hankkeen kaavataloudelliset vaikutukset ovat erittäin positiivisia.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 2.9.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote: hakijat
- Toimenpiteitä varten: kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Elisa Oyj, lausuntoopyyntö
- Telia, lausuntoopyyntö
- DNA, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Uudenmaan liitto, lausuntopyyntö
- TUKES, Turvallisuus- ja kemikaalivirasto, lausuntopyyntö
- Fingrid Oyj, lausuntopyyntö

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 18.02.2021 § 31

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Hepokorvenkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 633300,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.2.2021 päivätyn Hepokorvenkallio - Hästkärrsberget asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7301, 65. kaupunginosassa Högnäs ja 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 633300,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Saramäki puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 3.3.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 Hepokorvenkallio, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	22/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 31	18.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	03.03.2021

- 2 Hepokorvenkallio, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestyslista 1 §41
- 4 Äänestyslista 2 §41
- 5 Äänestyslista 3 §41

Oheismateriaali

Ei julkaista, Hepokorvenkallio, mielipiteiden antajien yhteystiedot
Hepokorvenkallio, kaavamääräykset
Hepokorvenkallio, kaavakartta
Hepokorvenkallio, ajantasa-asemakaava
Hepokorvenkallio, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

23/86

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 42

03.03.2021

90/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 42

§ 42

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet, asemakaavoituksen tavoitteet ja lähtökohdat kaupunkisuunnittelulautakunnalle linjattavaksi, alue 411122, 33. kaupunginosa Soukka

Valmistelijat / lisätiedot:
Hokkanen Mervi
Otranen Patrik
Lahti Kaisa
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1.
hyväksyy seuraavat tavoitteet ja periaatteet Soukan keskustan kehittämisen ja asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkirakenne

Soukan keskustan ja metroaseman ympäristön kehittämisellä vahvistetaan yleiskaavan mukaisesti nykyisen ostoskeskuksen sijaintia Soukan keskustana. Alueelle keskitetään pääosa Soukan palveluista ja asuinrakentamista lisätään. Soukanraitti säilyy jatkossakin keskeisenä palveluiden akselina ja Soukan eri osat yhteen sitovana kaupunkitilana. Täydennysrakentamisen paikat sijoittuvat pääosin nykyisille pysäköintialueille ja nykyisten kortteleiden yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen.

Olevia julkisia ulkotiloja kehitetään ja uusia luodaan keskustan raittiverkostoon tukeutuen. Raiteiden yhteydessä olevat puistot säilytetään ja niitä kehitetään virkistyksen näkökulmasta. Yhteyksiä Soukan keskustaa kiertävälle viherkehälle kehitetään.

1.2

Kaupunkikuva

Soukan uusi rakentaminen huomioi Soukan alkuperäisiä ominaispiirteitä,

joita ovat: nykyinen koordinaatisto, avoimet korttelirakenteet, rakentamisen keskikorkea ja kerrosluvultaan vaihteleva mittakaava, luonnonmukaiset pihatilat, kaupunkimaiset raitit ja aukiot, sekä arkkitehtuurin vaaleus ja selkeys ovat jatkossakin tunnusomaisia piirteitä ja toimivat uuden rakentamisen suuntaviivoina. Kehittämisen yhteydessä kaupunkikuvaa kehitetään kivijalkakerroksia aktivoimalla sekä keskustamaisten ja tunnistettavuuden piirteiden vahvistamisella. Ostoskeskuksen yhteydessä olevat tornitalot toimivat alueen maamerkkeinä ja identiteettirakennuksina.

Soukantorista ja Soukanraitista kehitetään vihreää, toiminnallisesti monipuolista ja viihtyisää kaupunkitilaa.

Soukkalaisia maisemaelementtejä, avokallioalueita ja olevaa puustoa säilytetään mahdollisuuksien mukaan uuden rakentamisen lomassa.

1.3

Palvelut

Soukan keskustaan mahdollistetaan sijoitettavaksi riittävät kaupalliset ja julkiset lähipalvelut. Niiden sijoittuminen ohjataan pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C) ja toiminnallisesti keskeisille vyöhykkeille metroaseman läheisyydessä. Laajemmassa palvelutarjonnassa alue tukeutuu myös Espoonlahden aluekeskukseen.

Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa.

Soukan seniorikeskuksen kehittäminen ja laajentaminen elä ja asu-konseptin mukaisena ratkaisuna mahdollistetaan nykyisellä paikallaan. Alueella huomioidaan myös muun erityisasumisen tarpeet ja vammaispalvelut.

Soukan keskustan suunnittelualueelle varataan riittävät tilat päiväkodille.

Keskusta-alueen tärkeimmät julkiset ulkotilat eli raitit ja aukiot toimivat osana laajempaa lähivirkistyspalveluiden kokonaisuutta. Virkistyspalveluja kehitetään pääasiallisesti Soukantorin ympäristössä, Kaskivuorenpuistossa, Kaskivuorella ja keskustaa ympäröivän viherkehän puistoalueilla.

1.4

Liikenne

Soukanraitin roolia vahvistetaan entisestään alueen keskeisenä jalankulun ja polkupyöräilyn palvelukäytävänä. Keskustan tasonvaihtoa, jalankulun sujuvuutta ja esteettömyyttä kehitetään siten, että esteettömät yhteydet pyritään ratkaisemaan rakennushankkeiden yhteydessä.

Suunnitteluratkaisuissa varataan tilat 50 metron liityntäautopaikalle. Alueen

pysäköinti ratkaistaan uudisrakentamisen yhteydessä keskitetysti rakenteellisena pysäköintinä. Alueelle varataan riittävästi paikkoja julkiseen tarpeeseen ja asiointia palvelemaan pysäköintiin. Laadukkaalle liityntäpolkupyöräpysäköinnille varataan tilat suunnitteluratkaisussa.

1.5

Kestävä kehitys

Soukan keskustan kehittämisessä huomioidaan Espoon kaupungin kestävän kehityksen strategioiden toteuttaminen niiltä osin, kun se asemakaavoituksiin liittyy. Näitä tavoitteita täydentämään tulevissa asemakaavoissa tuetaan uusiutuvien energiamuotojen toteuttamista kiinteistöillä. Ilmasto-olosuhteiden muutoksiin varaudutaan asemakaavan muutoksissa esimerkiksi hulevesien hallinnalla.

1.6

Alueen kehittäminen ja täydennysrakentamisen suunnittelu tehdään hyvässä yhteistyössä alueen asukkaiden ja kiinteistöjen omistajien kanssa.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 17.3.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteilla halutaan tukea kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti yhtenäisen Soukan keskusta-alueen kehittymistä. Soukka on ilmeeltään yhtenäinen ja omaleimainen 1970-luvun alun kaupunginosa, joka metron myötä tulee olemaan osa Meri-Espoon tiivistyvää nauhakaupunkia. Tämä muutos halutaan tehdä Soukan identiteettiä korostaen, alueen palveluja kehittämällä ja asukkaiden tavoitteita huomioiden.

Tavoitteissa on huomioitu Soukan täydennysrakentamisen vision ja yleissuunnitelman näkemys metroaseman ympäristön voimakkaasta täydennysrakentamisesta, kävelykeskustan kehittämisestä ja lähipalvelujen vahvistamisesta. Täydennysrakentamisen visio on muodostettu alueen asukkaiden ja toimijoiden kanssa käydyssä vuorovaikutusprosessin aikana. Tavoitteiden taustalla vaikuttavat myös maanomistajien kanssa käydyt keskustelut alueen kehittämisestä. Soukan keskusta-alueita kehitetään jatkossa yhdessä alueen maanomistajien eli soukkalaisten asukkaiden kanssa.

Soukan keskusta-alueen asemakaavoitus tulee tapahtumaan osissa. Tämän vuoksi on tärkeää luoda kehys ja suunnittelun periaatteet, joita asemakaavoittain tarkennetaan. Tavoitteiden yhteydessä tunnistetaan myös alueen haasteet, joita kaikkien osapuolien tulee yhdessä olla ratkaisemassa.

Yhteisten tavoitteiden rinnalla kehitetään yhteistyömalleja suunnittelualueen osapuolien kanssa, tukien informaation välitystä ja yhteisten tavoitteiden saavuttamista.

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet huomioivat yleiskaavalliset tavoitteet noin 5 600 uudesta asukkaasta ja noin 500 uudesta työpaikasta metroaseman 0 - 600 metrin ydinvyöhykkeellä. Tavoitteet huomioivat vuonna 2018 laaditun Soukan täydennysrakentamisen vision ja yleissuunnitelman (Arkitehdit Anttila & Rusanen, 2018). Työssä etsittiin yhteistyössä asukkaiden kanssa täydennysrakentamiselle soveltuvia paikkoja. Soukan keskusta nousi esiin kehittämistä kaipaavana kohteena. Viheralueet ja Soukanraitti taas korostuivat tärkeinä säilytettävänä kohteina.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Soukan keskustan kehittämisen aluerajaus

Soukan keskustan kehittämisa-alue painottuu Espoon eteläosien yleiskaavan keskustatoimintojen alueen (C) sekä tulevan metroaseman ympärille.

Kehittämisyöhyke rajautuu osittain myös Yläkartanontien pohjoispuolelle, Yläkartanonkujan ja -aukion ympärille sekä kortteliin 33006 Soukantien itäpuolelle. Etelässä alue rajautuu Soukankaareen ja lännessä Kaskilaaksontiehen.

Alueen nykytila

Soukan keskustan kehittämisalueen koko on noin 12,3 hehtaaria. Suunnittelualue on rakennettu vuosien 1969 - 74 välillä, pois lukien Soukan senioritalo ja Yläkartanontien varrella oleva liiketalo, jotka valmistuivat 1980-luvun lopussa. Alue on toteutunut asemakaavan mukaisesti.

Rakentamisen ja maiseman suhde on harkittu. Alueen rakennusten massoittelu korostaa maastoa. Rakennusten kerrosluku on vaihtelevaa ja ne on suunnattu alueen pääkoordinaatiston mukaisesti. Alueen rakennusten typologia on pääosaksi kapearunkoisia matalia lamellitaloja sekä korkeita kytkettyjä pistetaloja. Korkeiden rakennusten julkisivut on jäsennelty pystysuuntaisesti. asuinrakennusten väri on vaaleaa ja niissä on lisäksi käytetty korostusväritystä.

Soukan yleisluonne muodostuu kallioisista selänneistä, joiden päälle korkeammat rakennusmassat asettuvat sekä niiden välisistä alavammista alueista, jotka on enimmäkseen säästetty virkistysalueiksi. Alueen rakennukset ovat yleisvärikseltään vaaleita ja muotokieleltään suorakulmaisia ja korttelit ovat rakenteeltaan avoimia tai puoliavoimia. Soukan keskustan pihatilat ovat vehreitä, puistomaisia ja pääsääntöisesti aitaamattomia ja niille on jätetty alueelle ominaisia maisemaelementtejä kuten kallioita ja rakentamisaikana säästettyä puustoa, joka on nyt täysikasvuista.

Keskustan ympärille asettuu luonnonmukaisten viheralueiden ja niitä halkovien reittien verkosto. Kortteleiden ulkopuolella ympäristö on luonnonpuistomainen ja luonto muodostaa vahvan osan asuinympäristöä. Alueen avokallioita ja lakialueita on jätetty rakentamatta. Alueen leikkipaikat on sijoitettu pienilmastollisesti otollisiin paikkoihin ja hyvin saavutettavasti.

Koko Soukan alue nivoutuu pääasiallisesti yhtenäiseen suorakulmaiseen koordinaatistoon.

Soukan keskustan kehittämisalueen ytimen muodostaa Soukan ostoskeskus keskeisine aukioineen ja raitteineen. Ostoskeskuksen välittömässä läheisyydessä on rakenteilla metron sisäänkäynnit. Kehittämisalueella risteävät Soukan kaksi pääkatua Yläkartanontie ja Soukantie. Ostoskeskuksen ja liiketilojen lisäksi kehittämisalueella on asuinkortteleita. Pysäköinti on ratkaistu pysäköintikentillä, jotka sijaitsevat kehittämisalueen keskeisillä ja näkyvillä paikoilla.

Soukan ostoskeskus, jossa paikalliskeskuksen nykyiset palvelut sijaitsevat suurimmaksi osaksi, sijaitsee Soukantorin ja Soukanraitin äärellä. Soukanraitti on alueen keskeinen etelä-pohjoissuuntainen kävelyn, pyöräilyn ja palveluiden akseli, joka alkaa Yläkartanontieltä ja päättyy noin 600 metrin päässä etelässä Kastevuorenraittiin, jonka yhteydessä on pienempi palvelukeskittymä, jossa toimii mm. Soukan kirjasto ja pieni päivittäistavarakauppa. Kaupallisten toimintojen välillä raitin keskivaiheilla on Soukan kappeli ja Soukan ala-asteen koulu leikki- ja liikuntapaikoinen sekä urheilukenttä. Soukanraitilta on lyhyt, noin 150 metrin matka Soukan asukaspuistoon (Soukan puropuisto).

Kehittämialueen rajauksen sisäpuolella oleva asemakaavan mahdollistama kerrosala on nykyisin 66 033 k-m², josta asumista mahdollistavaa ja suurimmaksi toteutunutta kerrosalaa on 55 075 k-m².

Maanomistus

Alueen maanomistus on hajanaista. Alueella on 12 eri yksityistä maanomistajatahoa 17 kiinteistössä.

Kaupungin maanomistus rajoittuu Soukantorin metroaseman määräraahan, palvelutalon tonttiin (YS) ja kahteen yleiseen pysäköintialueeseen sekä puisto- ja katualueisiin.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) asemakaavan muutosalue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Maakuntakaavaa on täydennetty 2. vaihemaakuntakaavassa Länsimetron jatkeen vyöhykkeellä tiivistettäväksi alueeksi, jossa aluetta on suunniteltava kävelyn ja pyöräilyn tukeutuvana kyseisen taajaman muuta aluetta tehokkaammin rakennettavana alueena. Yhdyskuntarakennetta tiivistettäessä on kiinnitettävä huomiota erityisesti alueen ominaispiirteisiin ja kulttuuriympäristöön, elinympäristön laatuun, ekologisen verkoston toimivuuteen sekä lähivirkistysalueiden riittävyyteen.

Asemakaavan muutos on maakuntakaavan mukainen ja tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet.

Uusimaa 2050-kaavan Helsingin seudun vaihekaavassa Soukka on kokonaisuudessaan merkinnällä Pääkaupunkiseudun ydinvyöhyke, joka kattaa koko Länsimetron linjauksen vyöhykkeen. 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.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) Soukan nykyinen keskusta Yläkartanontien, Soukantien, Soukankaaren ja Soukanraitin rajaama alue on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C). Muilta osin alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Asemakaavan muutoksen tavoitteet ovat Espoon eteläosien yleiskaavan mukaisia.

Asemakaavan muutosalueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- Ylä-Soukka A, (alue 411100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982. Asemakaava sisältää osan korttelia 31086 (AO2), korttelin 31088 (AOR2) sekä katu- ja puistoaluetta.
- Ylä-Soukka A, muutos (alue 411101), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.12.1982.

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet

1.1

Kaupunkirakenne

Soukan keskusta on toteutunut pitkälti alkuperäisen asemakaavan ja 1970-lukuisten suunnitteluperiaatteiden mukaisena vuosien 1969 - 1974 välillä. Kaupunkirakenteessa kadut, raitit ja puistot muodostavat ruudukkomaisen verkoston, jossa auto- ja kevyt liikenne on eroteltu toisistaan. Pysäköinti ja tonttikadut on järjestetty ulkosyötteisesti.

Soukan kehitettävä paikalliskeskus sijoittuu kahden metrosisäänkäynnin väliselle vyöhykkeelle nykyisen ostoskeskuksen ja Soukantorin yhteyteen. Aluetta kehitetään siten että paikalliskeskuksen palvelut sijoittuvat hyvin saavutettavasti molempien metroaseman sisäänkäyntien yhteyteen. Palveluiden painopiste sijoittuu pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle. Myös Yläkartanontien molempia reunoja kehitetään kaupan ja palveluiden alueena toimivan ja riittävän laajan keskustakokonaisuuden muodostumiseksi molempien metroaseman sisäänkäyntien yhteydessä.

Palveluiden yhteyteen lisätään asumista. Rakentamisen paikat sijoittuvat pääosin oleville pysäköintialueille tai korvaavalla uudisrakentamisella vanhojen korttelialueiden yhteyteen tai niiden välittömään läheisyyteen. Uudet korttelit suunnitellaan ja olevia täydennetään Soukan ominaispiirteitä kunnioittaen.

Soukanraitti säilytetään ja siihen liittyviä aukiotiloja ja raittien risteyspaikkoja kehitetään siten, että Soukanraitti toimii osana nopeaa ja viihtyisää jalankulku- ja polkupyöräilyreittiä metroasemalle ja Soukan keskustakortteleiden palveluille. Myös Yläkartanonpolkua ja Kaskivuorenraittia kehitetään. Kaskivuorenpuisto säilytetään ja sitä kehitetään virkistysnäkökulmasta. Soukan keskustaa kiertävän viherkehän jatkuvuudesta huolehditaan.

Nykyistä haasteellista tasonvaihtoa Soukantorin ja -raitin ja Yläkartanon tien maaston perustasojen välillä kehitetään suunnitelmassa siten, että yhteydet paranevat ja esteettömyys toteutuu osana alueen kokonaisvaltaista kehittämistä.

1.2 Kaupunkikuva

Alueen kaupunkikuvalliset arvot perustuvat vaihtelevaan kerroslukuun ja jalankulkuympäristön luontevaan ihmisläheiseen mittakaavaan. Ostoskeskuksen yhteydessä olevat tornitalot toimivat alueen maamerkkeinä ja identiteettirakennuksina, Soukantorin ja -raitin ympäristön liikealueella on kaupunkikuvallista ja paikallishistoriallista arvoa. Alueen vehreät korttelipihat ovat vehreitä ja puistomaisia. Kortteleiden ulkopuolella ympäristö on luonnonpuistomainen ja luonto muodostaa vahvan osan asuinympäristöstä. Alueen avokallioita ja lakialueita on jätetty rakentamatta. Alueen leikkipaikat on sijoitettu pienilmastollisesti otollisiin paikkoihin ja hyvin saavutettavasti.

Alueen nykyisten ominaispiirteiden huomioiminen alueen kehittämisen yhteydessä luo kerroksellista ja hallitusti muuttuvaa ympäristöä ja säilyttää ja vahvistaa Soukan identiteettiä.

Soukan keskustakortteleita metroaseman läheisyydessä kehitetään edelleen tehokkaina kaupunkikortteleina. Rakentamisen mittakaava on keskikorkeaa ja alueen olemassa olevaan rakennuskantaan sopeutuvaa. Kehittämisen yhteydessä kaupunkikuvaa kehitetään kivijalkakerroksia aktiivisella sekä keskustamaisten ja tunnistettavuuden piirteiden vahvistamisella.

Soukan keskustan kehittämisessä hyödynnetään soveltaen alueen olevia kaupunkirakenteellisia ja maisemallisia elementtejä sekä rakennustypologian periaatteita ja rakentamisen mittakaavaa. Alueella yhdistyy luontevalla tavalla matala, keskikorkea ja korkea rakentaminen. Uusi rakentaminen jää pääsääntöisesti nykyisiä korkeimpia rakennuksia matalammiksi ja mukautuu Soukan suurmaisemaan ja alkuperäisen asemakaavan koordinaatistoon. Olevat maamerkki- ja kiintopisterakennukset säilyttävät keskeisen asemansa keskustan kaupunkikuvassa. Soukanraitin ja Soukantorin yhteydessä julkista tilaa reunustavat rakennusten osat ovat myös jatkossa matalia ja ihmisen

mittakaavaa korostavia. Korttelit ovat rakenteeltaan avoimia tai puoliavoimia, niin että pihatilat ja julkiset ulkotilat limittyvät luontevasti toisiinsa. Maanvaraisia ja luonnonmukaisen kaltaisia alkuperäisiä pihatiloja sekä avokallioalueita ja olevaa puustoa julkisilla alueilla säilytetään mahdollisuuksien mukaan uuden rakentamisen lomassa. Pääraittien ja katujen varsilla kiinnitetään erityistä huomioita kaupunkikuvan laatuun ja vehreyteen. Julkisia ulkotiloja kehitetään olevan raittiverkoston varrella niin, että olevia aukiotiloja säilyttämällä ja uusia julkisia ulkotiloja luomalla muodostuu luonteva pienten aukiotilojen sarja ja kulkijalle viihtyisää kaupunkiympäristöä.

1.3 Palvelut

Päivittäistavarankäytön sijoittuminen ohjataan pääasiassa yleiskaavan keskustatoimintojen alueelle (C). Alueelle mahdollistetaan metrojatkeen osalta laaditun kaupallisen selvityksen mukaisesti tilanvaraukset ainakin kahdelle supermarket-kokoluokan päivittäistavarakaupalle sekä runsaasti keskusta-alueelle soveltuvaa erikoistavarankäytön kauppaa ja palveluita. Ensisijainen suuren päivittäistavarakaupan sijainti osoitetaan nykyisen ostoskeskuksen paikalle. Täydentävän kaupan paikka voidaan sijoittaa myös Yläkartanontien pohjoispuolelle, Soukan keskustan kaupunkirakennetta luontevasti kehittäen. Yläkartanontien katutilaa kehitetään Soukanraitin/-sillan yhteydessä kaupunkimaiseksi Soukan keskustakortteleita täydentävin kivijalkapalveluin.

Muut täydentävät kivijalkapalvelut ohjataan yleiskaavan mukaisesti Soukanraitin ja -torin varrelle sekä Soukansillan molemmin puolin Yläkartanontien varrelle. Soukan keskustakortteleihin tutkitaan sijoitettavaksi myös lasten ja nuorten sekä kulttuurin tiloja täydentämään ja monipuolistamaan alueen palveluverkkoa. Olevan liike-, työpaikkarakennuksen mahdollisen purkamisen myötä, alueen suunnittelussa tavoitellaan poistuville toiminnoille uudet ja toimintaan tarkoituksen mukaiset ja monikäyttöiset tilat uudisrakentamisen yhteydessä.

Espoonlahden alueella tarve ikääntyneiden erityisasumiselle kasvaa ikääntyneen väestön määrän kasvaessa voimakkaasti. Etenkin Soukanmäellä asuu paljon enemmän ikääntyneitä ihmisiä suhteessa alueen väestöön kuin Espoossa keskimäärin, ja tämä kehitys tulee jatkumaan. Tarve huomioidaan mahdollistamalla Soukan elä ja asu -seniorikeskuksen kehittäminen ja laajentaminen mahdollistetaan nykyisellä paikallaan. Seniorikeskuksen yhteyteen toivotaan liittyvän muitakin keskusta-alueen palvelutoimintoja, palvelun koko alueen senioriväestöä. Palveluvarausten mitoituksesta ja tilanvarauksista tulevaisuudessa keskustellaan kaupungin toimialojen kesken. Palvelutalon tarveselvitys tehdään myöhemmin sosiaali- ja terveystoimen toimesta.

Alueen nykyiset monipuoliset ja suositut nuorisotilat ja -toiminnot säilyvät alueella ja niille vartaan suunnitelmassa tarkoituksen mukaiset tilat.

Kaavoituksen yhteydessä keskustellaan nuorisotoimen tulevaisuuden tavoitteista laadukkaiden ja monipuolisten nuorisotilojen kehittämisestä Soukan keskustan alueella.

Soukan keskustan suunnittelualueelle tarvitaan vähintään yksi päiväkoti ja sen tarpeita palveleva laadukas piha-alue, joiden laajuus ja toteutus joko integroituna muuhun rakentamiseen tai omatonttisena ratkaisuna tutkitaan tarkemmin asemakaavoituksen yhteydessä.

Keskusta-alueen tärkeimmät julkiset ulkotilat eli raitit ja aukiot toimivat osana laajempaa lähivirkistyspalveluiden kokonaisuutta oleilun ja pysähtymisen paikkoina. Keskusta-alueelle, Soukantorin ja Soukanraitin yhteyteen kehitetään mahdollisesti uusi lähiliikuntapiste. Virkistyspalveluja kehitetään pääasiallisesti Kaskivuorenpuistossa, Kaskivuorella ja keskustaa ympäröivän viherkehän puistoalueilla.

1.4

Liikenne

Soukan alkuperäisen asemakaavan toteutuneen liikennejärjestelmän periaatteena on jalankulun ja pyöräilyn vahva erottaminen ajoneuvoliikenteestä. Jalankulkuraittien ja katujen risteyskohdissa ajoneuvoliikenne on eritasossa jalankulun ja pyöräilyn reittien kanssa. Katujen varsilla on jalkakäytäviä, mutta tärkeimmät reitit kulkevat korttelialueiden keskellä etelä-pohjoissuuntaisella Soukanraitilla ja keskustakortteleita ympäröivillä puistoalueilla. Alueella on joitain pysäköintikansiratkaisuja, mutta pääosin sekä asukas- että vieraspysäköinti on toteutettu maantasossa usein laajoillakin pysäköintikentillä.

Alueen liikennemuodot erottava kaksitasoratkaisu on tarkoitus jatkossakin säilyttää. Soukanraitin roolia vahvistetaan entisestään alueen keskeisenä jalankulun ja polkupyöräilyn palvelukäytävänä. Kun keskustan aluetta suunnitellaan kokonaisuutena, on kaksitasoratkaisua mahdollista kehittää esteettömyyden ja pyöräilyn kannalta. Metroaseman ympäristössä kaupunkirakennetta eheytetään Yläkartanontien molemmin puolin siten, että alueen nykyistä heikkoa esteettömyyden palvelutasoa parannetaan. Keskustan nykyiset porrasyhteydet eivät täytä esteettömyyden ja sujuvan pyöräilyn vaatimuksia. Esteettömät yhteydet pyritään ratkaisemaan lähtökohtaisesti alueen rakennushankkeiden yhteydessä/niihin integroituna. Tärkeimmillä reiteillä tutkitaan mahdollisuutta erotella jalankulu ja pyöräily toisistaan.

Suunnitteluratkaisuissa tuetaan joukkoliikenteen käyttöä. Korostetaan sujuvia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä metroasemille ja bussipysäkeille.

Suunnitteluratkaisuissa huomioidaan tarve metron liityntäpysäköinnille. Sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinti suunnitellaan sujuvaksi ja tarkoituksenmukaiseksi. Tavoiteltu liityntäautopaikkojen määrä on 50 ap, jotka suunnitellaan uudistuvien keskustakortteleiden yhteyteen. Alueen pysäköinti ratkaistaan uudisrakentamisen yhteydessä keskitetyissä, mahdollisesti usean kiinteistön pysäköintikokonaisuuksissa. Autoliikenne ja pysäköintiin ajon ratkaisut tulee toteuttaa siten, että jalankulku- ja polkupyöräilyn edellytyksiä, turvallisuutta, laatutasoa ja esteettömyyttä voidaan edistää. Laadukkaalle liityntäpolkupyöräpysäköinnille varataan tilat suunnitteluratkaisussa.

1.5

Kestävän kehityksen huomioiminen

Soukan keskustan kehittämisessä huomioidaan Espoon kaupungin kestävän kehityksen strategioiden toteutuminen niiltä osin, kun se asemakaavoitukseen liittyy.

Soukan keskustan kehittäminen edistää kestävän kehityksen tavoitteita täydennysrakentamalla ja paikallisia palveluja tukemalla olevassa kaupunkirakenteessa hyvien joukkoliikenne yhteyksien varrella. Alueella rakenteilla oleva metro ja sinne suunnitellut jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tukevat molemmat kestävien liikkumismuotojen edistämistä. Näitä tavoitteita täydentämään tulevaisuudessa tuetaan uusiutuvien energiamuotojen toteuttamista kiinteistöillä. Ilmasto-olosuhteiden muutoksiin varaudutaan asemakaavan muutoksissa esimerkiksi hulevesien hallinnalla ja vihreän ympäristön ratkaisuilla.

Päätökset suunnittelun taustalla

Kaupunkisuunnittelulautakunnalle on viety tiedoksi Soukan täydennysrakentamisen visio ja yleissuunnitelma 16.5.2018.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavoituksen tavoitteiden pohjalla on käytetty seuraavia suunnitelmia ja selvityksiä:

- Soukan keskeisten alueiden inventointi (Espoon kaupunki, Ramboll Oy, kaupunkisuunnittelukeskuksen julkaisu 6/2017)
- Soukan täydennysrakentamisen visio ja yleissuunnitelma (Arkkitehdit Anttila & Rusanen, 2018)
- Länsimetron jatkeen kaupallinen selvitys (Espoon kaupunki/Ramboll, 2017)
- Länsimetron jatkeen liikenne-ennusteen päivitys (Espoon kaupunki/Ramboll, 2016).

- Liito-oravaselvitys Espoon Kartanonkallion asemakaavamuutosta varten vuonna 2020 (Faunatica, 2020)

Lisäksi asemakaavoituksen yhteydessä laaditaan ainakin seuraavat suunnitelmat ja selvitykset:

- tarvittavat luontoselvitykset
- liikennemeluserelvitykset
- tarvittavat tuulisuusselvitykset
- varjostustarkastelut
- hulevesien hallintasuunnitelmat
- kunnallisteknisen yleissuunnitelman päivitys (tarvittaessa)

Alueelle on tehty laajaa kunnallisteknistä suunnittelua vuosina 2018 - 2020. Suunnitelmia päivitetään tarvittaessa erityisesti esteettömyyden suunnittelun osalta.

Oheismateriaali

Soukan keskustan kehittämisen tavoitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/86

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 43

03.03.2021

164/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 43

§ 43

Högnäs, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen uudelleen nähtäville (MRA 32 §), alue 633000, 65. kaupunginosa Högnäs

Valmistelijat / lisätiedot:
Vallden Aila
Peltola Katariina
Pasanen Markus
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 3.3.2021 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 17.3.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Högnäsin omakoti- ja loma-asuntoalue saatetaan asemakaavan piiriin siten, että maltillinen täydennysrakentaminen mahdollistuu. Kaavalla turvataan alueen kulttuurihistorialliset, maisemalliset ja luonnonarvot. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus on noin 12 900 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Högnäs, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 6438, käsittää korttelit 65012 - 65018 sekä katu-, virkistys-, liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Asemakaavan aiemmat käsittelyvaiheet ja MRA 32 §:n mukainen uudelleen nähtäville asettaminen

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi Högnäsin asemakaavan tavoitteet ja valmisteluaineiston nähtäville vuonna 2009. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2010 ja uudelleen nähtävillä 2011. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavaan liittyvät maankäyttösopimukset ja valtuusto asemakaavan vuonna 2014. Uudenmaan elinkeino- liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) teki valtuuston hyväksymispäätöksestä oikaisukehotuksen. ELY-keskuksen mukaan kaavaan liittyvästä Natura-arviosta olisi tullut erikseen pyytää luonnonsuojelulain 65 §:n mukainen lausunto ja se vaati kaavaa oikaistavaksi siten, että lähivirkistysalueita lisätään, lieventämistoimenpiteissä esitetyt reitit ja perusteltu arvio asukasmäärän vaikutuksista esitetään ja kansallispuiston alueelle sijoittunut hulevesiallas poistetaan. Neuvotteluissa ELY-keskus vaati lisäksi muun muassa, että asemakaavan sallima asuntojen lukumäärä tulisi käydä ilmi kaavakartasta eikä pelkästään kaavamääräyksistä. Valtuusto otti 23.3.2015 oikaisukehotuksen huomioon kumoamalla Högnäsin asemakaavan hyväksymispäätöksen ja palautti kaavan uudelleen valmisteluun.

Uudelleen valmistelussa alueesta laadittiin uusi luontoselvitys, Natura-arvio, maisemallinen tarkastelu sekä arvioitiin vaikutukset pohjaveden muodostumiseen. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan (POKE) luonnosvaiheen oltua nähtävillä tarkistettu asemakaavaehdotus tuotiin

kaupunkisuunnittelulautakunnan käsittelyyn, joka päätti 15.8.2018 palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että:

- "rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan luontoon ja ympäristöön. Laskennallinen asukasmäärä voisi olla enintään puolet nyt esitetystä.
- kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään määräämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdossa.
- Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa.
- Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan vaikutus."

Asemakaavaehdotusta on nyt kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaisesti muutettu. Kaavaratkaisusta on neuvoteltu ELY-keskuksen ja Natura 2000 -aluetta hallinnoivan Metsähallituksen kanssa. Korkein hallinto-oikeus on vuoden 2019 lopussa vahvistanut valtioneuvoston päätöksen Matalajärven Natura 2000 -alueen täydennyksestä ja perustelajeista. Asemakaavasta on täydentyneen perustelajiluettelon pohjalta laadittu uusi Natura-arvio. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan ehdotusvaiheen aineisto on ollut nähtävillä syksyllä 2020, joten vireillä olevan yleiskaavan vaikutusta asemakaavaan on ollut mahdollista arvioida. Yleiskaavakäsittelyn yhteydessä kaupunginhallitus 18.5.2020 kiirehti Högnäsin asemakaavan viimeistelyä.

Valtuuston vuonna 2014 hyväksymään asemakaavaan verrattuna on tehty seuraavat muutokset:

- Asukasmäärätavoite on puolitettu laskemalla asuinrakennusoikeutta noin puoleen. Rakennusoikeutta on laskettu suhteellisesti enemmän pohjoisosasta (lähellä Natura-alueen lehtoa, kaukomaisemassa merkittävä, vaikeasti rakennettavia rinteitä) kuin eteläosasta (lähellä joukkoliikennepysäkkiä, lähempänä palveluita, tasainen maasto). Jokaiselle ns. pienkiinteistölle osoitetaan kuitenkin vähintään yhden 150 k-m²:n suuruisen erillispientalon rakennuspaikka.
- Rakennusoikeus ja asuntojen lukumäärä on osoitettu kiinteistökohtaisesti rakennusaloittain. Rakennusaloja tarkennettu siten, että ne ohjaavat yhtenäiseen kyläkuvaan ja tärkeimmät puustoiset rinteet jäävät niiden ulkopuolelle. Rantojen kasvullisena hoidettava suojavyöhykettä on levennetty. Uudisrakennusten ympäristöön soveltamista ja säilytettäväksi suositeltuja rakennuksia koskevat kaavamerkinnot ja määräykset on päivitetty. Katualueiden reunoille on lisätty istutuskaistoja.

- Suojelualueisiin rajautuvan korttelin 65018 rakentamista ohjaavia määräyksiä on täsmennetty (8 §). Pohjoisosassa Natura-lehdon suuntaan on levennetty suojavyöhykettä. Uudet talousrakennukset on sijoitettava kauemmaksi rannasta.
- Virkistysalueita on lisätty. Alueen pohjoisosaan on lisätty Högnäsinrannan lähivirkistysalue VL-1, joka muodostaa suojavyöhykkeen Natura 2000-alueeseen kuuluvalla lehdolla ja mahdollistaa kaikille asemakaava-alueen asukkaille pääsyn Bodominjärven rantaan. Bodominjärven puolella sisämaakiinteistöjen yhteiset venevalkama-alueet osoitettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueeksi (VL-2) asumista palvelevan yhteiskäyttöisen korttelialueen (AH) sijaan. VL-2 alueita on joiltakin osin levitetty, jotta hulevesien ohjaaminen suojeluarvot huomioiden on mahdollista.
- Suojelualueen (SL/nat) raja on tarkistettu toteutuneiden lunastustoimitusten pohjalta. Nimi Pirunpakka korvattu nimellä Högnäsinmäki.
- Luonnonsuojelulain nojalla suojeltujen lehtoalueiden merkintää (aluemerkintä s-3) on tarkennettu. Maisemankuvaa koskevia säilyttämismääräyksiä koskien koko aluetta (5 §) sekä tärkeimpiä osa-alueita (s-1, s-2) on lisätty. Kaava-alueen eteläosaan on lisätty ekologisia yhteyksiä viitasammakkoa varten.
- Pysäköintipaikkoja, lisärakennusoikeutta, asuntojen lukumäärää, hulevesiä, tulvariskiä sekä sulfidisavia koskevat kaavamerkinnot ja määräykset on päivitetty kaavaratkaisua tukeviksi ja kaupunkisuunnittelukeskuksen yhtenäistettyjen käytäntöjen mukaisiksi. Sävelharjun kääntöpaikan hulevesien käsittely on siirretty suojelualueelta katualueelle ja lähivirkistysalueelle.

Kaavaan tehdyt muutokset ovat olennaisia, joten kaavaehdotus on tarpeen asettaa uudelleen julkisesti nähtäville. Nähtävillälöön yhteydessä kaavan Natura-arvioinnista on tarpeen pyytää luonnonsuojelulain 65 §:n mukaiset lausunnot.

Vireilletulo

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2007–2008. Asemakaavoitus käynnistettiin, koska alueella oli paljon lupahakemuksina ilmennyttä rakentamispainetta ja juuri rakennettu vesihuoltoverkko. Lisärakentamisen tasapuolinen osoittaminen ja Natura-vaikutusten arviointi kokonaisuutena edellyttää alueen asemakaavoitusta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan liittyen on laadittu erillinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 5.3.2008.

Alueen nykytila

Högnäs sijaitsee Kehä III:n luoteispuolella Bodominjärven ja Matalajärven välisellä kannaksella. Asemakaava-alue rajautuu pohjoisessa golfkenttään, etelässä Hanabäckin viljelysaukeaan, lännessä Bodominjärveen ja idässä Matalajärveen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria.

Högnäs on pääosin 1950- ja 1960-luvuilla rakentunut loma-asunto- ja omakotialue, jonka alkuperäinen ilme on hyvin säilynyt. Alueella on säilynyt runsaasti luonnontilaista kasvillisuutta ja pihat ovat usein metsäisiä. Valtaosa nykyisistä yli 120 rakennuksesta on pienehköjä vapaa-ajan asuntoja ja talousrakennuksia, mutta alueella on myös vakituista asumista. Kiinteistörakenne on pitkälti sama kuin jo 1950-luvun lopussa. Alueen yli 70 kiinteistöstä kokonaan rakentamattomia on noin kymmenen. Nykyinen kokonaiskerrosala on rakennusrekisterin (2021) mukaan yhteensä noin 5 350 k-m². Alue on pääosin yksityisomistuksessa. Pohjois- ja itäosassa on valtion omistamia Matalajärven Natura 2000-alueeseen kuuluvia maita, jotka ovat Metsähallituksen hallinnassa. Bodominjärven rannassa on kolme pientä sisämaatiloille yhteiseksi erotettua venevalkamaa. Espoon kaupungilla ei ole maanomistusta alueella.

Rakennustasoisen väestöaineiston mukaan asemakaava-alueella on (tilanne 2.1.2020) 22 vakituista asukasta. Kesäasukkaiden määräksi on tiehoitokunnan rekistereiden pohjalta arvioitu lisäksi noin 60–70 henkilöä. Vakituisten asukkaiden määrä on ollut selvässä laskussa, koska suunnittelutarpeen takia ranta-alueella ei ole vuosikymmeniin saanut poikkeuslupia uusille rakennuspaikoille tai vakituiseen asumiseen. Vuoteen 2014 asti toimivalta uudisrakentamislupien suhteen on ollut valtion viranomaisilla. Vanhaa rakennuskantaa ei ole kunnostettu, koska alueen kehityksen suunnasta on ollut epävarmuutta.

Rakennettavuudeltaan alue on pääosin normaalisti rakennettavaa, lukuun ottamatta kannaksen jyrkimpien kohtien vaikeasti rakennettavaa rinnemaastoa ja alavampien alueiden pehmeikköjä. Bodominjärven ja Matalajärven alavimmat rannat ovat tulvavaara-alueita.

Kaava-alue sijaitsee noin yhden kilometrin päässä Kehä III:sta, jolta kaava-alueelle on yhteys Träskändan eritasoliittymästä Hepokorventien kautta. Lähipalvelut sijaitsevat Auroranportissa ja Järvenperässä noin 1,2 - 2,5 kilometrin päässä.

Paikallinen liikenne rakentuu Paciuksentien varaan. Paciuksentie on päällystetty ja sillä on katuvalaistus. Muu tiestö on kapeaa ja pääosin sorapintaista. Alueella ei ole kevyen liikenteen väyliä. Joukkoliikenne hoidetaan linjalla 225/225K Leppävaara-Lähderranta-Högnäs. Linjan päätepysäkki on Paciuksentien käänköpaikalla.

Högnäsissä on vuonna 2007 rakennettu vesi- ja viemäriverkko.

Högnäsin kannas on osa laajempaa Bodominjärven ympäristön maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä, jonka arvot liittyvät kartano- ja kyläympäristöihin, peltoalueisiin sekä järvenrantojen tiestöön. Myös Högnäsin asemakaava-alueella on jonkin verran vanhaa tiestöä ja rakennuskantaa sekä kulttuurivaikutteista kasvilajistoa. Högnäsin kannas nousee pohjoisosaltaan yli 30 metrin korkeuteen viereisten järvien pinnasta. Alueelle luonteenomaista on runsas jalopuukanta ja rantojen metsäinen maisemakuva.

Matalajärvi, sen rantaluhdat ja Högnäsin pohjoisosan lehtometsä kuuluvat Natura 2000 -suojelualueverkostoon. Alun perin Matalajärvi on nimetty Naturaan luontotyyppin perusteella, jolla suojellaan luontaisesti ravinteista järveä, rantaluhtia ja lehtoa sekä muutamia II-liitteen lajeja. Vuoden 2018 lopussa valtioneuvosto täydensi Natura-suojelualueverkostoa siten, että Matalajärven osalta suojelu koskee myös lintudirektiivin liitteen I-lajeja sekä pesimä- että muutonaikaista linnustoa.

Bodominjärvi on toiminut vedenhankintavesistönä vuosina 1973–1998. Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) on säännöstellyt järven vedenpintaa vedenoton vuoksi, ja vesiluvan mukaisesti vedenpintaa säännöstellään yhä säännöstelypadon avulla. Espoon kaupunki on laatinut vuonna 2020 hakemussuunnitelman Bodominjärven ja Matalajärven säännöstelyyn muutosta varten. Tavoitteena on rakentaa uusi säännöstelypato ja uusi kalatie, jonka avulla mahdollistetaan taimenen ja muun kalaston nousu Glomsinjoesta Bodominjärveen. Muutoksen lähtökohtana on Bodominjärven ja Matalajärven nykyisten vedenkorkeuksien ja ranta-alueiden säilyttäminen pääosin ennallaan. Kaavan mukainen alin suositeltava rakentamiskorkeus on tarkistettu hakemussuunnitelman aineistojen perusteella, tulvariski huomioiden.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Lainvoimaisia aluetta koskevia maakuntakaavoja ovat Uudenmaan maakuntakaava sekä Uudenmaan 2. ja 4. vaihemaakuntakaava. Uudenmaan maakuntakaavassa (2007) Högnäs on taajamatoimintojen aluetta. Högnäs kytkeytyi eteläpuoliseen erityismerkintään, Kehä III:n kehittämisvyöhykkeeseen. Alueen eteläpuolella on viheryhteystarve. Matalajärvi on Natura-alueita. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (2016) Kehä III:n kehittämisvyöhyke poistui. Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa Högnäs merkittiin osaksi maakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä (Bodominjärven ympäristö).

Vireillä oleva Uusimaa 2050-maakuntakaavakokonaisuus kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat ja voimaan tullessaan korvaa aiemmat maakuntakaavat. Uusimaa2050-kaavakokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Helsingin hallinto-oikeuden päätöksellä 22.1.2021 kaavan toimeenpano on keskeytetty, kunnes sitä koskevat valitukset on ratkaistu. Kokonaisuuteen kuuluvassa Helsingin seudun

vaihemaakuntakaavassa Högnäs on taajamatoimintojen alueen ulkopuolista aluetta, jota koskevan yleismääräyksen mukaan alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Vaihemaakuntakaavassa osoitettu myös edelleen eteläpuolinen viheryhteystarve, maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja luonnonsuojelualueet. Asemakaavassa esitetty väljä suojeluarvot huomioiva täydennysrakentaminen, jolla on paikallista merkitystä, toteuttaa lainvoimaisia ja hyväksytyjä maakuntakaavoja.

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I (1997). Yleiskaavassa Högnäs on pientalovaltaista asuntoaluetta AP. Lisäksi se on kulttuurihistoriallisesti merkittävää ympäristöä, jossa suojeluarvoltaan merkittävät rakennukset, rakenteet ja vanha tiestö tulee säilyttää ja jossa rakentamisen on rakennustavaltaan ja sijainniltaan sopeuduttava ympäristöön. Högnäsin eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen pääulkoilureitti. Yleiskaavassa Högnäsin itäpuolinen Matalajärvi rantaluhtineen on luonnonsuojelualue SL1. Välittömästi Högnäsin eteläpuolella on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) ja kyläaluetta (AT). Matalajärven eteläpuolella on maa- ja metsätalousaluetta (M).

Vireillä oleva Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava merkitsee merkittävää kaupunkirakenteellista tiivistämistä monin paikoin mm. Kehä III:n varressa ja uuden Viiskorven keskuksen alueella. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9. - 20.10.2020. Ehdotuksessa Högnäs oli osoitettu merkinnällä kyläalue (AT). Ehdotusvaiheen kaavamääräyksen mukaan aluetta kehitetään kylämäisenä asumisen ja siihen soveltuvien muiden toimintojen alueena. Rakentamista ohjaavassa yksityiskohtaisessa kaavassa kyläalueiden korttelitehokkuus on pääasiassa alle 0,2. Asemakaavaehdotus on voimassa ja vireillä olevien yleiskaavojen mukainen.

Alueella ei ole asemakaavaa. Pohjoispuolella on voimassa Bodomin asemakaava, jossa Högnäsiin rajoittuva alue on golfkentän korttelialuetta. Muilta osin Högnäsin kaava-alue rajoittuu asemakaavoittamattomiin alueisiin.

Alueella on 2000-luvulla ollut vireillä kymmenkunta poikkeuslupaa ja rakentamispaineita on huomattavasti enemmän. Högnäs on kokonaisuudessaan ranta-alue, jolla poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen myöntäminen on ollut valtion alueidenkäyttöä ohjaavien viranomaisten ratkaisuvallassa. Högnäsin alueella ei edelleenkään ole edellytyksiä poikkeuslupien myöntämiselle vakituiseen asumiseen, vaan alueen täydennysrakentaminen tulee ratkaista asemakaavoituksella.

Asemakaavaehdotus

Tavoitteena on alueen luonnon ja maiseman erityispiirteitä suojellen mahdollistaa ainutlaatuinen erillispientaloalue, jossa nykyinen rakennuskanta voidaan säilyttää ja rakentaa maltillisesti lisää. Erityistä huomiota kiinnitetään Natura-alueen, rantojen ja monipuolisen kasvillisuuden suojelemiseen. Liikenneverkko pohjautuu nykyiseen tiestöön. Högnäsin asemakaavan keskimääräinen korttelitehokkuus ja tonttikoko vastaavat väljyydeltään pitkälti sitä, mitä nykyisen yleiskaavan kyläalueilla on suunnittelutarveratkaisujen kautta voitu toteuttaa.

Mitoitus

Asemakaava-alueen pinta-ala on noin 38 hehtaaria (ha), josta noin 24 ha on erillispientalojen korttelialuetta, 0,6 ha virkistysaluetta ja 10 ha suojelualuetta. Asuinrakentamisoikeus on noin 12 900 k-m², mikä vastaa aluetehokkuutta $e(a)=0,03$ ja keskimääräistä korttelitehokkuutta $e(k)=0,05$.

Alueelle voidaan rakentaa vajaan 90 vakituista asuntoa erillispientaloihin. Tonttien keskikooksi muodostuu noin 2 700 m². Alueen laskennallinen asukasmäärä on noin 260 asukasta (1 asukas/50 k-m²). Vakituisten asukkaiden määrän kasvuksi on arvioitu noin 230 asukasta. Loma-asukkaiden määrä vastaavasti laskee.

Erillispientalojen korttelialueet (AO-1, AO-2)

Kaikki asuinkorttelit on kaavoitettu erillispientalojen korttelialueiksi AO-1 tai AO-2. AO-2- korttelialueiksi on osoitettu suojelualueeseen rajoittuvat ja Matalajärven suuntaan viettävään rinteeseen sijoittuvat kiinteistöt korttelissa 65018. AO-2 -merkinnän alueella ohjataan rakentamista (8 §) siten, että Natura-alueen suojelu ei vaarannu. Ranta-aluetta ei saa raivata nurmikoksi ja piha-alueiden valaisemista tulee välttää. Rakentamisaikaiset maanmuokkaustoimenpiteet tulee ajoittaa kesäaikaan Matalajärven ravinnekuormituksen vähentämiseksi. Pitkäaikaista melua aiheuttava rakentaminen tulee ajoittaa pesimis- ja muuttokauden ulkopuolelle. Muut korttelit ovat AO-1-aluetta.

Rakennusalat on määritelty pitkälti nykyisen kiinteistörakenteen pohjalta ja asuntojen lukumäärä on osoitettu rakennusalakohtaisesti.

Asuinrakennusten sijoitusta ohjataan siten, että jyrkimmät rinteet ja rannat jäävät rakentamisen ulkopuolelle. Bodominjärven ja Matalajärven rantaan on osoitettu suojavyöhyke, jolle uusia rakennuksia ei saa rakentaa. Tästä sisämaahan päin on Bodominjärven rantaan merkitty rakennusala, jolle saa rakentaa vain talousrakennuksia. Uudet asuinrakennukset tulee sijoittaa kauemmaksi rannasta omalle rakennusalalleen ja Matalajärven puolella myös uudet talousrakennukset on sijoitettava varsinaiselle rakennusalalle.

Kerrosluku on tasamaatonteilla I u 2/3 ja rinnetonteilla ½ k I u 2/3, mikä ohjaa käyttämään nykyiseen rakennuskantaan sopivia rakennustyyppisiä ja

sovittamaan rakentaminen maastoon. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivumateriaali puu tai rappaus. Hagnäsin huvilan säilynyt puutarhurin asunto on suojeltu sr-merkinnällä. Olemassa olevaa rakennuskantaa kannustetaan säilyttämään mahdollistamalla olemassa olevan enintään 90 k-m²:n suuruisen loma-asunnon säilyttäminen asuntojen enimmäislukumäärän lisäksi. Asuinrakennusoikeuden lisäksi saa säilyttää muutamia suojeltuja tai säilytettäväksi suositeltuja rakennuksia (yhteensä noin 300 k-m²) ja rakentaa pientaloalueilla tavanomaisen 20 %:n lisärakentamisoikeuden mukaisesti erillisiä talousrakennuksia.

Kaikilla korttelialueilla maiseman tai kaupunkikuvan kannalta tärkeää puustoa sekä vanhoille pihapiireille ominaisia piirteitä kuten jaloja lehtipuita ja vanhoja istutuksia tulee vaalia. Poistettavat suuret jalopuut tulee korvata uusilla. Rakennusluvan yhteydessä tulee esittää puustokartoitus ja suunnitelma kasvillisuuden istuttamiseksi. Kaikkia kortteleita koskee myös hulevesien käsittelyä koskeva määräys. Maanpinnan korkeusasema tulee säilyttää lähellä nykyistä. Katujen varsilla on pääsääntöisesti istutettavaa vyöhykettä ja Paciuksentien varressa rakentaminen ohjataan kauemmaksi kadusta, jotta kadun ilme säilyisi rehevän puutarhamaisena.

Eriluonteiset maiseman, kaupunkikuvan ja kulttuurihistorian kannalta merkittävät alueet on osoitettu merkinnöillä s-1 ja s-2. Luonnonsuojelulain mukaisena luonnonmuistomerkkinä rauhoitetut tammetsammit on merkitty kaavaan. Sävelkaaren ja Sävelkulun katualueiden länsipuolella säilytetään pähkinäpensaslehtoa s-3-merkinnällä. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu viitasammakoiden ekologisena käytävänä toimivat avo-ojat eko-1-merkinnällä.

Tulvavaaran alueille on osoitettu alin suositeltava rakentamiskorkeus. Samoilla alavilla alueilla on myös mahdollisia sulfidimaita, jotka tulee huomioida rakentamisessa.

Virkistysalueet

Kaava-alueelle on kaavoitettu eriluonteisia virkistysalueita. Eteläosaan on suunniteltu Sointupuisto, jonne voidaan rakentaa leikki- ja oleskelualue. Natura-alueen ja Paciuksentien välinen viljelty pelto on merkitty Högnäsinlaidan lähivirkistysalueeksi, jonne voidaan sijoittaa myös hulevesien laadullista käsittelyä ennen niiden johtamista Natura-alueelle. Kaava-alueen pohjoisosaan Bodominjärven rantaan ja Natura-alueen länsipuolelle on osoitettu Högnäsinrannan lähivirkistysalue. Myös Bodominjärven vanhat yhteisrannat ja niille johtavat kiinteistöt on kaavoitettu lähivirkistys- ja venevalkama-alueiksi, jotta kaava mahdollistaa kaikille uusille asukkaille pääsyn Bodominjärven rantaan. Väljällä pientaloalueella yleisten virkistysalueiden tarve on kaiken kaikkiaan suhteellisen vähäinen, eikä alueelle kohdistu merkittävää kaava-alueen ulkopuolisilta alueilta tulevaa virkistyspainetta. Noin kahden kilometrin päässä kaava-alueelta sijaitsee Oittaaan ulkoilun alue monipuolisine

palveluineen. Oittaaalla sijaitsee muun muassa uimaranta, leikkipuisto, ulkoilureittejä, hiihtolatuja, minigolfrata, luistelurata ja ulkoliikuntasali. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee golfkenttä. Kylminä talvina Bodominjärven jäällä kulkee hiihtolatu. Noin puolen kilometrin päässä kaava-alueelta on vireillä Hepokorvenkallion asemakaavahanke, jossa on tavoitteena kehittää uusia ulkoilureittejä Kehä III eteläpuolelta Oittaaan suuntaan. Reitit tulevat toteutuessaan palvelemaan myös Högnäsin asukkaiden virkistyskäyttöä.

Suojelualueet

Natura 2000-alue ja Nuuksion kansallispuistoon liitetyt alueet on merkitty luonnonsuojelualueeksi (SL/nat). Alueiden luonnonarvojen huomioon ottamisesta on säädetty luonnonsuojelulaissa. Kansallispuiston aluetta koskevat kansallispuiston rauhoitussäännökset. Kaava ei muuta suojelualueiden suojelutasoa, vaan suojelun toteuttamista ohjaa kansallispuiston hoito- ja käyttösuunnitelma. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa ratkaistaan myös mahdollinen kulunohjaus. Suojelualueisiin rajoittuville korttelialueille on annettu suojelua edistäviä määräyksiä Natura-vaikutustenarvioinnissa esitettyjen lieventämistoimenpiteiden perusteella. Suojavyöhykkeeksi on osoitettu myös lähivirkistysaluetta.

Liikenne ja kunnallistekniset verkostot

Liikenneverkko perustuu olemassa oleviin teihin. Verkkoa täydennetään joillakin uusilla tonttikaduilla. Katualueiden mitoituksessa on huomioitu hulevesiviemäröinti, mutta niiden mitoitus on pidetty mahdollisimman vähän nykytilannetta muuttavana. Linja-autojen kääntöpaikka siirtyy nykyistä etelämmäksi kauemmaksi Matalajärven rantaviivasta. Paciuksentien varteen on varattu tilaa erillisen kevyenliikenteenväylän rakentamiseen. Alueen eteläosaan Soittotielle saakka on lisätty uusi pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Sointukuja-Soittoraitti, jolla sallitaan osittain myös tontille ajo.

Paciuksentien varteen on osoitettu yksi yleinen pysäköintialue Laulutien kohdalle linja-autojen kääntöpaikan yhteyteen. Pysäköintialueella on tilaa noin 12 henkilöautolle.

Hulevesiä varten on varattu tilaa viivytyksaltaita ja muita viivytyksrakenteita kaavan virkistysalueille. Kaavassa veloitetaan hallitsemaan hulevesiä korttelialueilla. Näiden hidastustoimenpiteiden avulla varmistetaan, että Bodominjärven ja Matalajärven veden laatu ei lisärakentamisesta huolimatta heikkene.

Selvitykset ja viranomaisneuvottelut

Högnäsistä on laadittu eri vaiheissa kaksi luontoselvitystä (Luontotieto Keiron Oy, 29.1.2016 ja 12.12.2007), kolme Natura-arviota (Luontotieto Keiron Oy, 15.12.2009, 27.12.2017 ja 15.1.2021), rakennushistoriallinen inventointi (Arkkitehtitoimisto LPV Oy, 31.10.2008) sekä katujen yleissuunnitelma (FCG Planeko Oy, 12.10.2009, tarkistettu 2011 ja 2015). Vuoden 2017 Natura-arviossa on arvioitu myös muita kuin Natura-alueeseen kohdistuvia luontovaikutuksia.

Natura-arviossa on selvitetty, minkälaisia vaikutuksia Högnäsin valmisteluvaiheen suunnitelmilla on Natura-alueeseen. Arviossa todetaan, että Högnäsin asemakaava ei lieventämistoimenpiteiden toteutuessa merkittävästi heikennä Matalajärven Natura 2000-alueen suojelun perusteena olevia luontoarvoja. Natura-arviossa on lueteltu toimenpiteitä, joilla kielteisiä vaikutuksia voidaan lieventää. Näitä toimenpiteitä on otettu huomioon asemakaavaehdotusta laadittaessa, ja tarvittavista lieventämistoimenpiteistä on määrätty kaavassa.

Kaava-alueesta on tehty maisemallinen tarkastelu ja arvioitu vaikutukset pohjaveden muodostumiseen (24.9.2015). Tarkastelua on hyödynnetty kaavamääräyksissä.

Uudenmaan ympäristökeskus ilmoitti asemakaavan tavoitevaiheessa, että kaavasta ei ole tarpeen järjestää MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua. Eri vaiheissa kaavasta on järjestetty työneuvotteluja viranomaisten (mm. Uudenmaan ELY-keskus ja Metsähallitus) kanssa.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut tarvittaessa neuvottelevansa maanomistajien kanssa maankäyttösopimukset siten, että ne on allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Hyväksyminen

Maankäyttö- ja rakennuslain 52 §:n mukaan asemakaavan hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö kaavaehdotuksesta ja LSL:n mukainen lausuntopyyntö Natura-arviosta

- Metsähallitus, lausuntopyyntö kaavaehdotuksesta ja LSL:n mukainen lausuntopyyntö Natura-arviosta

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.2.2009 § 6

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi_____.

Käsittely

Jäsen Lindberg ilmoitti olevansa yhteisöjäävi ja poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Päivisen kannattamana, että asia jätetään tutustumista varten pöydälle.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja pöydällepanoehdotuksensa tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 25.2.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.2.2009 § 3

Ehdotus Kaupunkisuunnittelupäällikkö:
Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1
Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2
Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3
Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4
Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5
Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2
järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely Asia käsiteltiin asian 15 jälkeen.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Elon kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja pöydällepanoehdotuksensa tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 11.3.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.3.2009 § 3

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Jäsen Lindberg ilmoitti olevansa yhteisöjäävi ja poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Pöydälle jaettiin 9.3.2009 päivätty muistio: Espoon kaupunkisuunnittelulautakunnan tutustumiskäynti Högnäsiin ja keskustelutilaisuus alueelle valmisteilla olevasta asemakaavasta 7.3.2009.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Elon kannattamana, että päätösehdotuksen

1. kohta 1.1 muutetaan kuulumaan: Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen.

2. lisätään kohta 1.1a, joka kuuluu: Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

3. kohta 1.3 muutetaan kuulumaan: Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikalla ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi.

4. lisätään kohta 1.3a, joka kuuluu: Paciuksentien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraattia.

5. kohta 1.4. muutetaan kuulumaan: Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.

Jäsen Kemppi-Virtanen ehdotti, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan puheenjohtaja Markku Markkula.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä korjattu ehdotus ja jäsen Kemppi-Virtasen ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Högnäsin asemakaavoituksen pohjaksi

1.1
Högnäs suunnitellaan väljäksi ja luonnonläheiseksi omakotialueeksi tavoitteena vain erillispientalojen rakentaminen. Högnäsin kannaksen alue on erittäin arvokasta ja herkkää luontoaluetta, jonka rakentaminen tulee sovittaa luontoon ja jossa tehokkuus toteutetaan eteläistä peltoaluetta pienempänä. Asuntojen määrää ja/tai kokoa voidaan tonttikohtaisesti rajoittaa. Asemakaavoituksen perustana on nykyinen tonttijako ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

1.2

Högnäs tukeutuu Järvenperän palveluihin.

1.3

Katuverkko säilytetään pääosin nykyisellä paikallaan ja kadut suunnitellaan kapeiksi mutta toimiviksi ja pääosin kevytpinnoitteisiksi. Katusuunnitelmat tulisi laatia rinnan asemakaavan kanssa. Paciuksentien varteen on tarkoituksenmukaista toteuttaa erillinen kevyenliikenteen väylä. Selvitetään, voidaanko liikennetarpeet hoitaa ilman Soittoraittia.

1.4

Rannat säilytetään pääosin rakentamattomina ja vanhat venevalkamat osoitetaan asukkaiden yhteiseen käyttöön (AH). Selvitetään, voidaanko valkama-alueita laajentaa. Uimaranta ja muu yleiseen käyttöön tuleva ranta-alue sijaitsee tämän kaava-alueen ulkopuolella.

1.5

Natura-alue merkitään luonnonsuojelualueeksi ja kaavaluonnoksen vaikutukset Natura-alueeseen arvioidaan.

2

järjestää valmisteluaineistosta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Markku Markkulan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.6.2010 § 13

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Högnäsin valmisteluaineistosta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.5.2010 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntöön päiväyksestä.

Käsittely

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilasen ollessa estyneenä asian esitteli asemakaavapäällikkö Ossi Keränen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 2.11.2011 § 141

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.10.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Elon sekä jäsen Klarin kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin pöydälle seuraavaan 16.11.2011 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.11.2011 § 148

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Kari Moilanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 24.10.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero

6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntöön päiväyksestä.

Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä teki seuraavat korjaukset kaavaehdotukseen:

- Sävelharjun ja Sävelkaaren välissä oleva alue muutetaan AO-1-korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku $e = 0,13$,
- kiinteistön RN:o 3:81 rakennusoikeudeksi merkitään 1 000 k-m², asuntojen lukumääräksi 5 ja istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa poistetaan,
- Paciuksentien katualue siirretään pois yksityisten pienikiinteistöjen puolelta linja-autojen kääntöpaikan, yleisen pysäköintialueen ja luonnonsuojelualueen kohdalla,
- asemakaavaan lisätään kaavamääräys § 11, joka kuuluu: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän korjaama ja täydentämä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi. Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja kokouksessa 16.11.2011 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000 siten muutettuna, että

- Sävelharjun ja Sävelkaaren välissä oleva alue muutetaan AO-1-korttelialueeksi, jonka tehokkuusluku $e = 0,13$,
- kiinteistön RN:o 3:81 rakennusoikeudeksi merkitään 1000 k-m², asuntojen lukumääräksi 5 ja istutettava tai luonnontilaisena huolitellussa asussa säilytettävä alueen osa poistetaan,
- Paciuksentien katualue siirretään pois yksityisten pienikiinteistöjen puolelta linja-autojen kääntöpaikan, yleisen pysäköintialueen ja luonnonsuojelualueen kohdalla,
- asemakaavaan lisätään kaavamääräys § 11, joka kuuluu: kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi.

3

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/86

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 43

03.03.2021

pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.10.2012 § 143

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Puheenjohtaja Markku Markkula esitti varapuheenjohtaja Tiina Elon kannattamana asiaa pöydälle seuraavaan kokoukseen. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja ehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 14.11.2012 kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 14.11.2012 § 147

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Högnäsin asemakaavaehdotuksesta, alue 633000

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2009 päivätyn ja 22.10.2012 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Esittelijä lisäsi asemakaavamääräyksenä ja tekstinä listatekstin sivulle 7 kohtaan ” Nähtävillä olon jälkeen on tehty seuraavat tarkistukset:” lisätään kaavamääräys (§11) ” Kadut toteutetaan Paciuksentietä lukuunottamatta ohjeellisesti kevytpinnoitteisena ja alueen luonteeseen sopivina.”

Poistetaan vastaavasta kohtaa listatekstistä aiemmin kuulunut kohta: ”kaavamääräysten § 11 (kadut toteutetaan pääosin kevytpinnoitteisiksi) on poistettu teknisen keskuksen vaatimuksesta” ja esittelijän korjauksena asemakaavakarttaan: sä-merkintä poistetaan kiinteistöltä RN:o 2:50

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän tekemät lisäykset ja korjaukset hyväksyä yksimielisesti. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, puheenjohtaja totesi päätösehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän korjaama ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 16.6.2014 § 187

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus:

1

hyväksyy liitteenä olevat kiinteistöjen omistajien ja Espoon kaupungin välillä allekirjoitetut neljä maankäyttösopimusta,

2

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Elo puheenjohtajan kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Elon pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Asia jätettiin pöydälle.

Kaupunginhallitus 11.8.2014 § 205

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevat kiinteistöjen omistajien ja Espoon kaupungin välillä allekirjoitetut neljä maankäyttösopimusta,

2

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Elo Hyrkön kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan ympäristöön yleiskaavan mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskukselle varataan mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta lausunto.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu palautusehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hylänneen Elon palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin.

Valtuusto 8.9.2014 § 106

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Laukkanen Kankkosen kannattamana ehdotti, että asia jätetään pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko asia jättää yksimielisesti pöydälle. Koska pöydällepanoehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Valtuusto:
Valtuusto jätti asian yksimielisesti pöydälle.

Valtuusto 29.9.2014 § 119

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 16.3.2009 päivätyn ja 23.5.2014 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, joka käsittää korttelit 65012 - 65015 sekä katu- virkistys- liikenne- ja suojelualueet 65. kaupunginosassa (Högnäs), alue 633000.

Käsittely

Tiina Elo Niemisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

"Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan ympäristöön yleiskaavan mukaisesti. Uudenmaan ELY-keskukselle varataan mahdollisuus antaa kaavaehdotuksesta lausunto."

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, joten seuraavien puhujien on kohdistettava puheensa palautukseen.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat palautusehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka vastustavat palautusehdotusta, äänestävät "ei".

Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 49 äänellä 24 ääntä vastaan ja 2 äänestäessä tyhjää hylkäsi Tiin Elon palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Byman Partasen ym. kannattamana ehdotti, että päätösehdotus hylätään.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti valtuuston hyväksyttäväksi selostuksen keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista. Selostus hyväksyttiin yksimielisesti.

Puheenjohtaja totesi, että koska on tehty kannatettu hylkäysehdotus, on äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat kaupunginhallituksen ehdotusta, äänestävät "jaa" ja ne, jotka kannattavat Bymanin hylkäysehdotusta, äänestävät "ei". Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 54 äänellä 20 ääntä vastaan ja 1 äänestäessä tyhjää hyväksyi kaupunginhallituksen ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Valtuusto:

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin.

Kaupunginhallitus 2.3.2015 § 88

Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Olavi Louko

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto

1

ottaa huomioon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 7.11.2014 päivätyn oikaisukehotuksen, joka käsittää pääasiassa Natura-arvion täydentämistä ja siitä aiheutuvia muutoksia valtuuston 29.9.2014 hyväksymään Högnäsin asemakaavaan (alue 633000),

2

kumoo 29.9.2014 tekemänsä Högnäsin asemakaavaa koskevan hyväksymispäätöksen (119 §) ja palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi oikaisukehotuksen johdosta.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Valtuusto 23.3.2015 § 46

Päätösehdotus

Kaupunginhallitus

Valtuusto

1

ottaa huomioon Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen 7.11.2014 päivätyn oikaisukehotuksen, joka käsittää pääasiassa Natura-arvion täydentämistä ja siitä aiheutuvia muutoksia valtuuston 29.9.2014 hyväksymään Högnäsin asemakaavaan (alue 633000),

2

kumoo 29.9.2014 tekemänsä Högnäsin asemakaavaa koskevan hyväksymispäätöksen (119 §) ja palauttaa asemakaavan uudelleen valmisteltavaksi oikaisukehotuksen johdosta.

Päätös

Valtuusto:
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.5.2018 § 114

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Nevanlinna Lintusen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehnyt kannatetun ehdotus asian pöydälle jättämisestä ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle lautakunnan seuraavaan 12.6.2018 kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.6.2018 § 126

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Kivekäs Nevanlinnan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian jättämistä pöydälle äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Oila, Kiijärvi, Laakso ja Kemppi-Virtanen. EI äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Saramäki ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kuudella (6) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen jättää asian pöydälle.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Päätti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan, 15.8.2018 pidettävään, kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.8.2018 § 143

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2009 päivätyn ja 29.5.2018 muutetun Högnäsin asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 6438, 65. kaupunginosassa Högnäs, alue 633000,

2
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Nevanlinna Partasen kannattamana ehdotti asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi siten, että:

1) rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan luontoon ja ympäristöön. Laskennallinen asukasmäärä voisi olla enintään puolet nyt esitetystä.

2) kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään määräämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdossa.

3) Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa.

4) Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan POKE:n vaikutus.

Lisäperustelut: Kaavan myötä alueen laskennallinen asukasmäärä kasvaisi yli kymmenkertaiseksi nykyisestä. Näin merkittävä tiivistäminen alueella, joka on kahden kilometrin päässä lähimmistä palveluista, ei ole perusteltua. Asukasmäärän lisäyksellä on negatiivisia vaikutuksia alueen luonteeseen ja luontoon. Vaikutukset ulottuvat Nuuksion kansallispuistoon kuuluvaan Matalajärven Natura-alueeseen. Luontoarvojen turvaamiseksi Högnäs on rakennettava erittäin väljästi ja huolehdittava, että rakentamatonta ja luonnontilaisen kaltaista alaa säilyy nyt esitettyä enemmän.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, jota on myös vastustettu, ja että asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan

äänestysehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kemppi-Virtanen ja Karhu. Ei äänestivät Partanen, Louhelainen, Kivekäs, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Kopra.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan palauttavan asian uudelleen valmisteluun.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätöksi palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen siten, että:

- 1) rakennusoikeuden määrää vähennetään merkittävästi ja varmistetaan, että rakentaminen sopeutuu rakennustavaltaan ja sijainniltaan luontoon ja ympäristöön. Laskennallinen asukasmäärä voisi olla enintään puolet nyt esitetystä.
- 2) kaava-alueen pohjoisosassa sijaitsevan suojellun boreaalisen lehdon ja rakentamiselle osoitetun alueen välille jätetään riittävä suojavyöhyke, ja lehdon kulumista sekä aluskasvillisuuden häviämistä estetään määräämällä kaavassa esimerkiksi kulkua ohjaavista rakenteista lehdossa.
- 3) Sävelrinteen ja Matalajärven välistä suojavyöhykettä levennetään niin, että rakentamisella ei heikennetä Matalajärven tilaa.
- 4) Kaavatyössä huomioidaan tekeillä olevan POKE:n vaikutus.

Oheismateriaali

Högnäs kaavamääräykset

Högnäs, kaavakartta

Högnäs havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/86

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 44

03.03.2021

5234/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 44

§ 44

Solvallan urheiluopisto, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK6003, 78. kaupunginosa Nuuksio

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha

etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset, lausunnot ja kannanotot on annettu Solvallan urheiluopisto, vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue VK6003,

2

hyväksyy 7.12.2020 päivätyn Solvallan urheiluopisto - Solvalla idrottsinstitut vaiheittaisen asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7343, 78. kaupunginosassa Nuuksio, alue VK6003.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kiinteistö 49-78-1-4 kuuluu asemakaavaan Solvalla, 640401. Tontilla sijaitsee mm. Solvallan urheiluopiston päärakennus. Rakennuksen vanhin, vuonna 1952 valmistunut osa on osoitettu kaavassa suojeltavaksi rakennukseksi. Määräyksissä mainitaan, että rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Suoritetuissa tutkimuksissa on ilmennyt, että rakennuksen säilytettävässä osassa on rakenteellisten vaurioiden lisäksi myös vakavia home- ja sisäilmaongelmia.

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella poistetaan Solvallan urheiluopiston päärakennuksessa oleva suojeltavan rakennuksen merkintä. Tämä mahdollistaa rakennusosan purkamisen ja rakentamisen

uudelleen. Päivitetyllä kaavamääräyksellä varmistetaan, että mahdolliset muutostyöt säilyttävät alkuperäisen rakennuksen kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Solvallan urheiluopisto-Solvalla idrottsinstitut, vaiheittainen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, piirustusnumero 7343, käsittää osan korttelista 78001, 78. kaupunginosassa (Nuuksio), alue VK6003.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta.

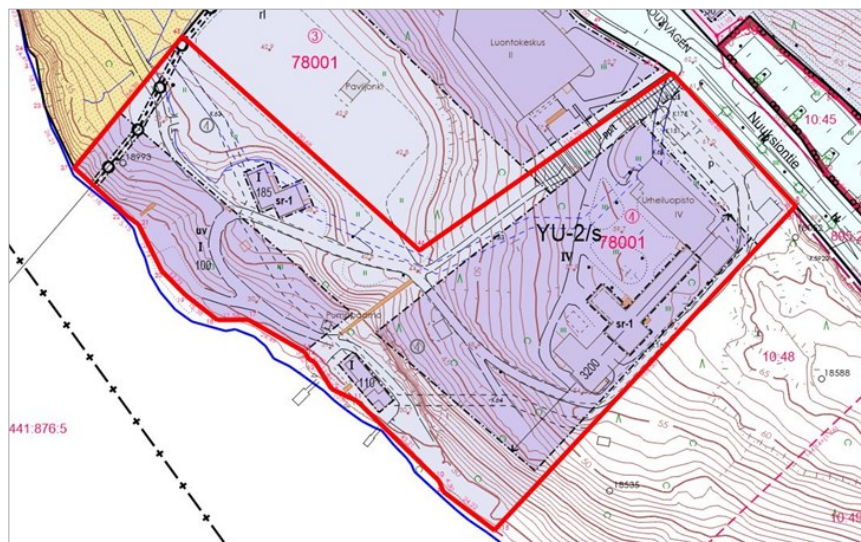
Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 28.9.2020 päivätyllä kuulemiskirjeellä, jossa osallisille varattiin tilaisuus mielipiteen esittämiseen MRA 30 §:n mukaisesti.

Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää kiinteistön 49-78-1-4 osoitteessa Nuuksiontie 82. Tontilla sijaitsee mm. Solvallan urheiluopiston päärakennus.

Voimassa oleva asemakaavatilanne

Alueella on voimassa asemakaava Solvalla (alue 640401, lainvoimainen 10.2.2010). Suunnittelualan muutoksia sisältävä korttelinosa on osoitettu urheilutoimintaa ja matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään (YU-2/s). Alue on historiallisesti merkittävä kulttuuriympäristö ja tärkeä esimerkki urheiluinstiuttitrakentamisesta. Rakennusalan enimmäiskerrosluku on IV ja rakennusoikeus 3 200 k-m².



Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 27 §)

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi asemakaavan muutosehdotuksen nähtävillä 7.12.2020. Kaavaehdotus oli nähtävillä 11.1. - 25.1.2021. Kaavaehdotuksesta saatiin viisi lausuntoa ja yksi muistutus. Saapuneissa lausunnoissa pidettiin valitettavana, että omistaja on laiminlyönyt rakennuksen kunnossapidon ja päästänyt sen käyttökelvottomaan kuntoon. Mikäli rakennuksen kunnostaminen ei ole mahdollista, suojelumääräyksen poistamiselle ei kuitenkaan nähty estettä. Saapuneessa muistutuksessa toivottiin tarkennusta kaavamääräyksen sanamuotoon ja sisältöön. Tähän annettiin vastaus vastineessa.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella poistetaan urheiluopiston päärakennuksen osalla ollut suojeltavan rakennuksen merkintä. Päivitetyllä kaavamääräyksellä (4 §) varmistetaan, että kulttuuri- ja rakennushistorialliset arvot säilyvät mahdollisimman hyvin mahdollisissa muutos- ja laajennustöissä. Kaikista urheiluopiston päärakennuksen korjaus- ja muutostöistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto. Kaikilta muilta osiltaan nykyinen voimassa oleva Solvalla 640401 - asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavaan ei liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 21.10.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

Jatkokäsittely

- Ote: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRL 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Liitteet

- 6 Solvallon urheiluopisto, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 7 Solvallon urheiluopisto, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

Ei julkaista, Solvallon urheiluopisto, muistuttajan yhteystiedot
Solvallon urheiluopisto, kaavamääräykset
Solvallon urheiluopisto, kaavakartta
Solvallon urheiluopisto, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	65/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

5052/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 45

§ 45

Veräjänpieli, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 110704, 51. kaupunginosa Leppävaara

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Sillanpää Minna-Maija
Kinnunen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Veräjänpielen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 110704,

2

hyväksyy 4.11.2020 päivätyn ja 3.3.2021 muutetun Veräjänpieli - Grindposten asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7317, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 110704.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksella muutetaan Leppävaaran urheilupuistoon itäsuunnasta, Lintuvaarantien ja Veräjätalonkadun kautta tulevia kulkuyhteyksiä.

Tavoitteena on ollut löytää liikenteellinen ratkaisu, joka on hyvä sekä koulujen ja urheilupuiston käyttäjien että lähialueen asukkaiden kannalta. Entinen Leppävaaran lukion tontti ja pieni erillispientalojen tontti ovat mukana kaavassa lähinnä kaavateknisistä syistä, koska alueita tonteista tulee muuttaa osaksi katualuetta tarvittavien liikennejärjestelyiden

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	66/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

toteuttamisen vuoksi. Erillispientalotontin poistuvan pohjoisosan vuoksi talousrakennus puretaan ja laajennetaan tonttia hieman eteläsuuntaan. Suojeltuun erillispientaloon on mahdollista edelleen sijoittaa myös liike-, kahvila- ja ravintolatiloja ensimmäiseen kerrokseen.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 3,2 hehtaaria. Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta on noin 17 700 m² ja sen rakennusoikeus säilyy ennallaan eli 9 000 k-m². Kaavamuutoksessa on noin 980 m²:n suuruinen erillispientalokorttelialue, jolla sijaitsee suojeltu rakennus rakennusoikeudeltaan 125 k-m². Puistoa on noin 2 650 m², katualuetta on noin 4 400 m² ja yleistä pysäköintiä noin 6 900 m². Rakennusoikeus ei kaavamuutoksella muutu.

Hyväksyessään Leppävaaran urheilukeskuksen kaavamuutosta 2.3.2020 kaupunginhallitus päätti: "Kaupunginhallitus kehottaa teknistä toimialaa tutkimaan liikennejärjestelyjä Leppävaaran uimahallille kulkevan liikenteen aiheuttamien häiriöiden pienentämiseksi ja tarvittaessa käynnistämään sitä tarkoittavia toimenpiteitä".

Kaupunginhallituksen kehotuksen vuoksi aiemmin tutkitut vaihtoehdot avattiin uudelleen. Alustavasti on tutkittu kahta vaihtoehtoa. Vaihtoehdossa yksi (ve1) Veräjävahdinraitti avataan ajoneuvoliikenteelle ja vaihtoehdossa kaksi (ve2) Veräjäpellonkatu linjataan kauemmaksi pohjoispuolen asuintonteista.

Valtuusto merkitsi 14.9.2020 tiedoksi vuoden 2020 toisen osavuositarkastuksen ja siitä johtuvat toimenpiteet (§131). Asiaan liittyvän oheismateriaalin (Vastaukset vuoden 2020 pöytäkirjamerkintöihin) sisältyy edellä mainittua kaupunginhallituksen päätöstä tarkentava ohje, joka kuuluu seuraavasti: "Mikäli Kameleonten hankkeen edellyttämä kaava tulee lainvoimaiseksi niin, että hanke voi viivytyksettä edetä ja voidaan toteuttaa sille asetetussa aikataulussa, tuodaan päätettäväksi seuraavat urheilupuistoa koskevat liikennejärjestelyt: Veräjäpellontien kautta kulkevaa nykyistä katuyhteyttä Leppävaaran uimahallille ja urheilupuistoon kehitetään siirtämällä sitä etelämmäksi kauemmaksi asunnoista. Uuden ja vanhan katulinjauksen väliin jäävä alue maisemoidaan ja siihen toteutetaan pohjoispuolelle jäävien asuinkiinteistöjen melusuojauksen kannalta tarpeelliset rakenteet. Asuntokaduksi jäävän nykyisen Veräjäpellonkadun yhteys uudelle kokoojakadulle toteutetaan alueen länsiosasta. Toimenpiteiden vaatimat suunnitelmamuutokset valmistellaan siten, että ne voidaan tehdä syksyllä 2020 ja tavoitteena saada työt tehdyksi vuoden 2021 aikana".

Asemakaavan muutosehdotus on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollutta katulinjauksen vaihtoehtoa VE2 kehittäen. Tällä saavutetaan kaavamuutoksen hakijoiden kannalta kohtuullinen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

67/86

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 146

04.11.2020

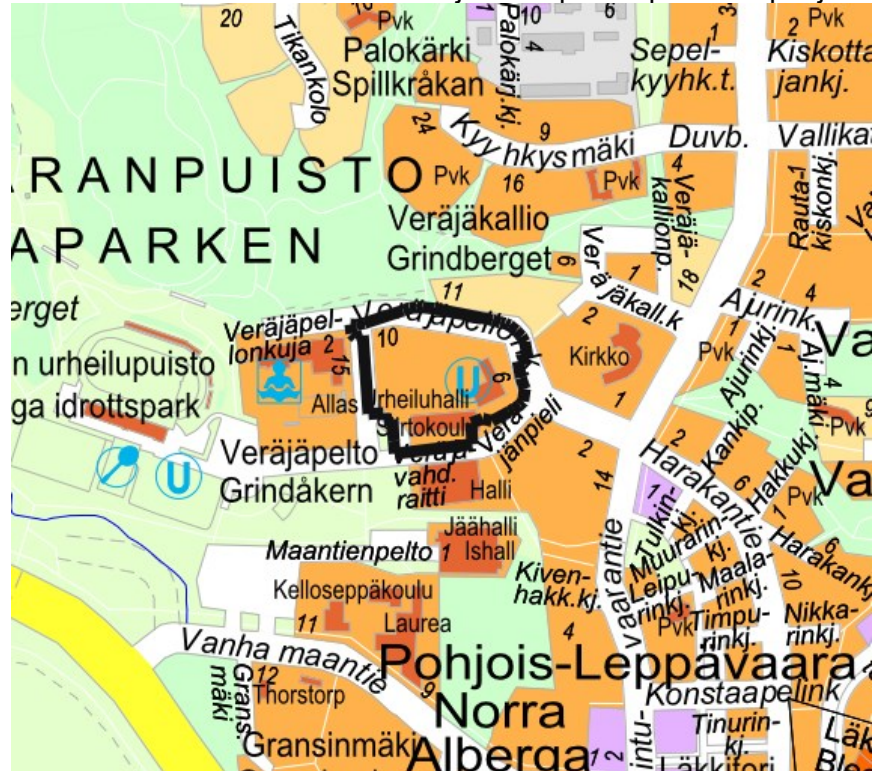
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 45

03.03.2021

meluntorjuntaratkaisu, joka huomioi myös urheilupuiston ja koulukeskuksen toiminnan sekä kevyen liikenteen verkoston ja liikenneturvallisuuden tavoitteet. Vaihtoehtoa VE1 tutkittiin aluksi ensisijaisena, koska se oli asukkaiden näkökulmasta paras, mutta se ei osoittautunut mahdolliseksi mm. syksyllä 2021 avattavan Monikon koulun toiminnallisuuden ja liikenneturvallisuusseikkojen vuoksi.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Veräjänpieli - Grindposten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7317, käsittää korttelin 51152, katu- ja liikennealueita, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 110704.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen naapurustosta ja kaavoituksen käynnistäminen perustuu kaupunginhallituksen päätökseen 2.3.2020 (§73). Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.5.2020.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 4.5.2020.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	68/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

Alueen nykytila

Maankäyttö

Korttelissa 51152 sijaitseva Leppävaaran lukion rakennus on purettu ja lukio on muuttanut väistötiloihin Karamalmille. Tontin uudelleen järjesteleminen ja tarve on vielä tilapalvelussa mietinnässä. Tontilla on väliaikainen, siirtokelpoinen koulurakennus, joka siirretään kesällä 2021 käyttöön toisaalle Espoossa. Itäosassa korttelia sijaitsee liikuntahalli, joka on aktiivisessa käytössä sekä suojeltu pieni huvilarakennus pienine pihapiireineen. Korttelin pohjoisosassa on paikoitustontti. Korttelin luoteiskulmassa on yleistä pysäköintiä. Korttelia rajaavat Veräjänpieli ja Veräjätalonkatu sekä jalankululle- ja polkupyöräilylle varattu katu, Veräjävahdinportti.

Suunnittelualueen pohjoispuolella on asuinpientalokortteli, joka on lähes toteutunut kaavan mukaisesti sekä metsäistä lähivirkistysaluetta. Kallioisen mäen päällä itäpuolella suunnittelualueella sijaitsee Leppävaaran kirkko.

Suunnittelualueen länsi- ja eteläpuolella sijaitsee Leppävaaran urheilupuisto, jonne kulkee tällä hetkellä kaksi katuyhteyttä tämän suunnitteilla olevan kaava-alueen suunnasta. Veräjätalonkatua pitkin on johdettu ajoyhteys. Toinen yhteys, Veräjävahdinraitti, on suunniteltu länsiosaltaan kävely- ja pyöräilyreitiksi. Osuus on suljettu ajoneuvoliikenteeltä, mutta ei ole vielä toteutettu voimassa olevan kaavan mukaan. Veräjävahdinraitin itäpuolella on päättyvä katu, Veräjänpieli, jolle on suunniteltu mm. Monikon koulukeskuksen saattopysäköintiä sekä katuliittymät koulun ja lukion tonteille. Alue on ollut koulun työmaa-alueena ja suunniteltu katu on vielä toteutumaton.

Rakenteilla oleva Monikon koulukeskus on suunniteltu avattavaksi syyslukukaudeksi 2021. Itäpuolella kaavamuutos aluetta on Leppävaaran uimahalli ja eteläpuolella urheilupuistoon kuuluva jalkapallokenttä.

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen poikki kulkee Veräjätalonkatu, jonka keskimääräinen arkivuorokausiliikennemäärä oli vuonna 2019 noin 3 000 ajoneuvoa/vrk. Vuonna 2016 lukion tontin pohjoispuolella tehdyn liikennelaskennan mukaan Veräjätalonkadun liikennemäärä oli noin 1 400 ajoneuvoa arkivuorokaudessa. Liikennemäärä on kasvanut voimakkaasti muun muassa uimahallin peruskorjauksen, laajentamisen ja maauimalan aukeamisen myötä.

Suunnittelualue yhdistyy Veräjätalonkadun kautta Lintuvaarantiehen ja muuhun katuverkkoon. Lintuvaarantie on alueellinen kokoojakatu, jonka

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	69/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

kautta on yhteydet edelleen Turuntielle (päätie) ja Kehä I:lle (kehätie). Lintuvaarantiellä suunnittelualueen kohdilla keskimääräinen arkivuorokausiliikenne oli vuonna 2019 noin 11 000 ajon/vrk.

Jalankulku ja pyöräily

Alueella on hyvät jalankulun ja pyöräilyn yhteydet, tyypillisesti jalankulku- ja pyörätie on ainakin toisella puolella katua. Jalankulun ja pyöräilyn raitit täydentävät alueen yhteyksiä.

Suunnittelualueen halki kulkee suosittu jalankulun ja pyöräilyn yhteys Lintuvaarantieltä Veräjapellonkadun kautta Karakallion suuntaan. Jalankulun- ja pyöräilyn tavoiteverkossa on esitettynä keskeisimmät lähialueen jalankulun ja pyöräilyn reitit ja kehitettävät yhteydet, kuten Turuntien ja junaradan varren baanat.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Alueelle saavutaan Lintuvaarantieltä Veräjapellonkatua pitkin, joka päättyy Leppävaaran uimahallin eteläpuolella olevan parkkipaikan edustalle. Veräjapellonkadun kautta ajetaan urheilupuiston pohjoisosien pysäköintialueille sekä opetustoiminnan käyttöön osoitetulle pysäköintialueelle. Yhteensä pysäköintipaikkoja on Veräjapellonkadun varren pysäköintialueilla noin 300, joista yleistä pysäköintiä on noin 210 paikkaa ja opetustoiminnan käyttöön varattuja paikkoja noin 90 kpl.

Veräjänpieli on Veräjapellonkadusta Monikon koulukeskuksella erkaneva päättävä tonttikatu. Veräjänpielelle on suunniteltu mm. Monikon koulukeskuksen saattopysäköinnille yleisen pysäköinnin paikkoja sekä ajoliittymät koulun ja lukion tonteille. Kadun varteen on suunniteltu jalankulku- ja pyörätiet molemmille puolille katua. Tällä hetkellä katu on vielä toteutumaton.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Leppävaaran uimahallin edustan linja-autopysäkiltä liikennöi lähibussi ja Veräjapellonkadun kohdalla Lintuvaarantiellä olevilta pysäkeiltä liikennöi Espoon sisäisiä linjoja seutulinoja Helsinkiin ja Vantaalle.

Suunnittelualue sijaitsee linnuntietä alle kilometrin etäisyydellä Leppävaaran juna-asemasta.

Liikenneturvallisuus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetyn version kaksi pohjalta jatkatussa suunnittelussa on tunnistettu kaksi turvattomaksi koettua

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	70/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

suojatietä Veräjätienkadulla, jotka nousivat esille myös asukkaiden jättämissä mielipiteissä. Suojatiet sijoittuvat Palokärjenmäkeä ja Veräjätien polkua mäeltä laskeutuvan jalankulku- ja pyörätien kohdille. Molemmilla tapauksilla suojatie on nykytilanteessa aivan mäen alla.

Lisäksi saatujen mielipiteiden perusteella Veräjätienkadulla ylinopeutta ajavat ajoneuvot ovat herättäneet alueen käyttäjissä huolta.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntakaava kattaa koko maakunnan alueen ja se sisältää kaikkien maankäyttömuotojen osalta alueidenkäytön ja yhdyskuntarakenteen periaatteet. Lainvoiman kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä vuonna 2007.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa on kyse vahvistettujen Uudenmaan maakuntakaavan ja 1. vaihemaakuntakaavan sekä Itä-Uudenmaan kokonais-maakuntakaavan uudelleen tarkastelusta. Kaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman keuhällä 2016.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavassa määritellään suuret yhteiset kehittämissuunnitelmat seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiot, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava tuli voimaan, kun siitä kuulutettiin maa-kuntakaavan alueen kunnissa.

Vireillä oleva:

Uusimaa-kaava 2050 kokoaa yhteen kaikki maankäytön keskeiset teemat, jotka tulee ratkaista maakuntakaavalla. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava korvaa nyt voimassa olevat Uudenmaan ja entisen Itä-Uudenmaan alueen maakuntakaavat. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Espoon eteläosien yleiskaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	71/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Nyt laadittu asemakaavan muutos on Espoon eteläosien yleiskaavassa varattu hallinnon ja palveluiden alueeksi (PY). Alueen pohjoispuolella on asuinaluevarauksia (A) ja viheryhteystarve.

Asemakaava

Suunnittelualan ensimmäiset asemakaavat on hyväksytty vuosina 1984 (110700 Leppävaaran keskus pohjoinen, urheilu- ja koulukeskus) ja 1994 (110900 Leppävaaran urheilupuisto). Tämän jälkeen asemakaavoihin on tehty muutokset, jotka on hyväksytty vuosina 2003 (Leppävaaran urheilupuisto) ja 2016 (Veräjätalot).

Voimassa olevassa asemakaavassa kortteli 51152 on kaavoitettu käyttötarkoituksilla YO-1 (opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue), LPA (auto-paikkojen korttelialue) ja AO-1 (erillispientalojen korttelialue, johon saa sijoittaa liike-, kahvila- ja ravintolatoimintaa rakennuksen ensimmäiseen kerrokseen). Kortteli 51152 ympäröivät yleiset pysäköintialueet (LP) ja katualueet. Luoteiskulman pysäköintialueen nimi asemakaavassa on Veräjätalot. YO-1-korttelialueella on osoitettu rakennusoikeutta 9 000 k-m², suurin sallittu kerrosluku on kolme. YO-1 alueella on merkinnät maanalaisia johtoja varten, jalankululle ja polkupyöräilylle tarkoitettu sijainniltaan ohjeellinen, mutta yhteydeltään sitova reitti sekä sijainniltaan ohjeellinen pysäköintipaikka. LPA-korttelialue on osoitettu korttelien 51152 ja 51183 käyttöön. AO-1-korttelialueella sijaitsee suojelumerkinnällä (sr) asuinrakennus, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 125 k-m² ja kerrosluku kaksi. AO-1-alueella on lisäksi 40 k-m² suuruinen talousrakennus, jonka suurin sallittu kerrosluku on yksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 4.11.2020. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 23.11.2020 - 22.12.2020. Nähtävilläoloaikana saatiin kuusi lausuntoa tai kannanottoa ja muistutuksia jätettiin neljä.

Muistutusten pääkohdat koskivat Veräjätalotkadun ajonopeutta, Palokärjenpolun liittymistä alueelle ja pihakadun liittymän siirtoa lännemmäksi, uuden puistokaistaleen toteutusta sekä liikenteen ohjaamista urheilupuistoon eteläsuunnasta.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	72/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

Ehdotuksessa on päädytty pihakadun ja Veräjapellon-kadun risteyksessä sijaintiin, joka on mahdollisimman lännessä Palokärjenpolun itäpuolella. Tällöin Palokärjenmäen alla ollut vaaralliseksi koettu suojatie poistuu ja Veräjapellonkadun ylitys tapahtuu vasta etelämpänä. Suojatien kohdalle on ehdotettu ajonopeuksien hillitsemiseksi ajoradan kavennusta. Lännemmästä otettavaa pihakadun ajoyhteyttä on tutkittu, mutta se olisi liikenneteknisesti hankala toteuttaa ja vaatisi todennäköisesti maaston muokkausta. Ajoyhteyden sijainti ehdotuksen mukaisessa paikassa luo yhtenäisen viherkaistan valtaosalle pientalojen edustaa. Melun leviämisen kannalta ajoyhteyden siirrolle ei ole tarvetta. Tarkemmat ratkaisut liikenteen ohjauksesta ja hidasteista tehdään katusuunnittelun yhteydessä.

Puistokaistaleille on kaavassa määräys: ”Puistoon tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen maastonmuodoin katutilaa rajaava vyöhyke, joka muodostaa näkemäestevaikutuksen. Puisto tulee jäsennellä maisemallisesti monipuolisin puu- ja pensasistuksin”. Kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa puistoon on alustavasti esitetty kadun suuntaista maavallia sekä puita. Myös maastonmuotoilun korkeutta ja kasvillisuutta tutkitaan jatkosuunnittelussa tarkemmin.

Urheilukeskuksen ajoneuvoliikenteen painopistettä on määrätietoisesti siirretty Vanhan maantien suuntaan. 118200 Leppävaaran urheilukeskus kaavassa tehostettiin pysäköintipaikkojen määrää Vanhan maantien puolella. Samalla saattoliikenteen järjestelyjä etelän kautta parannettiin. Uimahallin ja Vanhan maantien pysäköintialueen välinen osa osoitettiin VP-puistoalueeksi, jolla tavoitellaan rakennetun puiston kehittämisen ja alueen kohentuminen korkealaatuiseksi jalankulun ympäristöksi. Lisäksi alueen nimistössä huomioitiin liikenteen ohjautuvuuden tavoitteet ja Monikonkatu ohjaa uuden urheiluhallin ja stadionin liikenteen Vanhan maantien puolelta.

Kaapeli- ja johtolaitosten (Fortum, Caruna ja HSY) lausunnoissa esitetään toivetta olla mukana jatkosuunnittelussa. Lausunnot on välitetty tiedoksi kaupunkitekniikan keskukseseen sekä kaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnittelukonsultille.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ollut kommentoitavaa.

HSL pitää asemakaavassa esitettyjä kulkuyhteyksien muutoksia hyvänä ja esittää, että asemakaavassa vahvistettaisiin lähibussin pysähtymispaikat sekä Veräjapellonkadun uudelle linjaukselle että uimahallin edustalle.

Joukkoliikenteen edellytykset alueella säilyvät nykyisellään. Veräjapellonkadun katulinjauksen ja tilavarauksen suunnittelussa on huomioitu linja-auton ja henkilöauton kohtaaminen. Linja-auton pysähtymispaikka säilyy Veräjapellonkadun käänköpaikan yhteydessä,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	73/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

uusia pysähtymispaikkoja ei ole asemakaavoituksen yhteydessä suunniteltu.

Espoon kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on kunnallistekniikan yleissuunnitelma valmistunut ja sen mukaisesti kaavakartan katualuetta on vähäisesti laajennettu Veräjätalonkadun mutkassa. Katualueen laajenemisen vuoksi puistoalue pieneni noin 45 m², erillispientaloalue noin 45 m² sekä opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue noin 65 m². Kaavakarttaan on lisäksi muutettu kadun suuntaisen puistokaistaleen nimi Leppävaara-seuran ehdotuksesta ja pihakatuosuudelle on lisätty kadun nimi.

Asemakaavan muutos

Asemakaavanmuutoksella muutetaan Leppävaaran urheilupuiston kulkuyhteyksiä Lintuvaarantien ja Veräjätalonkadun suunnasta. Tavoitteena on löytää liikenteellinen ratkaisu, joka on mahdollisimman hyvä koulujen, urheilupuiston käyttäjien ja lähialueen asukkaiden kannalta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala noin 32 600 m². Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta on noin 17 700 m² ja sen rakennusoikeus säilyy ennallaan eli on kaavassa 9 000 k-m². Noin 980 m² osoitetaan erillispientalokorttelialueeksi, jolla sijaitsee suojeltu rakennus rakennusoikeudeltaan 125 k-m². Puistoa on noin 2 650 m², katualuetta on noin 4 400 m² ja yleistä pysäköintiä noin 6 900 m².

Kaavamuutosalueen kokonaiskerrosala on 9 125 k-m². Rakennusoikeus ei kaavamuutoksella muutu.

Korttelialueet

AO-1. Erillispientalotontin poistuvan pohjoisosan vuoksi laajennetaan tonttia eteläsuuntaan. Talousrakennus tulee tontilta purettavaksi. Alueen pinta-ala kasvaa noin 120 m² ja on kaavamuutoksen myötä noin 980 m². Alueella olevaan suojeltuun rakennukseen on edelleen mahdollista sijoittaa myös liike-, kahvila- ja ravintolatiloja ensimmäiseen kerrokseen. Kaavassa jo suojellulla rakennuksella säilyy suojelumerkintä (sr-1) ja rakennusoikeus 125 k-m² sekä suurin sallittu kerrosluku kaksi. Korttelialuetta reunustaa istutettava alueen osa. Ajoliittymämahdollisuus korttelialueelle osoitetaan alueen pohjois- ja eteläosasta. Muualla korttelialueen itärajalla on ajoliittymäkiellon merkintä.

YO-1. Opetus- ja urheilutoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta on noin 17 700 m² ja sille on osoitettu rakennusoikeutta edelleen 9 000

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	74/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

k-m². Suurin sallittu kerrosluku on kolme. Korttelialueelle on merkitty linjaukset maanalaisille johdoille ja sijainniltaan ohjeellisille, mutta yhteydeltään sitoville kevyenliikenteen reiteille. Ajoliittymäkielto korttelialueelle on merkitty Veräjänpieli ja Veräjätalonkatu risteyksen tuntumassa. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman tarkastelun mukaan kadun- ja pysäköinnin rakenteet saattavat ulottua korttelialueelle. Kaavaan on laitettu määräys: "Kadun rakenteiden tuenta saa ulottua korttelialueelle".

Virkistysalueet

VP. Kaavaan on osoitettu kaksi puistoaluetta Veräjätalonkadun varteen pohjoispuolelle. Puistoalueilla kulkee sijainniltaan ohjeelliset, mutta yhteydeltään sitovat kevyenliikenteen reitit. Puistoille on kaavassa määräys: "Puistoon tulee toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealaatuinen maastonmuodoin katutilaa rajaava vyöhyke, joka muodostaa näkemäestevaikutuksen. Puisto tulee jäsentellä, maisemallisesti monipuolisilla puu- ja pensasistuksilla". Itäisemmän puistoalueen itäpäässä on kaavakartassa osoitettu melueste. Merkintä osoittaa esteen likimääräisen sijainnin ja lukuarvo sen yläreunan likimääräisen korkeusaseman + 21.5. Esteen korkeus maanpinnasta on noin + 2.5 m.

Puistoon muodostetaan maisemaa jäsentävä vyöhyke maastonmuodoin sekä puu- ja pensasistutuksilla. Maastonmuotoilulla on tarkoitus muodostaa vallimainen rakenne kadun suuntaisesti. Maastonmuotoilu voi olla aaltoileva tai suora, ja se tarkentuu jatkosuunnittelussa. Kaavaselostuksessa on esitetty maisemoinnista yksi alustava idealuonnos.

Muut alueet

Katualuetta kaavaan tulee uuden Veräjätalonkadun linjauksen ja uuden pihakadun osalla. Kaksi yleisen pysäköinnin aluetta (LP) osoitetaan rajoittuen opetus- ja urheilutoiminnan korttelialueen pohjois- ja länsirajaan.

Pysäköinti alueella autopaikkoja saadaan varata sulkumerkeissä ilmaistujen korttelien 51152, 51154 ja 51183 käyttöön vuoropysäköintiperiaatteella. Pysäköintialueet tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksilla sekä rajata istutusalueella pohjoisosassa. Ajoliittymäkiellot on kaavassa osoitettu YO-1 -korttelialueelle Veräjänpieli ja Veräjätalonkatu risteyksen tuntumaan ja AO-1 -korttelialueelle itärajalta.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	75/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

Aikataulun, toiminnallisuuden ja turvallisuusseikkojen vuoksi asemakaavan muutosehdotus on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ollutta katulinjauksen versiota 2 kehittäen. Syksyllä 2021 avattavan Monikon koulukeskuksen toimiva ja turvallinen saattopysäköinti tulee olla valmis.

Kaavaehdotuksessa Veräjäpellonkadun linjausta muutetaan pohjoisosasta noin 20 metriä etelämmäksi. Vanha osa Veräjäpellonkatua pientalojen edustalla on suunniteltu toteutettavan pihakatuna. Pihakatu yhdistyy Veräjäpellonkadun uuteen ajorataan Palokärjenmäeltä laskevan jalankulku- ja pyörätien itäpuolella.

Veräjäpellonkadun pohjoisreunan asukkaiden toiveena on ollut liikenteen läsnäolon häivyttäminen asuinmukavuuden parantamiseksi. Suunnittelun pihakatuosuuden liittymistä Veräjäpellonkadun uudelle linjaukselle on tutkittu idästä nykyisen linjauksen kohdilta, uuden linjauksen keskivaiheilta sekä molemmilta puolilta Palokärjenmäeltä jatkuvaa jalankulku- ja pyörätietä. Ehdotuksessa on päädytty Palokärjenmäen jalankulku- ja pyörätien itäpuoliseen sijaintiin, koska silloin reitti ei risteä tarpeettomasti pihakadun kanssa eikä jalankulkijoille ja pyöräilijöille muodostu kahta ajoradan ylitystarvetta peräkkäin. Tällöin myös Palokärjenmäen alla ollut vaaralliseksi koettu suojatie poistuu ja Veräjäpellonkadun ylitys tapahtuu vasta etelämpänä. Myös pihakadun pituus ja siten sekaliikenteen osuus ei pitene tarpeettomasti verrattuna siihen, että pihakadulle ajo olisi asukkaiden esityksen mukaisesti risteävän jalankulku- ja pyörätien länsipuolella. Länнемmästä otettavaa pihakadun ajoyhteyttä on tutkittu, mutta se olisi liikenneturvallisuuden kannalta heikompi ratkaisu sekä liikenneteknisesti hankala toteuttaa ja vaatisi todennäköisesti maaston muokkausta. Ajoyhteyden sijainti ehdotuksen mukaisessa paikassa luo yhtenäisen viherkaistan valtaosalle pientalojen edustaa. Melun leviämisen kannalta ajoyhteyden siirrolle ei ole tarvetta.

Jalankulku ja pyöräily

Jalankulun ja pyöräilyn reitit kulkevat kattavasti alueen halki. Veräjäpellonkadun itäreunaan ehdotetaan uutta jalankulku- ja pyörätietä, joka jatkuu Veräjäpellonkadun pihakadun kautta Veräjäpellonkujan pohjoisreunan jalankulku- ja pyörätiehen. Tämä vähentää Veräjäpellonkadun ylitystarvetta ja luo jatkuvampia reittejä alueella liikkuville. Lisäksi pysäköintialueiden pohjoisreunalle esitetään jalkakäytävää, joka palvelee mm. pysäköintialueiden käyttäjiä. Pohjois-eteläsuuntainen yhteys Palokärjenmäeltä Leppävaaran lukion tontin halki Veräjävahdinpolulle säilyy pieniä järjestelymuutoksia lukuun ottamatta ennallaan.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	76/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

Suunnittelualueella olevat pysäköintialueet uudelleen järjestellään, sillä Veräjapellonkadun siirto osuu osittain olevien pysäköintialueiden päälle. Pysäköintipaikkojen lukumäärä pysyy lähtötilanteeseen verrattuna likimain samana. Uimahallin itäpuolella olevalle pysäköintialueelle ehdotetaan laajennusta ja pohjoisosien paikkojen uudelleen järjestelyä sekä koulun käytössä olleen pysäköintialueen uudelleenjärjestelyä. Pysäköintipaikkojen käyttöä tehostetaan vuorottaiskäytöllä uimahallin ja muiden liikuntapalveluiden sekä opetustoiminnan kanssa.

Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

AO-1 -korttelialueella:

- 2 ap/asunto tai 1 ap/asunto, jos asunnon koko on korkeintaan 60 k-m²
- Liike-, kahvila- ja ravintolatilat 1 ap/50 k-m²

YO-1 -korttelialueella:

- 1 ap/200 k-m²

Pyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään seuraavasti:

YO-1 -korttelialueella:

- Koulu- ja urheilutilat 1 pp/50 k-m²
- Päiväkotitilat 1 pp/100 k-m²

Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisesti pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen toimintaedellytykset pysyvät ennallaan.

Suunnittelualueella ei ole joukkoliikenteen pysäkkejä. Veräjapellonkadun päässä oleva kääntöpaikka ja linja-autopysäkki säilyvät ennallaan.

Veräjapellonkadun ajorata on kaavamuutoksen alueella mitoitettu siten, että linja-auto ja henkilöauto mahtuvat kohtamaan.

Liikenneturvallisuus

Ehdotuksessa Veräjapellonkadun katulinjaus kulkee nykyistä etelämpänä, jolloin Palokärjenmäeltä laskeutuva jalankulku- ja pyörätie jää kauemmas uudesta suojatiestä. Myöskään Veräjapellonkadun pihakatuosuus ei risteä Palokärjenmäeltä jatkuvan jalankulku- ja pyörätien kanssa.

Veräjapolun kohdalla suojatien turvallisuutta on parannettu siirtämällä Veräjapellonkadun jalankulku- ja pyörätie ajoradan itäpuolelle.

Veräjapellonkadun ylitystarve on siten siirtynyt lähemmäs Veräjänpielen risteystä, jonne suojatie on siirretty.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	77/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

Veräjapellonkadun ajonopeuksien hillitsemiseksi ehdotuksessa esitetään suojaiteiden kohdille ajoradan kavennuksia. Lisäksi Veräjapellonkadun uuden ja vanhan linjauksen risteyskohta on kehitetty. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa esitetystä poikkeavasti risteys on liikenneturvallisuuden parantamiseksi siirretty länteen Palokärjenmäeltä laskeutuvan jalankulku- ja pyörätien itäpuolelle. Risteys sijoittuu nyt suoralle osalle katua, jossa näkemät on aiemmin kaarteessa sijainnutta risteystä paremmat.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee olemassa olevien kunnallisteknisten verkostojen alueella. Katujen ja paikoitusalueiden rakentamisesta, puistokaistaleiden maisemoinneista sekä mahdollisista kunnallistekniikan siirroista aiheutuu kustannuksia. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman mukaan koko hankkeen kustannusarvio on noin 1 600 000 euroa. Arvio sisältää Veräjapellonkadun, pihakadun, kevyenliikenteen reittien sekä pysäköintialueiden stabiloinnit ja vesihuoltoverkoston, pysäköinnin ja maavallien istutusalueiden kustannukset.

Perittävät maksut

Asemakaavan muutoksesta ei peritä maksua.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I luvun 4. osan 20 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa
- Kuulutus hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta valitusajan jälkeen
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	78/86
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 146	04.11.2020
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 45	03.03.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.11.2020 § 146

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Veräjänpielen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 110704,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.11.2020 päivätyn Veräjänpieli - Grindposten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7317, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 110704,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 8 Veräjänpieli, muistutusten lyhennelmät ja vastineet
- 9 Veräjänpieli, lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Veräjänpieli, muistuttajien yhteystiedot
- Veräjänpieli, kaavamääräykset
- Veräjänpieli, kaavakartta
- Veräjänpieli, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

79/86

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 46

03.03.2021

1490/10.02.05/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.03.2021 § 46

§ 46

Rakennuskiellon jatkaminen Mustalahdessa rakennuskieltoalueella 128

Valmistelijat / lisätiedot:

Puustinen Jenni

Karhula Anja

Ollus Christian

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

pidentää maankäyttö- ja rakennuslain 53 §:n 2 momentin nojalla rakennuskieltoa asemakaavan laatimista varten rakennuskielto karttaan tunnuksella 128 merkityllä alueella siten, että kiello on voimassa 27.3.2023 saakka. Samalla lautakunta määrää maankäyttö- ja rakennuslain 202 §:n perusteella, että päätös tulee voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman.

Näillä alueilla maisemaa muuttavat maanrakennustyöt, puiden kaataminen sekä muut näihin verrattavissa olevat toimenpiteet ovat maankäyttö- ja rakennuslain 53.1 §:n mukaisesti luvanvaraisia siten kuin maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:ssä säädetään. Kyseiset rakennuskiellot eivät koske maankäyttö- ja rakennuslain 137 §:n 2 momentin mukaisesti jo olevaan asuntoon tai maatilaan kuuluvan talousrakennuksen rakentamista, rakennusten korjaamista tai asuinrakennusten vähäistä laajentamista. Näissä tapauksissa rakennusvalvontaviranomaisen tulee kuitenkin pyytää lausunto kaupunkisuunnittelujohtajalta.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vireillä olevana Mustalahden asemakaavan alueella on rakennuskiello asemakaavan laatimista varten. Kiello on asetettu ensimmäisen kerran 27.3.2019. Rakennuskiellon avulla käytetään maankäyttö- ja rakennuslainsäädännön mahdollistamia kunnan ohjauskeinoja alueen

maankäytön suuntaamiseen laadittavana olevan asemakaavan tavoitteiden mukaisiksi.

Rakennuskiellossa oleva alue sijaitsee Kurtilassa Mustalahden alueella, jolla ei ole tällä hetkellä voimassa olevaa asemakaavaa. Espoon eteläosien yleiskaavassa rakennuskieltoalue on osoitettu pääosin kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3) sekä virkistysalueeksi (V) ja satama-alueeksi (LS). Alue on pääosin yksityisessä omistuksessa.

Rakennuskieltoalueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vireillä oleva asemakaava

Rakennuskieltoalueella on vireillä Mustalahti 522700 asemakaavan laatiminen, jossa tutkitaan pientaloalueen täydennysrakentamista sekä veneiden talvisäilytysalueiden sijoittamista alueelle. Alueen suunnittelussa huomioidaan muun muassa rantaraitin jatkaminen sekä Espoonlahden-Saunalahden Natura-alue ja alueen muut suojeluarvot. Asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet on tavoitteena käsitellä lautakunnassa kevään 2021 aikana. Rakennuskiellon tarkoituksena on turvata Mustalahden kulttuuriympäristö-, luonto- ja maisemallisten arvojen säilyminen eheinä.

Rakennuskielto on voimassa enintään kaksi vuotta. Kunta voi kaavoituksen keskeneräisyyden vuoksi pidentää kieltoaikaa kaksi vuotta kerrallaan. Espoon kaupungin hallintosäännön I osan 4 luvun 20 §:n 5-kohdan

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

81/86

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 46

03.03.2021

mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta määrää rakennuskiellon alueelle, jolla asemakaavan laatiminen tai muuttaminen on vireillä.

Jatkokäsittely

- Rakennusvalvontakeskus
- Saija Juntunen, Kaupunkimittausyksikkö
- Tonttiyksikkö

Liitteet

10 Mustalahden rakennuskieltoalue

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 39, § 40, § 41, § 42, § 43

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain 136 §:n mukaan hakea muutosta.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 44, § 45

Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaika on 30 päivää. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Poikkeus: Vaikutukseltaan vähäisen muun kuin ranta-asemakaavaa koskevan kaavamutoksen hyväksymistä koskeva päätös

Valituksen saa tehdä vain se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomaisella on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.
-

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- todistus tiedoksisaantipäivästä.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5
00520 HELSINKI

Puhelin: 029 56 42000
Telekopio: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virastoaika: 8.00 – 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta.

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 46

Valitusosoitus

Tähän päätökseen haetaan muutosta hallintovalituksella.

Valitusoikeus

Tähän päätökseen saa hakea muutosta se, johon päätös on kohdistettu tai jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa ja se, jonka valitusoikeudesta laissa erikseen säädetään. Viranomaisen saa hakea muutosta valittamalla myös, jos valittaminen on tarpeen viranomaisen valvottavana olevan yleisen edun vuoksi.

Valitusaika

Valitus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisääntä.

Valitus on toimitettava valitusviranomaiselle viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen valitusviranomaisen aukioloajan päättymistä.

Asianosaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, seitsemän päivän kuluttua kirjeen lähettämisestä. Päätöksen katsotaan tulleen viranomaisen tietoon kuitenkin kirjeen saapumispäivänä.

Käytettäessä tavallista sähköistä tiedoksiantoa asianomaisen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon, jollei muuta näytetä, kolmantena päivänä viestin lähettämisestä.

Tiedoksisaantipäivää ei lueta valitusaikaan. Jos valitusajan viimeinen päivä on pyhäpäivä, itsenäisyyspäivä, vapunpäivä, joului- tai juhannusaatto tai arkilauantai, saa valituksen tehdä ensimmäisenä arkipäivänä sen jälkeen.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Käyntiosoite: Tuomioistuimet-talo, Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Postiosoite: Radanrakentajantie 5, 00520 HELSINKI
Puhelin: Asiakaspalvelu/kirjaamo 029 56 42069
Faksi: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao(at)oikeus.fi (Huom. korvaa sähköpostiosoite at @-merkillä)
Puhelinvaihe: 029 56 42000
Virasto-aika: ma - pe klo 8.00 - 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>.

Valituksen muoto ja sisältö

Valitus on tehtävä kirjallisesti. Myös sähköinen asiakirja täyttää vaatimuksen kirjallisesta muodosta.

Valituksessa on ilmoitettava:

- 1) päätös, johon haetaan muutosta (valituksen kohteena oleva päätös);

- 2) miltä kohdin päätökseen haetaan muutosta ja mitä muutoksia siihen vaaditaan tehtäväksi (vaatimukset);
- 3) vaatimusten perustelut;
- 4) mihin valitusoikeus perustuu, jos valituksen kohteena oleva päätös ei kohdistu valittajaan.

Valituksessa on lisäksi ilmoitettava valittajan nimi ja yhteystiedot. Jos puhevaltaa käyttää valittajan laillinen edustaja tai asiamies, myös tämän yhteystiedot on ilmoitettava. Yhteystietojen muutoksesta on valituksen vireillä ollessa ilmoitettava viipymättä hallintotuomioistuimelle.

Valituksessa on ilmoitettava myös se postiosoite ja mahdollinen muu osoite, johon oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat voidaan lähettää (prosessiosoite). Mikäli valittaja on ilmoittanut enemmän kuin yhden prosessiosoitteen, voi hallintotuomioistuin valita, mihin ilmoitetuista osoitteista se toimittaa oikeudenkäyntiin liittyvät asiakirjat.

Valitukseen on liitettävä:

- 1) valituksen kohteena oleva päätös valitusosoituksineen;
- 2) selvitys siitä, milloin valittaja on saanut päätöksen tiedoksi, tai muu selvitys valitusajan alkamisen ajankohdasta;
- 3) asiakirjat, joihin valittaja vetoaa vaatimuksensa tueksi, jollei niitä ole jo aikaisemmin toimitettu viranomaiselle.

Oikeudenkäyntimaksu

Muutoksenhakuasian vireille panijalta peritään oikeudenkäyntimaksu sen mukaan kuin tuomioistuinmaksulaissa (1455/2015) säädetään.