

Kaupunkisuunnittelulautakunta 30.09.2021 § 145

§ 145

Lasihytti, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 522400, 43. kaupunginosa Vanttila, 44. kaupunginosa Kauklahti ja 45. kaupunginosa Kurttila

Valmistelijat / lisätiedot:
Sahlsten Sonja
Nuotio Johanna
Hanttu Marno
Peltola Katariina
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 Lasihytin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 522400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 30.9.2021 päivätyn Lasihytti - Glashyttan asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7362, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. Kaupunginosassa Kurttila, alue 522400,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 13.10.2021 pidettävään kokoukseen.

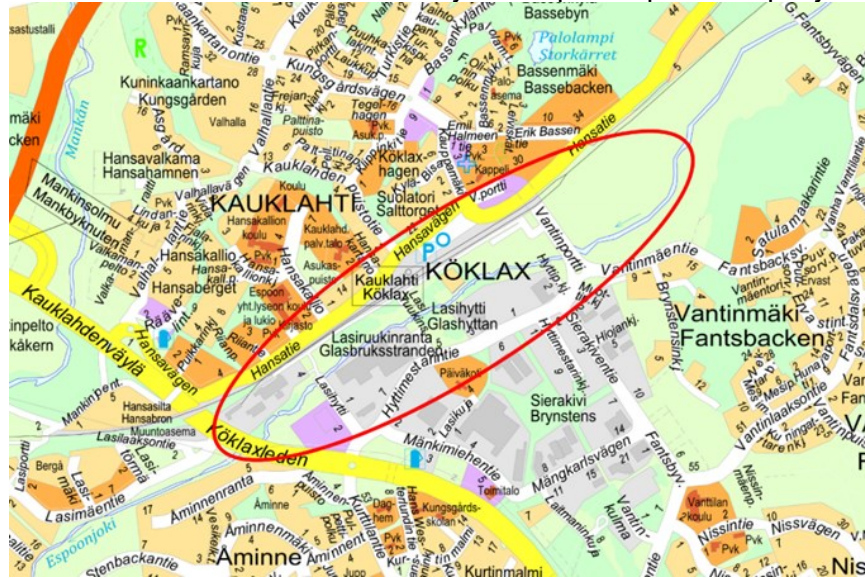
Selostus

Asemakaavalla luodaan edellytykset yleiskaavan osoittaman keskusta-alueen toteuttamiselle ja mahdollistetaan Kauklahten asemanseudun monipuolinen kehittyminen. Asemakaavalla osoitetaan alueelle uutta asumista ja luodaan edellytykset kaupunkiradan ulottamiselle Kauklahteen

asti. Asemakaavalla varataan tilat riittäville palveluille ja mahdollistetaan Espoonjoen ekologisen yhteyden turvaaminen sekä Espoonjoen virkistysarvojen hyödyntäminen koko Kauklahten alueen asukkailla.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 48,2 ha ja kokonaiskerrosala on 206 565 k-m², joka vastaa aluetehokkuutena $e=0,42$. Rakennusoikeus kasvaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen seurauksena 131 779 k-m². Asemakaavan rakennusoikeus mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 4 000 uutta asukasta.

Suunnittelun likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Lasihytti - Glashyttan, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7362, liikenne-, katu-, virkistys-, vesi-, ja erityisalueet, muodostuu uudet korttelit 43122-43143 ja 44134-44135, 43. kaupunginosassa Vanttila, 44. kaupunginosassa Kauklahti ja 45. kaupunginosassa Kurttila, alue 522400.

Aloite ja vireilletulo

Alueen suunnittelu lähti käyntiin vuonna 2017 maanomistajien aloitteesta kehittää alueelle yleiskaavan mukaista kaupunkimaista rakentamista. Alueen maanomistajilta saatiin asemakaavan muutoshakemukset 1.11.2017–12.9.2018 välisenä aikana. Kaavamutosta hakivat Kiinteistö Oy Lasikuja 2, Kiinteistö Oy Hyttipojantalo, VR-Yhtymä Oy, Oy Anglo-Invest Ab, Kesko Oyj, Jokirantakiinteistöt Oy ja Espoon kaupungin tonttiyksikkö alueen maanomistajina. Suunnittelun aikana kaavamutoshakemukset saatiin vielä Senaatti-kiinteistöiltä ja Kiinteistö Oy Lasihytti 9:ltä.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.4.2019.

Alueen nykytila

Alueella on Espoon kaupungin, Väyläviraston, Senaatti-kiinteistöjen, VR-Yhtymän ja useamman kiinteistöosakeyhtiön maanomistusta. Espoonjoen vesialueet ovat yhteisomistuksessa.

Suunnittelun alue sijoittuu Kauklahten Rantaradan tuntumaan, sen molemmille puolille. Pääosa alueesta sijoittuu Kauklahten aseman

eteläpuolelle rautatien ja Hyttimestarintien väliselle alueelle. Alue on toteutunut voimassa olevan asemakaavan mukaisesti pääasiassa teollisuusalueena. Suunnittelualueeseen kuuluu lisäksi radan pohjoispuolella Kauklahden asema ympäristöineen sekä radan eteläpuolella Vantinportti-kadun itäpuolista peltoaluetta.

Radan eteläpuolella rakennuskanta koostuu 1950–2010-lukujen välillä rakennetuista teollisuus- ja varastohalleista. Teollisuusalueen merkittävimpiä rakennuksia ovat Lumenen vanhat tehdasrakennukset ja Kauklahden vanha lasitehdas, jossa toimii nykyisin Kuusakoski Oy:n kierrätyskeskus. Kauklahden lasitehdas, Lumenen kiinteistöllä sijaitseva Slev Oy:n kaarihalli sekä aseman läheisyydessä sijaitseva, nykyiselläänkin asuinkäytössä oleva pumppuasemanhoitajan asunto ovat kulttuurihistoriallisesti merkittäviä rakennuksia.

Radan pohjoispuolella Kauklahden asema ympäristöineen kuuluu valtakunnallisesti merkittävien rakennettujen kulttuuriympäristöjen (RKY) alueeseen. RKY-alueita koskevat valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joiden mukaan alueen arvot on turvattava.

Aseman ja Vantinportin tuntumassa radan etelä- ja pohjoispuolelle on toteutettu liityntäpysäköintialueita.

Suunnittelualueen koillisosa Vantinportin itäpuolella on avointa, maisemallisesti merkittävää aluetta, joka on viljelykäytössä.

Espoonjoki kulkee suunnittelualueen läpi, ja Espoonjokilaakso kuuluu maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön ja maisema-alueeseen. Maisemaltaan avointa koillisosaa lukuun ottamatta Espoonjoen rannat ja lähiympäristö ovat luonnontilaista pensaikkoa ja metsikköä, joten joki on melko huomaamaton suunnittelualueen kohdalla.

Suunnittelualue liittyy laajempaan Sierakiven teollisuusalueeseen, joka sijaitsee Hyttimestarintien eteläpuolella. Suunnittelualueen länsipuolelle, Kauklahdenväylän viereen, on rakentunut uusi Lasihtin liikekeskus, jossa sijaitsee mm. päivittäistavarakauppa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu 8.11.2006) suunnittelualue on osoitettu tiivistettäväksi taajamatoimintojen alueeksi. Espoonjokilaakso on kulttuurimaisemallisesti merkittävä alue ja Espoonjoen varrella kulkee maakunnallinen viheryhteystarve. Alueen läpi kulkee päärata (Rantarata) ja Kauklahden aseman yhteyteen on osoitettu liityntäpysäköintipaikka.

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. Täytäntöönpanokielto aiheuttaa sen, että maakuntakaavat eivät ole voimassa ennen kuin hallinto-oikeuden varsinainen päätös ratkaisee asian. Maakuntavaltuuston hyväksymässä kaavassa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Kaavamääräysten mukaan vyöhykettä on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena. Espoonjokilaakso on kulttuurimaisemallisesti merkittävä alue ja Espoonjoen varrella kulkee maakunnallinen viheryhteystarve. Alueen läpi kulkee päärata (Rantarata).

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu pääosin kehitettäväksi keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueeksi. Kaavamääräysten perusteella alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Yleiskaavassa on osoitettu Kauklahten aseman sijainti ja sen eteläpuolinen alue on merkitty uudeksi keskustatoimintojen ja lähipalveluiden alueeksi. Kauklahten asema, sekä Espoonjoen ja junaradan välinen alue on luokiteltu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Alueen läpi on osoitettu myös raideliikenteen yhteystarve etelästä, Kivenlahden suunnasta. Alueen läpi virtaava Espoonjoki on osoitettu virkistysalueeksi ja sen varteen on osoitettu virkistysyhteystarpeen merkintä. Suunnittelualueen itäosa on osoitettu julkisten palveluiden ja hallinnon alueeksi. Alue on yhdessä itäpuolelle avautuvan Espoonjokilaakson kanssa merkitty maisemakuvallisesti arvokkaaksi alueeksi.

Alueella on voimassa asemakaavoja ja asemakaavan muutoksia, jotka on laadittu vuosien 1975–2015 aikana. Voimassa olevissa asemakaavoissa alueelle on osoitettu teollisuus- ja varistorakennusten korttelialueita. Teollisuuskortteleiden lisäksi alueella on kaksi liike- ja toimistorakennusten korttelia ja yksi yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kortteli. Espoonjoki ja sen rannat ovat virkistysalueita ja Vantinportin viereiset avoimet alueet suojaviheralueita. Suurin osa Rantaradasta on rautatiealuetta. Osa Kauklahtenväylää on maantiealuetta. Kauklahten aseman ympärillä sekä alueen koillisosassa osa alueista on asemakaavoittamattomia.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 9.4.2019.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Alueen suunnittelusta järjestettiin asukastilaisuus 2.4.2019 Hansakallion koululla. Asukastilaisuudessa esiteltiin suunnittelun lähtökohtia ja kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavalle asettamia tavoitteita.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 §:n mukaisesti 29.4. - 29.5.2019. Suunnitelmasta saatiin 15 mielipidettä ja kolme lausuntoa tai kannanottoa.

Mielipiteiden mukaan suunnittelualueelle on esitetty liikaa asumista. Mielipiteiden mukaan suunnittelussa tulisi ottaa voimakkaammin huomioon Kauklahten alueen kylämaisyyttä eikä täyttää aluetta liian korkealla ja tehokkaalla rakentamisella. Rakentamiskorkeuden osalta nähtiin, että suurimman sallitun kerrosluvun tulisi olla enintään kolmesta neljään kerrosta.

Espoonjoki nousi useassa mielipiteessä esille, ja niissä korostettiin joen riittävien vehreiden suojavyöhykkeiden säilyttämistä ja tärkeiden ulkoilureittien huomioimista. Mielipiteissä korostettiin myös kulttuurihistoriallisten arvojen huomioimista ja otettiin kantaa alueen julkisiin palveluihin ja liikenteellisiin vaikutuksiin. Mielipiteissä myös tuotiin esiin, että suunnittelualueetta olisi tarpeen laajentaa Vanttilan teollisuusalueen puolelle.

Mielipiteiden mukaisesti kaavaratkaisussa on kiinnitetty erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin ratkaisuihin kylämaisten piirteiden varmistamiseksi. Lisäksi on huomioitu Espoonjoen ekologinen yhteys ja virkistysarvot, alueen kulttuurihistorialliset arvot sekä palveluverkon kattavuus.

Asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelu

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella toteutetaan voimassa olevaa yleiskaavaa ja vastataan yleiskaavan asettamiin asukastavoitteisiin.

Asemakaava lisää asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella myös valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Kaavaratkaisussa vastaan kaupunkisuunnittelulautakunnan asemakaavatyön pohjaksi linjaamiin tavoitteisiin.

Asemakaavan mahdollistamalla Kauklauden alueen kasvulla vahvistetaan myös kaupunkiradan toteuttamisedellytyksiä.

Mitoitus

Asemakaavan muutosalueen pinta-ala on 48,2 ha.

Asemakaavan kokonaiskerrosalaksi muodostuu 206 565 k-m². Kerrosala kasvaa nykyisestä 73 786 k-m²:stä 131 779 k-m²:llä.

Kokonaiskerrosalasta asumista on 201 405 k-m², liiketiloja 2 760 k-m² ja 2 400 k-m² julkisia palveluita.

Liiketiloista suurin osa on kivijalkaliiketiloja, lisäksi kaavaratkaisu mahdollistaa 1 400 k-m² kokoisen päivittäistavarakaupan toteuttamisen alueelle. Kaava-alueen liiketilojen kerrosalan mitoitus ja sijainti vastaavat alueelle laaditun kaupallisen selvityksen (Ramboll, 2019) suosituksia.

Julkisten palveluiden rakennusoikeus mahdollistaa 10-ryhmäisen päiväkodin toteuttamisen alueelle. Julkisten palveluiden osalta kaava-alueen ja laajemmin Kauklauden suuralueen palveluverkon nykytilannetta ja tulevaisuuden tarpeita on tutkittu erillisessä palveluverkkoselvityksessä (Espoon kaupunki, 2021). Kaavaratkaisu perustuu palveluverkkoselvityksen tuloksiin.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa alueelle laskennallisesti noin 4 000 uutta asukasta. Monipuolisen asuntojakauman varmistamiseksi kaikissa kaava-alueen asuntohankkeissa saa olla korkeintaan 30 % yhden huoneen asuntoja ja asuntojen keskipinta-alan tulee olla vähintään 50 h-m².

Korttelitehokkuudet vaihtelevat välillä $ek=0,25-2,76$. Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot, katu- ja liikennealueet mukaan lukien, on noin $ea=0,42$.

Korttelialueet

Pääosa alueelle kaavoitetuista uusista korttelialueista on osoitettu asumiseen. Asemakaavassa uusia asuntoja varten on varattu yhteensä 16 asuinkerrostalojen korttelialuetta (AK-1 ja AK-2). Lisäksi suunnittelualueen itäosaan on osoitettu neljä asuinrakennusten korttelialuetta (A-1), joihin voi kerrostalojen lisäksi tulla myös matalampaa rivitalomaista rakentamista. Kauklahden asemarakennukseen on mahdollistettu asumisen sekä liike- ja toimistotilojen sijoittuminen (AL-1/s).

Alueen pysäköinti on suunniteltu keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, jotka on osoitettu asemakaavassa LPA-1- ja LPA-2-korttelialueina. Juna-aseman läheisyyteen on suunniteltu myös uusia liityntäpysäköintipaikkoja, joita varten asemakaavassa on varattu yksi LPY-1-korttelialue ja yksi yleinen pysäköintialue (LP). Osa liityntäpysäköintipaikoista sijoittuu LPA-2-korttelialueelle.

Asemakaavalla mahdollistetaan alueelle uusia palveluita. Julkisia palveluita varten suunnittelualueen itäosaan on osoitettu julkisten palveluiden korttelialue (YL-1), jonne sijoittuu suunnitelmien mukaan 10-ryhmäinen päiväkotia. Kauklahden aseman tuntumaan, junaradan eteläpuolelle on varattu tilaa keskustatoimintojen korttelialueelle (C). Keskustatoimintojen korttelialueelle on tarkoitus sijoittaa päivittäistavarakauppa, muita liiketiloja sekä asumista. Keskustatoimintojen korttelialueen lisäksi kaavassa on veloitettu toteuttamaan kivijalkaliiketilaa useille asuinkerrostalojen ja pysäköintilaitosten korttelialueille.

Suunnittelualueen länsiosassa sijaitsee yhdyskuntateknistä huoltoa palveleva korttelialue (ET), joka on varattu HSY:n jätevesipumppaamon tarpeita varten.

Kaupunkirakenne ja kaupunkikuva

Alueen läpi kulkeva Espoonjoki on alueen merkittävin maisemaelementti. Joen ympärille on muodostettu mahdollisimman luonnonmukaisena säilytettävä yhtenäinen puistoalue, joka nivoo koko alueen yhteen. Rakentaminen madaltuu kohti Espoonjokea ja erityisesti kohti arvokasta maisema-alueita alueen koillisosassa Lillbassinrannan alueella, jossa joen puoleiset rakennukset ovat vain kaksikerroksisia. Junaradan ja vilkasliikenteisten katujen Kauklahdenväylän ja Hyttimestarintien puolella rakennukset ovat korkeampia (pääosin 5–8-kerroksisia) ja ne muodostavat alueelle myös visuaalisesti erottuvan urbaanin reunan.

Alueen rakenteen lähtökohtana on ollut urbaanin kylämäinen mittakaava ja asemakaavaratkaisussa on keskitytty erityisen paljon kaupunkikuvallisten ratkaisujen ohjaamiseen ja kylämäisyyden huomioimiseen. Kylämäisyyden piirteitä ovat muun muassa julkiset, puolijulkiset ja yksityiset paikat kohtaamisille, vaihtelevat näkymät katutilassa, ihmisen mittakaava maantasolla, virikkeellinen ja tilallisesti rikas kävely-ympäristö sekä vaihtelevat kattomuodot ja kerrosluvut.

Alueelle tulevat uudet korttelit on suunniteltu pienimittakaavaisemmiksi kuin monilla vastaavan kokoluokan keskusta-alueilla. Paikoin rakennukset muodostavat kiinnostuksen herättäviä, osin sulkeutuvia katunäkymiä ja

paikoin taas rakennusten väliin jää avoimia maisemalinjoja erityisesti jokilaakson suuntaan. Kylämäistä mittakaavaa tuovat myös pienet katua vasten sijoittuvat talousrakennukset, jotka rytmittävät katutiloja ja toisaalta rajaavat yksityisempiä pihoja julkisesta tilasta. Yhteiset korttelipihat tukevat yhteisöllisyyttä ja pienet toriaukiot ja puistot taas mahdollistavat paikallisia kohtaamisen paikkoja.

Alueen eri osa-alueita yhdistävät uudet kyläkujat, joilla kivijalat on pyritty tekemään aktiivisiksi ja niiden varrelle sijoitettu myös liiketiloja. Uudet reitit liittyvät olemassa oleviin reitteihin ja yhdistävät aiempaa paremmin radan pohjoispuolelle sijoittuvan Kauklauden vanhan keskustan ja eteläpuolelle sijoittuvan Vanttilan alueet.

Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan alueen luonne ja Kauklahdelle ominainen kylämäisyys näkyvät alueen arkkitehtuurissa ja kaupunkikuvassa. Alueen rakennusten arkkitehtuurin tulee olla kaupunkikuvallisesti ja -rakenteellisesti laadukasta ja rakentamisessa käytettävien materiaalien, värien ja julkisivukäsittelyiden tulee muodostaa hallittu kokonaisuus olevan ja rakentuvan ympäristön kanssa. Julkisivut ovat materiaaliltaan pääosin muurattua tiiltä, rapattuja tai puuta.

Kylämäistä kaupunkikuvaa vahvistetaan myös edellyttämällä monimuotoisia ja vaihtelevia julkisivuja. Julkisivut tulee jäsenellä enintään yhden porrashuoneen mittaisiin osiin, jotka poikkeavat toisistaan värin, materiaalin ja sommittelun suhteen. Lisäksi rakennusten sisäänkäyntejä ja niiden ympäristöä on korostettava arkkitehtuurin keinoin ja julkisivujen pienimittakaavaisuutta tulee korostaa sisäänvetojen ja ulokkeiden avulla maantasokerroksissa. Alueelle sijoittuvien pysäköintitalojen julkisivujen on oltava kaupunkikuvallisesti korkeatasoisia ja myös niiden maantasokerroksen julkisivukäsittelyssä on huomioitava jalankulkutason mittakaava, materiaalituntu, viihtyisyys ja valaistus. Myös katot ilmentävät paikallista ilmettä. Koko alueella kattojen tulee olla monimuotoisia ja niiden tulee muodostaa kattokaltevuuksiltaan vaihtelevaa kaupunkikuvaa. Lisäksi rakennuksissa, joiden kattokulma on 1:10 tai loivempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina.

Espoonjoki ja virkistysalueet

Kaava-alueen merkittävimmän virkistysalueen muodostaa Espoonjoki ranta-alueineen. Tilallisesti Espoonjoki ja sitä ympäröivät viheralueet jakautuvat kolmeen päävyöhykkeeseen perustuen alueen nykyiseen tilallisuuteen.

Nykyisin alueen länsiosassa jokea pitkin avautuu hienoja, kapeita näkymiä, joita halutaan korostaa tilaa rajaavalla puustolla. Reiteiltä avautuu myös näkymiä joelle siten, että joki on koko alueella visuaalisesti läsnä. Suunnittelualueen länsiosassa jokivarsi on osoitettu asemakaavassa puistoksi (VP-2), joka toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueelle ei saa melun takia sijoittaa herkkiä toimintoja.

Alueen keskiosassa puisto tulee olemaan muuta jokiluontoa rakennetumpi ja paremmin kulutusta kestävämpi, mutta se mukaillee luonnonmukaista jokirantaa. Tälle alueelle sijoitetaan keskeisiä puiston toimintoja. Alueella luonnonmukainen jokiympäristö ja urbaani rakentamisalue kohtaavat toisensa. Myös tämä alue on osoitettu asemakaavassa puistoksi, joka toimii osana ekologista yhteyttä. Alueen suunnittelussa, toteutuksessa ja

hoidossa tulee ottaa huomioon alueen merkitys ekologisten yhteyksien kannalta. Alueelle rakennetaan sisällöllisesti monipuolinen kaupunginosapuisto, joka palvelee eri käyttäjäryhmiä oleskelu- ja leikkipuistona (VP-1).

Suunnittelualueen keski- ja länsiosassa Espoonjoki sijoittuu rakennettujen alueiden väliin ja jokivarren suojavyöhykkeen leveys on näillä alueilla vähintään 20–25 metriä joen uomasta. Suojavyöhykkeen sisälle ei ole osoitettu korttelialueita tai rakentamista ja myös puistotoiminnot virkistysreittejä lukuun ottamatta pyritään sijoittamaan sen ulkopuolelle. Suojavyöhykkeen leveys vastaa alueelle laaditun luontoselvityksen suosituksia ja siitä on käyty keskustelua myös ympäristökeskuksen kanssa kaavaprosessin aikana.

Alueen itäosassa olevaa avointa kulttuurimaisemaa säilytetään jatkossakin avoimena, ja reittien sekä joen varteen tuodaan joitakin yksittäispuita sekä puuryhmiä, jotka merkitsevät joen ja reittien paikan kauempaa katsottuna. Puusto pehmentää ilmettä uusien korttelien rajalla. Alue on osoitettu asemakaavassa lähivirkistysalueeksi, jota tulee hoitaa ja uudistaa siten, että sen kulttuurihistorialliset arvot, vaihtelevat maastonmuodot, luonne suurmaisemassa ja pitkät avoimet näkymät säilyvät (VL-1). Alueella tulee käyttää perinteisiä kulttuuriympäristön kasvilajeja ja luonnonmukaista kasvillisuutta. Alueen läpi kulkeva, Espoonjokea myötäilevä ekologinen yhteys tulee turvata.

Vantinmäentien pohjoispuolelle, Espoonjoen varteen, on osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue (VU-1). Alueelle saa sijoittaa melontakeskuksen ja siihen liittyviä liike- ja saunatiloja.

Vantinmäentien ja Hyttimestarintien välinen risteysalue on osoitettu suojaviheralueeksi (EV).

Liikenne ja pysäköinti

Kaavamuutoksen myötä alueen liikenne muuttuu. Alueella painotetaan kestäviä kulkumuotoja, kuten kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä, mutta myös ajoneuvoliikenteen sujuvuus on varmistettu. Ajoneuvoliikenne on pyritty ohjaamaan kokoojakaduilta mahdollisimman sujuvasti suoraan pysäköintilaitoksiin ja tonttikadut on pyritty rauhoittamaan turhalta ajoneuvoliikenteeltä.

Korttelien ulkomitat on pyritty pitämään pieninä ja alueelle on suunniteltu useita vaihtoehtoisia julkisia kävely- ja pyöräilyreittejä alueen läpi. Espoonjoen ympärille muodostuvalle puistoalueelle on osoitettu useita mahdollisia reittejä alueen eri osista, jotta jokiluonto olisi mahdollisimman hyvin saavutettavissa.

Asemakaavalla mahdollistetaan myös uusi radan alittava yhteys, Kauppamäenportti, joka yhdistää Lasihytin alueen sen pohjoispuolella kulkevaan Kauppamäen kylänraittiin. Alikulun kautta juna-aseman ja Espoonjoen virkistysarvojen saavutettavuus paranee huomattavasti nykytilanteeseen verrattuna.

Asemakaavassa on varattu tilaa uudelle joukkoliikenneterminaalille Kauklauden aseman eteläpuolelle sekä pikaraitiotien toteuttamiselle Hyttimestarintien ja Kantajankadun katualueille.

Alueen korttelien pysäköinti on pääosin keskitetty pysäköintilaitoksiin. Lisäksi kaava-alueen kaikille osa-alueille on osoitettu tilaa yleiselle kadunvarsipysäköinnille mitoituksella 1 ap/1 500 k-m2 asumisen kerrosalaa, mikä tarkoittaa yhteensä noin 140 autopaiikkaa.

Asemakaavassa on varattu tilaa yhteensä 351 liityntäpysäköintipaikalle. Suurin osa paikoista (278) sijoittuu pysäköintilaitoksiin. Pyörien liityntäpysäköintiä on lisätty ja pyöräpysäköintiä on hajautettu eri puolille aseman seutua. Yhden pysäköintilaitoksen yhteyteen on suunniteltu palvelutasoltaan hieman laadukkaampi pyörien ja varusteiden säilytystila.

Liikennealueet

Suunnittelualueen läpi kulkeva Rantarata on osoitettu rautatiealueena (LR). Kaavaehdotuksessa on huomioitu Espoon kaupunkiradan ratasuunnitelma, Pisara+ -selvityksen mukainen 5. raide Kaukalahden kohdalla sekä mahdollinen uusi lisäraidepari välillä Kauklahti – Kirkkonummi.

Rantaradan ja Kaukalahden aseman eteläpuolelle uusi sijoittuva joukkoliikenneterminaali on osoitettu kaavassa LA-merkinnällä.

Osa voimassa olevan asemakaavan mukaisesta Kaukalahdenväylän liikennealueesta muutetaan asemakaavassa katualueeksi.

Rakennusperintö

Kaavassa Kaukalahden aseman valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön kuuluvat asemarakennus ja tavaramakasiinirakennus suojellaan ja niiden lähiympäristö tulee suunnitella kulttuurihistoriallinen miljöö huomioiden. Myös Kaukalahden aseman valtakunnallisesti merkittävään kulttuuriympäristöön aiemmin kuulunut pumppumestarin asunto suojellaan ja liitetään osaksi uuden asuinkorttelin pihapiiriä.

Slev Oy:n kaarihalleilla on tunnistettu olevan rakennushistoriallisia arvoja, mutta kaarihallien rakenteiden kunto asettaa merkittäviä rajoituksia korjaustoimenpiteille, minkä vuoksi rakennus esitetään purettavaksi. Myös vanhan lasitehtaan on todettu olevan erittäin huonossa kunnossa eikä sen suojelulle ole nähty olevan edellytyksiä.

Sopimusneuvottelut

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaava-alue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, mutta sen toteuttaminen edellyttää myös useiden uusien katualueiden, puistojen ja kunnallistekniikan rakentamista. Osana kaava-alueen kunnallisteknistä yleissuunnittelua (WSP, 2021) on laadittu kustannusarvio kaavan toteuttamiseen liittyvistä kunnallisteknistä kustannuksista. Kaupunki saa tuloja tonttien myynnistä sekä maankäyttösopimuksista. Asemakaavan muutos on kaavataloudellisesti kannattava.

Korttelisuunnitelma

Kaava-alueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävät korttelisuunnitelmat, jotka ovat kaavaselostuksen liitteenä.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 30.4.–26.6.2019 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote: hakijat
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Ympäristökeskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Museovirasto, lausunto-pyyntö
- ELY Uudenmaan, lausunto-pyyntö
- Operaattorit, lausunto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausunto-pyyntö
- HSL, lausunto-pyyntö
- HSY, lausunto-pyyntö
- Väylävirasto, lausunto-pyyntö
- Uudenmaan liitto, lausunto-pyyntö
- TUKES, lausunto-pyyntö
- Fingrid Oyj, lausunto-pyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.02.2019 § 28

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Lasihytin asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kauklahten aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittämiseen. Tavoitteena on noin 4 000–5 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle tavoitellaan keskustahakuista toimintaa, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja. Julkisista palveluista alueelle varataan tilaa ainakin uudelle päiväkodille.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti Kauklahten rautatieaseman ja tulevan kaupunkiradan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelua ohjaavat alueen läpi kulkevan Espoonjoen luontoarvot sekä Espoonjokilaakson virkistysyhteydet ja maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään ja varmistetaan alueen julkisten ja muiden palveluiden palveluverkon kattavuus. Lisäksi selvitetään alueen kaupallisten palveluiden tarve ja sijoittuminen sekä työpaikkapotentiaali kaupunkiradan toteuduttua.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Lasihytin alueen kaupunkikuvalle leimallista ovat korkealaatuinen rakentaminen vaihtelevine rakennusmassoineen ja julkisivuineen, aktiiviset kivijalkatilat maan tasossa sekä rakentamisen vuoropuhelu viheralueiden ja kulttuurimaiseman kanssa. Kävely-ympäristön laatuun, viihtyisyyteen sekä mittakaavaan kiinnitetään erityistä huomiota.

1.3

Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on asuinalue, jonka liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikenneyhteyksiin ja jossa henkilöautoliikenteen ratkaisut ovat toimivat ja turvalliset. Joukkoliikenteen osalta suunnittelussa huomioidaan kaupunkiradan ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin sekä liityntäpysäköinnin suunnitelmat. Suunnittelussa varaudutaan lisäksi pikaraitiotiehen ja sen päätepysäkkiin aseman lähituntumaan.

Alueen kävelyn ja polkupyöräilyn yhteydet asemalle ja joukkoliikenneterminaaliin suunnitellaan laadukkaiksi. Lisäksi kehitetään Espoonjokilaakson itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä, jotka ovat osa pyöräilyn laatureittiä Kauklahten ja Espoon keskuksen välillä.

Asuntojen pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja yleistä pysäköintiä toteutetaan uusien tonttikatujen yhteyteen. Aseman yhteyteen varataan tilaa sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinnille.

1.4

Tavoitteet viheralueille

Espoonjoen jokilaakso muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden peltojen ja kaupunkirakenteen keskellä. Ekologisten yhteyksien ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke.

Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu puisto- ja virkistystoimintoja.

1.5

Tavoitteet kulttuurihistorian huomioimiseen

Lasihytin alueen identiteetti tukeutuu Espoonjokilaakson ja Kauklahten monipuoliseen kulttuurihistoriaan. Suunnitteluratkaisuissa pyritään tuomaan esille ympäristön ajallista kerroksellisuutta. Alueen vanhan rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet tutkitaan ja säilytettävät rakennukset osoitetaan suojelumerkinnöin.

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedostus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Lintunen Partasen kannattamana teki seuraavan lisäesityksen: Lisätään kohdan 1.1 (kaupunkirakenteelliset tavoitteet) loppuun seuraava teksti: "Luodaan alueelle selkeä keskustamainen palvelurakenne ja tutkitaan torialueen sijoittamista alueelle sen osana."

Partanen Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäesityksen: Esitän tavoitteisiin seuraavia muutoksia:

- Kohdan 1.2. loppuun lisätään: "Rakentamisen tyyli vaihtelevine kattomuotoineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan Kaukalahden kylämäiseen luonteeseen. Alueella tutkitaan puurakentamisen mahdollisuutta."

- Muutetaan kohdan 1.4. toinen lause seuraavaan muotoon: "Ekologisten yhteyksien, joen kalakantojen ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke."

Perustelu: Joen kalakantojen turvaaminen tulisi mainita erikseen.

- Lisätään 1.4. kohdan viimeisen lauseen jälkeen: "Jokiveden laatu turvataan huolellisella hulevesien viivyttämällä. Suunnitelmissa huomioidaan riittävät tulvavarat."

Perustelu: Sään ääri-ilmiöiden lisääntyessä joen tulviminen on huomioitava jo tässä vaiheessa suunnitelmia.

- Muutetaan kohdan 1.4. viimeinen virke muotoon: "Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu kaikille avoimia puisto- ja virkistystoimintoja."

Perustelu: Jokivarren tulee olla kaikille avoin.

- Kohdan 1.5. loppuun lisätään: "Suunnittelulla tuetaan ja elävöitetään Lasihtin alueen taide- ja kulttuuritoimintaa."

Perustelu: Alueella toimii jo nyt useita taiteilijoita. Elävää Kaukalahden kulttuuritoimintaa tulisi vahvistaa mahdollisuuksien mukaan myös kaupunkisuunnittelun keinoin.

Nevanlinna Partasen kannattamana teki seuraavan lisäesityksen: Lisäys kohtaan 1.4: "Jatkosuunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös niittyjen ja peltujen linnusto."

Kivekäs Oilan kannattamana teki seuraavan lisäesityksen: 1.2 "Rakennusten suunnittelussa pyritään monimuotoiseen ja arkkitehtonisesti korkealaatuiseen rakentamiseen ja vanhaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen."

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana esitti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Ville Kopraa.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko tehdyt ehdotukset hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Lasihytin asemakaavoituksen pohjaksi,

1.1

Kaupunkirakenteelliset tavoitteet

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on osoittaa Kauklahten aseman eteläpuolella olevalle nykyiselle teollisuusalueelle keskustamainen joukkoliikenteen solmukohta, jolla luodaan mahdollisuudet alueen monipuoliseen kehittymiseen. Tavoitteena on noin 4 000 - 5 000 uutta asukasta. Asuinrakentamisen lisäksi alueelle tavoitellaan keskustahakuista toimintaa, kuten liike-, työ- ja palvelutiloja. Julkisista palveluista alueelle varataan tilaa ainakin uudelle päiväkodille.

Suunnittelussa huomioidaan alueen sijainti Kauklahten rautatieaseman ja tulevan kaupunkiradan välittömässä läheisyydessä. Suunnittelua ohjaavat alueen läpi kulkevan Espoonjoen luontoarvot sekä Espoonjokilaakson virkistysyhteydet ja maakunnallisesti arvokas kulttuurimaisema.

Kaavoitustyön yhteydessä selvitetään ja varmistetaan alueen julkisten ja muiden palveluiden palveluverkon kattavuus. Lisäksi selvitetään alueen kaupallisten palveluiden tarve ja sijoittuminen sekä työpaikkapotentiaali kaupunkiradan toteuduttua.

Luodaan alueelle selkeä keskustamainen palvelurakenne ja tutkitaan torialueen sijoittamista alueelle sen osana.

1.2

Kaupunkikuvalliset tavoitteet

Lasihytin alueen kaupunkikuvalle leimallista ovat korkealaatuinen rakentaminen vaihtelevine rakennusmassoineen ja julkisivuineen, aktiiviset kivijalkatilat maan tasossa sekä rakentamisen vuoropuhelu viheralueiden ja kulttuurimaiseman kanssa. Kävely-ympäristön laatuun, viihtyisyyteen sekä mittakaavaan kiinnitetään erityistä huomiota.

Rakentamisen tyyli vaihtelevine kattomuotoineen sovitetaan mahdollisuuksien mukaan Kauklahten kylämäiseen luonteeseen. Alueella tutkitaan puurakentamisen mahdollisuutta.

Rakennusten suunnittelussa pyritään monimuotoiseen ja arkkitehtonisesti korkealaatuiseen rakentamiseen ja vanhaa kulttuuriympäristöä kunnioittaen.

1.3

Liikenteelliset tavoitteet

Tavoitteena on asuinalue, jonka liikenne tukeutuu ensisijaisesti kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennedyhteyksiin ja jossa henkilöautoliikenteen ratkaisut ovat toimivat ja turvalliset. Joukkoliikenteen osalta suunnittelussa huomioidaan kaupunkiradan ja siihen liittyvän joukkoliikenneterminaalin

sekä liityntäpysäköinnin suunnitelmat. Suunnittelussa varaudutaan lisäksi pikaraitiotiehen ja sen päätepysäkkiin aseman lähituntumaan.

Alueen kävelyn ja polkupyöräilyn yhteydet asemalle ja joukkoliikenneterminaaliin suunnitellaan laadukkaiksi. Lisäksi kehitetään Espoonjokilaakson itä-länsisuuntaisia kulkuyhteyksiä, jotka ovat osa pyöräilyn laatureittiä Kaukalahden ja Espoon keskuksen välillä.

Asuntojen pysäköinti sijoitetaan ensisijaisesti keskitettyihin pysäköintilaitoksiin ja yleistä pysäköintiä toteutetaan uusien tonttikatujen yhteyteen. Aseman yhteyteen varataan tilaa sekä autojen että polkupyörien liityntäpysäköinnille.

1.4

Tavoitteet viheralueille

Espoonjoen jokilaakso muodostaa tärkeän ekologisen yhteyden peltojen ja kaupunkirakenteen keskellä. Ekologisten yhteyksien, joen kalakantojen ja virkistysarvojen turvaamiseksi joen ympärille jätetään riittävä rakentamaton vyöhyke.

Espoonjoen ranta-alueiden virkistyskäyttöä kehitetään siten, että joen molemmin puolin muodostuu saavutettava ja viihtyisä viheryhteys, jonka varrelle sijoittuu kaikille avoimia puisto- ja virkistystoimintoja. Jokiveden laatu turvataan huolellisella hulevesien viivyttämällä. Suunnitelmissa huomioidaan riittävät tulvavarat.

Jatkosuunnittelussa huomioidaan ja turvataan myös niittyjen ja peltojen linnusto.

1.5

Tavoitteet kulttuurihistorian huomioimiseen

Lasihytin alueen identiteetti tukeutuu Espoonjokilaakson ja Kaukalahden monipuoliseen kulttuurihistoriaan. Suunnitteluratkaisuissa pyritään tuomaan esille ympäristön ajallista kerroksellisuutta. Alueen vanhan rakennuskannan säilyttämisen mahdollisuudet tutkitaan ja säilytettävät rakennukset osoitetaan suojelumerkinnöin.

Suunnittelulla tuetaan ja elävöitetään Lasihytin alueen taide- ja kulttuuritoimintaa.

2

järjestää asemakaavan ja asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedostus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Ville Kopran.