

Kaupunginhallitus 04.10.2021 § 340

§ 340

## **Hannusranta (alue 441416), asemakaavamuutoksen valmistelukehottus**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Lövgren Reetta

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa valmistelemaan Hannusranta (alue 441416) asemakaava-asian kaupunginhallituksen käsittelyyn kaupunkisuunnittelulautakunnassa käsittelyssä olleiden esitysten pohjalta siten, että

1

asemakaavan muutosalueelle kaavoitetaan riittävästi asumisen kerrosalaa, noin 70 000 k-m<sup>2</sup>,

2

ja että kaupunkisuunnittelulautakunnan 28.11.2018 hyväksymät tavoitteet otetaan huomioon siten, että kaava-alueesta muodostuu urbaani, mutta luonnonläheinen kaupunginosa osana Kaitaan metroasemaseutua.

### **Käsittely**

Puheenjohtaja Elon ym. kannattamana ehdotti, että kaupunginhallitus palauttaa asian kaupunkisuunnittelulautakunnalle valmisteluun siten, että

1

Hannusrannan asemakaavan muutosalueelle kaavoitetaan riittävästi asumisen kerrosalaa. Tavoitteena on osoittaa alueelle on noin 63 000 - 71 000 k2m ja sijoittaa se asemakaavassa niin, että alueesta muodostuu urbaani, mutta luonnonläheinen kaupunginosa osana Kaitaan metroasemaseutua, jossa rakentamisen tehokkuus ja asukasmäärän painopiste alueella kasvaa pohjoisesta ja lännestä kohti Kaitaantietä ja Kaitaan metroasemaa tultaessa.

2

Kaitaa-livisniemi osayleiskaavaa pyritään asemakaavoituksessa Kaitaantien pohjoispuolella toteuttamaan niin, että asukasmäärän sijoittuminen lähemmäksi metroasemaa mahdollistaa Bondaksenkallion lakialueiden säästämisen mahdollisimman laajoina virkistysalueina sekä niiden kytkeytymisen viereiseen Hannusmetsän alueeseen.

3

asemakaavavalmistelun yhteydessä laaditun Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelman toteutukseen osoitetaan tarvittavat resurssit. Kaavamääräyksillä veloitetaan rakentamisen aikaiseen luonto- ja ympäristövaikutusten seurantaan.

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

## **Päätös**

Kaupunginhallitus palautti asian kaupunkisuunnittelulautakunnalle valmisteluun siten, että

1

Hannusrannan asemakaavan muutosalueelle kaavoitetaan riittävästi asumisen kerrosalaa. Tavoitteena on osoittaa alueelle on noin 63 000 - 71 000 k<sup>2</sup>m ja sijoittaa se asemakaavassa niin, että alueesta muodostuu urbaani, mutta luonnonläheinen kaupunginosa osana Kaitaan metroasemaseutua, jossa rakentamisen tehokkuus ja asukasmäärän painopiste alueella kasvaa pohjoisesta ja lännestä kohti Kaitaantietä ja Kaitaan metroasemaa tultaessa.

2

Kaitaa-livisniemi osayleiskaavaa pyritään asemakaavoituksessa Kaitaantien pohjoispuolella toteuttamaan niin, että asukasmäärän sijoittuminen lähemmäksi metroasemaa mahdollistaa Bondaksenkallion lakialueiden säästämisen mahdollisimman laajoina virkistysalueina sekä niiden kytkeytymisen viereiseen Hannusmetsän alueeseen.

3

asemakaavavalmisteluun yhteydessä laaditun Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelman toteutukseen osoitetaan tarvittavat resurssit. Kaavamääräyksillä veloitetaan rakentamisen aikaiseen luonto- ja ympäristövaikutusten seurantaan.

## **Selostus**

Hannusrannan asemakaavamuutoksen käynnistämiseksi tuli aloite muutosalueen pientaloasukkailta. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavan tavoitteet 28.11.2018. Tavoitteissa korostettiin alueen urbaania, mutta luontoon sopeutuvaa ilmettä. Kaitaan metroaseman lähivyöhyke on tarkoitus rakentaa tehokkaasti, jotta vastaavasti rakentaminen voi olla kevyempää kauempana metroasemasta. Rakentamisen sijoittuminen ja määrät olivat alkuperäisessä kaupunkisuunnittelulautakunnalle tuodussa kaavaehdotuksessa Kaitaan osayleiskaavan mukaisia.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 25.8.2021 kaupunginhallitukselle hyväksymässä kaavassa muutosalueen rakennusoikeutta vähennettiin noin 16 000 k-m<sup>2</sup> (noin 22 %) pienentämällä kerroslukua kauttaaltaan kahdella kerroksella. Tämä ei enää vastaa tavoitteita rakentamisen painopistealueesta ja urbaanista metroaseman seudusta. Asemanseudun pienempi tehokkuus luo paineita ja haasteita ympäröiviä asemakaavoja

laadittaessa sovittaa tehokas rakentaminen ja luontoarvot siten, että Kaitaan osayleiskaavan mitoitus toteutuu.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan kaavatyön aluksi hyväksymissä tavoitteissa todettiin mm. (otteita tavoitteista):

”1.1 Uuden rakentamisen ja asumisen painopiste sijoittuu Kaitaantien pohjoispuolelle noin 300 metrin vyöhykkeelle Kaitaan metroasemalta, jolloin laajempia ympäröiviä metsä- ja kallioalueita jätetään rakentamatta.”

”1.2 Kokonaistarkastelualueen suunnittelussa huomioidaan alueen vesiensuojelu- ja luonnonsuojeluarvot sekä hyödynnetään kattavasti alueen luonto-, maisema- ja virkistysarvoja osana luonnonläheistä suunnittelua ja alueen identiteettiä. Rakennetun ja luonnonmukaisen alueen rajapinta muodostetaan vaihettuen. Bondaksenkallion (Bondasberget) lakialueet jätetään virkistysalueiksi. Alueen suunnittelussa huomioidaan Bondasbergetin ja Hannusjärven merkitys suurmaisemassa ja alueen sisäisissä näkymissä.”

”2.1 Hannusrannan asemakaava-alueesta suunnitellaan korkealuokkainen, viihtyisä ja omaleimainen Kaitaan metroaseman ympäristöä täydentävä asuinalue. Luonnonläheisyyttä hyödynnetään alueen lähiympäristön ja kaupunkitilojen suunnittelussa. ...Alueen rakennusten maksimi kerrosluku on 8. Korkeimmat rakennukset painottuvat Kaitaantien varteen ja rakennukset madaltuvat pohjoista kohti mentäessä. Hannusjärveä lähimpänä olevien rakennusten osien tulee jäädä puurajan alapuolelle. Kyseisiä rakennuksia voidaan terassoida korkeammiksi pois päin järveä mentäessä. Alueelle tutkitaan myös townhouse-tyyppistä rakentamista. Kerrosalan tarkka määrä tarkentuu jatkosuunnittelussa.”

”2.3 Alueen suunnittelussa huomioidaan alueen luontoarvot. Hannusrannan rantavyöhykkeelle jätetään riittävän leveä suojavyöhykkeenä toimiva virkistysalue uuden rakentamisen ja järvenrannan välille, jonne muodostetaan monipuolinen puistoalue osaksi laajempaa Hannusmetsän virkistysaluetta. Lisäksi lautakunta kehottaa laatimaan Hannusjärven peruskunnostuksen sekä vuotuisten kunnostustoimenpiteiden suunnitelman.”

”2.5 Alueen kaupunkirakenteessa ja rakennusten sijoittelussa huomioidaan näkymien säilyminen Hannusjärvelle ja Bondasbergetin suuntaan.”

Asetetut tavoitteet olivat yksityiskohtaisia ja ne pystyttiin ottamaan asemakaavamuutoksessa hyvin huomioon. Ennen ehdotuksen nähtäville asettamista lautakunta palautti kaavan uudelleen valmisteluun, jotta Bondaksensuohon jää riittävä suojaetäisyys. Pohjoisimpia rakennusmassoja siirrettiin etäämmäksi Bondaksensuosta ja samalla tutkittiin mahdollisuus hieman laskea kerroskorkeuksia. Näiden muutosten jälkeen asemakaavaehdotus hyväksyttiin yksimielisesti nähtäville.

Nähtävillä olleesta asemakaavaehdotuksesta saatiin asukkailta muistutuksia 24 kappaletta, joista 13:ssa suhtauduttiin myönteisesti kaupunkimaiseen ja tehokkaaseen ratkaisuun Kaitaan metroaseman lähellä. Kolmessa muistutuksessa oli selvästi kyseenalaistettu esitetty tehokas ratkaisu. Lopuissa muistutuksissa ei ollut selkeää kantaa rakentamisen tehokkuuteen tai kerroslukuun.

Nähtävillä olon jälkeen asemakaavaehdotus tuotiin lautakunnan käsittelyyn kesäkuussa 2021. Asia jäi kesän ajaksi pöydälle. Kesäkuun

lautakuntakeskustelun perusteella valmisteltiin kesän aikana edelleen kevennetty ehdotus, jossa rakennusmassoja madallettiin entisestään Hannusjärven suuntaan. Suunnitelmassa oli tällöin asumisen kerrosalaa noin 70 000 k-m<sup>2</sup> ja asemakaavaehdotus noudatti tällöin hyvin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymiä tavoitteita.

Elokuussa 2021 kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyessään asemakaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle päätti edelleen vähentää asumisen kerrosalaa madaltamalla lähtökohtaisesti koko alueen kerroskorkeuksia kahdella kerroksella. Tämän myötä asumisen kerrosala vähentyi asemakaavamuutosalueella huomattavasti, mikä ei koko Kaitaan osayleiskaavan kokonaismitoitus ja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät tavoitteet huomioon ottaen ole tarkoituksenmukaista.

## **Päätöshistoria**