

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 156

§ 156

**Ruukinhuhta, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 420123, 42. kaupunginosa Saunalahti (Kh-Kv-asia), pöydälle 13.10.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Partanen Jussi  
Peltola Katariina  
Karhula Anja  
Lahti Kaisa  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Ruukinhuhtan asemakaavan muutoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420123,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.4.2021 päivätyn ja 29.9.2021 muutetun Ruukinhuhta - Brukssveden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7345, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123,

3

Ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 6 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, yhteensä 6 766,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

**Käsittely**

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä ja kokoukseen paikalle saapui varajäsen Rehnfors asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Nevanlinna poistui esteellisenä 1.8.2021 alkaneen esteellisyysperusteen (hallintolaki 28 § 1 momentti 5 kohta) johdosta ja kokoukseen paikalle saapui varajäsen Jensen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Selostus**

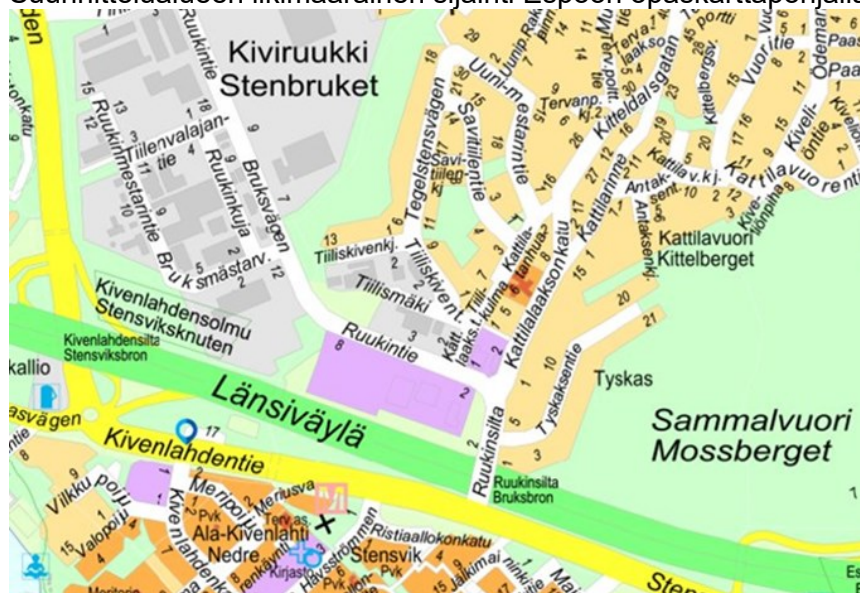
Kiviruukin eteläosaan suunnitellaan monipuolinen opisto-, tutkimus- ja toimistokortteli sekä Kiviruukinaukion ja Kiviruukinkadun yhteydet Kivenlahden metrokeskukseen. Alueella on käynnissä Cleantech Garden -

niminen hanke, jossa kehitetään bio- ja kiertotalouden osaamiskeskittymää.

Kiviruukinpuiston suojaviheralue muutetaan Kiviruukinruokiksi, josta rakentuu uudistuvan Kiviruukin urbaani sydän ja kytkös Kivenlahden metrokeskukseen.

Korttelin 42004 uusi rakennusoikeus on 65 263 k-m<sup>2</sup> ja uusi korttelitehokkuus on e=1.44. Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ruukinhuhta - Bruksveden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7345, käsittää korttelin 42004 sekä lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut yksityiseltä Espoon koulutuskuntayhtymä Omnian ohjaamalta Cleantech Garden -hankkeelta sekä Espoon kaupungin tonttiyksiköltä. Hankkeella on alueella suunnitteluvaraus. Korttelin 42004 pohjoisosan yksityinen maanomistaja on keväällä 2021 hakenut asemakaavan muutosta tavoitteenaan ajoneuvoliittymien ja pysäköintivaateen tarkistaminen kampuskorttelin yhteisessä suunnittelussa. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 24.6.2020.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.6.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee keskeisellä paikalla Kiviruukin eteläosassa, Länsiväylän varrella ja Kivenlahden metrokeskuksen pohjoispuolella. Alueella sijaitsee nykytilassa VTT:n Bioruukin tutkimustiloja, maanvarastoinnin väliaikaiskäytössä olevaa rakentamatonta ja osin puustoista tonttimaata sekä suojaviheraluetta.

Alueelle rakennetaan parhaillaan kahta uudistuvaa pääreittiä Länsiväylän alitse Kivenlahden metrokeskuksesta Kiviruukkiin. Tschetschulininportin alikulku toimii pääasiallisena kävelyn ja pyöräilyn kulkuyhteytenä metrokeskukseen sekä tärkeänä virkistysyhteytenä Kivenlahdesta ja Rantaraitilta Keskuspuistoon. Muutosalueelle tulee uusi katu, Kiviruukinkatu, joka yhdistää Kiviruukin alueen ja Kivenlahden metrokeskuksen alittamalla Länsiväylän. Kivenlahden puolella kadun eteläpää sekä Länsiväylän alikulku ovat parhaillaan rakenteilla.

Alueen eteläpuolella kulkee Länsiväylä ja sen eteläpuolella sijaitsee Kivenlahden metrokeskus, johon suunnittelualue kytkeytyy kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti.

Alueen itäpuolella kulkee Tschetschulininportin kevyen liikenteen yhteys ja sen länsipuolella sijaitsee nykytilassa liikerakennus pysäköintialueineen. Alueen pohjoispuolella sijaitsee Kiviruukin teollisuusaluetta. Alueen länsipuolella sijaitsee Ruukinmäen kallioinen metsäalue ja koira-aitaus.

## **Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne**

### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Lisäksi hallinto-oikeus kumosi Uusimaa kaavan kaavamääräyksestä osan, joka koski vähittäiskaupan suuryksiköiden koon alarajoja muualla kuin pääkaupunkiseudulla sijaitsevilla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeillä. 4. vaihemaakuntakaavasta jäi voimaan kaavan tuulivoimaratkaisu.

Alue on maakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja Kivenlahden metroaseman yhteyteen on merkitty maakunnallisesti merkittävä liityntäpysäköintialue. Asemakaavan muutoshanke on Uusimaa-kaavan 2050 mukainen ja tukee osaltaan joukkoliikenteeseen pohjautuvan kaupunkirakenteen tiivistämisen tavoitteita.

### **Yleiskaava**

Alueella voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on kehitettävää teollisuusaluetta (T). Sen itäpuolelle on osoitettu virkistysalue ja virkistysyhteys. Sen läpi on osoitettu uusi maanpäällinen raideyhteys.

Alueella on vireillä Kiviruukin osayleiskaava.

Kaupunginhallituksen 14.1.2019 hyväksymissä Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteissa todetaan mm., että alueelle kaavoitetaan asumisen lisäksi alueita myös ilmastotyötä edistävälle elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle kuten cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymälle.

Osayleiskaavaehdotuksessa suunnittelualan eteläpuolta, metrokeskuksen läheistä aluetta esitetään työpaikka-alueeksi sekä palveluiden ja hallinnon alueeksi (TP/P), jolle voidaan sijoittaa koulu- ja

opetustoimintaa sekä ympäristöhäiriötä tuottamatonta tutkimustoimintaa. Suunnittelualueen pohjoisosaa esitetään työpaikka-alueeksi (TP1), jolla sallitaan bio- ja kiertotalouteen liittyvää tutkimus-, kehitys- ja koetoimintaa ja jolla sijaitsee vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevä ja varastoiva laitos. Toiminnan kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö.

Osayleiskaavaehdotuksessa kaavamuuosalueen eteläosaan on esitetty puistomaisema- ja vehreänä kehitettävä aukio, joka toimii osana Keskuspuiston ja rantaraitin välistä keskeistä virkistysyhteyttä. Joukkoliikenteen runkoyhteys kulkisi alueen pohjois- ja itäsvuolte ja virkistysalue Ruukintien ja Länsiväylän välissä muutettaisiin aukioksi. Osalle suunnittelualuetta on merkitty onnettomuusriskien vaikutusalueen suojavyöhyke, jolle ei saa sijoittaa asuinkerrostaloja tai muita herkkiä toimintoja. Suojavyöhyke liittyy suunnittelualueen pohjoisosan VTT:n Bioruukkiin.

Osayleiskaavaehdotuksen yleisissä määräyksissä määrätään seuraavaa: Jatkosuunnittelussa ja rakentamisen vaiheistuksessa tulee ottaa huomioon ajantasaiset onnettomuusriskit ja suojavyöhykkeiden laajuudet. Maankäytön jatkosuunnittelussa tulee edistää uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia. Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai korttelikohtaisiin jäähdytys- ja viilennysratkaisuihin. Ilmastonmuutokseen varautuminen ja ekosysteemipalvelut on turvattava hyödyntämällä luontopohjaisia ratkaisuja niin julkisilla alueilla kuin kortteleissakin.

Osayleiskaavan yleisiin määräyksiin on valmisteilla seuraavan henkisiä tarkennuksia: Asemakaavoituksessa alueella tulee edistää laadukasta kävely- ja pyöräily-ympäristöä painottaen erityisesti sujuvia yhteyksiä palveluihin ja metroasemalle. Tulvareitit on varmistettava maankäytön suunnittelun tarkentuessa. Kaavoituksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon valtioneuvoston päätös melutason ohjearvoista. Liikenneväylien varsilla tulee ottaa huomioon ilmanlaatuviöhykkeet asutuksen ja ilmanlaadun kannalta herkkien toimintojen suunnittelussa.

Asemakaavan muutos on osayleiskaavaehdotuksen mukainen.

Asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa voimassa olevan yleiskaavan kanssa, sillä muutoksen käyttötarkoitukset soveltuvat keskeisellä metron viereisellä sijainnilla teollisuusalueen (T) reunalle, tukevat nykyuotoisia teollisuuden ja tutkimuksen toimintoja eivätkä mahdollista yleiskaavan kanssa ristiriidassa olevaa kaupan mitoitusta tai sijainnissa haastavaa asumista. Kaavamuuos koskee vain pientä, joskin keskeistä osaa laajasta ja yleispiirteisestä voimassa olevan yleiskaavan T-aluevarauksesta ja kaavavarannosta.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Kivenlahden teollisuusalue, muutos.

Korttelin 42004 pohjoispuoli on osoitettu teollisuusrakennusten korttelialueeksi (TT-1). Kaavan mukainen rakennusoikeus on 13 263 k-m<sup>2</sup>

ja se on pääosin toteutunut tutkimus-, laboratorio- ja toimistotiloiksi. Korttelin eteläpuoli on osoitettu vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1) korttelialueeksi. Kaavan mukainen rakennusoikeus on 14 300 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Kortteli 42004 rajautuu Ruukinmestarintien ja Ruukintien katualueisiin, Ruukinmäen lähivirkistysalueeseen sekä Kiviruukinpuiston suojaviheralueeseen. Suojaviheralueelle on merkitty kävelyn ja pyöräilyn yhteydet Kivenlahden Metroasemalle johtavaan Tschetschulininportin alikulkuun. Lähivirkistysalueelle on merkitty koirien ulkoilutusalue, joka on toteutettu pääosin suojaviheralueen puolelle.

Suunnittelualueen kaakkoispuolella on käynnissä Tiilismäenrinteen asemakaavan muutos, jossa suunnitellaan asuinkerrostalokortteleita. Länsiväylän eteläpuolelle on vastikään lainvoimaistunut Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava, joka mahdollistaa tehokasta ja keskustamaista täydennysrakentamista Länsiväylän varteen.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 31.5 - 29.6.2021. Nähtävilläoloaikana saatiin 12 lausuntoa/kannanottoa. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnoissa oli runsaasti jatkosuunnittelua käsitteleviä tiedoksiantoja. Seuraaviin asiakokonaisuuksiin annettiin huomautuksia tai sen luonteisia lausuntoja:

- Kemikaalitoiminnan ja maankäytön yhteensovittaminen
- Käyttötarkoitus ja kaupan mitoitus
- Liikennemelu
- Kiviruukinaukion pyöräilyn ja jalankulkualueiden suunnittelu, korttelin sisäisen tulvapatken johtovaraus
- Luonnon ja ekologisten yhteyksien huomioiminen
- Voimassa olevan ja vireillä olevan yleiskaavan mukaisuus

### **Muutokset kaavaehdotukseen**

Lausuntojen, lausunnonantajien kanssa käytyjen työkokousten ja sähköpostikeskustelujen perusteella kaavaehdotukseen tehtiin seuraavat selvitykset ja teknisluonteiset muutokset:

- Kaupan rajoittamisen myötä käyttötarkoitusmerkintää (aiemmin C-1) muutettiin määräystä vastaavammaksi ja rajatummaksi KTY-1:ksi.
- Kemikaalitoiminnan onnettomuusriskien laskentaraportti päivitettiin. Asiasta käytiin työkokouksia valvovien viranomaisten kanssa (Ympäristökeskus, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, ELY-keskus) ja kaavamääräyksiä tarkennettiin. Selvitysten ja määräysten perusteella kaavaratkaisu on terveellinen ja turvallinen.
- Kaupan sallittua määrää ja laatua KTY-1-korttelialueella rajoitetaan kaavamääräyksin. Uusi kaupan maksimimitoitus on 2 000 k-m<sup>2</sup> ja yksittäisen liiketilan maksimikoko 1 000 k-m<sup>2</sup>. Erillisiä matalia liikerakennuksia ei saa toteuttaa, vaan liiketilat tulee sijoittaa osaksi muita rakennuksia, esimerkiksi kivijalkaan.
- Meluselvitys päivitettiin. Melumääräyksiä tarkennettiin ja käyttötarkoituksia/rakennusaloja liikennemelualueella muutettiin melualueelle soveltuvammiksi.
- Kaavaehdotuksessa huomioitiin mm. linnuston ja liito-oravien suojelun seikkoja määräystarkennuksina.

- Kiviruukinaukioon liittyvä Kiviruukinpiennar muutettiin merkinnältään katualueeksi (aiemmin VP-1), mm. alueen melutason takia
- Kaupan rajoittaminen ja onnettomuusriskien hallinta vahvistaa kaavaehdotuksen yleiskaavojen mukaisuutta.
- Lisäksi tehtiin pieniä muutoksia pohjaveden mahdollisen pilaantuneisuuden huomioimiseksi, Kiviruukinaukion näkemien huomioimiseksi rakennusalueella, pysäköinnin ja pysäköintilaitosten ohjaamiseksi korttelin kaupunkikuvallisesti soveltuviin lounaisosiin ja tulvapatken huomioimiseksi johtovarauksena.

Aiemmin kaavaehdotuksen yhteydessä nähtävillä ollut ja kaavan havainneaineistona toimiva korttelisuunnitelmaluonnos 28.4.2021 on kaikkien mainittujen muutosten mukainen.

### Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutos mahdollistaa modernin koulutuksen, tutkimuksen ja yritystoiminnan osaamiskeskittymän rakentamisen kortteliin 42004. Korttelista tavoitellaan kehittyvälle Kiviruukille merkittävää elinvoimatekijää, joka lisää alueen työpaikkaomavaraisuutta Kivenlahden metron välittömässä läheisyydessä. Korttelista on suunniteltu monipuolinen kokonaisuus. Katutasosta on suunniteltu aktiivinen ja toiminnallinen muun muassa osoittamalla Kiviruukinaukion laidalle avautuvia liike-, palvelu- ja aulatiloja. Rakennuksista on suunniteltu alueidentiteettiä rakentava maamerkki, keskustakampus. Korttelista on laadittu korttelisuunnitelma (luonnos, APRT Oy 28.4.2021).

Alla olevassa kuvassa on esitetty asemakaavan muutoksen aluevarausten pääperiaatteet Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen havainnekuvan päällä:

- Kiviruukinaukiosta muodostetaan alueen urbaani sydän. Aukiosta tulee vehreä ja keskeinen kulkureitti rantaraililta Keskuspuistoon sekä portti metrokeskuksesta Kiviruukkiin.
- Kiviruukinkadun linjaus mahdollistaa kytkeytyneen korttelin osaamiskeskittymälle.
- Korttelin keskelle jää kampuspiha käveltäväksi kohtaamispaikaksi, joka on samalla tulevaisuuden mahdollista laajentumisvaraa osaamiskeskittymälle
- Uutta kerrosalaa 52 000 k-m<sup>2</sup>, joka mahdollistaa 1 100 - 2 500 työpaikan ja 2 000 + opiskelupaikan sijoittumisen kortteliin



Asemakaavan muutoksella Kiviruukinaukiosta muodostuu alueen kaupunkimainen, toiminnallisesti monipuolinen sydän, portti Kiviruukkiin etelästä saavuttaessa. Aukion eteläosat toimivat maisemallisena porttina Kiviruukkiin Länsiväylältä ja Tschetschulininportin alikululta katsottaessa. Länsiväylän varrelle sijoittuisi suojaavaa kasvillisuutta. Aukion pohjoisosat, jotka sijaitsevat kauempana liikennemelusta, toimivat kaupunkilaisten olohuoneena sekä tulevan kampuksen oleskelualueena. Aukion kaupunkikuvalliset tavoitteet on esitetty lähiympäristösuunnitelmassa (Näkymä Oy 15.2.2021) sekä kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa (luonnos, AFRY Oy 28.4.2021).

Länsiväylän alittava Kiviruukinkatu muutosalueen eteläpuolella on rakenteilla. Kiviruukinkadun jatke on suunniteltu osayleiskaavaehdotuksen mukaisesti siten, että se kiertää korttelin 42004 Ruukinmestarintielle, jolloin korttelista muodostuu yhtenäinen, laajan kampuksen mahdollistava joustava kokonaisuus.

### **Elinkeinot ja palvelut**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan osaamiskeskittymän sijoittuminen Kiviruukkiin. Osaamiskeskittymän kehittyminen on Kiviruukin elinkeinon uudistumiselle ja työpaikkaomavaraisuudelle veturi, jolla on mittavaa vaikutusta myös Kiviruukin ja Kivenlahden metrokeskuksen alueen elinkeinokehitykselle. Kaavamuutos on laadittu siten, että se mahdollistaa joustavan ja hyvin kytkeytyneen toteuman osaamiskeskittymälle.

Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen yhteydessä laaditussa Metrokäytävän elinkeinoselvityksessä (Kaupunkisuunnittelukeskus 2020) on tunnistettu erityinen tarve kasvattaa metron länsipäätteen ja läntisen Espoon työpaikkaomavaraisuutta. Suunnittelualueelle sijoittuvalla osaamiskeskittymällä on merkittävä rooli tavoitteen saavuttamisessa.

Palveluiden ja elinkeinon vaikutuksia on arvioitu mm. Metrokäytävän elinkeinoselvityksen, Cleantech Garden -konseptin palvelumuotoilun ja korttelisuunnitelman avulla.

Kaavamuutos mahdollistaa monipuolisen työpaikkarakentamisen, joka vaihtelee tiheydeltään: toimistotyöpaikan tilavaade poikkeaa esimerkiksi tutkimuslaboratorion työpaikan tilavaateesta, mutta molemmat olisivat osaamiskeskittymässä tavoitteellisia.

Asemakaavan muutoksen mahdollistamien uusien suunnittelualueelle sijoittuvien työpaikkojen määräksi voidaan kokonaisuudessaan arvioida 1 100–2 500 työpaikkaa sekä 2 000 + opiskelupaikkaa.

Ensimmäisessä toteutusvaiheessa vuosina 2022–2025 Cleantech Garden -hankkeen tavoitteena on rakentaa KTY-1-korttelialueelle ammatillisten, aikuislukion ja työväenopiston opintojen keskus, noin 18 000 k-m<sup>2</sup>, 250 työntekijää ja 2 000 opiskelijaa sekä yksi toimistotalo, noin 6 000 k-m<sup>2</sup>, 400 työntekijää. Samanaikaisesti VTT:n Bioruukin tavoitteena on rakentaa TT-1-korttelialueen itäpuolelle uusi tutkimuslaitoksen siipi.

Toisessa toteutusvaiheessa, vuoteen 2030 mennessä Cleantech Garden -hankkeen tavoitteena on rakentaa loput toimitilaluonteisen rakennusoikeuden enimmäismäärästä kysynnän mukaisesti toimisto- tai tutkimustyöpaikkoina sekä kulttuurin, palveluiden ja kaupan työpaikkoina. Toimisto- tai tutkimusrakennuksia toteutuisi tavoitteellisesti yksi vuodessa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa toimitilarakentamisen lisäksi kulttuuri-, palvelu- ja liiketilaa kampuksen yhteyteen yhteensä 15 600 k-m<sup>2</sup>. Tästä 1 000 k-m<sup>2</sup> osa määrätään toteutettavaksi Kiviruukinaukion puoleiselle rakennusalan sivulle kivijalkaliiketilaksi. Kaupan maksimimitoitus on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Palvelu- ja liiketilojen määrääminen Kiviruukinaukion varrelle vahvistaa tulevan kaupunkitilan elävyyttä ja avaa kampusta kaupunkilaisille.

TT-1-korttelialueen kaavamuutoksen tavoitteiden ja nykymuotoisena kehittyvän toiminnan perusteella työpaikkamäärän arvioksi on toimijan kanssa arvioitu noin 80–100 työpaikkaa.

### **Ilmastonmuutoksen hillintä, siihen varautuminen ja energiatalous**

Asemakaavan muutoksen valmistelussa ja vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu mm. Kiviruukin osayleiskaavan energiaselvitystä ja arvioitu alueen tavoitteita suhteessa korttelisuunnitelmaan ja kaavaratkaisuun.

Bio- ja kiertotalouden Cleantech Garden-hankkeen tavoitteiden mukainen osaamiskeskittymä mahdollistaisi ilmastonmuutoksen hillinnän ja energiatalouden tutkimusta ja siten vaikuttaisi yhteiskunnallisella tasolla ilmastonmuutoksen hillinnän ja energiatalouden tavoitteisiin.

Energiatalouden lähtökohdat:

Energiataloutta on tarkasteltu kaavan valmistelun yhteydessä Kiviruukin energiaselvityksen lähtökohdista.

Alueen rakennukset voidaan liittää kaukolämpöön. Kaukolämmön on tarkoitus olla hiilineutraalia vuoteen 2030 mennessä, joten kaukolämmön voidaan katsoa edistävän uusiutuvien energialähteiden hyödyntämistä. Kaukolämpöverkostoa voidaan käyttää myös mahdollisen alueella syntyvän hukkalämmön hyödyntämiseen siirtämällä hukkalämpöä verkostoon.

Toinen päälämmitysmuoto ainakin osalle alueen rakennuksista voisi olla maalämpö. Alueen savikerros tosin vaikeuttaa maalämpökaivojen toteutusta. Maalämpö on kasvihuonekaasupäästöjen kannalta hyvä ratkaisu, ja hyödyntää uusiutuvaa energiaa. Maalämpöjärjestelmällä on mahdollista kattaa myös kesäaikaista jäähdytystarvetta maakyilmän avulla. Maalämpö- ja maakyilmä voidaan toteuttaa joko kiinteistökohtaisena tai alueellisena.

Aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa voidaan käyttää tukemaan pääenergiamuotoja. Aktiivinen aurinkoenergia tarkoittaa sähkön tai lämmön tuotantoa laitteistojen avulla. Alueen rakennusten laajat kattopinnat sopivat tähän hyvin. Passiivinen eli ilman koneita tapahtuva auringon lämpöenergian hyödyntäminen rakennusten lämmityksessä huomioidaan yhtenä kaavoituksessa yhteensovitettavana tekijänä. Massoittelussa ja aukotuksessa etelään ja länteen suuntautuminen vähentää lämmitysenergian tarvetta. Tällöin on kuitenkin huomioitava yllämmöltä suojautuminen kesällä. Passiivisia auringolta suojautumisen keinoja ovat esimerkiksi rakennuksen massoittelu ja sijoittelu, suojaavat rakennusosat, kasvillisuus sekä erikoislasit ikkunoissa.

Rakennusten lämmön ja viilennyksen tarve voidaan kattaa myös erilaisia tekniikoita yhdistävällä hybridijärjestelmällä. Tällöin voidaan yhdistää esimerkiksi kaukolämpöä, maalämpöä ja maakyilmää, muita



lämpöpumppuja sekä aurinkolämpöä hyödyntäviä ratkaisuja. Tämä mahdollistaa tapauskohtaisen ja tilannekohtaisen optimoinnin.

Asemakaavan muutoksen energiaratkaisut:

Asemakaavaan liittyvässä korttelisuunnittelussa on tutkittu massoittelu, joka mahdollistaisi hyvin aurinkoenergian hyödyntämisen. Asemakaavan rakentamistapaa koskevissa määräyksissä on mahdollistettu aurinkoenergian luontevat tuotantomahdollisuudet sekä yllämmöltä suojautuminen rakentein. Asemakaavan yleismääräyksissä on ohjattu jatkosuunnittelua energiatalouden teemoissa.

Asemakaavan muutos mahdollistaa uusiutuvien energialähteiden ja ylijäämäenergian hyödyntämistä sekä uusiutuvan energian tuotannon mahdollisuuksia. Massoittelussa on huomioitu passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Toiminnot sijoittuvat tiiviisti ja energiataloudellisesti siten, että korttelin 42004 lounaispuolelta on toteutettavissa yhtenäinen ja energiatehokas kytkeytyneen kampuksen kokonaisuus.

Osaamiskeskittymän keskeisin osuus rakentuu valopihan ympärille siten, että muodostuu yhtenä rakennuksena toimiva massa. Tämä asemakaavan muutoksen mahdollistama ratkaisu on hyvä lähtökohta energiatehokkaalle suunnittelulle ja ylijäämäenergian hyödyntämiselle. Korttelin rakennusten laajat kattopinnat olisivat oivallisia aurinkosähkön ja -lämmön tuotantopintoja. Kortteliin 42004 ja sen ympäristöön on mahdollista suunnitella alueellisia tai korttelikohtaisia jäähdytys- ja viilennysratkaisuja. Korttelisuunnitelman yhteydessä on pohdittu mahdollisena ratkaisuna muun muassa aurinkopaneelin verhottua Länsiväylän puolelta julkisivua, mikä suojaisi eteläjulkisivua lämmöltä. Tämantyyppisten ratkaisujen luontevaa rakentamista on edesautettu rakentamistapaa koskevissa määräyksissä.

Ilmastonmuutokseen varautuminen:

Kaavassa varaudutaan ilmastonmuutokseen turvaamalla suunnittelussa keskeiset tulvareitit. Hulevesitulvia ehkäistään viivyttämällä kaavamuuotosalueella hulevesiä ja istuttamalla hulevesiä imevää kasvillisuutta. Luonnon monimuotoisuutta tuetaan toteuttamalla osa korttelialueen kattopinnasta viherkattorakenteena. Lisäksi rakentamistapaa ohjaavissa määräyksissä on mahdollistettu viherseinien toteuttaminen luontevalla tavalla.

### **Mitoitus**

Kaavamuuotosalueen pinta-ala on noin 6,1 ha. Alueen uusi kokonaisrakennusoikeus on 65 263 k-m<sup>2</sup>. Kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m<sup>2</sup>. Uusi aluetehokkuus on  $e=1.06$ .

Korttelin 42004 pinta-ala on 4,5 ha. Uusi rakennusoikeus on 65 263 k-m<sup>2</sup> ja uusi korttelitehokkuus on  $e=1.44$ . Korttelin kokonaisrakennusoikeus kasvaa 37 700 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevan asemakaavan mahdollistamaa vähittäiskaupan suuryksikön rakennusoikeutta 14 300 k-m<sup>2</sup> muutetaan toimitilarakennusten korttelialueen rakennusoikeudeksi.

### **KTY-1**

Toimitilarakennusten korttelialue. Korttelialueelle saa rakentaa oppilaitos-, palvelu-, kulttuuri-, liike-, toimisto- ja tutkimustiloja sekä ympäristöhäiriötä tuottamattomia työ- ja verstaatioita. Korttelialueelle ei saa rakentaa asuntoja.

Korttelialueen rakennusoikeus on 52 000 k-m<sup>2</sup>.

Tästä rakennusoikeudesta saa toteuttaa opetustiloiksi tai opetustoimintaa tukeviksi toimisto-, palvelu- ja tutkimustiloiksi 30–65 % (enintään 33 800 k-m<sup>2</sup>), toimisto- ja tutkimustiloiksi 30–65 % (enintään 33 800 k-m<sup>2</sup>) sekä kulttuuri-, palvelu- ja liiketiloiksi enintään 30 % (15 400 k-m<sup>2</sup>). Kaupan maksimimäärä on 2 000 k-m<sup>2</sup>. Tämän lisäksi sallitaan rakennusoikeuden lisäksi mm. pysäköintilaitosten toteuttaminen metron liityntäpysäköinnin, korttelin ja lähialueen käyttöön. Asumista ei sallita. Rakennusoikeudesta 1 000 k-m<sup>2</sup> tulee toteuttaa kivijalkaliiketiloina tulevan Kiviruukinaukion laidalle.

Rakennusoikeuden jako eri käyttötarkoitusten välille on arvioitu siten, että kokonaisuus olisi tulevaisuuden tarpeisiin joustava, vastaisi osaamiskeskittymän tavoitteita ja täydentäisi hyvin Kivenlahden metrokeskuksen erimuotoista kauppaan painottuvaa käyttötarkoitusta.

Tarkoitus on, että joustavaa rakennusoikeutta voidaan myöhemmin jakaa tonteille, jotka voivat olla yksittäisinä käyttötarkoitukseltaan yksipuolisia, kunhan korttelin tasolla toteutuu määrätty prosenttijakauma. Tämä voi edellyttää vaiheittain rakentuvan korttelin rakennusluvituksessa erillisiä tarkasteluja ja tarvittaessa poikkeamista mahdollisille tonteille osoitetusta kaavan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Asuminen on suljettu pois, sillä sen suhde ympäristöhäiriöihin ja vaiheittain kehittyvän klusterin toimintoihin on arvioitu haastavaksi. Kaukotulevaisuudessa alueen muuttuessa asumista voidaan tarkastella kehittyneistä lähtökohdista, mutta lyhyellä aikajänteellä asuminen on liian haastava ja joustamaton maankäyttömuoto perusteltavaksi tässä kaavamuutoksessa.

Korttelialueen tehokkuus (KTY-1) on  $e=2.51$ .

### **TT-1**

Tämä teollisuusrakennusten korttelialue on otettu mukaan asemakaavan muutosalueeseen Kiviruukinkadun katualuevarauksen sekä korttelin kampuspihan yhteensovittamisen vuoksi. Samalla on tarkistettu pysäköintiin ja liittymäjärjestelyihin liittyvät kaavamääräykset ja merkinnät. Kemikaalitoiminnan kehittämistä on ohjattu yleismääräysten 9 §:n kautta. Muutoin kaavamuutos on laadittu ajantasakaavan mukaisena.

Teollisuusrakennusten korttelialueen (TT-1) rakennusoikeus 13 263 k-m<sup>2</sup> säilyy ajantasakaavan mukaisena, mutta mahdollisuus kiinteistönhoidon henkilöstön asumiseen poistetaan. Korttelialuetta muutetaan hieman Kiviruukinkadun katualueeksi.

Korttelialueen tehokkuus (TT-1) on  $e=0.54$ .

### **Muut alueet**

Lähivirkistysaluetta ja suojaviheraluetta muutetaan katualueeksi 1,6 ha. Kiviruukinaukiosta muodostetaan alueen urbaani sydän. Alueen luonteesta

tavoitellaan vehreää ja viihtyisää, sillä alue muodostaa osan Kivenlahden rantaraitin ja Keskuspuiston välistä virkistysyhteyttä. Aukion asemakaavamääräys on kävelyille ja pyöräilylle varattu katu, jolle saa toteuttaa ulko-oleskelualueita vain, kun melun ohjeavot täyttyvät. Aukiota voidaan kehittää oleskelutoiminnoille, kun meluntorjunta kehittyy viereisten tonttien rakentumisen ja meluntorjuntarakenteiden avulla.

## **Liikenne**

Alueen katuverkko muuttuu asemakaavamuutoksessa. Muutosalueen länsireunalle tulee uusi katu, Kiviruukinkatu, joka yhdistää Kiviruukin alueen ja Kivenlahden metrokeskuksen alittamalla Länsiväylän. Ajoyhteydet katuverkosta korttelialueille ovat sekä Kiviruukinkadulta että Ruukintieltä palvelen yhteisesti molempien tonttien liikennettä. Ruukinmestarintien nykyinen tonttiliittymä säilyy.

Asemakaava-alueelle tulee uusia erillisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä. Kiviruukinaukion kautta kulkee tärkeä yhteys Kiviruukista Kivenlahden metroasemalle. Tämä on aukion jalankulun ja pyöräilyn reittien mitoituksessa otettu huomioon. Länsiväylän pohjoispuolelle tulee uusi yhteys, Kiviruukinpiennar, yhdistäen Kiviruukinkadun ja Kiviruukinaukion. Lisäksi korttelin läpi kulkevia yleisiä jalankulun ja pyöräilyn reittejä on merkitty asemakaavaan. Kiviruukinaukion itäreunalla on raitiotievaraus sekä varaus pysäkillle.

Autopaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään:

- toimistotilat 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 ap/100 k-m<sup>2</sup>
- kulttuuritoiminta 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>
- opetustoiminta 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>
- tutkimus- ja kehitystoiminta 1 ap/130 k-m<sup>2</sup>

Asemakaava-alueella varaudutaan Kivenlahden metroasemaan liittyvien 200 liityntäpysäköintipaikan rakentamiselle. Yleistä pysäköintiä tulee Ruukinmestarintielle 12 autopaikkaa.

Kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä voidaan antaa enintään 10 % kevennys, jos autopaikat toteutetaan keskitetysti nimeämättöminä.

Pyöräpaikkoja vaaditaan toteutettavaksi vähintään:

- toimistotilat 1 pp/80 k-m<sup>2</sup>
- liiketilat 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>
- kulttuuritoiminta 1 pp/50 k-m<sup>2</sup>
- opetustoiminta 1 pp/100 k-m<sup>2</sup>
- tutkimus ja kehitystoiminta 1 pp/150 k-m<sup>2</sup>

## **Ympäristöhäiriöt**

Liikenteen aiheuttama melu on huomioitu kaavamääräyksissä.

Ilmanlaadun osalta HSY:n ilmalaatuvyöhykkeiden minimietäisyys ympäröiviin katuihin täyttyy. Asemakaavassa on annettu määräyksiä tuloilman otosta ja suodatuksesta liittyen Länsiväylän huonoon ilmanlaatuun sekä kemikaalitoiminnan riskeihin korttelissa 42004.

VTT Bioruukin vaarallisten kemikaalien laajamittaisesta teollisesta käsittelystä ja varastoinnista aiheutuu osalle korttelia 42004

onnettomuusriski. Kohde on turvallisuus- ja kemikaaliviraston valvonnassa ja konsultointivyöhyke kattaa lähes koko kaavamuuosalueen. Maankäyttö on yhteensovitettu riskeihin yleismääräysten 9 §:n avulla sekä osoittamalla herkkiä toimintoja rajoittava suojavyöhykealue, jolle ei sijoitu viereisen käyttötarkoituksialueen rakennusala. Kaavaratkaisu on laadittujen selvitysten perusteella terveellinen ja turvallinen. Kemikaalitoiminta on huomioitu myös Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen tasolla.

Asemakaavan muutosalueella on pilaantuneiden maiden valvontakohteita, mikä on huomioitu yleismääräyksissä. Myös pohjavesi saattaa olla pilaantunutta, mikä on huomioitu yleismääräyksissä.

### **Sopimusneuvottelut**

Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

### **Korttelisuunnitelma, lähiympäristösuunnitelma ja kunnallistekninen yleissuunnitelma**

Kaavaan liittyen on laadittu korttelisuunnitelma, Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelma ja kunnallistekninen yleissuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet kaavamuuoksen kustannuksista 60 % ja kuulutusmaksuista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

Ote: Hakija

## **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 151

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Ruukinhuhdan asemakaavan muutoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420123,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 28.4.2021 päivätyn ja 29.9.2021 muutetun Ruukinhuhda - Bruksveden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7345, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123,

3

Ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 6 000

euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, yhteensä 6 766,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

## **Käsittely**

Asia käsiteltiin pykälän 149 jälkeen.

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Nevanlinna poistui esteellisenä 1.8.2021 alkaneen esteellisyysperusteen (hallintolaki 28 § 1 momentti 5 kohta) johdosta ja kokoukseen paikalle saapui varajäsen Jensen asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Kivekäs Järvisen 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 27.10.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 82

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Ruukinhuhdan asemakaavan muutoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420123,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Ruukinhuhda - Brukssveden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7345, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.04.2021 § 69

## **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Ruukinhuhdan asemakaavan muutoksesta, osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 420123,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 28.4.2021 päivätyn Ruukinhuhta - Brukssveden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7345, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 420123.

## **Käsittely**

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana puheenjohtaja Hentusen 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 12.5.2021 pidettävään kokoukseen.

## **Liitteet**

- 1 Ruukinhuhta, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## **Oheismateriaali**

- Ruukinhuhta, kaavamääräykset
- Ruukinhuhta, kaavakartta
- Ruukinhuhta, ajantasa-asemakaava