



Kaupunkisuunnittelulautakunta

24.11.2021

Kokoustiedot

Aika 24.11.2021 klo 17:30 - 20:15

Paikka Teams

Saapuvilla olleet

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Elolahti Auli	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Kauste Mika	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	paikalla klo 17:30-17:50; 19:05-20:15
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Otranen Patrik	aluearkkitehti	klo 17:30-18:05
	Mäkelä Salla	liikenneinsinööri	klo 17:30-18:05
	Karhula Anja	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:05
	Sikiö Sampo	aluearkkitehti	klo 17:30-18:05

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Pirjo Kemppi-Virtanen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 01.12.2021

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 177		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 178		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 179	1 - 3	Karapelto, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130516, 54. kaupunginosa, Kilo, pöydälle 10.11.2021	7
§ 180	4	Linjaloistonkatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 421201, 42. kaupunginosa Saunalahti, pöydälle 13.10.2021	32
§ 181	5	Maarintie, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 221005, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-asia)	40
§ 182	6, 7	Metsänpojanpolku, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 213411, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola	49
§ 183	8	Tietäjänkulma, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213410, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola	79
§ 184	9	Finnoon keskus, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 441501, 31. kaupunginosa Kaitaa	85
§ 185	10, 11	Tattitori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 140603, 60. kaupunginosa Laaksolahti	99
§ 186	12, 13	Haukilahti, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 230969, 14. kaupunginosa Haukilahti	104
§ 187		Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2021 kolmas osavuosisikatsaus	110

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 177

24.11.2021

§ 177

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 17.11.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 178

24.11.2021

§ 178

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Pirjo Kemppi-Virtanen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 173	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 179	24.11.2021

5119/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 179

§ 179

**Karapelto, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §),
alue 130516, 54. kaupunginosa, Kilo, pöydälle 10.11.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:
Piironen Tiina
Pennanen Tarja
Peltola Katariina
tiina.t.piironen@espoo.fi
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 Kera osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 130140,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Karapelto - Karaäkern asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7139, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130516,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta/ asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi ____.

Käsittely

Keskustelun aikana Samallahti Lindholmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Palautetaan esitys valmisteluun niin, että kaavassa osoitetaan kerrosalaa 250 000 k m²."

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	7/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 173	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 179	24.11.2021

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat asian palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan, päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

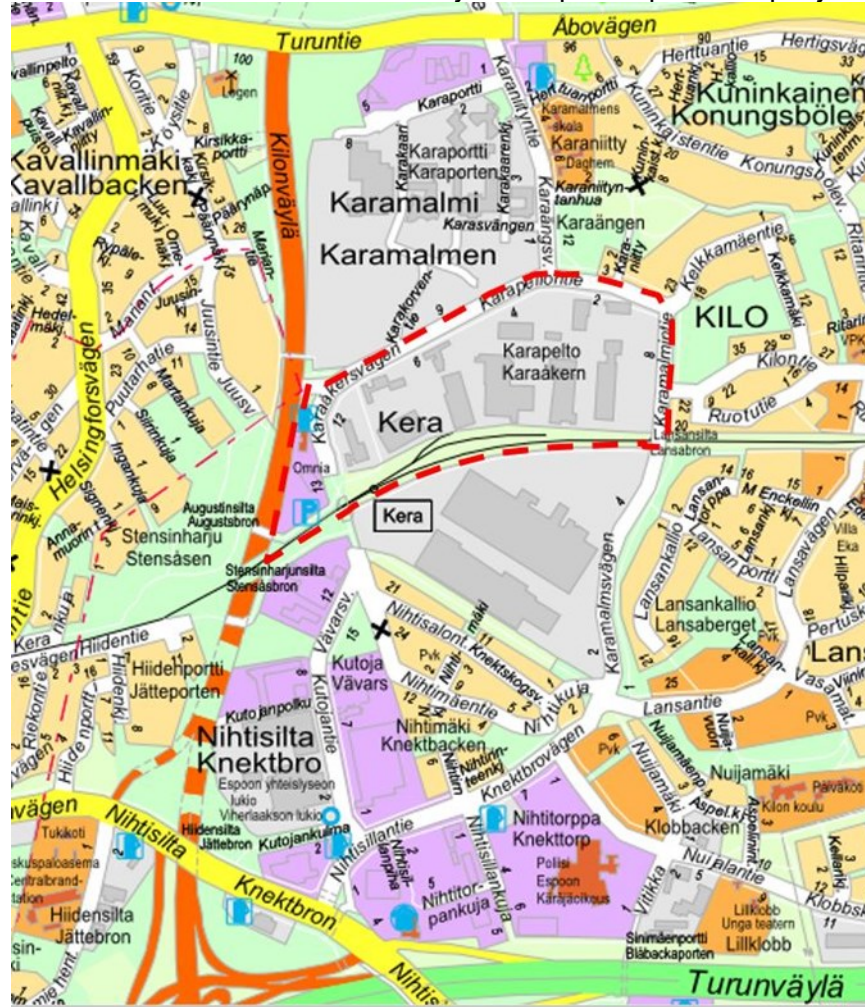
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että kaupunkiradan varrelle muodostuu Espoontarinan mukaisesti uusi ekologinen ja joukkoliikenteeseen tukeutuva asuinalue. Kaava muuttaa Keran aseman pohjoispuoleisen osan osaksi Keran uutta radan molemmin puolin sijoittuvaa asuin- ja keskusta-alueita.

Alueelle mahdollistetaan lähipalveluita, mutta osa palveluista sijoittuu radan eteläpuolelle. Kaavassa on osoitettu radan yli- ja alikulut, joiden kautta on esteettömät ja turvalliset yhteydet muun muassa tulevaan kouluun.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 32 ha. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa noin 247 000 k m². Kaava mahdollistaa asumista noin 222 000 k-m². Liiketilaa tai vastaavaa on osoitettu noin 26 000 k-m². Rakennusoikeus kasvaa noin 31 000 k-m². Kaavan myötä alueen teollisuuskäyttö loppuu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Karapelto - Karaäkern asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7139, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130516,

Aloite ja vireilletulo

Kaavamuutos perustuu Keran osayleiskaavaan ja sen jälkeen kaupungin toimeksiannosta laadittuun Keran asemakaavarunkoon. Alueen maanomistajat ovat hakeneet kaavamuutosta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.9.2017 osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä.

Alueen nykytila

Keran aseman pohjoispuoleinen alue on teollisuus-, varastointi- ja toimistoaluetta. Alueen länsiosassa olevat rakennukset ovat edelleen

käytössä, mutta itäosassa sijaitsevat rakennukset ovat olleet käyttämättöminä vuosikausia ja joutuneet vandalisoinnin kohteeksi.

Suunnittelualue rajautuu lännessä Kehä II:n liikennealueeseen. Rantarata rajaa aluetta etelässä. Pohjoisesta ja idästä alue rajautuu Karapellontiehen ja Karamalmintiehen. Kadun nimi vaihtuu Karakorventien liittymän kohdalla. Liittymän länsipuolella kadun nimi on Karapellontie ja itäpuolella Karamalmintie.

Karapellontien eteläpäästä on kevyen liikenteen alikulkuyhteys radan eteläpuoliselle Keran osa-alueelle. Alueen itäosassa Karamalmintie ylittää radan Lansansillalla. Ajoneuvoliikenteen lisäksi sillalla on jalankulku- ja pyörätie.

Alueen maasto on tasaista ja pohjavesi on verrattain lähellä maanpintaa. Kaava-alue on pääosin rakennettua, mutta alueen itäreunassa ja pienellä alueella pohjoisessa sijaitsee pienialaiset metsiköt. Alueella on luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja ja ekologisia yhteyksiä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Keran osayleiskaava

Aluetta koskee 2018 lainvoiman saanut Keran osayleiskaava. Keran osayleiskaavassa kaava-alueelle on osoitettu keskustatoimintojen aluetta (C), kaupunkimaista asuinalueita, jonne tulee rakentaa ensisijaisesti asuinrakennuksia (A1) sekä työpaikka-alueita, jonne voidaan sijoittaa toimitiloja ja palveluja sekä teknistä huoltoa palvelevia rakennuksia (TP). Alueelle on osoitettu merkintä julkisia palveluja ja hallintoa varten (PY) sekä virkistysalue (kaupunginosapuisto). Virkistysalueiden kautta on osoitettu radan yli/ali jatkuva virkistysyhteys ja eteläosaan sijainniltaan ohjeellinen asuinalueet lävistävä kävely- ja pyöräilyreitti.

Keskustatoimintojen alue on määritelty tehokkaana ja kävelypainotteisena palvelukeskuksena. Päivittäistavarakaupan mitoituksen lähtökohtana tulee olla paikallinen kysyntä ja kaupallisten toimintojen tulee olla mahdollisimman hyvin saavutettavissa asemalta. Liike- ja palvelutilojen tulee avautua pääsääntöisesti kävely- ja pyöräilypainotteiselle alueelle. Kaavassa on annettu yleismääräyksiä mm. pysäköinnin sijoittamisesta keskitettyihin pysäköintilaitoksiin, liityntäpysäköinnistä ja asemakaavoituksen yhteydessä tehtävistä selvityksistä. Kaavamääräyksellä veloitetaan huomioimaan rakentamisen vaiheistuksessa alueella toimivien direktiivin 2012/18/EU mukaisten laitosten poistumisaikataulu. Osayleiskaavassa on mitoittavat määräykset

opetukseen soveltuvan alueen ja kaupunginosapuiston koosta ja kaupunginosapuiston vähintään kaksi hehtaaria.

Kaava-alue rajautuu eteläosassa rautatieliikenteen alueeseen, jolla sijaitsee rautatieasema.

Jatkosuunnittelun yhteydessä on päädytty sijoittaa julkisten palveluiden ja hallinnon alueenosa ruotsinkielisen Karamalmens skolanin eteläpuolelle täydentämään olemassa olevaa koulutoimintaa.

Nyt laadittu asemakaavan muutos noudattelee osayleiskaavaa.

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- 130500 Karamalmi, lainvoimainen 4.1.1972
- 130500 Karamalmi, lainvoimainen 26.1.1972
- 130501 Karamalmi, lainvoimainen 4.1.1982
- 130800 Karaniitty, lainvoimainen 13.8.1998
- 130503 Karamalmi, lainvoimainen 7.9.1988
- 130508 Karamalmi, lainvoimainen 11.12.1996
- 130509 Karaportti, lainvoimainen 11.9.1998
- 130507 Karamalmi, lainvoimainen 7.7.1999
- 130510 Karamalmi, lainvoimainen 15.3.2000
- 132300 Karaportti II, lainvoimainen 13.9.2010
- 130137 Nihtisilta, lainvoimainen 4.2.2015

Kaavamuutosalueelle on asemakaavoissa osoitettu korttelialueita teollisuus- ja varasto- ja toimistorakennuksia varten sekä katu-, raide- ja rautatiealueita.

Kortteli 54027 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 11 822 k-m². Suurimmat sallitut kerrosluvut alueella on V ja XII.

Kortteli 54020 on osoitettu teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueeksi (TLV-2). Rakennusoikeutta korttelissa on yhteensä 15 749 k-m² ja suurin sallittu kerrosluku on X.

Kortteli 54026 on osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi, jonka kerrosalasta saa enintään 60 % käyttää toimisto-, palvelu- ja liiketiloiksi.

Kortteli 54027 on osoitettu toimistorakennusten korttelialueeksi (KT). Korttelin tehokkuusluku on $e=0,8$ ja se tarkoittaa noin 15 800 k-m².

Kortteliin 54029 on osoitettu liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialuetta

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	11/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 173	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 179	24.11.2021

(KTY), teollisuus- ja varastorakennusten korttelialuetta (T) ja autopaikkojen korttelialue (LPA-1).

KTY- korttelien tehokkuusluvut ovat $e=1.3$, $e=1.2$ ja $e=0.8$. Suurin sallittu kerrosluku on X. Yhteensä rakennusoikeutta KTY-kortteissa on 53 070 $k-m^2$.

T-korttelin tehokkuusluku on $e=0.6$, mikä tarkoittaa noin 29 500 $k-m^2$. Suurin sallittu kerrosluku V. Tontin kerrosalasta saa enintään 50 % käyttää toimisto-, palvelu- ja liiketiloja varten.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on päivätty 21.8.2017. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 17.10.2017 mennessä.

OAS tehtiin koskemaan laajempaa aluetta, joka sittemmin jaettiin kolmeksi kaava-alueeksi. OAS:ssa alustavana maankäyttösuunnitelmana oli Keran asemakaavarunko. OAS-vaiheessa saatiin siten myös mielipiteitä, jotka koskevat Keran kaavarunkoa kokonaisuudessaan. Mielipidekirjeitä jätettiin 21 kpl.

Saadut mielipiteet käsitellään kulloisenkin kaava-alueen vastineissa, mihin ne kohdistuvat.

Pääkohdat koskivat rakentamisen korkeutta ja tehokkuutta sekä pysäköintijärjestelyitä sekä kaava-alueen ulkopuolelle jäävästä Karaniitystä ja Ruotukallion ympäristön kehittämistä.

Mielipiteissä annettiin myös positiivista palautetta alueen kehittämisestä, kaavarunkosuunnitelmasta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelman asukastilaisuudesta.

Yhdessä mielipidekirjeessä oli mukana vaihtoehtoinen suunnitelma, jossa toivottiin erityisesti erilaista kaupunkiarkkitehtuuria.

OAS:sta saatiin seitsemän lausuntoa / kannanottoa.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsi 9.5.2017 § 100 tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon ja hyväksyi Keran asemakaavoituksen pohjaksi kaavalliset tavoitteet. Tavoitteet on otettu huomioon Karapellon kaava-alueen suunnittelussa.

Kaava muuttaa nykyisen teollisuusalueen osaksi Keran uutta asuin- ja keskusta-alueita. Keskustan korttelit ovat välittömästi aseman ympärillä eri liikennemuotojen solmukohtassa. Keskusta sijoittuu kahdelle asemakaava-alueelle: Karapelto 130516 ja valtuuston 13.9.2021 hyväksymä Kera 130140.

Liikkuminen tukeutuu vahvasti jalankulkuun ja pyöräilyyn sekä joukkoliikenteeseen Keran rautatieaseman ja joukkoliikenteen runkoyhteyden kautta. Voimassa olevassa asemakaavassa on jo mahdollistettu Karapellontien ja Kutojantien yhdistävä katuysteys radan ali. Karapellon kaavamuutoksessa alikulun mitoitusta on tarkistettu siten, että tilavaraus mahdollistaa monipuoliset joukkoliikennetarkaisut alueella. Alue on myös hyvin saavutettavissa ajoneuvoliikenteellä Kehä II:n, Turuntien ja Turunväylän suunnista.

Autopaikat on osoitettu pääasiassa pysäköintitaloihin tai pihakansien alle. Pysäköintimääräyksillä mahdollistetaan joustava pysäköinti. Lisäksi on suunniteltu yleistä kadunvarsipysäköintiä alueella asioiville ja vierailuille. Suunnittelualueelle on osoitettu yleisiä pysäköintipaikkoja noin 125.

Välittömästi aseman pohjoispuolelle on osoitettu keskustatoimintojen korttelialueita (C-1) vastaavalla lailla kuin radan eteläpuolellakin on osoitettu. Radan molemmin puoliset keskustakorttelit kytketään toisiinsa Kerantunnelin lisäksi keskustakorttelit yhdistävällä jalankulkusillalla (Keransilta). Alueen korkeimmat rakennukset on sijoitettu keskustakortteliin. Kaukomaisemassa korkeat rakennukset osoittavat Keran aseman paikan ja toimivat alueen maamerkkeinä. Keskustan ympärille on sijoitettu asuin-, palvelu- ja toimistokortteleita. Rakennusten kivijalkakerroksia elävöittävät liiketilat ja asukkaiden yhteistilat. Jalankulkuympäristö liittyy luontevasti koko Keran puistovyöhykkeeseen.

Karapellon puistoverkosto muodostuu etelä-pohjoissuuntaisesta toiminnallisesti monipuolisesta puistovyöhykkeestä ja liito-oravametsikoista. Alueen halki kulkeva puisto liittyy alikulujen kautta radan eteläpuoliseen Keranpuistoon ja Karamalmintien pohjoispuolella tulevaan koulukeskukseen. Alueen puistovyöhyke ei risteä ajoneuvoliikenteen kanssa ja liikkuminen alueella on turvallista ja esteetöntä. Radan molemminpuoliset puisto- ja jalankulkuympäristöt eroavaisuuksilla on luotu alueille omintakaista luonnetta ja tunnistettavuutta.

Määräysosiossa ja kaavakartalla on merkintöjä ja määräyksiä, jotka koskevat useita tai kaikkia korttelialueita. Tällaisia ovat muun muassa pysäköintiin, piha-alueiden käsittelyyn, rakentamistapaan ja kaupunkikuvaan liittyvät määräykset ja merkinnät.

Ajoneuvo- ja raideliikenne aiheuttaa suunnittelualueelle melua, runkomelua ja tärinää. Lisäksi ajoneuvoliikenne aiheuttaa jonkin verran ilmanlaadun heikkenemistä. Kaavassa on määräyksiä ympäristöhäiriöiden estämiseksi ja vähentämiseksi.

Kaavaan liittyy erillinen Keran taideohjelma, jonka avulla edistetään taiteen rakentamista keskeisiin kaupunkitiloihin Kerassa. Taiteen avulla vahvistetaan uuden paikalliskeskuksen omaleimaista identiteettiä.

Kaavassa on määräys vihertehokkuuden tavoiteluvusta (viherkerroin), jonka avulla taataan tonttien riittävä viherpinta-ala, hulevesien hallinta ja vehreä asuinympäristö. Kaava-alueen sijaitessa tulvaherkällä valuma-alueella, kaavassa määrätty hulevesien hallintavelvoite on tavanomaista suurempi (hulevesiä tulee viivyttää 1,5 m³ jokaista sataa vettä läpäisemätöntä pintaneliometriä kohden). Liikenneöytjen korttelialueiden osien hulevedet tulee hallita laadullisesti. Rakentamisaikaiset hulevedet tulee myös hallita. Hulevesien laatu ei saa heikentää vastaanottavan vesistön vedenlaatua.

Karapellon alueesta tavoitellaan ekologista paikalliskeskusta määräämällä loivakattoisiin, alle VIII-kerroksisiin rakennuksiin viherkatot. Talousrakennusten ja katoksien katot tulee myös toteuttaa viherkattorakenteina, ja pysäköintilaitosten katot tulee kattaa viherkatoin ja/tai aurinkopaneelein, ellei niitä rakenneta muutoin aktiivisiksi oleskelualueiksi, melun ja ilman laadun niin salliessa.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 32 ha. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa noin 247 000 k m². Kaava mahdollistaa asumista noin 222 000 k-m². Liiketilaa tai vastaavaa on osoitettu noin 26 000 k-m². Rakennusoikeus kasvaa noin 31 000 k-m². Arvioituna suhteella 1 asukas/50 k-m², kaava mahdollistaisi noin 4 400 uutta asukasta.

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen korttelialue (AK-1)

Asuinkerrostalojen korttelialueet ovat vaihtelevan muotoisia umpikortteleita. Maantasokerrokseen voidaan sijoittaa asumista häiritsemättömiä liike-, toimisto-, ja työtiloja.

Korttelialueiden kerrosluvut vaihtelevat I - XIV välillä. Korkeimmat rakennukset sijoittuvat radan läheisyyteen, jossa ne liittyvät osaksi keskustakortteleiden (C-1) sarjaa. Korttelin 54028 keskelle osoitetut kaksi X-kerroksista pistetaloa antamaan vaihtelua rakennuskantaan.

Asuin-, liike-, toimisto- ja urheilurakennusten korttelialue

Korttelialueelle saa sijoittaa lisäksi pysäköintilaitoksen (AL-1). Korttelialue sijaitsee radan ja Kehä II:n välittömässä läheisyydessä. Liike-toimisto-, urheilu- ja pysäköintirakennukset on sijoitettu korttelialueen itäosaan suojaamaan asuinpiha-aluetta liikennemelulta. Alueen läpi on osoitettu yleinen jalankulun yhteys. Asuinkerrostalojen rakennusten suurimmat sallitut kerrosluvut ovat VIII, IX ja XII. Korkein rakennus sijoittuu Keramiikka-aukion näköpääteeksi. Korttelin länsiosaan on sijoitettu muut AL-1- korttelin toiminnat suojaamaan piha-aluetta Kehä II:n liikennemelulta.

Yleisten rakennusten korttelialue (Y)

Korttelialue rajautuu lännestä Dreijanpuistoon. Rakennusoikeutta korttelissa on 2 000 k-m², mikä mahdollistaa esimerkiksi 8-ryhmäisen päiväkodin toteuttamisen.

Keskustatoimintojen korttelialue (C-1)

Jolle saa sijoittaa asunto-, asuntola-, toimisto-, hotelli- ja liiketiloja, pysäköintilaitoksen sekä julkisia ja yksityisiä palveluja (C-1). Keran keskustatoimintojen korttelialueet sijoittuvat kahteen korttelialueeseen: Kortteleihin 54161 ja 54039. C-1-korttelialueita ei saa toteuttaa pelkästään asuin- tai asuntolatiloina, vaan korttelit tulee toteuttaa toiminnallisesti monipuolisena. C-1-alueille saa sijoittaa yhteensä yhden vähittäiskaupan suuryksikön. Kortteliin 54161 C-1-korttelialueelle tulee sijoittaa päivittäistavarankauppa. Korttelialueelle saa lisäksi sijoittaa rautatieasemaan liittyviä tiloja ja kulkuyhteyksiä.

Kortteleihin on sijoitettu kaava-alueen kolme korkeinta rakennusta. Nämä 16-kerroksista rakennusta sijoittuvat Keransillan tuntumaan muodostaen yhdessä radan eteläpuolisen vastaavan korkuisen rakennuksen kanssa alueen keskipisteen.

Kortteleiden väliin on osoitettu jalankulkukatu, josta pääsee radan ylittävälle kävelysillalle.

Toimistorakennusten korttelialue (KT)

Korttelialue sijaitsee Karamalmin tien varrella. Korttelissa sijaitsee alueella toimivan yrityksen pääkonttori.

Rakennussuojelun korttelialue (SR-1)

Korttelissa sijaitsee alueen vanhin rakennus. Rakennukseen saa sijoittaa työ-, liike-, palvelu-, kokoontumis- ja varastotiloja.

Rakennusta ei saa purkaa tai muuttaa niin, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen arvo heikkenee. Korjaustöiden, käyttötarkoitus ja muiden muutosten suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto ennen rakennus- tai toimenpidelupaa koskevan päätöksen antamista.

Muut alueet

Puistot, lähivirkistysalueet ja suojaviheralue (VP-1, VP-2, VL-1/s, VL-2 ja EV)

Kaavassa on määritelty erilaisille puistoille niiden sijainnin ja luontoarvojen mukaan erilaisia käyttö- ja suojelumääräyksiä. Osa puistoista toimii tilallisesti ja toiminnallisesti monipuolisina kaupunginosapuistoina ja osa toimii lähivirkistysalueina, joilla on säilytettäviä luontoarvoja, kuten liito-oravien suojeltuja lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologisia yhteyksiä. Osaan puistoista kohdistuu melun ja ilmanlaadun näkökulmasta rajoituksia herkille toiminnoille.

Määräysosiossa ja kaavakartalla on merkintöjä ja määräyksiä liittyen puistojen rakentamiseen ja käyttöön. Puistoihin on osoitettu ohjeellisia kävelyreittejä ja hulevesirakenteiden sijoituspaikkoja. Puistoalueita koskee myös määräys, joka sallii alueelta purettavien rakennusten materiaalin hyödyntämisen puistojen rakentamisessa.

Keskitetyn aluepysäköinnin korttelialue (LPA, ALUE)

Alueella on viisi pysäköintilaitoksen mahdollistavaa korttelialuetta. Suurin sallittu kerrosluku vaihtelee V-VI. LPA-alueiden pysäköintipaikkojen sijoittelua ohjaa merkintä '(ALUE)'. Merkintä sallii ympäristön kortteleiden veloitteypysäköintipaikkojen sijoittamisen alueelle vapaammin erillisin sopimuksin.

C-1-korttelialueen keskellä sijaitsevaan pysäköintilaitokseen tulee sijoittaa rautatieaseman liityntäliikennettä varten 150 autopaikkaa ja 50 polkupyöräpaikkaa. Rakennuksen läpi on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle yhteys.

Yleinen pysäköintialue (LP)

Alue sijaitsee Valentinankujan ja Karapellontien risteyksessä. Alueelle mahdollistetaan noin 19 yleistä pysäköintipaikkaa.

Energiahuollon alue (EN)

Alue sijaitsee Kehä II:n ja Karapellonlaidan risteyksessä. Rakennettavalle laitokselle on asetettu kaavassa kaupunkivallisia sekä vaiheittaisen rakentamiseen liittyviä määräyksiä.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET)

Alueelle on mahdollista sijoittaa Keran alueen jätevesiverkoston jätevesipumppaamo.

Rautatiealue (LR)

Alue sijaitsee kaava-alueen eteläosassa. Rautatiealueelle on osoitettu kaksi alikulkua ja kaksi ylikulkua.

Kerantunneli mahdollistaa ajoneuvoliikenteen, joukkoliikenteen runkoyhteyden sekä jalankulun ja pyöräilyn radan ali. Kerantunnelista on yhteys asemalaitureille. Keransilta mahdollistaa jalankulun radan yli ja yhteyden asemalaitureille. Jalankulun ja pyöräilyn alikulku Dreijaportti yhdistää puistoalueet toisiinsa. Dreijaportista on yhteys myös asemalaitureille. Lansansilta ylittää radan alueen itäosassa. Sillalla on sekä ajoneuvoliikennettä että jalankulkua ja pyöräilyä.

Sopimusneuvottelut

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

Energiahuolto

Alueen tiivis rakentaminen mahdollistaa keskitetyn energijärjestelmän toteutuksen. Kaukolämmön runkolinjojen kapasiteetti riittää kattamaan myös suunnitellun uudisrakentamisen lämmitysenergian tarpeen. Johtuen alueen verraten korkeasta energiatarpeesta suhteessa alueen pinta-alaan, voidaan lämpöenergian tarve täyttää esimerkiksi perinteisellä kaukolämpöratkaisulla tai hybridiratkaisulla, jossa yhdistetään hajautettuja uusiutuvan energian menetelmiä keskitetyn energiantuotannon kanssa.

Alueella tarvittava lämpöenergia voidaan siis tuottaa hybridimallilla, jossa hyödynnetään esimerkiksi kaukolämpöä, hukkalämpöä ja aurinkolämpöä. Alueen lämpöenergiahuolto on mahdollista ja jo suunnitelmissakin toteuttaa suurilla ilma-vesilämpöpumpuilla, joilla tuotetaan energiaa kaukolämpöverkostoon. Lämpöpumpuissa on tässä ratkaisussa hiilineutraaliuden takia tärkeää käyttää vähäpäästöisesti tuotettua sähköä. Tällöin myös Keran ulkopuolelle mahdollisesti siirrettävä lämpöenergia pienentäisi koko Espoon kasvihuonekaasupäästöjä, mikäli se korvaisi

lämpöverkostossa uusiutumattomilla energialähteillä tuotettua lämpöä. Tämä edistäisi Keran pyrkimystä olla energiapositiivinen alue, joka tuottaisi enemmän lämpöä kuin kuluttaisi.

Alueen lämpöverkosto voidaan toteuttaa matalalämpöisenä, jolloin verkostossa kiertävä vesi on normaalia viileämpää. Tällöin lämmöntuotannon hyötysuhde voi olla parempi ja verkostoa voidaan tehokkaammin käyttää ylijäämälämmön keräämiseen.

Matalalämpöverkoston vesimassaa voidaan käyttää myös lämpövarastona veden lämpötilaa nostamalla. Tämä mahdollistaa järjestelmän joustavan ja kustannustehokkaan, tilanteen mukaan sopeutuvan käytön. Kiinteistöjen jäähdytys voidaan tällaisessa järjestelmässä toteuttaa kiinteistökohtaisilla lämpöpumpuilla, joista syntyvä lauhdelämpö hyödynnetään lämpöverkostossa.

Kohteen suuri aluetehtävyys vaikeuttaa tilan löytämistä lämpökaivoille. Periaatteessa geoenergiapotentiaali riittäisi koko alueen tarpeisiin, ainakin jos porataan keskimääräistä syvempiä lämpökaivoja, mutta se ei välttämättä ole käytännöllistä ja taloudellisesti kannattavaa. Maalämmön hyödyntämistä alueella vaikeuttaa monin paikoin paksu savikerros. Savikerros ei estä maalämmön hyödyntämistä, mutta lisää investointikustannuksia. Paksun savipeitteen alueilla, jossa joudutaan käyttämään rakennusten paalutusta, maaperään sitoutunutta lämpöä on mahdollista hyödyntää energiapaaluilla. Alueella on myös pilaantuneita maaperän ja pohjaveden alueita. Jos maalämpöä aiotaan hyödyntää paikoissa, joissa maaperä tai pohjavesi on pilaantunutta, on selvitettävä maalämmön toteutettavuus erillisillä tutkimuksilla.

Jos alueelle porataan maalämpökaivoja, niillä voidaan kattaa myös jäähdytystarvetta. Ainakin osa jäähdytyksestä voidaan tällöin toteuttaa vähäisellä energiankulutuksella vapaajäähdytystä käyttäen ilman kompressoria. Näin voidaan tuottaa jäähdytysenergiaa ilman merkittäviä lisäinvestointeja. Jäähdytystarvetta on syytä vähentää myös passiivisin keinoin esimerkiksi räystäiden, aurinkosuojien ja paahteelta suojaavan kasvillisuuden avulla.

Aktiivista ja passiivista aurinkoenergiaa voidaan käyttää tukemaan pääenergiamuotoja. Aktiivinen aurinkoenergia tarkoittaa sähkön tai lämmön tuotantoa laitteistojen avulla. Passiivinen eli ilman koneita tapahtuva auringon lämpöenergian hyödyntäminen rakennusten lämmityksessä on syytä huomioida yhtenä kaavoituksessa yhteensovittavana tekijänä. Massoitelussa ja aukotuksessa etelään ja länteen suuntautuminen vähentää lämmitysenergian tarvetta. Tällöin on kuitenkin huomioitava ylijäämältä suojautuminen kesällä. Mahdollisesta aurinkosähkön tuotannosta huolimatta alueella tarvittava sähköenergia tulee lähtökohtaisesti pääasiassa valtakunnallisesta sähköverkosta. Aurinkolämpöä ja -sähköä voidaan tuottaa rakennusten katoille ja

julkisivuihin asennetulla laitteistolla edellyttäen, että laitteet soveltuvat kaupunkikuvaan. Kattopintoja tarvitaan toisaalta myös esimerkiksi osaksi kortteleiden viherjärjestelmää, mikä voi rajoittaa kattojen käyttöä aurinkoenergian tuotantoon.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Muutos edellyttää investointeja katu- ja puistoalueisiin sekä koulu- ja päiväkotiverkkoon. Kaava-alue on pääosin yksityisessä omistuksessa ja asemakaavaan liittyen tehdään maankäyttösopimus. Alustavan tarkastelun perusteella maankäyttösopimuksilla saatavilla tuloilla katetaan alueen asuinrakentamisen mahdollistamiseksi tarvittavan kunnallistekniikan kustannukset.

Alueelle on asemakaavatyön yhteydessä tehty kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka kattaa Karapelto asemakaavan 130516 lisäksi radan eteläpuolella vireillä olevan Keran 130140 asemakaava-alueen edellyttämän katu- ja puistoverkon rakentamisen. Kokonaisuudessaan kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaisen rakentamisen kustannukset ovat alustavan arvion mukaan noin 130 miljoonaa euroa. Osin investoinnit hyödyttävät myös Karapellontien pohjoispuolelle osayleiskaavassa esitettyä asuinkortteleita.

Karapellon asemakaavan 130516 katu- ja puistoverkon rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 23 miljoonaa euroa. Alueen vesihuollon investoinnit ovat noin 4 miljoonaa euroa. Alueelle rakennetaan uusia katuja, kevyen liikenteen väyliä, toreja ja puistoalueita. Myös olemassa olevaan katuverkkoon tulee merkittäviä muutoksia. Karapellon ja Keran asemakaava-alueiden sisäisen katu- ja puistoverkoston kaavojen toteuttaminen edellyttää myös merkittäviä investointeja erilaisiin taitorakenteisiin, kuten rantaradan alltaviin alikulkuihin. Näiden kustannukseksi on yleissuunnitelmassa arvioitu kokonaisuudessaan noin 52 miljoonaa euroa. Yleissuunnitelma on laadittu siten, että tulevaisuudessa Kutojantien alikulun kautta voidaan toteuttaa raitiotie, mikä parantaisi alueen saavutettavuutta etelä-Espoosta. Kustannuksiin ei ole sisällytetty esimerkiksi raitiotien kustannuksia tai Keran asemalle tehtäviä investointeja. Rantaradan ylittävä Keransilta toteutetaan mahdollisesti keskustakorttelien yhteydessä.

Kaavan toimintojen osalta voi kaupungille tulla myös maanhankintakustannuksia. Kaupunki omistaa alueelta lähinnä nykyisen kaavan katualueita, mutta alueen toimintojen muutos lisää katu- ja puistoalueita sekä julkisten palveluiden korttelialueita.

Alueen toteuttaminen keskusta- ja asuinrakentamiseen edellyttää nykyisten rakennusten purkamista sekä maaperän ja pohjavesien tilan tutkimista ja tarvittaessa puhdistamista. Alueella on todettu tapahtuneen

maaperän ja pohjavesien pilaantumista, joista osin puhdistaminen on jo käynnissä. Alueen aikaisempien toimintojen johdosta on pilaantumista voinut tapahtua myös muualla kuin jo nyt todetuilla alueilla. Nykyisten rakennusten ja rakennelmien purkamisesta ja kustannuksista vastaa maanomistaja. Maa- ja pohjavesien puhdistamisesta ja sen kuluista vastaa pilaantumisen aiheuttaja tai maanomistaja, mikäli aiheuttajaa ei saada selville. Toisaalta alueen maankäytön tai omistussuhteiden muuttuessa on kiinteistöllä syytä selvittää ja tarvittaessa puhdistaa maaperän tai pohjaveden tila, esimerkiksi ennen katu- ja puistoalueiden luovuttamista kaupungille. Maaperän puhdistamisen kustannukset voivat nousta korkeiksikin.

Nyt asemakaavoitettavasta alueesta merkittävä osa voidaan toteuttaa vasta, kun alueen pohjoispuolella oleva Seveso-direktiivin mukaisen turvallisuus selvityslaitoksen luvanvarainen toiminta on lopetettu ja alueen maa- ja pohjavesi on puhdistettu. Kyseiseltä alueelta on toimitettu asemakaavan muutoshakemus. Tämänhetkisen arvion mukaan luvanvarainen teollisuustoiminta tulee loppumaan lähivuosina. Toiminnan jatkuessa odotettua pidempään rajoittaa se kaavan mahdollistaman maankäytön muutoksen toteutumista ja maanomistajan kaavasta saamaa hyötyä.

Korttelisuunnitelma

Alueelle laaditaan korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet Karapellontie 12, 3.10.2017, Karapellontie 4, 24.1.2018. Ne hakijat, jotka ovat jättäneet kaavamuutoshakemuksen on laskutettu 22.9.2021. Yksi kaavoitukseen osallistuva taho ei ole vielä jättänyt kaavamuutoshakemusta.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Kaupunginmuseo kannanotto pyyntö
- Tilat ja alueet -yksikkö, kannanotto pyyntö
- Tila- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanotto pyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus / Katu- ja viherpalvelut, kannanotto pyyntö
- Ympäristökeskus, kannanotto pyyntö

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 173	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 179	24.11.2021

- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit
- Caruna Oy
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Väylävirasto, lausuntopyyntö
- Kauniaisten kaupunki, lausuntopyyntö
- Turvallisuus ja kemikaalivirasto, lausuntopyyntö
- Vammaisasiainmies Sirkku Kiviniitty, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 173

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Kera osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 130140,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 10.11.2021 päivätyn Karapelto - Karaäkern asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7139, 54. kaupunginosassa Kilo, alue 130516,

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta/ asemakaavan muutosehdotuksesta lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4
järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi ____.

Käsittely

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 173	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 179	24.11.2021

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 24.11.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.4.2017 § 89

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.

2

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Keran asemakaavarunkoalueen asemakaavoituksen pohjaksi.

2.1

tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen.

Alueen mitoituksen lähtökohtana noudatetaan valtuusto hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta.

2.2

Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta, johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoilla.

2.3

Kokonaisrakenne ja kaupunkikuva

Kortteleiden massoittelemisen periaate on umpikorttelimaisuus kuitenkin siten, että kortteleista on luontevat yhteydet puistoihin tai kaupunkiaukiuihin, mitkä luovat alueelle omaleimaista ympäristöä.

Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita.

Radan erottavaa vaikutusta vähennetään uusilla ali- ja ylikulkuyhteyksillä, joista alueen identiteetin kannalta merkittävin on puistovyöhykkeen alikulku.

Keskusta jäsentyy aukiotilojen ja niihin liittyvien kaupunkimaisten puistojen yhtenäisenä, kävelykaupunkimaisena verkostona.

Puisto- ja aukioalueita kehitetään laadukkaan omaleimaisina toiminnallisina kaupunkiympäristöinä.

2.4

Maisemalliset tavoitteet

Viheralueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotta saavutetaan vehreää ja viihtyisää ympäristöä.

Liito-oravan ekologiset yhteydet säilytetään. Alueen pohjoisosassa, Karanpuistossa sijaitseva metsäinen kumpare suunnitellaan osaksi puistoa.

Virkistysyhteyksien jatkuminen pohjois-eteläsuuntaisesti, radan ylitse tai alitse huomioidaan suunnittelussa. Alueella viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään hulevesiä.

2.5

Katuverkko ja pysäköinti

Pääkatuverkosto noudattelee olemassa olevaa katuverkkoa. Sitä täydennetään uudella alikululla radan alitse.

Autojen pysäköinti toteutetaan keskitetyillä rakenteellisilla ratkaisuilla kehäkadun varteen, mikä vähentää edelleen auton käyttöä alueen sisällä.

2.6

Kestävät liikkumismuodot

Keraan kehitetään kävelyn, pyöräilyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuva keskusta-alue. Alueelle muodostetaan puistovyöhyke, joka yhdistää radan toisistaan erottamat asuinalueet ja luo turvallisen liikkumisympäristön koululaisille ja ulkoilijoille.

2.7

Toteutus

Lähtökohtana on vaiheittainen toteuttaminen. Rakennuksille ja alueille kehitetään aktiivista väliaikaiskäyttöä, kuten liikunta- ja kaupallisia palveluja, jolloin alueen ilmeen kehittämisessä on mukana alueen teollisuusmenneisyyteen liittyvää rosoisuutta. Purettavien rakennusten materiaaleja pyritään uusiokäyttämään julkisissa ulkotiloissa.

3

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Jäsen Stefan Ahlman poistui esteellisenä § 89 käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 §).

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	23/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 173	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 179	24.11.2021

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 9.5.2017 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin pöydälle seuraavaan 9.5.2017 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2017 § 100

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.

2

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Keran asemakaavarunkoalueen asemakaavoituksen pohjaksi.

2.1

tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen.

Alueen mitoituksen lähtökohtana noudatetaan valtuusto hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta.

2.2

Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta, johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoilla.

2.3

Kokonaisrakenne ja kaupunkikuva

Kortteleiden massoittelemisen periaate on umpikorttelimaisuus kuitenkin siten, että kortteleista on luontevat yhteydet puistoihin tai kaupunkiaukioihin, mitkä luovat alueelle omaleimaista ympäristöä.

Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita.

Radan erottavaa vaikutusta vähennetään uusilla ali- ja ylikulkuyhteyksillä, joista alueen identiteetin kannalta merkittävin on puistovyöhykkeen alikulku.

Keskusta jäsentyy aukiotilojen ja niihin liittyvien kaupunkimaisten puistojen yhtenäisenä, kävelykaupunkimaisena verkostona.

Puisto- ja aukioalueita kehitetään laadukkaana omaleimaisina toiminnallisina kaupunkiympäristöinä.

2.4

Maisemalliset tavoitteet

Viheralueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotta saavutetaan vihreää ja viihtyisää ympäristöä.

Liito-oravan ekologiset yhteydet säilytetään. Alueen pohjoisosassa, Karanpuistossa sijaitseva metsäinen kumpare suunnitellaan osaksi puistoa.

Virkistysyhteyksien jatkuminen pohjois-eteläsuuntaisesti, radan ylitse tai alitse huomioidaan suunnittelussa. Alueella viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään hulevesiä.

2.5

Katuverkko ja pysäköinti

Pääkatuverkosto noudattelee olemassa olevaa katuverkkoa. Sitä täydennetään uudella alikululla radan alitse.

Autojen pysäköinti toteutetaan keskitetyillä rakenteellisilla ratkaisulla kehäkadun varteen, mikä vähentää edelleen auton käyttöä alueen sisällä.

2.6

Kestävät liikkumismuodot

Keraan kehitetään kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuva keskusta-alue. Alueelle muodostetaan puistovyöhyke, joka yhdistää radan toisistaan erottamat asuinalueet ja luo turvallisen liikkumisympäristön koululaisille ja ulkoilijoille.

2.7

Toteutus

Lähtökohtana on vaiheittainen toteuttaminen. Rakennuksille ja alueille kehitetään aktiivista väliaikaiskäyttöä, kuten liikunta- ja kaupallisia palveluja, jolloin alueen ilmeen kehittämisessä on mukana alueen teollisuusmenneisyyteen liittyvää rosoisuutta. Purettavien rakennusten materiaaleja pyritään uusiokäyttämään julkisissa ulkotiloissa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

25/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 173

10.11.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 179

24.11.2021

3

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Jäsen Stefan Ahlman poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki, 28 §).

Keskustelun alussa esittelijä korjasi ehdotustaan siten, että: Päätösehdotuksen kohtaan 2.3. lisätään kappale, joka kuuluu seuraavasti: "Alueen omaleimaista identiteettiä voidaan korostaa esimerkiksi kattomuodoilla ja -materiaaleilla siten, että eri aluekokonaisuuksien kattomaailmat muodostavat omat Keran identiteettiä ilmentävät kokonaisuutensa." Päätösehdotukseen lisätään uusi kohta, joka kuuluu seuraavasti:

"2.8

Energia- ja energiatuotannon tavoitteet

Alueen energia- ja energiatuotannon tavoitteissa tutkitaan muun muassa aluelämpöä ja geotermiaa. Alueen maankäytössä tulee huomioida omaehtoisen energiatuotannon mahdollisuus. Aluelämpöverkosto voi hyödyntää olemassa olevaa kaukolämpöverkkoa sitä täydentäen. Kaupungin tavoitteena on, että alue toimii kestävästä kehityksestä edistävien energia- ja energiatuotannon pilottialueena."

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markku Markkulan ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että: Päätösehdotuksen kohdat 2.1 ja 2.2. muutetaan seuraaviksi:

"2.1

Ydintavoite

Tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen siten, että alueen suunnittelua ja toteutusta ohjaa tavoite olla kestävä kehitys ja kiertotalouden esimerkkialue ja eurooppalainen kärkihanke, jonka suunnitteluun osallistuvat myös vahvat asiantuntijatoimijat kuten Nokia ja SITRA. Alueen mitoituksen lähtökohtana noudatetaan valtuuston hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta. Tarkastelualueena tulee olla koko osayleiskaava-alue sekä yhteydet toiminnallisesti tärkeisiin alueisiin, kuten Otaniemi, Leppävaara ja Espoon keskus.

2.2

Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Tavoitteita tukemaan määritellään ja kuvataan koko alueen toiminnallinen visio sekä sitä tukevat osa-alueittaiset toiminnalliset tavoitteet. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta, johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä

maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoilla.

Keran tavoitteet korostavat asukkaiden ja alueella työssäkäyvien arkea: sujuva, elämyksellinen, terveellinen ja turvallinen arki sekä hyvä sosiaalinen ympäristö. Kera tarjoaa suuria mahdollisuuksia yrityksille kehittää uusia asumisen, elämisen ja liikkumisen palvelumalleja aina vientituotteeksi asti. Kattavasti pohditut, ennakoitut ja toteutetut ratkaisut joustavat ajassa muodostaen hyvän elinympäristön perustan ja tavoitellun brändin."

Lisätään uusi päätöskohta 3, jolloin alkuperäinen kohta 3 siirtyy kohdaksi 4:

"3

Esittää kaupunginhallitukselle, että pikaisesti määritellään toiminnalliset menetelmät ja organisoituminen, jotta kaupungin eri toimijat sekä alueen maanomistajat ja muut sidosryhmät saadaan aktiivisesti yhteistyössä toteuttamaan em. tavoitteita, määrittelemään täsmällisemmät toiminnalliset sisältötavoitteet, edistämään asemakaavoitusta ja vaiheittaista toteuttamista siten, että alueen vahva positiivinen brändi toteutuu."

Jäsen Risto Nevanlinna ehdotti varapuheenjohtaja Kirsi Louhelaisen kannattamana, että päätösehdotuksen kappaleen 2.3 kohta:

"Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita."

muutetaan kuulumaan seuraavasti: "Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat vain maltillisesti muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita."

Jäsen Pirjo Kemppi-Virtanen ehdotti, että Keran asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista järjestettävän tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Kai Lintunen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko ensin esittelijän korjattu päätösehdotus lisättyinä puheenjohtajan ehdottamalla täydennyksillä ja jäsen Kemppi-Virtasen ehdotuksella hyväksyä yksimielisesti. Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti.

Tämän jälkeen puheenjohtaja Markkula totesi, että jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksesta oli äänestettävä, koska sitä oli myös vastustettu.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	27/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 173	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 179	24.11.2021

Jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksen osalta hyväksyttiin puheenjohtajan ehdotus, että ne, jotka kannattavat jäsen Risto Nevanlinnan ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka ovat sitä vastaan äänestävät EI.

Nimenhuutoäänestyksessä jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksen puolesta (JAA) äänestivät jäsen Paula Pöntynen, jäsen Jukka Lahti, varajäsen Helena Haapsaari, jäsen Risto Nevanlinna, varapuheenjohtaja Kirsi Louhelainen, jäsen Seppo Salo, jäsen Ulla Palomäki, jäsen Kimmo Oila, varajäsen Raili Päivinen, jäsen Kai Lintunen ja puheenjohtaja Markku Markkula eli yhteensä yksitoista (11) jäsentä.

Sitä vastaan (EI) äänesti jäsen Suvi Karhu eli yksi (1) jäsen. Jäsen Stefan Ahlman oli poissa.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista äänellä yhtä (11/1) vastaan, yhden ollessa poissa, hyväksyneen jäsen Risto Nevanlinnan ehdotuksen. Muutokset on huomioitu pöytäkirjassa ja sen liitteissä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

merkitsee tiedoksi 31.3.2017 päivätyn Keran asemakaavarungon asemakaavoituksen pohjaksi.

2

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Keran asemakaavarunkoalueen asemakaavoituksen pohjaksi.

2.1

Ydintavoite

Tavoitteena on muuttaa Keran teollisuusalue kaupunkimaiseksi ja kerrostalovaltaiseksi paikalliskeskukseksi kouluineen ja puistoineen siten, että alueen suunnittelua ja toteutusta ohjaa tavoite olla kestävä kehityksen ja kiertotalouden esimerkkialue ja eurooppalainen kärkihanke, jonka suunnitteluun osallistuvat myös vahvat asiantuntijatoimijat kuten Nokia ja SITRA. Alueen mitoituksen lähtökohtana noudatetaan valtuuston hyväksymän Keran osayleiskaavan mitoitusta. Tarkastelualueena tulee olla koko osayleiskaava-alue sekä yhteydet toiminnallisesti tärkeisiin alueisiin, kuten Otaniemi, Leppävaara ja Espoon keskus.

2.2

Toiminnalliset tavoitteet

Keran alueesta kehitetään elävää ja kaupunkimaista ympäristöä. Tavoitteita tukemaan määritellään ja kuvataan koko alueen toiminnallinen visio sekä sitä tukevat osa-alueittaiset toiminnalliset tavoitteet. Alueelle muodostetaan selkeästi määritetty toiminnallisesti monipuolinen keskusta,

johon pääosa palveluista sijoittuu. Keskustakorttelialueiden vyöhykkeellä maantasokerrokset ovat pääosin liike- ja toimitiloja. Julkiset palvelut sijoittuvat asemakaavarungossa esitetyille paikoilla.

Keran tavoitteet korostavat asukkaiden ja alueella työssäkäyvien arkea: sujuva, elämyksellinen, terveellinen ja turvallinen arki sekä hyvä sosiaalinen ympäristö. Kera tarjoaa suuria mahdollisuuksia yrityksille kehittää uusia asumisen, elämisen ja liikkumisen palvelumalleja aina vientituotteeksi asti. Kattavasti pohditut, ennakoitut ja toteutetut ratkaisut joustavat ajassa muodostaen hyvän elinympäristön perustan ja tavoitellun brändin."

2.3

Kokonaisrakenne ja kaupunkikuva

Kortteleiden massoittelemisen periaate on umpikorttelimaisuus kuitenkin siten, että kortteleista on luontevat yhteydet puistoihin tai kaupunkiaukioihin, mitkä luovat alueelle omaleimaista ympäristöä.

Ydinkeskustakortteleissa keskimääräiset kerrosluvut ovat vain maltillisesti muuta aluetta suuremmat. Rakentamisen korkeudet madaltuvat kohden olemassa olevia asuinalueita.

Radan erottavaa vaikutusta vähennetään uusilla ali- ja ylikulkuyhteyksillä, joista alueen identiteetin kannalta merkittävin on puistovyöhykkeen alikulku.

Keskusta jäsenyyden aukiotilojen ja niihin liittyvien kaupunkimaisten puistojen yhtenäisenä, kävelykaupunkimaisena verkostona.

Puisto- ja aukioalueita kehitetään laadukkaana omaleimaisina toiminnallisina kaupunkiympäristöinä.

Alueen omaleimaista identiteettiä voidaan korostaa esimerkiksi kattomuodoilla ja -materiaaleilla siten, että eri aluekokonaisuuksien kattomaailmat muodostavat omat Keran identiteettiä ilmentävät kokonaisuutensa.

2.4

Maisemalliset tavoitteet

Viheralueet toteutetaan mahdollisimman laajoina yhtenäisinä kokonaisuuksina, jotta saavutetaan vihreää ja viihtyisää ympäristöä.

Liito-oravan ekologiset yhteydet säilytetään. Alueen pohjoisosassa, Karanpuistossa sijaitseva metsäinen kumpare suunnitellaan osaksi puistoa.

Virkistysyhteyksien jatkuminen pohjois-eteläsuuntaisesti, radan ylitse tai alitse huomioidaan suunnittelussa. Alueella viivytetään ja mahdollisuuksien mukaan imeytetään hulevesiä.

2.5

Katuverkko ja pysäköinti

Pääkatuverkosto noudattelee olemassa olevaa katuverkkoa. Sitä täydennetään uudella alikululla radan alitse.

Autojen pysäköinti toteutetaan keskitetyillä rakenteellisilla ratkaisulla kehäkadun varteen, mikä vähentää edelleen auton käyttöä alueen sisällä.

2.6

Kestävät liikkumismuodot

Keraan kehitetään kävelyyn, pyöräilyyn ja joukkoliikenteeseen tukeutuva keskusta-alue. Alueelle muodostetaan puistovyöhyke, joka yhdistää radan toisistaan erottamat asuinalueet ja luo turvallisen liikkumisympäristön koululaisille ja ulkoilijoille.

2.7

Toteutus

Lähtökohtana on vaiheittainen toteuttaminen. Rakennuksille ja alueille kehitetään aktiivista väliaikaiskäyttöä, kuten liikunta- ja kaupallisia palveluja, jolloin alueen ilmeen kehittämisessä on mukana alueen teollisuusmenneisyyteen liittyvää rosoisuutta. Purettavien rakennusten materiaaleja pyritään uusiokäyttämään julkisissa ulkotiloissa.

2.8

Energia- ja ratkaisun tavoitteet

Alueen energia- ja ratkaisussa tutkitaan muun muassa aluelämpöä ja geoenergiaa. Alueen maankäytössä tulee huomioida omaehtoisen energiatuotannon mahdollisuus. Aluelämpöverkosto voi hyödyntää olemassa olevaa kaukolämpöverkkoa sitä täydentäen. Kaupungin tavoitteena on, että alue toimii kestävästä kehityksestä edistävien energia- ja ratkaisujen pilottialueena.

3

Esittää kaupunginhallitukselle, että pikaisesti määritellään toiminnalliset menetelmät ja organisoituminen, jotta kaupungin eri toimijat sekä alueen maanomistajat ja muut sidosryhmät saadaan aktiivisesti yhteistyössä toteuttamaan em. tavoitteita, määrittelemään täsmällisemmät toiminnalliset sisältötavoitteet, edistämään asemakaavoitusta ja vaiheittaista toteuttamista siten, että alueen vahva positiivinen brändi toteutuu.

4

Järjestää asemakaavan muutoksen lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi jäsen Kai Lintusen.

Liitteet

- 1 Karapelto, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- 2 Karapelto, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 179

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 173	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 179	24.11.2021

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Karapelto, mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- Karapelto, kaavamääräykset
- Karapelto, kaavakartta
- Karapelto, ajantasa-asemakaava
- Karapelto, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	31/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 180	24.11.2021

5965/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 180

§ 180

Linjaloistonkatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 421201, 42. kaupunginosa Saunalahti, pöydälle 13.10.2021

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Pasi
Lahti Kaisa
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.10.2021 päivätyn Linjaloistonkatu -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7276, joka käsittää asuin- ja liikerakennusten korttelialueet 42267, 42268 ja 42270, katualueita sekä lähivirkistys- ja puistoaluetta, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 421201.

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Sammallahti teki seuraavan palautusehdotuksen: "Palautetaan esitys valmisteluun niin, että kaavassa osoitetaan kerrosalaa 22 000 k m²."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Sammallahden ehdotus asian palauttamisesta raukeaa kannattamattomana.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Selostus

Alueen nykytila

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 152

13.10.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 180

24.11.2021

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa Kauklahdenväylän varrella, Kivenlahden pohjoispuolella. Alue on pääosin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi. Pientaloalueeksi kaavoitetulla korttelialueella sijaitsee liito-oravien ydinalue.

Suunnittelualueen koko on noin 4,2 ha.

Suunnittelualue on hyvien kulkuyhteyksien varrella ja Kivenlahden metroasema sijaitsee noin 600–700 metrin päässä.

Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vireilletulo

Vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa, joka oli nähtävillä 18.3.2019–16.4.2019.

Alueen asukkaille järjestettiin asukastilaisuus 19.3.2019. Paikalla kävi keskustelemassa noin 20 henkilöä. Päivittäistavarakauppaa ja muitakin

palveluja toivottiin alueelle, osallistujia kiinnostivat alueen liikennejärjestelyt, jalankulun ja pyöräilyn reitit tiedusteltiin myös kaava-alueen viereisen tontin rakentumisesta, jonne on aiemmin kaavailtu rivitaloja (=alue, joka tällä kaavalla suojellaan liito-oravien ydinalueeksi ja asukkaiden lähivirkistysalueeksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin yksi mielipide sekä yksi lausunto. Lausunnon perusteella alueelle varattiin paikka kahdelle puistomuuntamolle.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavahankkeesta teetettiin seuraavat selvitykset:

- Espoon Kummelivuoren liito-oravaesiintymän seuranta vuonna 2020 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy 2.12.2020)
- Meluselvitysraportti ja liitemelukartat (Sitowise, 24.5.2021)
- KTYS (Finnmap Infra 28.4.2020) Hulevesisuunnitelma (WSP Oy, 15.3.2021)

Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Espoonlahden alueella Saunalahdessa Kaukalahden-väylän varrella, Kivenlahden pohjoispuolella. Alue on pääosin kaavoitettu toimitilarakennusten eli työpaikkojen ja liiketilojen korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi. Pientaloalueeksi kaavoitetulla korttelialueella sijaitsee liito-oravien ydinalue.

Suunnittelualan koko on noin 4,2 ha.

Suunnittelualue on hyvien kulkuyhteyksien varrella ja Kivenlahden metroasema sijaitsee noin 600–700 metrin päässä. Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

Asemakaavan sisältö ja mitoitus

Työpaikka- ja liiketilarakentamiselle varatut rakentamattomat korttelialueet muutetaan asuinkerrostalojen korttelialueiksi sekä päivittäistavarakaupan korttelialueeksi. Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä ei oleellisesti muutu, mutta käyttötarkoitus muuttuu KTY> AK/KL-1. Lisäksi alueelle kaavoitetaan lähivirkistys- ja puistoalueita.

Asemakaavamuutoksella muutetaan myös pientaloalue (AP-1) lähivirkistysalueeksi (VL), kooltaan noin 1,2 ha, varmistetaan liito-oravien ydinalueen (s-1) sekä alueen asukkaiden lähimetsikön säilyminen sekä ekologinen yhteystarve (eko-1) liito-oravien eri elinalueiden välillä, lisäksi suojellaan asuinkerrostalokorttelissa 42270 sijaitseva pesimispuu (s-1).

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 180	24.11.2021

Lähivirkistysalue myös suojaa lännenpuoleisten pientaloalueiden näkymät uuden asuinkorttelin suuntaan.

Koko suunnittelualueen asuinkerrostalojen korttelialueille (AK) rakennettaisiin yhteensä noin 19 000 k-m² (kortteli 42268 6 000 k-m² ja kortteli 42270 13 000 k-m²), noin 400–500 asukkaalle. Asuinkerrostalot ovat VI-IX -kerroksisia.

Asuinkorttelialueiden tehokkuusluvuksi (e) muodostuu noin 0,7.

Espoon kaupungin osuus AK-kortteleiden rakennusoikeudesta on yli 40 %.

Asuinkerrosala on kokonaan lisäystä.

Päivittäistavarakaupan (KL-1) koko on noin 2 800 k-m², e=n. 0.8.

Suunnittelualueen kokonaispinta-ala on noin 4,2 ha.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)

Korttelialueille on osoitettu pienehköjä korttelipihoja maantasoon, joille on sijoitettu ohjeelliset oleskelu- ja leikkipaikat.

Kortteleiden autokatoksissa edellytetään viherkattoja.

Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti viivyttää ja käsitellä hulevesiä. Hulevesienhallinnan velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia vesiä. Korttelialueilla tulee kaavamääräysten mukaisesti huomioida mahdolliset sulfidisavet ja pilaantuneet maa-ainekset.

Lähivirkistys- ja puistoalueet

Kaava-alueen pohjoisosaan muodostuu aiemmin suojaviheraluetta ollut Loistonmäenpuisto (VP), jonka halki kulkee sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti, joka jatkuu tärkeänä alueellisena reittinä Kauklahdenväylän yli. Alueen eteläosaan muodostuu uusi aiemmin AP-1-aluetta ollut lähivirkistysalue Paapuurinkallio (VL), joka on kokonaisuudessaan myös osa luonnonsuojelulla suojeltua liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkaa, joka on merkitty s-1-merkinnällä. Alueen luonne tulee säilymään puustoisena ja luonnonmukaisen kaltaisena, eikä sinne ole osoitettu toimintoja, ainoastaan välttämättömät sijainniltaan ohjeelliset ulkoilureitit on osoitettu kaavassa.

Luontoarvot

Alueen suunnittelussa on huomioitu liito-oravien suojelun erityiskysymykset. Alueella on luonnonsuojelulla suojeltuja liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. Kyseinen asemakaavamuutos liittyy Kummelivuoren alueelle myönnettyyn liito-oravan lisääntymis- ja

levähdyspaikkojen hävittämistä ja heikentämistä koskevaan luonnonsuojelulain 49 § 3 momentin mukaiseen poikkeuslupa (UUDELY/1386/2015). Poikkeaminen on Espoon kaupungin tonttiyksikön hakema. Kaavaratkaisu on poikkeamisluvan ehtojen mukainen.

Lähivirkistys- ja puistoalueet turvaavat virkistysmahdollisuudet ja luontoarvot suunnittelualueella. Suunnittelualueen poikki kulkee myös merkittäviä ekologisia yhteyksiä ja erityisesti liito-oraville tärkeitä puustoisia latvusyhteyksiä. Merkittävin näistä kulkee alueen halki länsi-itäsuunnassa jatkuen Kauklahdenväylän yli itään.

Maakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

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

Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 17.2.2010) alue on määritetty työpaikka-alueeksi, jolle voi myös sijoittua paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan sijoittuminen. Länsipuolelle jäävälle alueelle on yleiskaavassa osoitettu uusi tai olennaisesti muuttuva kaupunkimainen asuntoalue. Kauklahdenväylän itäpuolelle jäävälle Kiviruukin alueelle on vireillä osayleiskaava.

Asemakaavan muutos on Espoon eteläosien osayleiskaavan mukainen.

Asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Kummelivuorensuun asemakaava (lainvoimainen 1.2.2012). Korttelit 42267 ja 42268 sekä osittain kortteli 42270 on siinä osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY).

Liikenne

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

36/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 152

13.10.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 180

24.11.2021

Asemakaavan muutoksessa pysäköintiä edellytetään rakennettavan asunnoille vähintään yksi ap/85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto. Mikäli tontille rakennetaan valtion tukemaa 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavaa vuokra-asuntotuotantoa, voidaan autopaikkoja näiden osalta vähentää 20 prosenttia. Liiketiloiille autopaikkoja vaaditaan vähintään yksi ap/60 k-m².

Linjaloistonkadun eteläpään yleissuunnitelmassa yleistä pysäköintiä on esitetty kadunvarrelle 18 autopaikkaa, jolloin yleisen pysäköinnin vaatimukset täyttyvät (1 ap/1 000 k-m²).

Asemakaavan muutoksessa edellytetään polkupyöräpaikkoja rakennettavan asunnoille vähintään yksi pp/30 k-m², kuitenkin vähintään kaksi pp/asunto ja liiketiloiille yksi pp/50 k-m². Kaikki asuntojen vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat tulee sijoittaa katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloista tulee varata tilaa lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Sopimusneuvottelut

AK-korttelit 42268 ja 42270 sekä KL-1 -kortteli 42267 ovat pääosin yksityisessä omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa suunnittelualueen ympäristöstä katu- ja muita yleisiä alueita.

Rakennettavat korttelit kuuluvat Saunalahti-sopimuksen piiriin (maanomistajaosapuolten välinen yhteistoiminta- ja esisopimus Saunalahden alueen kaavoittamisesta, kiinteistöjärjestelyistä, kunnallistekniikan sekä rakentamisen suunnittelusta ja toteuttamisesta).

Espoon kaupungin osuus AK-kortteleiden rakennusoikeudesta on yli 40 %.

Asuinkerrosala on kokonaan lisäystä.

Kaavatalous

Alue sijaitsee pääosin olemassa olevan kunnallisteknisen- ja katuverkoston keskellä.

Korttelisuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu korttelisuunnitelmat.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	37/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 180	24.11.2021

- Elisa Oyj, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Vesi, lausuntopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Toimenpiteitä varten: Kuulutus ja kuulutuskirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 152

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.10.2021 päivätyn Linjaloistonkatu -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7276, joka käsittää asuin- ja liikerakennusten korttelialueet 42267, 42268 ja 42270, katualueita sekä lähivirkistys- ja puistoaluetta, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 421201.

2
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Lindholm poistui kokouksesta ja paikalle kokoukseen saapui varajäsen Arvo.

Keskustelun aikana Nevanlinna Aarnion kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Liitteet

1 Linjaloistonkatu, lausunto, mielipiteet ja vastineet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	38/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 152	13.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 180	24.11.2021

Oheismateriaali

- Ei julkaista, mielipiteen jättäjien yhteystiedot
- Linjaloistonkatu, kaavamääräykset
- Linjaloistonkatu, kaavakartta
- Linjaloistonkatu, ajantasa-asemakaava
- Linjaloistonkatu, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	39/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 127	25.08.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 181	24.11.2021

685/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 181

§ 181

Maarintie, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 221005, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Leminen Virpi
Sillanpää Minna-Maija
Koivula Olli
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 Maarintien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 221005,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 25.8.2021 päivätyn ja 24.11.2021 muutetun Maarintie - Marvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7370, kaupunginosassa Otaniemi, alue 221005,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

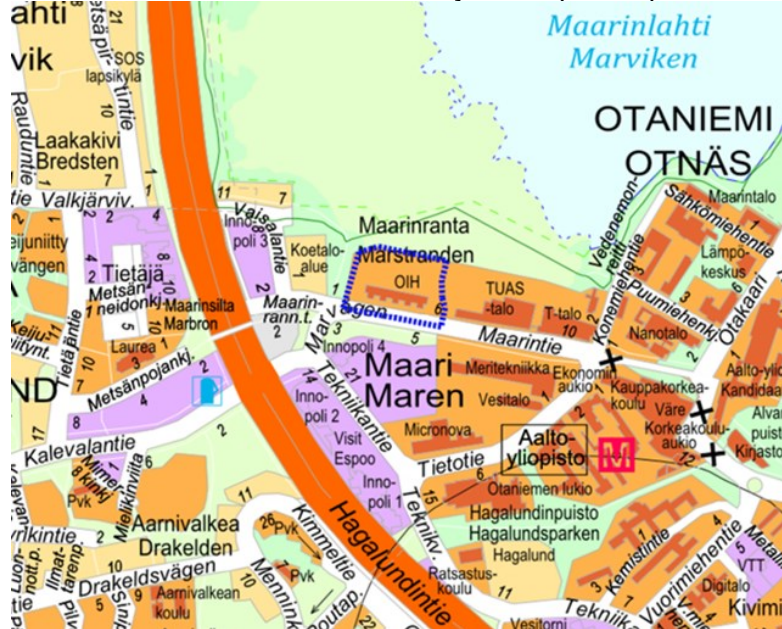
Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa rakennusten käyttötarkoitusta siten, että se sallii opetus- ja tutkimustoiminnan lisäksi toimitilakäytön ja julkiset rakennukset, sekä osoittaa ratkaisu lopputilanteen edellyttämille autopaikoille. Asemakaavan muutoksessa rakennusoikeus vähenee 1 500 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Maarintie - Marvägen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7370, käsittää osan korttelia 10082 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 221005.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta (Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt). Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 14.4.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 6.4.2021.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin opetus- ja tutkimustoiminnan korttelialuetta. Alueella sijaitsee 2012 rakennettu punatiilinen neljäkerroksinen korkeakoulurakennus ja 3–4-kerroksinen rakennuksen laajennus, jonka rakennuslupa on myönnetty 2020. Rakennuksen takana pohjoispuolella on laaja kenttämainen pysäköintialue. Alueen pohjoisosassa pysäköintialueen vieressä on melko karua niittymäistä aluetta, jossa ei kasva puita. Rakennuksessa toimii Aalto yliopiston Open Innovation House OIH. Kiinteistön omistaa Erikoissijoitusrahasto eQ Hoivakiinteistöt.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

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.

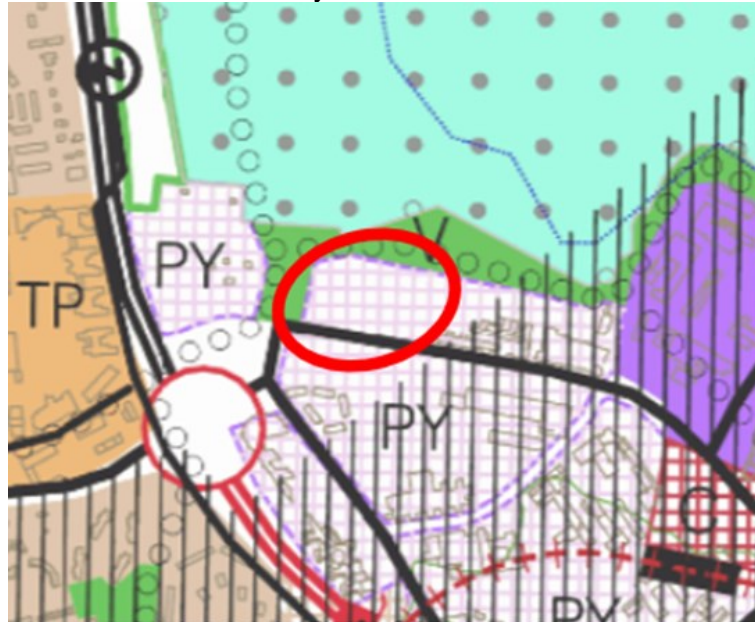
Uusimaa-kaavassa 2050 alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Suunnittelualueen läheisyydessä on Laajalahden luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon.

Ote yhdistetystä Uudenmaan maakuntakaavasta:



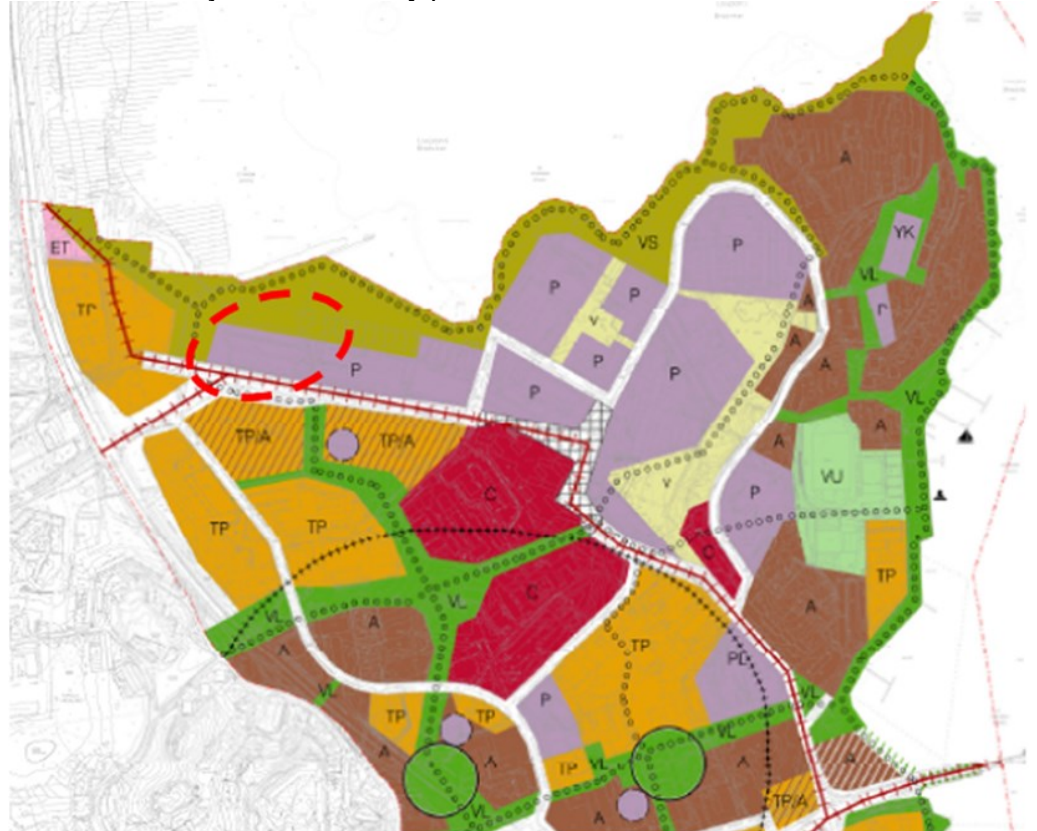
Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 29.1.2010) alue on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueena kehitettäväksi alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat sijoitetaan siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Alueelle voidaan sijoittaa palveluasuntoja.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta:



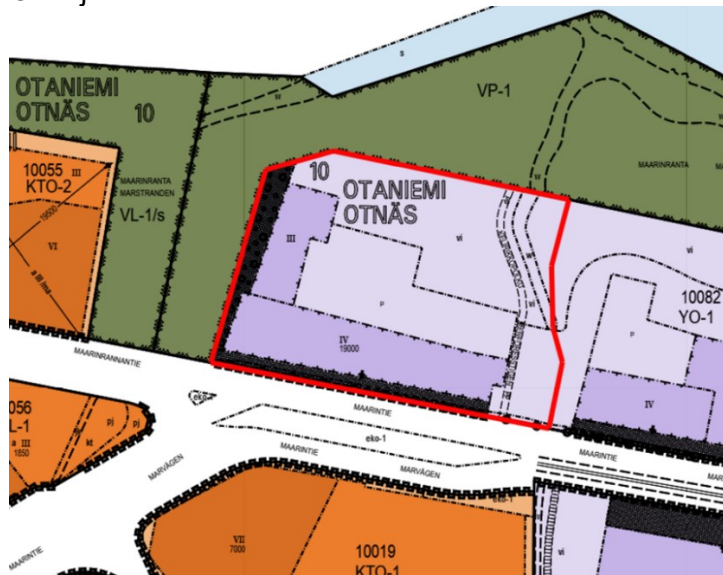
Otaniemi-Keilaniemen kaavarunkotarkastelu on yleiskaavatasoinen selvitys alueen maankäytön muutospaineista ja -mahdollisuuksista. Selvitys ei yksityiskohtaisesti ratkaise alueella havaittuja ongelmia ja tarpeita, vaan antaa suuntaviivoja ja ohjeita alueiden asemakaavoitukseen. Tietyt reunaehdot ja ohjeet asemakaavojen kokonaisuudelle nousevat kaavarungosta ja siihen tehdyistä selvityksistä. Otaniemi-Keilaniemi-kaavarungon mukaan alue on palvelujen ja hallinnon aluetta (P). Alue on varattu ensisijaisesti yliopiston tarpeisiin. Alueella voi sijaita myös työpaikkoja ja niihin liittyviä liiketiloja. Ulkoilureitin yhteystarve etelästä tulee Maarintien kautta alueen länsipuolelle.

Ote Otaniemi-Keilaniemi - kaavarungosta, jossa kaava-alueen likimääräinen sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla:



Alueella on voimassa Maari III 221003 asemakaava (lainvoimainen 13.12.2017). Korttelin10082 tontti 1 on siinä osoitettu opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevaksi alueeksi YO-1. Kortteliin saa sijoittaa liiketiloja kerrosalaltaan yhteensä korkeintaan 600 k-m². Alueelle on osoitettu kolme- ja neljäkerroksiset rakennusalat. Rakennus on rakennettava kiinni rakennusalan reunaan Maarintien varrella. Rakennusoikeutta alueella on 19 000 k-m². Alueen pohjoisosa (vi) on viheralueena yleistä virkistystä varten varattavaa aluetta, joka toimii Natura-alueen suojavyöhykkeenä. Alueen tulee olla puustoinen ja valaisematon. Viheralueen ja rakennusalan välissä on pysäköimispaikka (p). Itäosaan on varattu ohjeellisena alueen osa jalankululle ja polkupyöräilylle (Kelirikkipolku, pp) ja avo-oja, joka tulee säilyttää tai kehittää kosteikko- ja vesiaiheena (w). Alueen länsireunalla on alueen osa, joka on kehitettävä suojaviheryöhykkeeksi. Maarintien varrella on istutettavaa aluetta ja liittymäkielto rakennusalan kohdalla sekä maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Ote ajantasa-asemakaavasta:



Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.9.-12.10.2021. Nähtävilläoloaikana ei jätetty yhtään muistutusta, ja saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto koski mm. Natura-alueen suojavyöhykkeen rajausta. Muissa lausunnoissa ja kannanotoissa ei ollut huomautettavaa kaavaehdotukseen.

Ehdotusvaiheessa jätetty palaute on huomioitu asemakaavaan tehdyissä tarkennuksissa. Pysäköintialuetta on pienennetty nähtävillä olleesta kaavaehdotuksesta. Tilapäisiä pysäköintipaikkoja ei muuteta p-alueeksi. Piha-alueiden kaavamääräyksiin on lisätty teksti: Korttelialueen ympäristö tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena istutuksineen, kulkureitteineen ja materiaaleineen.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Korttelin 10082 tontin 1 käyttötarkoitus muutetaan yleisten, opetus-, tutkimus- ja toimitilarakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa toimitiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Käyttötarkoituksen muutoksella kiinteistölle mahdollistetaan Espoon Oikeustalon toiminta.

Sopimusneuvottelut

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 127

25.08.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 181

24.11.2021

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

Ympäristövaikutus selvitys (ja energiahuolto)

Hankkeen yhteydessä on tehty seuraavat ympäristövaikutus selvitykset: Arvio hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteisiin, Sitowise Oy, 2021 ja Laajalahden Natura 2000-alueeseen kohdistuvien yhteisvaikutusten arvioinnin päivitys 2020, Sitowise Oy, 2021. Selvityksissä todetaan, että objektiivisten seikkojen perusteella on poissuljettua, että hanke vaikuttaisi alueeseen merkittävästi joko erikseen tai yhdessä muiden tiedossa olevien suunnitelmien ja hankkeiden kanssa. Hanke sijoittuu Natura-alueen ulkopuolelle rakennettuun ympäristöön. Hankkeesta voi aiheutua rakentamisaikana melusta vähäistä häiriötä Natura-alueen reunaosiin. Voimakasta melua aiheuttavaa rakentamista ei tehdä 1.4.–30.9. välisenä aikana. Vaikutus ei ole merkittävän kielteinen. Hanke ei vaikuta kielteisesti minkään lajin elinympäristöihin eikä se muuta luontotyyppejä. Hanke ei vaikuta kielteisesti Natura-alueen eheyteen.

Hankkeessa on syytä kiinnittää huomiota meluavien toimenpiteiden ajoittamiseen sekä rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyn mitoittamiseen. Sulfaattimaiden esiintyminen tulee selvittää.

Laajalahden läheisyydessä sijaitsevien kaavahankkeiden yhteisvaikutukset jäävät vähäisiksi eikä yhteisvaikutuksilla arvioida olevan heikentävää vaikutusta alueen eheyteen. Merkittävimmät vaikutukset kohdistuvat lajistoon, joka ei ole Natura-alueen suojeluperusteena.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksesta ei aiheudu kaupungille merkittäviä kustannuksia. Alueelle ei ole tarpeen rakentaa uutta katuverkostoa, kunnallistekniikkaa tai energiahuoltoa. Alue on jo nykyään kaukolämpöverkon osana. Kaupunki saa tontin arvonnoususta (käyttötarkoitus sallii 30 % toimitiloja) maankäyttösopimusmaksuja.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 3.5.2021 kaavoitus- ja kuulutus kustannuksista 50 %. Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutus kulujen loppuosan, 50 %, (5 300) euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	46/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 127	25.08.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 181	24.11.2021

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 127

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Maarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 221005,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Maarintie-Marvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7370, kaupunginosassa Otaniemi, alue 221005,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Esitän että kaava palautetaan uuteen valmisteluun siten, että kaavamuutosalueeseen kuuluva, väliaikaisesti pysäköintikäyttöön otettu Natura-alueen suojavyöhyke, joka on ajantasa- asemakaavassa viheraluetta, säilytetään viheralueena ja Naturaa turvaavana suojavyöhykkeenä."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8)

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	47/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 127	25.08.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 181	24.11.2021

äänellä neljää (4) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi asian hyväksytyin esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Nevanlinna ja Karimäki ilmoittivat jättävänsä asiasta eriävän mielipiteen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Nevanlinna ja Karimäki jättivät asiasta eriävän mielipiteen:

Esitän eriävänä mielipiteenä seuraavaa: Kaavamuutosalueeseen kuuluva, väliaikaisesti pysäköintikäyttöön otettu Natura-alueen suojavyöhyke, joka on ajantasa-asemakaavassa viheraluetta, on ensisijaista säilyttää viheralueena ja Naturaa turvaavana suojavyöhykkeenä. Vaikka kaavaehdotuksesta olisi poistettu nämä viheralueella olevat väliaikaiset pysäköintipaikat, kaava olisi silti mahdollista toteuttaa riittävällä pysäköintipaikoilla.

25.8.2021 Risto Nevanlinna

25.8.2021 Johanna Karimäki

Liitteet

- 1 Maarintie, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Maarintie, kaavamääräykset
- Maarintie, kaavakartta
- Maarintie, ajantasa-asemakaava
- Maarintie, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

48/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 182

24.11.2021

5461/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 182

§ 182

Metsänpojanpolku, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 213411, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Laukkanen Mikko
Asanti Jenny
Koivula Olli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset on annettu Maarinsolmun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 221400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 24.11.2021 päivätyn Metsänpojanpolku - Skogsmansstigen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7349, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213411,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosasta puolet, 1 600 euroa sekä 1/6 kuulutuskustannuksista, 383,34 euroa, eli yhteensä 1 983,34 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna puheenjohtajan 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 9.12.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa vanhan liike- ja varikkorakennuksen, asfaltoidun piha-alueen sekä kahden varistorakennuksen tilalle neljä uutta kuudesta kolmeentoista kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikansi. Muutos palvelee kaupungin tavoitetta lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) -toteutusohjelman mukaisesti. Uudet rakennusmassat sovitetaan korkeudeltaan ympäröivään rakennuskantaan.

Metsänpojanpolun kaavamuuos ja alueella sijaitsevat muut vireillä olevat kaavamuuokset sovitetaan yhteen luontevaksi kokonaisuudeksi kaupunkikuvan ja liikenteen näkökulmasta. Kaava-alue sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaavan työpaikka-alueella (TP).

Kaava-alue käsittää tontin, jossa sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus ja tämän kaksikerroksinen varikkosiipi, sekä kaksi yksikerroksista varistorakennusta sekä Metsänpojanpolun katualuetta. Tontin maanpinta on pääosin asfaltoitu. Lisäksi kaava-alue käsittää yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta, jossa sijaitsee Metsänpojanpolku, sekä puistomuuntaja. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 9 600 k-m². Kokonaiskerrosala on 14 800 k-m², joista 200 k-m² tulee käyttää liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaan. Tilat saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus nousee noin 8 800 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

50/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 182

24.11.2021

Metsänpojanpolku - Skogsmansstigen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7349, käsittää korttelin 16068, tontti 2, sekä osan kiinteistöstä 49-16-9901-0 (Pohjois-Tapiolan kadut), 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213411.

Lautakunnan viimeisin käsittely

Metsänpojanpolun alue oli osana Maarinsolmun asemakaavan ehdotusta, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta kokouksessaan 29.5.2018 (§ 113) palautti uudelleen valmisteltavaksi.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Korttelin 16068 tontin 2 kaavamuutoksen hakijana on tontin maanomistaja Tapiolan Lämpö Oy. Hakemus saapui 10.11.2020.

Vireilletulosta on tiedotettu Maarinniityn asemakaavan muutoksen (alue 221400) osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 17.11.2004.

Alueen nykytila

Kaava-alue käsittää tontin, jossa sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus ja tämän kaksikerroksinen varikkosiipi, sekä kaksi yksikerroksista varastorakennusta. Tontin maanpinta on pääosin asfaltoitu. Lisäksi kaava-alue käsittää yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta, jossa sijaitsee Metsänpojanpolku, sekä puistomuuntaja.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevat asuinrakennukset ovat viidestä seitsemään kerroksisia asuinkerrostaloja. Tämän lisäksi lännessä kolmikerroksinen toimitilarakennus ja vastapäätä Metsänpojankujan toisella puolella kolmikerroksinen koulurakennus. Idässä suunnittelualueita rajaa kaksikerroksinen liikennetalo, jossa sijaitsee mm. S-Market, sekä tämän pysäköintialue. Kaava-alueita rajaa etelästä vilkasliikenteinen Kalevalantie. Aalto-yliopiston metroasema on noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Lähimmät Raide-Jokerin pysäkit ovat suunnitelman mukaan tulossa kaava-alueen välittömään läheisyyteen.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 182

24.11.2021

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.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueelle on myös osoitettu voimajohdon merkintä.

Yleiskaava

Voimassa oleva:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP), joka on varattu yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle.

Asemakaava

Alueella on voimassa 213400 Maarinnitty I (lainvoimainen 24.4.1979) asemakaava. Korttelin 16068 tontti 2 on osoitettu liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (ALT), jonka kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,70$. Metsänpojanpolku sijaitsee kiinteistöllä 49-16-9901-0 (Pohjois-Tapiolan kadut) ja on merkinnältään yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattua katualuetta. Murtoluvun osoittama osa rakennuksen pohjapinta-alasta saadaan kaavassa määrätyn kerrosluvun estämättä käyttää rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin, jotka sijoitetaan kaavassa mainittujen kerrosten yläpuolelle. Tontista saa käyttää rakentamiseen 50 %. Rakennusoikeutta on siten kerrosneliömetreinä noin 6 000. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään yksi paikka 70 k-m² kohti. Korttelin länsireunalla sijaitsee Metsänpojanpolun yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu katualue.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Suunnittelualue oli aikaisemmin osa 221400 Maarinsolmu -nimistä asemakaavan muutosta, jonka kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 23.3.2017. Kaavaehdotus oli nähtävillä 2.5.–1.6.2017 (705/2016).

Maarinsolmun kaavaehdotuksesta jätettiin muistutuksia viisi kappaletta, joista kaksi koskivat suunnittelualueetta (kortteli 16068, tontti 2) Mielipiteissä Kalevalantie 5:een suunniteltuja rakennusmassoja (6–13 kerrosta) pidettiin liian korkeina. Lisäksi korkeimpien rakennuksien sijoittamista toivottiin tontin itäosiin länsiosan sijaan. Lisäksi pääasiallisen ajoyhteyden järjestämistä tontille suoraan Kalevalantieltä toivottiin tutkittavan.

ELY-keskuksen lausunnon perusteella kaikille asuinhuoneistoille tulee taata mahdollisuus niiden avautumiseen sellaisen julkisivun puolelle, jossa Vnp:n 993/1992 mukaiset ohjeavot eivät ylity. Lausunnon perusteella tarkennettiin kaavamääräyksiä, jotka koskivat mm. melun huomioimista.

Espoon kaupunginmuseo näkee kortteliin suunnitellut 11–13 kerroksiset rakennukset kyseiselle paikalle epäluontevina ja liian korkeina.

Asukastilaisuutta ei ole pidetty.

Asemakaavan muutos

Asuinkerrostalojen korttelialue 16068 (AK). Kaavaehdotuksessa osoitetaan vanhan liike- ja varikkorakennuksen, asfaltoidun piha-alueen sekä kahden varastorakennuksen tilalle neljä uutta neljästä kahteentoista kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikansi. Uusien rakennuksien aiottu rakennusoikeus on yhteensä noin 14 800 k-m².

Alueelle saa rakentaa neljä neljästä kahteentoista kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikannen. Korttelialueelle osoitetaan 14 800 k-m² asuinrakennusoikeutta josta 200 k-m² tulee käyttää liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaan. Tilat saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Liike-, toimisto, myymälä-, kerho, tms. tilalle tulee osoittaa 1 autopaikka/100 k-m² ja 1 polkupyöräpaikka/40 k-m², joko tontilta tai rakennuksenalaisesta pysäköinnistä kansipihan alta.

Asuntoja varten on rakennettava autopaikkoja 1/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi polkupyöräpaikka/30 k-m² tai vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa/asunto katetussa, lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköinti ulkona.

Kansipihan alle tulee pihakannen alainen paikoituslaitos, irtaimistovarastot, polkupyöräpaikat ja muita yhteiskäyttötiloja. Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä, ja sen viihtyvyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kansipiha toimii asuntojen leikki- ja oleskelupihana. Kansipihalle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Kadunpuoleisten sisäänkäyntien suunnittelussa tulee huomioida tontin rajalle tulevat kävelyn- ja pyöräilyn yhteydet. Kadunpuoleiset sisäänkäynnit on toteutettava esteettöminä.

Yleisiä autopaikkoja on mahdollista toteuttaa Metsäpojankujan kadun varteen kadun parantamisen yhteydessä. Alustavan suunnitelman mukaan Metsäpojanpolun kaavamuutoksen kohdalle on mahdollista mitoittaa neljä yleistä autopaikkaa. Yleisiä autopaikkoja on oltava lähialueella lähtökohtaisesti 15 kpl suunniteltavan tontin osalta (yksi autopaikka/1 000 k-m²). Yleisten autopaikkojen vähydestä aiheutuvaa ongelmaa voidaan lieventää sijoittamalla tontin pysäköintilaitokseen vieraspaikkoja.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa, kiviaineista materiaalia. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Parvekkeet ja oleskeluterassit suojataan meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylity. Rakennusten tuloilma otetaan ullakon tasolta ja sisäpihan puolelta.

Korttelialue sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet sekä oleskeluterassit tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden suojaamaan melukatveeseen, siten että asuntoalueille asetetut meluarvot eivät ylity. Leikkipihan sijoittamisessa tulee ilman laatuun kiinnittää huomiota. Hulevesien hallinnassa suositaan ensisijaisesti viherrakenteita sekä hulevesien laatua parantavia ratkaisuja.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttö Sopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma, joka on asemakaavaselostuksen liitteenä.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 12.4.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3. Loput perittävät maksut jaetaan kahden eri hakijan kesken.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

54/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 182

24.11.2021

- Ote: Hakija
- Laskutus: ksk.laskutus@espoo.fi
- Jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.2.2005 § 9

Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteen esittämistä varten Maarinsolmun, alue 221400, 8.2.2005 päivätyn asemakaavaluonnoksen ja siihen liittyvät asemakaavan muutosluonnokset, piirustusnumero 6062,

2

pyytää asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvistä asemakaavan muutosluonnoksista osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta ulkopuolisilta lausunnonantajilta lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä,

3

ilmoittaa korttelin 16067 muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee

MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskuluja IV maksuluokan mukaisen palkkion 7 000 euroa ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä 2 100 euroa eli yhteensä 9 100 euroa. Laatimiskuluista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3 laskutetaan heti ja loput kustannukset asemakaavan ja siihen liittyvien asemakaavan muutosten hyväksymisen jälkeen,

4

edellyttää, että sopimusneuvottelutyöryhmä selvittää ennen asemakaavan ja siihen liittyvien asemakaavan muutosten hyväksymistä maankäyttösopimuksen tarpeellisuuden ja neuvottelee maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen siten, että se on allekirjoitettu tai kaupunginhallitus on sen hyväksynyt, ennen kuin asemakaava ja siihen liittyvät asemakaavan muutokset hyväksytään,

5

järjestää Maarinsolmun asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvistä asemakaavan muutosluonnoksista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi :n.
(Tiedotus- ja keskustelutilaisuus on tarkoitus pitää yhdessä Hagalundinkallion kaavanmuutoksen kanssa).

Käsittely

Asia käsiteltiin asia 11 jälkeen yhdessä asian 10 kanssa.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Leppäkorven kannattaman, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 3.3.2005 pidettävään kokoukseen.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 3.3.2005 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 3.3.2005 § 13

Ehdotus

Asemakaavapäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteen esittämistä varten Maarinsolmun, alue 221400, 8.2.2005 päivätyn asemakaavaluonnoksen ja siihen liittyvät asemakaavan muutosluonnokset, piirustusnumero 6062,

2

pyytää asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvistä asemakaavan muutosluonnoksista osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta ulkopuolisilta lausunnonantajilta lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä,

3

ilmoittaa korttelin 16067 muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskuluja IV maksuluokan mukaisen palkkion 7 000 euroa ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä 2 100 euroa eli yhteensä 9 100 euroa. Laatimiskuluista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3 laskutetaan heti ja loput kustannukset asemakaavan ja siihen liittyvien asemakaavan muutosten hyväksymisen jälkeen,

4

edellyttää, että sopimusneuvottelutyöryhmä selvittää ennen asemakaavan ja siihen liittyvien asemakaavan muutosten hyväksymistä maankäytösopimuksen tarpeellisuuden ja neuvottelee maanomistajan kanssa maankäytösopimuksen siten, että se on allekirjoitettu tai kaupunginhallitus on sen hyväksynyt, ennen kuin asemakaava ja siihen liittyvät asemakaavan muutokset hyväksytään,

5

järjestää Maarinsolmun asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvistä asemakaavan muutosluonnoksista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi :n.

(Tiedotus- ja keskustelutilaisuus on tarkoitus pitää yhdessä Hagalundinkallion kaavanmuutoksen kanssa).

Käsittely

Keskustelun alussa puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko asiat 13 ja 14 käsitellä yhdessä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Leppäkorven kannattamana seuraavaa:

1. alueen osalta tehdään pikaisesti selvitys mahdollisuuksista lisätä merkittävästi asuntorakennusoikeutta

2. liikenteen osalta tehdään lisäselvitykset tunneloinnin turvallisuudesta sekä tunneloinnin toteutuksesta ja liikenteen sujuvuudesta myös kaava-alueiden läheisyydessä Tapiola - Otaniemi - Keilalahti alueella. Lisäksi selvitetään, miten Maarinsolmun toteutuksella varmistetaan, ettei se lisää Otaniemen kampusalueen läpikulkuliikennettä ja miten Laajalahden vedenpinnan vaihteluista aiheutuvat ongelmat kuten Kehä I:n osittainen kaukalointi ja Otaniementien korkeustason nosto tai veden nousua estävät tukimuurit hoidetaan.

3. selvitetään kevyen liikenteen yhteydet Otaniemestä Tapiolan ja Keilalahden suuntiin siten, että korostetaan kampusalueen korkeatasoista rakenteellista kehittämistä viherrakentamisineen.

4. nämä selvitykset ja yhteenvedot eri tahoilta saadusta palautteesta tuodaan lautakunnan käsittelyyn ennen asemakaavoituksen seuraavaa vaihetta.

Perusteluna puheenjohtaja Markkula esitti seuraavaa:

"Otaniemi on Espoon strategisessa suunnittelussa nostettu erittäin keskeiseen rooliin. Espoon imagon, uusien työpaikkojen synnyn sekä verojen ja kaupungin muidenkin tulojen kannalta Otaniemi vaikuttaa paitsi alueen omaan toimintaan, niin koko kaupunkiin ja pääkaupunkiseutuun. Otaniemen ja sen lähialueiden tiede- ja teknologiatoimintaa harjoittavat ja tätä tukevia palveluja tuottavat julkishallinnolliset yhteisöt sekä pienet ja suuret yritykset ovat maailmanlaajuisestikin tarkasteltuna ainutlaatuinen kokonaisuus.

Otaniemi - Keilalahti - Keilaniemi aluekokonaisuus on Espoon merkittävin ja edelleen kasvava työpaikkakeskittymä, jonka suuret ja yhä suuremmaksi tulevat ongelmat ovat liikenteen sujuvuus ja asuntojen puute. Otaniemen

opiskelijamäärät mukaan lukien Laurea-ammattikorkeakoulun sosiaali- ja terveysalan opiskelijamäärät ovat viime vuosina tuntuvasti kasvaneet. Niin opiskelijoiden kuin alueella töissä käyvien kannalta olisi suuri etu mahdollistaa heistä yhä suuremmalle osalle asuminen työ- tai opiskelupaikan läheisyydessä. Myös tuleva raideliikennetarkaisu, huomioon ottaen asuntorakentaminen, alueella pitäisi maksimoida korkeatasoista toteutusta kuitenkin korostaen. Tällainen kehitys toisi myös Tapiolan alueen kaupallisille palveluille lisää asiakkaita sekä kouluille ja päiväkodeille yms. käyttäjiä. Nyt käsittelyssä olevat asemakaavat luovat ratkaisuja näihin ongelmiin.

Tunneloinnin ja koko alueen infrastruktuurin ja ympäristön rakentamisen kustannukset ovat suuret, jonka seurauksena alueelle kaavoitettavalla uudella rakennusoikeudella on kyettävä kattamaan osa näistä kustannuksista. Näistä kaikista tekijöistä johtuen on kaavoituksen tässä vaiheessa selvitettävä myös nyt nähtäville laitettavia kaavoja suuremman rakennusoikeuden määriä."

Jäsen Leppäkorpi ehdotti jäsen Karimäen kannattamana, että ulkopuolisiin lausunnonantajiin lisätään Espoon ympäristöyhdistys ry sekä Bird Life ry.

Edelleen jäsen Leppäkorpi ehdotti, että tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan puheenjohtaja Markkula.

Jäsen Karimäki ehdotti puheenjohtaja Markkulan kannattamana, että puheenjohtajan ehdotuksen kohtaan 1 lisätään loppuun lause: "Lisäksi selvitetään mahdollisuus opiskelija-asuntoihin."

Jäsen Kemppi-Virtanen ehdotti, että Kehä I:n tunneloinnin osalta selvitetään kaavoituksen edellyttämällä tarkkuudella:

1. tunnelin turvallisuuskysymykset (savunpoisto, poistumistiet, jalkakäytävän tarve)
2. tunnelin välityskyky tulevaisuuden kasvavien liikennemäärien mukaiseksi; laajentamismahdollisuus
3. tunnelin rakentamisen ja käytön aikaiset haitat Otaniemen herkille laboratorioille (Mikes, Digitalo, KCL yms.) tärinä
4. pohjavesipainumat
5. Tapiolan liikenteen kokonaisselvitys
6. rakennusoikeuden huomattava lisääminen kustannusten kattamiseksi.

Jäsen Wegelius ehdotti, että kaavan nähtävilläoloaikana tutkitaan laboratoriokorttelin KTY-1 10015 ja AK-korttelin välille leveämpää vapaa-alueita rakennuksia massoittelemalla tai kevyen liikenteen reitin muutoksella.

Puheenjohtaja tiedusteli jäseniltä Kemppi-Virtanen ja Wegelius sopiiko heille, että heidän tekemänsä ehdotukset, jotka ovat yksityiskohtia

puheenjohtajan tekemän lisäsesityksen sisällä, merkitään pöytäkirjamerkinnöiksi ja saatetaan näin keskuksen käsiteltäväksi. Molemmat hyväksyivät tämän menettelyn.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko edellä esitetyt ehdotukset hyväksyä esittelijän ehdotuksen lisäksi. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänet yksimielisesti valita tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia käsiteltiin yhdessä asian 14 kanssa.

1

hyväksyy MRA 30 §:n mukaisesti nähtäville mielipiteen esittämistä varten Maarinsolmun, alue 221400, 8.2.2005 päivätyn asemakaavaluonnoksen ja siihen liittyvät asemakaavan muutosluonnokset, piirustusnumero 6062,

2

pyytää asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvistä asemakaavan muutosluonnoksista osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisilta ulkopuolisilta lausunnonantajilta lausunnot sekä toimialojen kannanotot kahden kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä,

3

ilmoittaa korttelin 16067 muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskuluja IV maksuluokan mukaisen palkkion 7 000 euroa ja kustannukset kuulutusten julkaisemisesta sanomalehdissä 2 100 euroa eli yhteensä 9 100 euroa. Laatimiskuluista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3 laskutetaan heti ja loput kustannukset asemakaavan ja siihen liittyvien asemakaavan muutosten hyväksymisen jälkeen,

4

edellyttää, että sopimusneuvottelutyöryhmä selvittää ennen asemakaavan ja siihen liittyvien asemakaavan muutosten hyväksymistä maankäyttösopimuksen tarpeellisuuden ja neuvottelee maanomistajan kanssa maankäyttösopimuksen siten, että se on allekirjoitettu tai kaupunginhallitus on sen hyväksynyt, ennen kuin asemakaava ja siihen liittyvät asemakaavan muutokset hyväksytään,

5

järjestää Maarinsolmun asemakaavaluonnoksesta ja siihen liittyvistä asemakaavan muutosluonnoksista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Markku Markkulan. (Tiedotus- ja keskustelutilaisuus on tarkoitus pitää yhdessä Hagalundinkallion kaavanmuutoksen kanssa).

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta päätti, että nähtävilläoloaikana

- alueen osalta tehdään pikaisesti selvitys mahdollisuuksista lisätä merkittävästi asuntorakennusoikeutta. Lisäksi selvitetään mahdollisuus opiskelija-asuntoihin.
- liikenteen osalta tehdään lisäselvitykset tunneloinnin turvallisuudesta sekä tunneloinnin toteutuksesta ja liikenteen sujuvuudesta myös kaava-alueiden läheisyydessä Tapiola - Otaniemi - Keilalahti alueella. Lisäksi selvitetään, miten Maarinsolmun toteutuksella varmistetaan, ettei se lisää Otaniemen kampusalueen läpikulkuliikennettä ja miten Laajalahden vedenpinnan vaihteluista aiheutuvat ongelmat kuten Kehä I:n osittainen kaukalointi ja Otaniementien korkeustason nosto tai veden nousua estävät tukimuurit hoidetaan.
- selvitetään kevyen liikenteen yhteydet Otaniemestä Tapiolan ja Keilalahden suuntiin siten, että korostetaan kampusalueen korkeatasoista rakenteellista kehittämistä viherrakentamisineen.
- nämä selvitykset ja yhteenvedot eri tahoilta saadusta palautteesta tuodaan lautakunnan käsittelyyn ennen asemakaavoituksen seuraavaa vaihetta.

Lautakunta päätti, että ulkopuolisiin lausunnonantajiin lisätään Espoon ympäristöyhdistys ry sekä Bird Life ry.

Jäsenten Kemppi-Virtanen ja Wegelius edellä käsittelyä koskevassa selostuksessa olevat pöytäkirjamerkinnot merkittiin ja lähetettiin keskuksen käsiteltäväksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 6.5.2009 § 6

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Maarinsolmun asemakaavaluonnoksesta sekä siihen liittyvistä asemakaavojen muutosluonnoksista, alue 221400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.2.2005 päivätyn ja 30.3.2009 muutetun Maarinsolmun - Marknuten asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvät asemakaavojen muutosehdotukset, piirustusnumero 6062, joka käsittää korttelin 16067, korttelin 16068 tontit 1, 2, 3 ja 1:1582, korttelin

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 182

24.11.2021

10039 tontin 3 sekä osan puistoaluetta 10. kaupunginosassa (Otaniemi) ja 12. kaupunginosassa (Tapiola), alue 221400. (Muodostuu uusi kortteli 12185),

3

pyytää asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväksestä.

Käsittely Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Elon kannattamana, että asia jätetään tutustumista varten pöydälle seuraavaan kokoukseen.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 13.5.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.5.2009 § 6

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Maarinsolmun asemakaavaluonnoksesta sekä siihen liittyvistä asemakaavojen muutosluonnoksista, alue 221400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.2.2005 päivätyn ja 30.3.2009 muutetun Maarinsolmun - Marknuten asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvät asemakaavojen muutosehdotukset, piirustusnumero 6062, joka käsittää korttelin 16067, korttelin 16068 tontit 1, 2, 3 ja 1:1582, korttelin 10039 tontin 3 sekä osan puistoaluetta 10. kaupunginosassa (Otaniemi) ja 12. kaupunginosassa (Tapiola), alue 221400. (Muodostuu uusi kortteli 12185),

3

pyytää asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväksestä.

Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä teki seuraavat korjaukset kaavamääräyksiin:

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 182

24.11.2021

§ 15 muutetaan kuulumaan: Rakennuksen ilmanottoaukkoja ei saa sijoittaa alle 10 m korkeudelle maanpinnan tasosta.

Kaavamääräyksestä 32 dB poistetaan sen loppuosa, joka kuuluu: KTO-2 alueella rakennuksen ilmanottoaukkoja ei saa sijoittaa merkinnän osoittamalle rakennusalan puolelle alle +10.0 m korkeudelle maanpinnan tasosta.

Kaavamääräyksiin K, K-1 ja KTO-2 lisätään § 15.

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja 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 27.5.2009 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.5.2009 § 3

Ehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Maarinsolmun asemakaavaluonnoksesta sekä siihen liittyvistä asemakaavojen muutosluonnoksista, alue 221400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.2.2005 päivätyn ja 30.3.2009 muutetun Maarinsolmun - Marknuten asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvät asemakaavojen muutosehdotukset, piirustusnumero 6062, joka käsittää korttelin 16067, korttelin 16068 tontit 1, 2, 3 ja 1:1582, korttelin 10039 tontin 3 sekä osan puistoaluetta 10. kaupunginosassa (Otaniemi) ja 12. kaupunginosassa (Tapiola), alue 221400. (Muodostuu uusi kortteli 12185),

3

pyytää asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyyntökirjeen päiväyksestä.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Lahden kannattamana, että Maarinsolmun asemakaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että tämän kaava-alueen ja sen lähialueiden asemakaavoitusta tulee uudelleen arvioida osana

Tapiola-projektia lähtien T3-alueen tavoitteenasettelusta. Hagalundinkallion arkkitehtikilpailun tulos ja lautakunnan hyväksymä Maarinaukion asemakaava asettavat tälle hyvät lähtökohdat. Tällöin erityisesti:

1. Koko alueesta mukaan lukien Spektrin, Laurean ja Innopolin ympäristöt tulee laatia kokonaissuunnitelma, joka täyttää Otaniemi-Tapiola alueen pohjoisen sisäänkäynnin korkeat arkkitehtoniset ja toiminnalliset laatuvaatimukset. Alueen rooli Aalto-yliopiston ja T3-alueen suunnitelmien täsmennettyä on huomattavasti merkityksellisempi kuin arveltiin 1990-lopussa ja 2000-luvun alussa, jolloin Maarinsolmun kaava-alueen nyt esillä oleva perusratkaisu laadittiin.

2. Maarinsolmun asemakaava-alueen ratkaisuja, erityisesti Kalevalantien pohjoispuolisen alueen luonnetta, on tarpeen muuttaa merkittävästi siten, että Kehä I:n molemmat puolet ovat kaupunkikuvallisesti tasapainoisia. Kalevalantien eteläpuolelle voidaan sijoittaa suhteellisen korkea rakennusmassa siten, että sen ja Kimmeltien rivitalojen väliin jää riittävä, istutuksin täydennettävä vihialue. Tämä rakennusmassa voi olla esimerkiksi Laurean opetustiloja, palveluyritystiloja ja opiskelija-asuntoja. Autopaikoitus olisi järjestettävä Hagalundinkallion pysäköintiluolaan tai tähän ja lähikortteleihin maan tai kannen alle.

3. Kehä I:n silta- ja risteysratkaisulle on tarpeen asettaa korkeat laatu- ja toimivuusvaatimukset. Tehdyt suunnitelmat ja myös liikenneratkaisut niin länteen (Kalevalantie ja erityisesti Tietäjätien ja Pohjantorin risteykset) kuin itään (Tekniikantien risteys ja Otaniementien länsipää) tulee arvioida ottaen huomioon niiden ympäristön uudet rakennushankkeet. Ns. rombisien liittymämallin ohella on arvioita kiertoliittymämallia.

4. Maarinsolmun liittymän ja liikenneväylien ratkaisujen tulee olla läpäisykyvyltään riittävät myös sinä tapauksessa, että liikennemäärät kasvavat ennustettua suuremmiksi. Kehä I:n liikenteen sujavuus ja ruuhkautumattomuus vähentävät paikallisesti huomattavasti liikenteen päästöjä. Kevyen liikenteen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

5. Otaniemi Visiossa on tavoitteeksi asetettu joukkoliikennettä suosiva ja alueen maisemallisia ydinkohtia pysäköinniltä vapauttava liikennereformi. Tämä pitää konkretisoida osana T3-alueen suunnittelua alueen kaikkien toimijoiden kanssa. Maantasopysäköintiä Innopolin alueella ei lisätä.

6. Tämän palautuspäätöksen tuloksena tehtäviä hahmotelmia esitellään lautakunnalle syksyllä 2009 ennen asemakaavaehdotuksen ja muiden yksityiskohtaisten ehdotusten laatimista.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Maarinsolmun asemakaavaehdotus palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että tämän kaava-alueen ja sen lähialueiden asemakaavoitusta tulee uudelleen arvioida osana Tapiola-projektia lähtien T3-alueen tavoitteenasettelusta. Hagalundinkallion arkkitehtikilpailun tulos ja lautakunnan hyväksymä Maarinaukion asemakaava asettavat tälle hyvät lähtökohdat. Tällöin erityisesti:

1. Koko alueesta mukaan lukien Spektrin, Laurean ja Innopolin ympäristöt tulee laatia kokonaissuunnitelma, joka täyttää Otaniemi-Tapiola alueen pohjoisen sisäänkäynnin korkeat arkkitehtoniset ja toiminnalliset laatuvaatimukset. Alueen rooli Aalto-yliopiston ja T3-alueen suunnitelmien täsmennettyä on huomattavasti merkityksellisempi kuin arveltiin 1990-lopussa ja 2000-luvun alussa, jolloin Maarinsolmun kaava-alueen nyt esillä oleva perusratkaisu laadittiin.

2. Maarinsolmun asemakaava-alueen ratkaisuja, erityisesti Kalevalantien pohjoispuolisen alueen luonnetta, on tarpeen muuttaa merkittävästi siten, että Kehä I:n molemmat puolet ovat kaupunkikuvallisesti tasapainoisia. Kalevalantien eteläpuolelle voidaan sijoittaa suhteellisen korkea rakennusmassa siten, että sen ja Kimmeltien rivitalojen väliin jää riittävä, istutuksin täydennettävä viheralue. Tämä rakennusmassa voi olla esimerkiksi Laurean opetustiloja, palveluyritystiloja ja opiskelija-asuntoja. Autopaikoitus olisi järjestettävä Hagalundinkallion pysäköintiluolaan tai tähän ja lähikortteleihin maan tai kannen alle.

3. Kehä I:n silta- ja risteysratkaisulle on tarpeen asettaa korkeat laatu- ja toimivuusvaatimukset. Tehdyt suunnitelmat ja myös liikenneratkaisut niin länteen (Kalevalantie ja erityisesti Tietäjätien ja Pohjantorin risteykset) kuin itään (Tekniikantien risteys ja Otaniementien länsipää) tulee arvioida ottaen huomioon niiden ympäristön uudet rakennushankkeet. Ns. rombisien liittymämallin ohella on arvioita kiertoliittymämallia.

4. Maarinsolmun liittymän ja liikenneväylien ratkaisujen tulee olla läpäisykyvyltään riittävät myös sinä tapauksessa, että liikennemäärät kasvavat ennustettua suuremmiksi. Kehä I:n liikenteen sujuvuus ja ruuhkautumattomuus vähentävät paikallisesti huomattavasti liikenteen päästöjä. Kevyen liikenteen toimivuuteen tulee kiinnittää erityistä huomiota.

5. Otaniemi Visiossa on tavoitteeksi asetettu joukkoliikennettä suosiva ja alueen maisemallisia ydinkohtia pysäköinniltä vapauttava liikennereformi. Tämä pitää konkretisoida osana T3-alueen suunnittelua alueen kaikkien toimijoiden kanssa. Maantasopysäköintiä Innopolin alueella ei lisätä.

6. Tämän palautuspäätöksen tuloksena tehtäviä hahmotelmia esitellään lautakunnalle syksyllä 2009 ennen asemakaavaehdotuksen ja muiden yksityiskohtaisten ehdotusten laatimista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.4.2016 § 70

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Maarinsolmun kaavaluonnoksesta, alue 221400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.2.2005 päivätyn ja 26.4.2016 muutetun Maarinsolmu - Marknuten asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6062, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), 12. kaupunginosassa (Tapiola) sekä 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 221400,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Puheenjohtaja Kirsi Louhelainen ehdotti jäsen Jukka Lahden kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Louhelainen tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä.

Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Louhelainen kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan 11.5. pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.5.2016 § 77

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 182

24.11.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Maarinsolmun kaavaluonnoksesta, alue 221400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.2.2005 päivätyn ja 26.4.2016 muutetun Maarinsolmu - Marknuten asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6062, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), 12. kaupunginosassa (Tapiola) sekä 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 221400,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Louhelaisen kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan pöydällepanoehdotus yksimielisesti hyväksyä.

Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan 25.5.2016 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.5.2016 § 92

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Maarinsolmun kaavaluonnoksesta, alue 221400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.2.2005 päivätyn ja 26.4.2016 muutetun Maarinsolmu - Marknuten asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6062, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), 12. kaupunginosassa (Tapiola) sekä 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 221400,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti jäsen Harriet Klar-Kristolan kannattamana, että päätösklemmit muutetaan kuulumaan seuraavasti:

1

kaupunkisuunnittelulautakunta päättää hyväksyä Maarinsolmun ja sen lähialueiden jatkosuunnittelua ohjaamaan alla olevat teesit ja

2

kaupunkisuunnittelulautakunta päättää palauttaa asian valmisteltavaksi siten, että Maarinsolmun alueesta laaditaan teesien mukainen kokonaissuunnitelma kaavaehdotusten perustaksi.

Teesit seuraavasti muokattuina:

Teesi 1

Kehä I on tärkeä seudullinen poikittaisväylä, jossa liikenteen tulee olla sujuvaa ja turvallista ja josta liittyminen kaupunkimaiseen katuverkkoon Maarinsolmun eritasoliittymässä tulee tapahtua joustavasti ja turvallisesti. Maarinsolmun suunnittelussa varaudutaan myös pikaraitiotien jatkoon Espoon liikenneverkko- ja vision mukaisesti välille Otaniemi-Suurpelto-Kera.

Teesi 2

Maarinsolmun kaupunkimaisen kokonaisuuden hallintaa tulee korostaa. Tätä varten jatkosuunnittelussa tarkastellaan eritasoliittymän mahdollisia toteutusvaihtoja, joilla liittymä vie mahdollisimman vähän arvokasta rakennusmaata ja mahdollisesti rakennettavaan Kehä I:n Hagalundinkallion tunneliin johtava taso voidaan madaltaa nykytilaan verrattuna. Eritasoliittymän tulee yhdistää Tapiola ja Otaniemi kaupunkimaisesti niin, että siirtyminen alueelta toiselle myös jalan ja polkupyörällä voi tapahtua miellyttävästi ja turvallisesti. Liikenteen melun- ja pölyntorjuntaan kiinnitetään erityistä huomiota hyödyntämällä rakennusmassoja ja viherrakentamista.

Teesi 3

Joukkoliikenteen asemien läheisyys ja suurimittakaavainen väyläalue perustelevat Maarinsolmun ympäristöön tehokasta ja korkeaa rakentamista kuitenkin niin, että alueelle syntyy kaupunkimaista viihtyisää lähiympäristöä ja että suuretkin rakennusmassat muodostavat yhtenäisiä harmonisia kokonaisuuksia, ei irrallisia torneja. HOAS:lle varatun korttelin massoittelu tulee toteuttaa esitettyä matalampana.

Teesi 4

Maarinsolmuun luodaan persoonallinen ja tunnistettava karaktääri, joka viestii Otaniemen kampuskaupunginosasta ja Tapiolan puutarhakaupungista.

Teesi 5

Maarinsolmuun liittyvät kadut (Kalevalantie, Tekniikantie) suunnitellaan persoonallisiksi kaupunkibulevardeiksi, joiden varrella on asuntoja, liiketiloja ja palveluita. Myös Maarin alueelle tulevan Raide-Jokerin ympäristö tulee suunnitella kaupunkimaiseksi. Laajalahden Natura-alue ja sitä koskevien määräysten huomioon ottaminen on olennainen osa Maarin alueen kehittämisessä.

Teesi 6

Maarinsolmun alueelle toteutetaan sekä työpaikkoja että asuntoja, myös opiskelija-asuntoja sekä monipuolisia lähipalveluja. Alueelle soveltuvat erityisen hyvin ns. hybridikohteet, joissa on palveluja, työpaikkoja ja asuntoja.

Teesi 7

Maarinsolmun liittäminen mahdollisesti toteutettavaan Hagalundinkallion tunneliin ja sen päälle tulevaan kaupunkibulevardiin suunnitellaan maisemallisesti erityisen huolellisesti siten, että kaupunkimaisuus korostuu ja bulevardit muodostuu saranaksi Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen innovaatio- ja yrityskaupungin välille.

Teesi 8:

Maarinsolmun alueen asemakaavoitus ja Kehä I:n tiesuunnittelu sekä Hagalundinkallion asemakaavoituksen linjaukset tulee aikataulullisesti toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena.

Teesien järjestys muutetaan siten, että alkuun tulevat teesit 6, 4, 5, 3.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotukset yksimielisesti hyväksyä.

Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti.

Muutokset on huomioitu pöytäkirjassa ja sen liitteissä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

päätti hyväksyä Maarinsolmun ja sen lähialueiden jatkosuunnittelua ohjaamaan seuraavat teesit:

Teesi 1

Maarinsolmun alueelle toteutetaan sekä työpaikkoja että asuntoja, myös opiskelija-asuntoja sekä monipuolisia lähipalveluja. Alueelle soveltuvat erityisen hyvin ns. hybridikohteet, joissa on palveluja, työpaikkoja ja asuntoja.

Teesi 2

Maarinsolmuun luodaan persoonallinen ja tunnistettava karaktääri, joka viestii Otaniemen kampuskaupunginosasta ja Tapiolan puutarhakaupungista.

Teesi 3

Maarinsolmuun liittyvät kadut (Kalevalantie, Tekniikantie) suunnitellaan persoonallisiksi kaupunkibulevardeiksi, joiden varrella on asuntoja, liiketiloja ja palveluita. Myös Maarin alueelle tulevan Raide-Jokerin ympäristö tulee suunnitella kaupunkimaiseksi. Laajalahden Natura-alue ja sitä koskevien määräysten huomioon ottaminen on olennainen osa Maarin alueen kehittämisessä.

Teesi 4

Joukkoliikenteen asemien läheisyys ja suurimittakaavainen väyläalue perustelevat Maarinsolmun ympäristöön tehokasta ja korkeaaakin rakentamista kuitenkin niin, että alueelle syntyy kaupunkimaista viihtyisää lähiympäristöä ja että suuretkin rakennusmassat muodostavat yhtenäisiä harmonisia kokonaisuuksia, ei irrallisia torneja. HOAS:lle varatun korttelin massoittelu tulee toteuttaa esitettyä matalampana

Teesi 5

Kehä I on tärkeä seudullinen poikittaisväylä, jossa liikenteen tulee olla sujuvaa ja turvallista ja josta liittyminen kaupunkimaiseen katuverkkoon Maarinsolmun eritasoliittymässä tulee tapahtua joustavasti ja turvallisesti. Maarinsolmun suunnittelussa varaudutaan myös pikaraitiotien jatkokon Espoon liikenneverkko-vision mukaisesti välille Otaniemi-Suurpelto-Kera.

Teesi 6

Maarinsolmun kaupunkimaisen kokonaisuuden hallintaa tulee korostaa. Tätä varten jatkosuunnittelussa tarkastellaan eritasoliittymän mahdollisia toteutusvaihtoja, joilla liittymä vie mahdollisimman vähän arvokasta rakennusmaata ja mahdollisesti rakennettavaan Kehä I:n Hagalundinkallion tunneliin johtava taso voidaan madaltaa nykytilaan verrattuna. Eritasoliittymän tulee yhdistää Tapiola ja Otaniemi kaupunkimaisesti niin, että siirtyminen alueelta toiselle myös jalan ja polkupyörällä voi tapahtua miellyttävästi ja turvallisesti. Liikenteen melun- ja pölyntorjuntaan kiinnitetään erityistä huomiota hyödyntämällä rakennusmassoja ja viherrakentamista.

Teesi 7

Maarinsolmun liittäminen mahdollisesti toteutettavaan Hagalundinkallion tunneliin ja sen päälle tulevaan kaupunkibulevardiin suunnitellaan

maisemallisesti erityisen huolellisesti siten, että kaupunkimaisuus korostuu ja bulevardit muodostuu saranaksi Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen innovaatio- ja yrityskaupungin välille.

Teesi 8:

Maarinsolmun alueen asemakaavoitus ja Kehä I:n tiesuunnittelu sekä Hagalundinkallion asemakaavoituksen linjaukset tulee aikataulullisesti toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena.

2

päätti palauttaa asian valmisteltavaksi siten, että Maarinsolmun alueesta laaditaan teesien mukainen kokonaissuunnitelma kaavaehdotusten perustaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.3.2017 § 63

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Maarinsolmun kaavaluonnoksesta, alue 221400, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Aarnivalkea - Maarinniitty II, 210209,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.2.2005 päivätyn ja 16.3.2017 muutetun Maarinsolmu - Marknuten asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6062, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), 12. kaupunginosassa (Tapiola) sekä 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 221400,

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Varapuheenjohtaja Kirsi Louhelainen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki, 28 §, 3-kohta).

Puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti jäsen Jukka Lahden kannattama, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 28.3.2017 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	70/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia päätettiin jättää pöydälle seuraavaan 28.3.2017 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.3.2017 § 70

Päätösehdotus Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Maarinsolmun kaavaluonnoksesta, alue 221400, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Aarnivalkea - Maarinniitty II, 210209,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.2.2005 päivätyn ja 16.3.2017 muutetun Maarinsolmu - Marknuten asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6062, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), 12. kaupunginosassa (Tapiola) sekä 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 221400,

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

Käsittely Varapuheenjohtaja Kirsi Louhelainen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (Hallintolaki 28 §, 3-kohta).

Puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti jäsen Jukka Lahden kannattamana, että päätösehdotukseen lisätään seuraavat uudet kohdat:

”Kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että kaavakarttaan ja muuhun materiaaliin tehdään seuraavat korjaukset ennen ehdotuksen asettamista nähtäville:

- Hopealehtoa suurennetaan pohjoiseen ja sinne sijoitetun hulevesiallas sijoitetaan ja suunnitellaan siten, että suuret saarni- ja kuusipuut säilyvät ja metsäaluetta täydennysistutetaan melu- ja näkösuojaksi ja lähimetsäksi.
- Hopealehdon läpi merkitty kevyen liikenteen ohjeellinen yhteys ja tulvapenger poistetaan kaavakartasta.
- HOAS:n korttelin 12185 rakennusalan rajoja siirretään lähemmäksi Kalevalantietä ja laajennetaan länteen sekä samalla korttelia sen eteläosalta pienennetään. Näin mahdollistetaan Hopealehdon metsän parempi säilyminen ja voidaan massoitella rakennuskokonaisuutta paremmin kaupunkikuvaan sopivaksi.

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta päättää, että ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaa käsittelyvaihetta tehdään:

- Tehdään tarkemmat suunnitelmat asemakaava-alueelle tarvittavista järeistä hulevesi- meritulvajärjestelyistä, jotka täyttävät nykyiset laatuvaatimukset sekä myös Hopealehdon puistosta. Tutkitaan tarvitaanko ja jos niin millainen tulvapenger, jotta Kimmeltien kortteli turvataan myös tulvaolosuhteissa. Kaava-alueen ulkopuolella olevia mahdollisia hulevesiratkaisuja selvitetään.
- Tehdään tarkemmat suunnitelmat HOAS:n opiskelija-asuntorakennuksen kaupunkikuvallista massoitelusta kaavaehdotusta tarvittaessa muuttaen siten, että rakennus sopii hyvin sen vaativaan sijaintiin suhteessa Tapiolan asuntoalueeseen.
- Tarkastelu, miten Kalevalantien ja Kehä I:n ratkaisuja voidaan keventää ja niiden katu- ja tiealueita pienentää siten, että tavoitteena olevat kaupunkimaisuus sekä Otaniemen ja Tapiolan yhdistyminen kaupunkitilana toteutuu.”

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli puheenjohtajan lisäsehdotukset yksimielisesti hyväksyä.

Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tuleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

päätöksi, että kaavakarttaan ja muuhun materiaaliin tehdään seuraavat korjaukset ennen ehdotuksen asettamista nähtäville:

- Hopealehtoa suurennetaan pohjoiseen ja sinne sijoitetun hulevesiallas sijoitetaan ja suunnitellaan siten, että suuret saarni- ja kuusipuut säilyvät ja metsäaluetta täydennysistutetaan melu- ja näkösuojaksi ja lähimetsäksi.
- Hopealehdon läpi merkitty kevyen liikenteen ohjeellinen yhteys ja tulvapenger poistetaan kaavakartasta.
- HOAS:n korttelin 12185 rakennusalan rajoja siirretään lähemmäksi Kalevalantietä ja laajennetaan länteen sekä samalla korttelia sen eteläosalta pienennetään. Näin mahdollistetaan Hopealehdon metsän parempi säilyminen ja voidaan massoitella rakennuskokonaisuutta paremmin kaupunkikuvaan sopivaksi.

2

päätöksi, että ennen kaupunkisuunnittelulautakunnan seuraavaa käsittelyvaihetta tehdään:

- Tehdään tarkemmat suunnitelmat asemakaava-alueelle tarvittavista järeistä hulevesi- meritulvajärjestelyistä, jotka täyttävät nykyiset laatuvaatimukset sekä myös Hopealehdon puistosta. Tutkitaan tarvitaanko ja jos niin millainen tulvapenger, jotta Kimmeltien kortteli turvataan myös tulvaolosuhteissa. Kaava-alueen ulkopuolella olevia mahdollisia hulevesiratkaisuja selvitetään.

- Tehdään tarkemmat suunnitelmat HOAS:n opiskelija-asuntorakennuksen kaupunkikuvallista massoittelusta kaavaehdotusta tarvittaessa muuttaen siten, että rakennus sopii hyvin sen vaatimaan sijaintiin suhteessa Tapiolan asuntoalueeseen.

- Tarkastelu, miten Kalevalantien ja Kehä I:n ratkaisuja voidaan keventää ja niiden katu- ja tiealueita pienentää siten, että tavoitteena olevat kaupunkimaisuus sekä Otaniemen ja Tapiolan yhdistyminen kaupunkitilana toteutuu.

2

yhtyi vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Maarinsolmun kaavaluonnoksesta, alue 221400, ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta Aarnivalkea - Maarinniitty II, 210209,

3

hyväksyi MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 8.2.2005 päivätyn ja 16.3.2017 muutetun Maarinsolmu - Marknuten asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6062, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), 12. kaupunginosassa (Tapiola) sekä 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 221400,

4

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 8.11.2017 § 66

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Maarinsolmun asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuutosten ehdotuksesta, alue 221400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 8.2.2005 päivätyn ja 8.11.2017 muutetun Maarinsolmu - Marknuten asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6062, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), 12. kaupunginosassa (Tapiola) sekä 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 221400,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	73/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan yhteensä 7 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, yhteensä 1 500 euroa, molemmat yhteensä 8 700 euroa Tapiolan Lämpö Oy:n osalta asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen ja muiden osalta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Käsittely

Kiijärvi poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun kuluessa Kemppe-Virtanen ehdotti Partasen kannattamana asian jättämistä pöydälle.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Lautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.11.2017 § 77

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Maarinsolmun asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamutosten ehdotuksesta, alue 221400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 8.2.2005 päivätyn ja 8.11.2017 muutetun Maarinsolmu - Marknuten asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6062, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), 12. kaupunginosassa (Tapiola) sekä 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 221400,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan yhteensä 7 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, yhteensä 1 500 euroa, molemmat yhteensä 8 700 euroa Tapiolan Lämpö Oy:n osalta asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen ja muiden

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

74/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 182

24.11.2021

osalta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Käsittely

Kiijärvi ja Louhelainen poistuivat esteellisinä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun kuluessa Nevanlinna ehdotti puheenjohtajan kannattamana, että asia pöydätään ja tuodaan lautakunnan päätettäväksi sitten, kun Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellinen selvitys on valmistunut. Selvityksessä tutkitaan useita eri vaihtoehtoja, myös mahdollisuus käyttää Tekniikantietä olevana kokoojakatuna niin, että mahdollisen Hagalundinkallion tunnelin päälle ei toteuteta erillistä katua. Selvityksessä esitetään vaihtoehtoisia ratkaisuja siihen, miten liikkuminen Keilaniemestä Otaniemeen ja Tapiolantielle on toteutettavissa.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Lautakunta päätti yksimielisesti, että asia jätetään pöydälle ja tuodaan lautakunnan päätettäväksi sitten, kun Maarinsolmun ja Hagalundinkallion alueiden liikenteellinen selvitys on valmistunut. Selvityksessä tutkitaan useita eri vaihtoehtoja, myös mahdollisuus käyttää Tekniikantietä olevana kokoojakatuna niin, että mahdollisen Hagalundinkallion tunnelin päälle ei toteuteta erillistä katua. Selvityksessä esitetään vaihtoehtoisia ratkaisuja siihen, miten liikkuminen Keilaniemestä Otaniemeen ja Tapiolantielle on toteutettavissa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.4.2018 § 84

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Maarinsolmun asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamuutosten ehdotuksesta, alue 221400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 8.2.2005 päivätyn ja 8.11.2017 muutetun Maarinsolmu - Marknuten asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6062, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), 12. kaupunginosassa (Tapiola) sekä

16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 221400,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	75/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee

MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan yhteensä 7 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, yhteensä 1 500 euroa, molemmat yhteensä 8 700 euroa Tapiolan Lämpö Oy:n osalta asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen ja muiden osalta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Käsittely

Puheenjohtaja Partasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan 29.5. pidettävään kokoukseen.

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus ja hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle 29.5.2018 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.05.2018 § 113

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Maarinsolmun asemakaavan ja siihen liitettyjen kaavamutosten ehdotuksesta, alue 221400,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 8.2.2005 päivätyn ja 8.11.2017 muutetun Maarinsolmu - Marknuten asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6062, 10. kaupunginosassa (Otaniemi), 12. kaupunginosassa (Tapiola) sekä 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 221400,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijoille, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan yhteensä 7 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, yhteensä 1 500 euroa, molemmat yhteensä 8 700 euroa Tapiolan Lämpö Oy:n osalta asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen ja muiden osalta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Käsittely

Louhelainen poistui kokouksesta ja paikalle saapui hänen varajäsen Sorri. Kiijärvi poistui kokouksesta asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi ja paikalle saapui hänen varajäsen Palomäki.

Kemppi-Virtanen Partasen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

"Kaupunkisuunnittelulautakunta näkee välttämättömäksi yhdistää Maarinsolmun ja Haagalundinkallion liikenteelliset tarkastelut tarvittavien riittävien aluevarausten ja linjausten tekemiseksi ja palauttaa kaavaehdotuksen valmisteluun siten, että nämä tuodaan lautakunnan päätettäväksi joko yhtenä yhdistettynä kaava-asiana tai muutoin kattavana selvityksenä ja ajallisesti yhdistettynä siten, että päätökset kaavoista voidaan tehdä kattavien tietojen pohjalta. Tämän kaava-alueen ja Hagalundinkallion muu rakentaminen ja rakennusten sijoittelu päätetään tässä samassa yhteydessä ja tuodaan lautakunnalle kokonaiskaavatalousselvitys.

Hagalundinkallion kaavalliset tavoitteet tuodaan kaupunkisuunnittelulautakunnan linjattavaksi.

Hagalundinkallion suunnitelmista ja tielinjauksista kuullaan asukkaita normaalin kaavoituskäytännön mukaisesti sekä järjestetään asukastilaisuuksia, kun suunnitelmat ovat tarpeeksi pitkällä."

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus asian palauttamisesta valmisteluun ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

Liitteet

- 1 Metsänpojanpolku, muistutuksien lyhennelmät ja vastineet
- 2 Metsänpojanpolku, lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Metsänpojanpolku, muistutusten jättäjien yhteystiedot
- Metsänpojanpolku, kaavakartta, kaavamääräykset ja ajantasa-
asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

77/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 183

24.11.2021

5463/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 183

§ 183

Tietäjänkulma, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213410, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola

Valmistelijat / lisätiedot:
Laukkanen Mikko
Koivula Olli
Westerlund Ina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Muistutukset on annettu Kalevalantien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210210.

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Tietäjänkulma - Siarhörnet asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7389, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213410.

3
pyytää 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
päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 9.12.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa liikerakennuksen sekä asfaltoidun piha-alueen tilalle kolme uutta viidestä seitsemään kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikansi. Talojen seitsemänteen kerrokseen sijoittuvat taloissa 1 ja 2 talosaunat sekä IV-konehuoneet ja talossa 3 IV-konehuone. Uusien rakennuksien aiottu rakennusoikeus on yhteensä noin 10 100 k-m². Muutos palvelee kaupungin tavoitetta lisätä asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja maankäytön, asumisen ja liikenteen aiesopimuksen (MAL) -toteutusohjelman mukaisesti. Uudet rakennusmassat sovitetaan korkeudeltaan ympäröivään rakennuskantaan.

Tietäjänkulman kaavamuuos ja alueella sijaitsevat muut vireillä olevat kaavamuuokset sovitetaan yhteen luontevaksi kokonaisuudeksi kaupunkikuvan ja liikenteen näkökulmasta. Kaava-alue sijaitsee Espoon eteläosien yleiskaavan työpaikka-alueella (TP).

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 6 900 k-m². Kokonaiskerrosala on 10 100 k-m², jonka lisäksi 100 k-m² tulee käyttää liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaan. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus nousee noin 5 200 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tietäjänkulma - Siarhörnet, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7389 käsittää korttelin 16067, tontti 1, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213410.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Vireilletulosta on tiedotettu Kalevalantie (alue 210210) osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.11.2019.

Korttelin 16067 tontin 1 kaavamuutoksen hakijana on tontin maanomistaja Keskinäinen Työeläkeyhtiö Elo. Hakemus saapui 30.12.2020.

Alueen nykytila

Kaava-alue käsittää tontin, jossa sijaitsee kolmikerroksinen toimistorakennus ja asfaltoitu pysäköintipaikka.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevat asuinrakennukset ovat viidestä seitsemään kerroksisia asuinkerrostaloja. Tämän lisäksi idässä kolmikerroksinen toimitilarakennus ja tämän varikkosiipi varastorakennuksineen. Lännessä suunnittelualueita rajaa Tietäjätie ja etelästä vilkasliikenteinen Kalevalantie. Aalto-yliopiston metroasema on noin kilometrin kävely- tai pyöräilymatkan päässä. Lähimmät Raide-Jokerin pysäkit ovat suunnitelman mukaan tulossa kaava-alueen välittömään läheisyyteen.

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsevat asuinrakennukset ovat viidestä seitsemään kerroksisia asuinkerrostaloja. Tietäjätien länsipuolelle ovat rakennukset rivitaloja. Idässä suunnittelualueita rajaa Metsänpojanpolku.

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.

Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa kaavamuutosalue sijoittuu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueelle on myös osoitettu voimajohdon merkintä.

Yleiskaava

Voimassa oleva:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Kaavassa alue sijoittuu työpaikka-alueelle (TP), joka on varattu yksityisille palveluille, hallinnolle ja liiketoiminnalle.

Asemakaava

Alueella on voimassa 213400 Maarinnitty I (lainvoimainen 24.4.1979) asemakaava. Kortteli 16067 tontti 1 on osoitettu liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (ALT), jonka kerrosluku on II ja tehokkuusluku $e=0,70$. Murtoluvun osoittama osa rakennuksen pohjapinta-alasta saadaan kaavassa määrätyn kerrosluvun estämättä käyttää rakennuksen pääkäyttötarkoituksen mukaisiin tiloihin, jotka sijoitetaan kaavassa mainittujen kerrosten yläpuolelle. Tontista saa käyttää rakentamiseen 50 %. Rakennusoikeutta on siten kerrosneliömetreinä noin 4 900. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 1 paikka 70 k-m² kohti.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Vireilletulosta on tiedotettu Kalevalantie (alue 210210) osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 18.11.2019. Suunnittelualue irrotetaan omaksi kaavaehdotukseksi.

Kaupunkisuunnittelupäällikkö hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 18.11.2019 ja se oli MRA 30 § mukaisessa tarkoituksessa 2.12.2019–7.1.2020 (asianumero 2853/2019).

Asukasmielipiteet:

Kalevalantien kaavan nähtävilläoloaikana 2.12.2019–7.1.2020 jätettiin mielipiteitä 23 kappaletta. Kaksi näistä koski nykyistä Tietäjänkulman suunnittelualuetta. Mielipiteissä kortteliin suunniteltuja rakennusmassoja pidettiin liian korkeina ja toivottiin näiden suhteuttamista lännessä sijaitseviin pientaloihin.

Lausunnot:

Kalevalantien kaavan viranomaislausunnot eivät koskeneet nykyistä suunnittelualuetta.

Asemakaavan muutos

Asuinkerrostalojen korttelialue 16067 (AK). Kaavaehdotuksessa osoitetaan liikerakennuksen sekä asfaltoidun piha-alueen tilalle kolme uutta viidestä seitsemään kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikansi.

Korttelialueelle osoitetaan 10 100 k-m² asuinrakennusoikeutta josta 100 k-m² tulee käyttää liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaan. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Liike-, toimisto, myymälä-, kerho, tms. tilalle tulee osoittaa yksi autopaikka/100 k-m² ja yksi polkupyöräpaikka/40 k-m², joko tontilta tai rakennuksenalaisesta pysäköinnistä kansipihan alta.

Asuntoja varten on rakennettava autopaikkoja 1/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi polkupyöräpaikka/30 k-m² tai vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa/asunto katetussa, lukittavassa tilassa. Lisäksi tulee mahdollistaa pyöräpysäköinti ulkona.

Kansipihan alle tulee pihakannen alainen paikoituslaitos, irtaimistovarastot, polkupyöräpaikat ja muita yhteiskäyttötiloja. Kansipihan ilmeen tulee olla vihreä, ja sen viihtyvyyteen tulee kiinnittää erityistä huomiota. Kansipiha toimii asuntojen leikki- ja oleskelupihana. Kasipihalle tulee istuttaa pienpuita ja pensaita. Kadunpuoleisten sisäänkäyntien suunnittelussa tulee huomioida tontin rajalle tulevat kävelyn- ja pyöräilyn yhteydet. Kadunpuoleiset sisäänkäynnit on toteutettava esteettöminä.

Yleisiä autopaikkoja on mahdollista toteuttaa Metsäpojankujan kadun varteen kadun parantamisen yhteydessä. Alustavan suunnitelman mukaan Tietäjänkylän kaavamuutoksen kohdalle on mahdollista mitoittaa kuusi yleistä autopaikkaa. Yleisiä autopaikkoja on oltava lähialueella lähtökohtaisesti 10 kpl suunniteltavan tontin osalta (yksi autopaikka/1 000 k-m²). Yleisten autopaikkojen vähydestä aiheutuvaa ongelmaa voidaan lieventää sijoittamalla tontin pysäköintilaitokseen vieraspaikkoja.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin valkoisia ja materiaalien kestäviä ja korkeatasoisia. Julkisivuissa tulee käyttää pääosin vaaleaa, kiviaineista materiaalia. Ilmanvaihtokoneet ja muut tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Parvekkeet ja oleskeluterassit suojataan meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että valtioneuvoston asettamat ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Rakennusten tuloilma otetaan ullakon tasolta ja sisäpihan puolelta.

Korttelialue sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet sekä oleskeluterassit tulee sijoittaa rakennusten ja rakenteiden suojaamaan melukatveeseen, siten että asuntoalueille asetetut meluarvot eivät ylitä.

Leikki- ja urheilupaikan sijoittamisessa tulee ilman laatuun kiinnittää huomiota. Hulevesien hallinnassa suositaan ensisijaisesti viherrakenteita sekä hulevesien laatua parantavia ratkaisuja.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavan muutokseen liittyy maankäytösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Perittävät maksut

Hakija on maksaneet 23.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Asemakaavan muutoksen hyväksyy valtuusto.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja kuulutuskirjeet

Liitteet

- 1 Tietäjänkulma, mielipiteiden sekä lausuntojen yhteenveto ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Tietäjänkulma mielipiteen antajien yhteystiedot
- Tietäjänkulma, kaavamääräykset, kaavakartta ja ajantasa-
asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	83/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 184	24.11.2021

8742/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 184

§ 184

Finnoon keskus, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 441501, 31. kaupunginosa Kaitaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Otranen Patrik
Karhula Anja
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Finnoon keskus asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441501,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 24.11.2021 päivätyn Finnoon keskus - Finno Centrum, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7395, 31. kaupunginosassa (Kaitaa), alue 441501,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot ja toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin 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 9.12.2021 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan uusi paikallinen Finnoon metroasemaan tukeutuva Finnoon keskus -niminen asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alue. Keskustakortteleiden ulkopuolella osana kaava-alueetta on laaja virkistys- ja suojelualueiden kokonaisuus. Asemakaava-alueeseen kuuluu myös Fortumin voimalaitos, jonka toiminnan kehittäminen mahdollistetaan kaavamuutoksen lisärakentamisella.

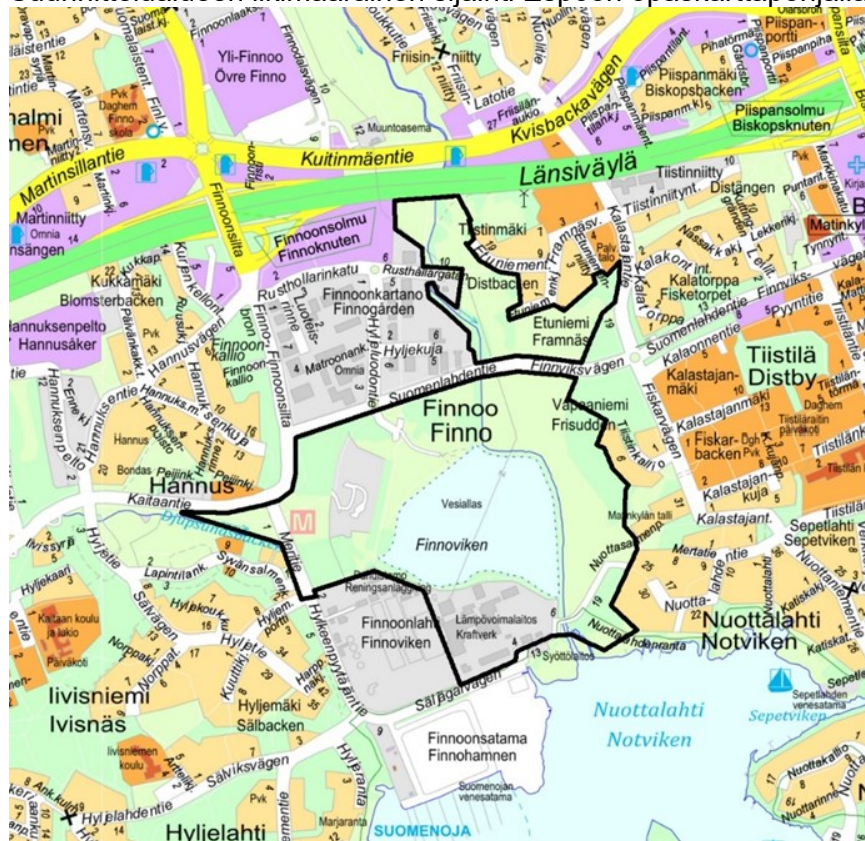
Asemakaavan muutoksen uudelleen valmistelu perustuu Korkeimman hallinto-oikeuden päätökseen 4.5.2021 (KHO:2021:56), jossa kumottiin aikaisemmin valmistelussa ollut ja kaupunginvaltuuston 10.12.2018 hyväksymä Finnoon keskus (alue 441500) asemakaava ja asemakaavan muutos. Finnoon keskuksen linnuston suojavyöhykettä koskevissa kaavamääräyksissä oli mainittu alueelle laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, mutta linnustolle aiheutuvaa häiriötä lieventäviä toimenpiteitä ei ollut viety sitovina kaavamääräyksiin. Korkein hallinto-oikeus totesi, että hoito- ja käyttösuunnitelma ei erillisenä asiakirjana ollut osa asemakaavaa eikä asemakaavan toteuttamista oikeudellisesti sitova asiakirja, eli asemakaavan ei katsottu velvoittavan hoito- ja käyttösuunnitelman toimenpiteiden toteuttamiseen. Näin ollen luonnonympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskeva asemakaavan sisältövaatimus ei täyttynyt.

Finnoon kosteikko on linnustollisesti arvokas ja kuuluu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA) sekä kansainvälisesti tärkeisiin lintualueisiin (IBA). Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa (441501) turvataan linnustollisesti arvokkaan alueen suojelu sitovin lieventämistoimin korkeimman hallinto-oikeuden 4.5.2021 antaman vuosikirjapäätöksen KHO:2021:56 mukaisesti. Muilta osin asemakaava ja asemakaavan muutos on tavoitteena laatia aiemman, vuosina 2012–2018 tehdyn ja valtuustossa 10.12.2018 hyväksytyyn kaavoitusprosessin tavoitteiden, ratkaisujen ja päätösten mukaisesti.

Kaupunkirakenteellisesti ja -kuvallisesti tavoitteena on muodostaa Finnoon keskuksesta kaupunkimainen ja omaleimainen ympäristö, joka muodostuvassa identiteetissään hyödyntää vahvasti merellisyyttä ja alueen vieressä säilyviä luontoalueita. Rakennuskannassa tavoitellaan monipuolisuutta ja innovatiivisuutta. Metroasema ja sen ympäristö on alueen ja sen palvelujen keskus. Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen suojelu turvataan kaavamääräyksillä. Finnoonlaakso suunnitellaan kokonaisuutena niin, että Finnoonlaakson eteläosassa painottuvat suojeluarvot ja ulkoilun reitistö, ja koko kaava-alueetta palvelevat tilaa vaativat virkistystoiminnot sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosan virkistysalueille. Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suojelu ja kulkuyhteydet turvataan. Myös lahokaviosammalen esiintymisalue turvataan. Voimalaitoksen tontilla mahdollistetaan tulevaisuuden kestävien energiamuotojen toteuttaminen.

Asemakaava-alueen kokonaiskerrosalaksi muodostuu 200 200 k m², josta asumista on 138 400 k-m². Liike- ja palvelutilojen rakennusoikeutta on 12 700 k-m² ja toimistorakennusten rakennusoikeutta on 12 500 k-m². Lisäksi päiväkodeille on osoitettu 2 600 k-m². Energiahuollon kerrosala on 34 000 k-m², josta 4 000 k-m² on uutta kerrosalaa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Finnöön keskus - Finno centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7395, käsittää osan korttelia 31001, katu- ja virkistysalueet, Muodostuu uudet korttelit 31126-31132, 31. kaupunginosassa, Kaitaa. Käsittää osan korttelia 23160, katu ja virkistysalueet, 23. kaupunginosassa, Matinkylä, alue 441501.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutoksen uudelleen valmistelusta on sovittu maanomistajien kanssa korkeimman hallinto-oikeuden kumoamispäätöksen jälkeen, kesällä 2021.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävillä olo kuulutuksen yhteydessä 25.8.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Finnoossa ja käsittää poistuvan jätevedenpuhdistamon pohjoispuolisia alueita tulevan Finnoon metroaseman ympäristössä sekä linnustoltaan arvokkaan Finnovikenin kosteikon suojavyöhykkeineen. Suunnittelualue sijaitsee keskeisesti osana tiivistyvää Etelä-Espoon nauhakaupunkirakennetta, Matinkylän ja Kivenlahden välissä. Suunnittelualue sisältää Finnoonlaakson virkistysalueen kokonaisuutena Finnovikenin jokisuulta Länsiväylän reunaan asti. Kaava-alue rajautuu pohjoisessa Länsiväylään ja eteläosassa merenrantaan ja Fortum Power and Heat Oy:n energiantuotannon tonttiin. Lännessä kaava-alue rajautuu Suomenlahdentien, Finnoonsillan ja Kaitaantien katualueisiin ja idässä kosteikkoaluetta reunustavaan Tiistilänkallion virkistysalueeseen. Suunnittelualue sisältää osan Meritien (ent. Hylkeenpyytäjätien) katualueesta.

Suunnittelualueen länsi- ja luoteisosassa on metroaseman työmaa-alue ja siihen liittyvää kunnallisteknistä rakentamista. Alueella on aloitettu maaperän puhdistamistyöt sekä alueen tulevaa rakentamista palvelevaa esirakentamista.

Alueen keskiosassa oleva, merenlahdesta 1960-luvulla pengerretty, jätevesipuhdistamon ylivuotoaltaana toiminut allas ympäristöineen on linnustollisesti arvokas ja kuuluu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA alueet) sekä kansainvälisesti tärkeisiin lintualueisiin (IBA, 2009). Linnustoalueelle on laadittu vuonna 2015 "Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma sekä sen toteuttamisperiaatteet" (Espoon kaupunki, FCG Oy, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy), jonka toimenpiteitä on jo alettu toteuttaa alueella. Finnoon kosteikkoalueen linnustoseurantaa on tehty Finnoon alueen rakentamisen alettua aina kolmen vuoden välein (viimeisimmät seurantavuodet 2015, 2018). Uusimman seurannan tulokset valmistuvat loppuvuonna 2021.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoisosassa on laaja ja maakunnallisesti merkittävä virkistys- ja ekologinen yhteys mereltä Keskuspuistoon. Suunnittelualueella on rajattu useita liito-oravien ydinalueita. Ne sijaitsevat alueen pohjoisosassa Länsiväylän lähistöllä, Djupsundsbackenin purolaaksossa, Finnovikenin kosteikon itä- ja kaakkoisreunalla sekä molemmin puolin Finnevikensillan vieressä sen pohjoispuolella. Finnoon metrokeskuksen alueella on myönnetty 2014 poikkeamispäätös liito-oravan suojelusta (UUDELY/3461/2014). Poikkeamispäätöstä on jatkettu 2019 (UUDELY/1698/2019). Liito-oravien seurantaa on tehty poikkeusluvan mukaisesti vuosittain 2016-2020. Uusimman seurannan tulokset valmistuvat loppuvuonna 2021. Kaava-alueen itäosassa sijaitsee myös lahokaviosammalen esiintymisalue.

Voimalaitoksen tontin laitospöytäkirjaan kuuluu viisi yksikköä. Viimeisin muutos on HSY:n puhdistettua jätevettä hyödyntävä lämpöpumppu. Ensimmäinen voimalaitoksen kivihiiliyksiköistä suljettiin 2020 ja toinen suljetaan vuoteen 2025 mennessä Espoo Clean Heat -projektin tavoitteiden mukaisesti. Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan voimalaitostoiminnan kehittäminen nykyistä vähäpäästöisemmäksi.

Asemakaava-alueella on myös jätevedenpuhdistamo, joka on poistumassa alueelta todennäköisesti vuoteen 2023 mennessä, kun Blominmäen puhdistamo on aloittanut toimintansa.

Suunnittelualue on merkittävä osa Finnoon aluekehittämistä. Finnoon asuinrakentaminen on alkanut suunnittelualueen länsipuolella Djupsundsbäckenin asemakaava-alueella, jossa ensimmäiset rakennukset valmistuvat vuonna 2021. Kaava-alueella rajaavista pää- ja kokoojakaduista on toteutettu ensimmäinen rakennusvaihe ja kadut viimeistellään täyteen leveyteen korttelien rakentumisen myötä.

Alueen suurin maanomistaja on Espoon kaupunki. Voimalaitoksen alueen omistaa Fortum Power and Heat Oy.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaavassa (vahvistettu YM 8.11.2006) alue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi sekä virkistysalueeksi. Alueelle on merkitty ohjeellinen liikenneväylän linjaus. Alueelle on lisäksi merkitty siirtoviemäriin linjaus, 110 kV voimalinja sekä maakaasun runkoputki. Alueen eteläosaan on osoitettu energiahuoltoon varattu alue sekä yhdyskuntateknisen huollon alue. Rannan suuntaisesti kulkee viheryhteystarve.

Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaavassa tarkastellaan toimintoja, joilla on merkittäviä ympäristövaikutuksia ja jotka edellyttävät keskinäistä yhteensovittamista, mm. jätevedenpuhdistamon vaihtoehtoiset sijainnit siirtoviemärivarauksineen. Ympäristöministeriö vahvisti kaavan 22.6.2010. Jätevedenpuhdistamon ja Fortumin voimalan yhdyskuntatekniset yhteydet on merkitty.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava täydentää ja tarkistaa Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavoja tulevaa kasvua ennakoiden. Alue on esitetty tiivistettäväksi alueeksi. Pohjoispuolelle merkitty merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Finnoon läpi on merkitty liikennetunneli.

Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaavassa esitetään paikka uudelle jätevedenpuhdistamolle Espoon Blominmäessä. Kaavassa esitetään kohdamerkinnällä sijaintipaikka uudelle jätevedenpuhdistamolle Espoon Blominmäessä ja ohjeellinen siirtoviemäriin linjaus uudelta puhdistamolta

nykyiselle Suomenojan puhdistamolle. Samalla voimassa olevista maakuntakaavoista kumotaan Suomenojan puhdistamo ja puhdistamon vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja koskevia merkintöjä.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava täydentää ja tarkistaa aiempia maakuntakaavoja tavoitellen kestävää kilpailukykyä ja hyvinvointia. Suomenojan laakson alue merkitty virkistysalueeksi.

Uusimaa 2050-kaava kattaa lähes koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. 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. Uusimaa 2050-kaavassa alue on merkitty pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueen pohjoispuolelle on merkitty kaupan alue. Alueella kulkee jätevesitunnelin linjaus. Alueen eteläosassa kulkee metron linjaus.

Suunnittelualueella on voimassa Finnoon osayleiskaava, joka tuli voimaan 8.8.2018. Siinä alueen pohjoisosa on merkitty suojaviheralueeksi (EV-2) ja lähivirkistysalueeksi (VL). Suunnittelualueen keskiosa on osoitettu virkistysalueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (V/s) sekä suojelualueeksi (S). Suunnittelualueen länsiosa on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-1) ja eteläosa energiahuollon alueeksi (EN/kem), jota reunustaa suojelualueen puolella suojaviheralue (EV-1)

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa yhdeksän asemakaavaa, joissa alue on määritetty teollisuus-, toimisto- ja varastorakennusten korttelialueiksi, kunnallisteknillisten rakennusten ja laitosten korttelialueiksi sekä katu- ja lähivirkistysalueiksi.

Asemakaavan muutosalueeseen sisältyy lisäksi myös maanalainen Matinkylä-Kivenlahti Metrotunneli- asemakaava, (alue 940100), joka on tullut lainvoimaiseksi 7.8.2013.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.8.2021. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä MRA 30 § mukaisesti 30.8 - 28.9.2021 ja nähtävillä olon yhteydessä järjestettiin kaavakävely suunnittelualueella 21.9.2021. Nähtävillä olon aikana saatiin 15 mielipidettä, joiden yhteenveto ja vastineet ovat asian liitteenä.

Useissa mielipiteissä otettiin kantaa kaava-alueen linnustoaltaan suojelukysymyksiin, suojelualueen riittävydestä ja uusien asukkaiden ja

rakentamisen aiheuttamasta häiriöistä linnustolle. Mielenpitoissa edellytettiin, että kaavassa tulee minimoida linnustoalueeseen kohdistuvat haitalliset vaikutukset oikeudellisesti sitovien kaavamääräysten avulla Korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) 4.5.2021 (KHO:2021:56) päätöksen mukaisesti. Linnuston suojelun lisäksi mielenpiteiden teemoissa oli liito-oravan suojelusta, asukasmäärästä ja rakentamisen määrästä, työpaikoista ja palveluista, liikkumisesta ja virkistysalueista ja vesiuomista.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaava-alue muodostuu kolmesta osa-alueesta: metrosisääkäyntien ympärille muodostuvasta keskusta-alueesta, Finnovikenin kosteikon ja Finnoonlaakson suojelu- ja virkistys- ja puistoalueista sekä Suomenojan voimalaitoksen alueesta.

Finnoon keskuksen tavoitteena on olla monipuolinen, korkeiden rakennusten siluettista tunnistettava ja toimintoiltaan monipuolinen paikalliskeskus. Metroaseman sisääkäyntien ympärille muodostuu keskustamaisia liikekeskus- asuin- ja toimitilakortteleita. Alueelle rakentuu reunoilta kohti keskustaa nouseva rakennettu siluetti. Asuinrakennusten kerrosluku vaihtelee 4 - 26 välillä. Kaupunkirakenne avautuu viuhkamaisesti luontoon ja kurottaa keskellä kohti korkeuksia mahdollistaen asunnoista pitkälle avautuvat näkymät. Finnoon keskusaukiolta puistoa kohti mentäessä ympäristö muuttuu asteittain vihreämmäksi. Alueen reunan vaihettumisvyöhykkeellä otetaan huomioon liittyminen läheisiin luontoalueisiin.

Keskustakortteleiden ulkopuolella, osana kaava-alueetta on laaja virkistys- ja suojelualueiden kokonaisuus. Finnoonlaakso suunnitellaan kokonaisuutena niin, että Finnoonlaakson eteläosassa painottuvat suojeluarvot ja ulkoilun reitistö, ja koko kaava-alueetta palvelevat tilaa vaativat virkistystoiminnot sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosan virkistysalueille. Finnoon linnustollisesti arvokas alue suojellaan ja suojelun kannalta kriittisten lieventämistoimenpiteiden toteuttaminen suojavyöhykkeillä varmistetaan korkeimman hallinto-oikeuden 4.5.2021 annetun vuosikirjapäätöksen (KHO:2021:56) mukaisesti. Finnoon linnustollisesti arvokkaalle alueelle ja sen suojavyöhykkeille on laadittu "Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma ja sen toteuttamisperiaatteet" (FCG Oy ja Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2015), jonka toimenpidesuosituksia on tuotu velvoittavina asemakaavaan. Maakunnallisesti merkittävä pohjois-etelä-suuntainen virkistys- ja ekologinen yhteys mereltä Keskuspuistoon turvataan alueen itäosassa. Liito-oravien ydinalueet säilytetään ja tärkeät latvusyhteydet osoitetaan viheralueille saadun poikkeamispäätöksen (ELY, 2014/2019) ja sen jatkoluvan (UUDELY/1698/2019) mukaisesti. Myös lahokaviosammalen esiintymisalue turvataan.

Fortum Power and Heat Oy on siirtymässä tuotannossaan kestävämpiin ja vähähiilisiin energiamuotoihin. Tämän toteuttaminen vaatii uusia rakennuksia ja laitteita. Osa voimalaitoksen tontista osoitetaan kaavamuutoksessa linnuston suojelualueeksi sekä suojeluarvoja sisältäväksi suojaviheralueeksi.

Asemakaava ja asemakaavan muutosalueen kokonaiskerrosala on 200 200 k m². Asumista tästä on 138 400 k-m², liikerakennusten ja liiketilojen rakennusoikeutta on 12 700 k-m² ja toimistorakennusten rakennusoikeutta on 12 500 k-m². Lisäksi päiväkodeille on osoitettu 2 600 k-m². Energiahuollon kerrosala on 34 000 k-m², josta uutta kerrosalaa on 4 000 k-m². Kaava-alue on pinta-alaltaan noin 75 ha. Korttelitehokkuus vaihtelee $ek = 1,6 \dots 4,0$ välillä. Keskusta-alueen (C-1 ja AK-korttelialueet) aluetehokkuus on $ea = 1,6$. Koko asemakaava-alueen aluetehokkuus, puistot ja katualueet mukaan lukien on noin $ea = 0,27$.

Toiminnot ja rakentaminen

Asemakaava-alueen keskustavyöhyke sijoittuu Finnoon metroaseman kahden sisäänkäynnin läheisyyteen. Keskusta-alue muodostuu C-1-, AK- ja AL-1-korttelialueista, joiden välissä on julkista kaupunkitilaa.

Alueen korkeimmat rakennukset ovat 24 - 26-kerroksisia ja ne sijoittuvat alueen länsiosaan uuden Finnoonsilta-kadun ja Suomenlahdentien risteykseen alueen saapumisnäkyvän varrelle. Alueella on kaikkiaan 14 yli 10-kerroksista asuinrakennusta, joista viisi on 20 -kerroksisia tai korkeampia ja yhdeksän rakennusta ovat 12 -1 9 -kerroksisia. Loput rakennukset ovat tätä matalampia, pääosin 5 - 8 -kerroksisia.

Metroaseman sisäänkäyntien yhteydessä sijaitsee keskustakortteli (C-1) kaupallisine palveluineen ja asuinrakennuksineen. Finnoonsilta ja Suomenlahdentiehen rajautuvassa AL-1- korttelissa sijaitsee asuinrakentamisen lisäksi toimitilaa sekä Finnoon keskuksen alueen pysäköintilaitos (LPA-1). Näitä keskustakortteleita reunustaa asumisen korttelit (AK). Lisäksi kaava-alueella on yksi erillinen päiväkotitontti sekä päiväkodille varattu rakennusala asuinkerrostalokorttelin yhteydessä. Keskeiset torit ja aukiot sijaitsevat metrosisäänkäyntien ja keskustakorttelin vieressä ja ovat luonteeltaan urbaaneja. Torin ympärille on osoitettu liiketilaa asuinrakennusten kivijalkaan. Torialue vaihettuu puistoalueen (Skarpnäs) kautta Syvänsalmenmetsän virkistysalueeseen ja edelleen aluetta kiertäville laajemmille virkistysalueille

Alueen kaupunkikuvallisena visiona on muodostaa omaleimaista ympäristöä, jonka erityispiirteinä on merellisyys ja luonnonläheisyys. Katutasosta rakennetaan mielenkiintoinen ja sosiaalista kanssakäymistä edistävä. Kokonaisuudelle halutaan vahvaa identiteettiä, jotta alueen asukkaat kokisivat alueen omakseen.

Kaupunkikuvallisesti tärkeimmät teemat ovat:

- 1) Finnoon keskuksen siluetti, joka mahdollistaa alueen tunnistettavuuden kaukomaisemassa
- 2) Julkisivujen jaksottaminen horisontaalisen ja vertikaalisen jaon avulla
- 3) Kolmiulotteisuus julkisivujen jaottelussa
- 4) Kivijalan muodostaminen 2-4 kerroksella
- 5) Visuaalisesti korostetut 2 -kerroksiset sisäänkäynnit, jotka voivat tehostevärin tai -materiaalin avulla jatkaa satelliittimaisesti ylemmissä kerroksissa.

Kaupunkikuvallisia teemoja on huomioitu asemakaavamerkinnoissä ja määräyksissä.

Finnoon keskuksen ympäristösuunnittelun ideana on muodostaa uutta, urbaania kaupunkiympäristöä, jossa luonnonelementit ja kehittyvä kaupunkirakenne kohtaavat. Siitä syntyy Finnoon keskuksen korttelipihojen ja julkisten tilojen konsepti, jossa ympäröivä luonto ulottautuu sormimaisesti korttelien sisälle. Kortteleiden sisällä perustasot ovat pääosin kansirakenteita ja kaupunkitila on luonteeltaan rakennettua, mutta vehreää. Korttelipihat liittyvät sekä alueen virkistysreitteihin ja ekosysteemipalveluihin, että Finnoon keskuksen urbaaniin ympäristöön. Kaupunkimainen ja tiivis rakentaminen ja pihatilojen toimivuuden ja mitoitusten tarkoituksenmukaiset ratkaisut edellyttävät yhteispihajärjestelyitä leikki- ja oleskelupihojen, ajoyhteyksien, pelastuksen ja hulevesien hallinnan osalta.

Ympäristösuunnittelun kantavana teemana on alueen ympäröivä luonto ja sen vahvat erityispiirteet.

Julkiset palvelut

Alueelle sijoittuu yksi erillinen julkisten lähipalveluiden korttelialue (YL-1), johon on suunniteltu päiväkotia. Lisäksi keskusaukion viereiselle asuin- ja liikerakennusten korttelialueelle on mahdollistettu varaus kivijalkapäiväkodille. Päiväkodeille on osoitettu kaavassa kerrosalaa 2 600 k-m². Koulupalvelut sijoittuvat kaava-alueen ulkopuolelle ja muut laajemmat julkiset palvelut ovat käytettävissä Matinkylän ja Espoonlahden aluekeskuksessa.

Luontoarvot sekä suojele-, virkistys-, suojaviher- ja puistoalueet

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan uusi paikallinen Finnoon metroasemaan tukeutuva Finnoon keskus -niminen asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alue. Keskustakortteleiden ulkopuolella osana kaava-alueetta on kuitenkin myös laaja virkistys- ja suojelealueiden kokonaisuus. Merenlahdesta 1960-luvulla pengerretty, jätevesipuhdistamon ylivuotoaltaana toiminut Finnoven linnustollisesti arvokas alue ympäristöineen kuuluu Suomen tärkeisiin lintualueisiin (FINIBA alueet)

sekä kansainvälisesti tärkeisiin lintualueisiin (IBA, 2009). Kaava-alue sisältää Finnoonlaakson virkistysalueen aina Finnovikenin kosteikolta Länsiväylän eteläreunaan, jotta aluetta voidaan suunnitella kokonaisuutena ja luonto- ja virkistysarvojen turvaaminen ja niiden huolellinen yhteensovittaminen varmistaa. Finnoonlaakso suunnitellaan kokonaisuutena niin, että Finnoonlaakson eteläosassa painottuvat suojeluarvot ja ulkoilun reitistö, ja koko kaava-alueella palvelevat tilaa vaativat virkistystoiminnot sijoittuvat pääasiassa kaava-alueen pohjoisosan virkistysalueille. Linnustoalueelle ja sen suojavyöhykkeille on laadittu vuonna 2015 "Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma sekä sen toteuttamisperiaatteet" (FCG Oy, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy), jonka toimenpiteitä on alettu jo toteuttaa alueella.

Korkein hallinto-oikeus kumosi päätöksellään 4.5.2021 (KHO:2021:56) aikaisemmin valmistelussa olleen Finnoon keskus, alue 441501 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen. Finnoon keskuksen linnuston suojavyöhykettä koskevissa kaavamääräyksissä oli mainittu alueelle laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, mutta linnustolle aiheutuvaa häiriötä lieventäviä toimenpiteitä ei viety sitovina kaavamääräyksiin. Hoito- ja käyttösuunnitelmassa oli esitetty alueen kasvavasta asukasmäärästä linnustolle aiheutuvan häiriön lieventämiseksi lukuisia toimenpiteitä. Korkein hallinto-oikeus kuitenkin totesi, että hoito- ja käyttösuunnitelma ei erillisenä asiakirjana ollut osa asemakaavaa eikä asemakaavan toteuttamista oikeudellisesti sitova asiakirja, eli asemakaavan ei katsottu velvoittavan hoito- ja käyttösuunnitelman toimenpiteiden toteuttamiseen. Näin ollen luonnonympäristön vaalimista ja siihen liittyvien erityisten arvojen hävittämiskieltoa koskeva asemakaavan sisältövaatimus ei täyttynyt.

Asemakaavassa ja asemakaavan muutoksessa linnustollisesti arvokas alue suojellaan (S-1). Kaavassa on lisäksi määrätty erikseen altaan umpeenkasvun estämisestä ja altaan veden määrästä ja laadusta. Kaava ohjaa myös linnustoallasta kiertävän luontopolun säilyttämistä ja kehittämistä.

Linnustoaltaan reunavyöhykkeet osoitetaan riittävällä laajuudella virkistys- ja suojaviheralueiksi, jotka toimivat suojavyöhykkeinä lintualtaalle ja luhdalle. Luontoarvojen suojelun kannalta tärkeimpien toimenpiteiden toteuttaminen suojavyöhykkeillä varmistetaan velvoittavilla kaavamääräyksillä, joilla turvataan erityisesti arvokkaan linnustoalueen riittävä suojelu korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen mukaisesti. Erityisesti VL-1-alueella, joka toimii kriittisimpänä suojavyöhykkeenä kaavan mukaisen rakentamisen ja lintualtaan välissä, on annettu määräyksiä suojavyöhykkeen luonteeseen ja laatuun liittyen, esimerkiksi puuston täydennyksestä, ruderaattialueen säilyttämisestä, näkösuojarakenteista ja linnustolle aiheutuvan häiriön lieventämistoimenpiteiden ajoittamisesta. Kaavassa on lisäksi määrätty

puiden suojaamisesta työmaa-aikana, opastuksen toteuttamisesta alueelle sekä osoitettu olevien lintutornien sijainnit.

Alueen rakentaminen on suunniteltu selvitysten mukaisesti siten, että linnustolle haitalliset vaikutukset olisivat mahdollisimman vähäisiä. Korttelialueilla on annettu määräyksiä työaikaiseen meluun ja lintujen törmäysriskiin liittyen.

Asemakaavan pohjoisosaa on säilytetty virkistysalueena, jonka toimintojen monipuolistamiselle on luotu mahdollisuudet. Finnobäckenin puron ympäristön puusto tulee säilyttää ja purovartta kehittää puustoisena vyöhykkeenä. Myös luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, Finnobäckenin jokisuu, tulee säilyttää ja hoitaa siten, että linnustoarvot eivät vaarannu.

Finnoon metrokeskuksen alueelle on myönnetty 2014 poikkeamispäätös liito-oravan suojelusta (UUDELY/3461/2014). Poikkeamispäätöstä on jatkettu 2019 (UUDELY/1698/2019). Liito-oravien seuranta on tehty poikkeusluvan mukaisesti vuodesta 2016 lähtien joka vuosi vuoteen 2021 asti. Suunnittelualueella on useita liito-oravien ydinalueita. Ne sijaitsevat alueen pohjoisosassa Länsiväylän lähistöllä, Djupsundsbackenin purolaaksossa, Finnovikenin kosteikon itä- ja kaakkoisreunalla sekä molemmin puolin Finnevikenin sillan vieressä sen pohjoispuolella. Ydinalueet on huomioitu asemakaavassa poikkeamispäätösten mukaisesti ja turvattu s-2-merkinnöillä. Niiden ulkopuoleisilla virkistysalueiden osilla säilyy ruokailupuustoa ja ne toimivat myös liito-oravan kulkuyhteyksinä (eko-1 -merkintä). Tärkeät latvusyhteydet on myös osoitettu kaavassa.

Suunnittelualueen itä- ja pohjoisosassa on laaja ja maakunnallisesti merkittävä virkistys- ja ekologinen yhteys, joka jatkuu kaava-alueen ulkopuolella aina mereltä Keskuspuistoon asti ja joka turvataan kaavaratkaisulla. Myös suunnittelualueen itäosan lahokaviosammalen esiintymisalue turvataan s-3-merkinnällä.

Liikenne ja pysäköinti

Finnoon keskusta palvelevat pää- ja kokoojakadut Finnoonsilta, Suomenlahdentie ja Kaitaantie, joiden katualueisiin kaava-alue rajautuu. Kaava-alueeseen kuuluu osa Finnoonsataman alueelle johtavasta paikallisesta kokoojakadusta Meritiestä. Lisäksi kaava-alueelle osoitetaan uusi päättävä tonttikatu Kiikarikatu, joka palvelee uusia asuinkortteleita. Voimalaitoksen tontille säilyy nykyinen yhteys Hylkeenpyytäjäntieltä.

Pää- ja kokoojakatujen molemmin puolin osoitetaan jalankulku- ja pyörätiet. C-1 -korttelin 31127 ympäristöön osoitetaan tori- ja aukioalueita, jotka muodostavat laadukasta jalankulkuympäristöä kortteleiden välille. Asuinkorttelien ja lintukosteikon väliin osoitetaan jalankulku- ja pyörätie

Ridarinreitti, joka toimii osana pyöräilyn laatureittiä Länsibaanaa. Jalankulku- ja pyöräilyreittejä täydentävät korttelien väliset yhteydet.

Rakenteilla olevan Finnoon metroaseman kaksi sisäänkäyntiä sijoittuvat C-1-kortteliin 31127. Kummallekin sisäänkäynnille on sujuvat kulkuyhteydet sekä katutasosta että alikulkutasosta ja sisäänkäyntien yhteyteen sijoitetaan liityntäpyöräpysäköintiä. Kaikille pää- ja kokoojakaduille on suunniteltu bussipysäkkiparit, jotka palvelevat Länsimetron toisen vaiheen liityntäliikennettä.

Kortteleiden pysäköinti sijoitetaan pihakannen alaisiin pysäköintilaitoksiin, joista kortteleissa 31127 ja 31130 sijaitsevat laitokset ovat eri toimintojen vuoroittaiskäyttöön suunniteltuja keskitettyjä laitoksia ja kortteleissa 31126, 31129 ja 31132 sijaitsevat laitokset asuinkorttelien käyttöön suunniteltuja korttelikohtaisia laitoksia. Suurimpaan pysäköintilaitokseen on ajoyhteys suoraan Finnoonsillalta ajokaistojen välistä ramppia pitkin. Muihin laitoksiin on ajoyhteydet Kiikarikadulta, Meritieltä ja Kaitaantieltä. Voimalaitoksen pysäköinti sijoittuu maantasoisena Hylkeenpyytäjätien varteen nykytilanteen mukaisesti.

Autopaikkoja vaaditaan toteuttamaan vähintään seuraavasti:

Asunnot:

- 1 ap/130 k-m² kortteleissa 31127, 31128 ja 31130
- 1 ap/110 k-m² kortteleissa 31126, 31129 ja 31132
- kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto

Toimistot:

- 1 ap/75 k-m²

Liiketilat:

- 1 ap/120 k-m² korttelissa 31127
- 1 ap/180 k-m² muissa kortteleissa

Päiväkodit:

- 1 ap/200 k-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärään on mahdollistettu seuraavat vähennykset:

- Valtion tukemat 40 vuoden korkotukimallilla toteutettavat vuokra-asunnot: - 20 %
- Valtion tukemat opiskelija-asunnot: - 40 %
- Pysäköintiä vähentävät toimenpiteet: enintään - 30 %
- Erityisasuminen: erillisen selvityksen mukaan

Yleistä pysäköintiä on osoitettu kahdelle LP-1 -alueelle Kiikarikadun varteen sekä kadunvarsipysäköintinä Kiikarikadun ja Meritien katualueelle yhteensä noin 70 paikkaa. Lisäksi yleistä pysäköintiä ja liityntäpysäköintiä saa sijoittaa pysäköintilaitoksiin kortteleissa 31127 ja 31130.

Virkistysalueelle on osoitettu ohjeellisia pysäköintialueita ryhmäpuutarhan ja muiden alueen toimintojen käyttöön.

Finnoonsillan, Suomenlahdentien, Kaitaantien ja Meritien varteen sijoittuville rakennuksille on annettu määräyksiä liikenteen aiheuttamien ilman epäpuhtauksien takia. Lisäksi asuntojen parvekkeet ja terassit on suojattava melun kannalta tarkoituksen mukaisesti. Katujen varsille sijoittuvat rakennukset suojaavat kortteleiden piha-alueita hyvin melulta.

Sopimusneuvottelut

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

Kaavatalous

Kaava-alue on suurimmaksi osaksi Espoon kaupungin omistuksessa. Kaavan aiheuttamat kustannukset koostuvat pääasiassa kaduista, toreista, puistoista ja kunnallistekniikasta sekä linnustoalueen hoito- ja käyttösuunnitelmasta.

Kaupunki saa alueesta maamyyntituloja ja vähäisessä määrin maankäyttömaksuja. Asemakaavan voidaan arvioida olevan kaavataloudellisesti kannattava.

Kaavatalouden lisäksi Finnoon keskuksen toteuttamisella on huomattava yhdyskuntataloudellinen vaikutus.

Asemakaavan muutos on taloudellisesti kannattava.

Muut suunnitelmat ja selvitykset

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen yhteydessä on laadittu kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmat:

- Kortteli- ja lähiympäristösuunnitelma, osat I ja II (Cederqvist & Jäntti, 2018)
- Finnoon metrokeskuksen julkisten ulkotilojen lähiympäristösuunnitelma (Loci maisema-arkkitehdit Oy, 4.12.2017).

Lisäksi kaavoituksen yhteydessä on laadittu mm. seuraavat keskeiset suunnitelmat ja selvitykset:

- Finnoon alueen luontoselvitys (Ympäristösuunnittelu Enviro, 14.12.2011)
- Suomenojan voimalaitoksen melumallinnus (Pöyry 19.3.2012)
- Finnoon linnustollisesti arvokkaan alueen hoito- ja käyttösuunnitelma ja sen toteuttamisperiaatteet (FCG Oy ja Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 24.4.2015).
- Finnoon keskus, voimalaitoksen korttelisuunnitelma (Virkkunen & Co, 24.10.2016)

- Finnoon keskus, melu- ja ilmanlaatuselvitykset (WSP 1.4.2016)
- Finnoon keskusta-alueen energiasuunnitelma (Espoon kaupunki, Granlund consulting, 16.4.2018)
- Arvio Finnoon keskuksen rakentamisen vaikutuksista linnustoon (Ympäristötutkimus Yrjölä, 24.3.2018)
- Finnoon kosteikkoalueen linnuston seuranta 2018 (Ympäristösuunnittelu Enviro, 12.2.2019)
- Finnoo - liito-oravaseuranta 2020 (Lumotron, 30.11.2020)
- Finnoonlaakson liito-oravan ydinalueen kartoitus (Ympäristösuunnittelu Enviro, 3.11.2021)

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote: Hakijat
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- TYT/Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- TYT/Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- TYT/Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka ovat sitä erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 Finnoon keskus, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Finnoon keskus, mielipiteiden jättäjien yhteystiedot
- Finnoon keskus, kaavamääräykset
- Finnoon keskus, kaavakartta
- Finnoon keskus, ajantasa-asemakaava
- Finnoon keskus, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

97/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 185

24.11.2021

1002/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 185

§ 185

Tattitori, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 140603, 60. kaupunginosa Laaksolahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Pham-Linko Thuy
Sillanpää Minna-Maija
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Tattitorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140603,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 24.11.2021 päivätyn Tattitori - Sopptorgetm asemakaavan muutosehdotuksen siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7408, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140603,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on kehittää ja turvata päiväkotipalvelujen toteutuminen alueella. Kaavan muutos on sisällöltään toteava kaava. Rakennusoikeus ei muutu.

Tontilla toimiva päiväkoti on toiminut poikkeusluvalla ja osittain kaupungin vuokra-alueella. Kaavan muutoksella tontin käyttötarkoitusta muutetaan

niin, että nykyinen päiväkotijäsen ja sen leikkipiha on samaa palvelurakennusten käyttötarkoitusta. Muita muutoksia kaavalla ei järjestetä.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tattitori - Sopporgetm asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7408, käsittää osan korttelin 60035, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140603.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 3.3.2021.

Alueen nykytila

Suunnitteluala on asemakaavoitettu ja se sijaitsee Suur-Leppävaarassa, Laaksolahden kaupunginosassa, Veinin pientaloalueella. Alue rajautuu lännessä Veininkatuun, idässä Siemimetsän puistoalueeseen sekä pohjoisessa ja etelässä pientaloalueisiin.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla liikerakennusten korttelialueen tontilla sijaitsee vuonna 1989 valmistunut rakennus, joka toimii päiväkotina tilapäisellä rakennusluvalla. Samalla luvalla ja erillisellä sopimuksella päiväkotitoiminnan tarvitsema leikkipiha on sijoitettu viereiselle yleiselle alueelle (60G4), joka on osoitettu asemakaavassa torialueeksi, Tattitori. Asemakaavan mukainen käyttötarkoitus ei ole toteutunut, joten Espoon kaupunki on vuokrannut torialueesta noin 500 m² kokoinen leikkialueen viereiselle päiväkodille vuodesta 2006 alkaen.

Päiväkodissa on neljässä ryhmässä noin 50 lasta ja esikoulussa 10 - 12 lasta. Torialueen edessä on yleinen pysäköintialue (60L12), joka palvelee muun muassa saattoliikenteen tarpeita. Pysäköintialueella sijaitsee myös aluekeräyspiste.

Kiinteistö Oy Espoon Veininkatu 5 omistaa päiväkotitontin ja Espoo kaupunki muut alueet sen ympäriltä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Suunnittelualue on osoitettu Uusimaa 2050-kaavassa maakunnallisesti merkittävän tien reunalla taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemarkinnällä osoitetaan suurimpiin ja monipuolisimpiin keskuksiin tukeutuvat, valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät taajamatoimintojen vyöhykkeet, joiden yhdyskuntarakenteen kehittämisellä ja tehostamisella on erityistä merkitystä koko maakunnan kehittämisen kannalta. Alueen eteläpuolella kulkee voimajohto.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alue rajoittuu idässä virkistysalueeseen (V), johon on merkitty ohjeellinen virkistysyhteys.

Suunnittelualueella on voimassa asemakaava Sveins, alue 140600 (lainvoimainen 16.6.1971). Asemakaavan korttelissa 63105 oleva suunnittelualue on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (AL), pysäköimisalueeksi (LP) ja katuaukioksi tai toriksi (ruutumerkintä). Nykyisen asemakaavan mukaan liikerakennusten korttelialueelle on rakennettava vähintään neljä autopaikkaa. Rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun varsinaisen kerrosluvun on oltava yksi. Tonttitehokkuusluvaksi on merkitty $e=0.4$. Alueen edustalla Veininkadun puolelle on merkitty lehtipuilla istutettava katualueen osa ja alueen takana aukeaa Sienimetsä, joka on merkitty puistoalueeksi (P).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 22.2.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 7.4.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale.

Kaavan muutosta pidettiin hyvänä ja toivomuksia tuli olemassa olevien yhteyksien säilymiseen. Kaava on sisällöltään toteava kaava ja uusia virallisia reittejä ei ole kaavoitettu.

Asemakaavan muutosehdotus

Suunnittelualan käyttötarkoitukset muuttuvat torialueesta (ruudutus) ja liikennetarkennusten korttelialueesta (AL) palvelurakennusten korttelialueeksi (P). Nykyisen päiväkotitontin rakennusalan tarkennetaan olemassa olevan rakennuksen mukaiseksi. Tehokkuusluku $e=0,4$ poistuu ja alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 460 k-m². Rakennusoikeus ei muutu. Kerrosluku ei muutu (pysyy yksi kerroksisena). Päiväkodin paikoitukset osoitetaan p-merkinnällä ja nykyinen vuokrattu leikkipaikka le-merkinnällä.

Palvelurakennusten korttelin autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 ap / toimiston 50 k-m² kohti, 1 ap / liiketilöiden 60 k-m² ja 1 ap / päiväkodin 200 k-m² kohti.

Polkupyöräpaikkoja on rakennettava vähintään 1 pp / toimisto 80 k-m² kohti, 1 pp / liiketila 50 k-m² kohti ja 1 pp / päiväkotin 100 k-m² kohti. Vähintään puolet vähimmäisvaatimuksen mukaisista pyöräpaikoista tulee sijaita katetussa tilassa.

Yleinen pysäköintialue (LP-1) pysyy samana käyttötarkoituksena ja sen kautta sallitaan ottaa liittymä päiväkodin tontille. Liittymän sallimisen tarkoituksena on mahdollistaa nykyisen tonttiliittymän siirto pois Veininkadun linja-autopysäkin kohdalta.

Yleisen pysäköintialueen reunat määrätään istutettaviksi ja palvelukorttelin eteläreuna säilytetään puilla ja pensailta istutettavalla alueella. Pihöiden ilmeen tulee olla vehreitä ja niille tulee istuttaa puita ja pensaita. Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, on istutettava. Leikkipihat on jäseneltävä viihtyisiksi ulkoilutiloiksi istutuksien, pintamateriaalien ja kalustuksen avulla.

Hulevesien ja lentomelujen hallintaan on määrätty yleisiä määräyksiä.

Sopimusneuvottelut

Tonttisyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole merkittäviä taloudellisia vaikutuksia. Kaavan myötä päiväkodintoiminnasta tulee varmempaa eikä poikkeuslupia toimintaan tarvitse enää hakea. Tämä kannustaa mahdollisesti toimijaa ostamaan vuokraamansa leikkialueen kaupungilta.

Perittävät maksut

Hakija ovat maksaneet 12.3.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote: Hakija
- Operaattorit (Elisa Oyj, Telia, DNA Oyj), lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 Tattitori, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet
- 2 Tattitori, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, alkuperäinen mielipide
- Tattitori, kaavamääräykset
- Tattitori, kaavakartta
- Tattitori, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	102/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 18	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 186	24.11.2021

6169/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 186

§ 186

Haukilahti, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 230969, 14. kaupunginosa Haukilahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Rouhiainen Liisa
Granberg Hannu
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Haukilahden asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 230969,

2

hyväksyy 3.2.2021 päivätyn ja 24.11.2021 muutetun Haukilahti - Gäddvik asemakaavan muutoksen piirustusnumero 7332, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230969,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaavamuutoksella poistetaan voimassa olevan asemakaavan mukainen asuntojen lukumäärää koskeva kaavamääräys ja laajennetaan alueen käyttötarkoitusta sekä laajennetaan rakennusaloja. Muutoksella ei ole vaikutusta alueen rakennusoikeuteen.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Haukilahti - Gäddvik asemakaavan muutosehdotus, osa korttelia 13002 ja virkistysalue, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230969.

Aloite ja vireilletulo

Alueen maanomistajat ovat hakeneet asemakaavan muuttamista hakemuksella 6.4.2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 6.4.2020.

Alueen nykytila

Alue on korttelin osalta yksityisomistuksessa, lähivirkistysalue on Espoon seurakuntayhtymän omistuksessa.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 6 600 neliometriä, josta erillispientaloaluetta 4 804 neliometriä ja lähivirkistysaluetta noin 1 800 neliometriä. Alueen rakennusoikeus on 1 201 k-m².

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	104/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 18	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 186	24.11.2021

Alue käsittää kaksi pientalotonttia, joista molemmilla on yksi yksiasuntainen asuinrakennus. Asuinrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on 663 kerrosneliometriä ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on 538 kerrosneliometriä. Lisärakennusoikeutta on käytetty 72 kerrosneliometriä.

Rakentamattomilla tontinosilla kasvaa runsaasti puustoa mm. vaahteraa, lehmusta ja makedonianmäntyä. Alueen maasto laskee loivasti luoteeseen, Länsiväylän ja Gräsanojan suuntaan. Alue on tieliikenteen melualueita ja osittain Gräsanojan tulva-alueita. Länsiväylän liikenteen melu ylittää alueella valtioneuvoston päätöksen mukaisen asumiselle asetetun melutason päivällä ulkona. Ilmanlaadun suhteen alue sopii asumiselle.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Alue on esitetty Uusimaa-kaavassa 2050 Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, yleiskaavassa alue on asuinalueita.

Alueella on voimassa Haukilahti -niminen asemakaava, alue 230900. Voimassa oleva asemakaava on saanut lainvoiman 1975.

Alue on asemakaavassa enintään kaskikerroksisten omakotirakennusten korttelialue. Kullekin rakennusalueelle saa rakentaa enintään yhden paritalon. Rakennusoikeus on enintään 25 % tontin pinta-alasta. Rakennusoikeuden lisäksi rakennusalueelle saa rakentaa yhden 1-kerroksisen talousrakennuksen enintään 20 % sallitusta rakennusoikeudesta. Asuinrakennusten korkeus saa olla enintään kahdeksan metriä.

Autopaikkoja on rakennettava kaksi/asunto.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 3.2.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 22.2. - 23.3.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin neljä lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Muistutusten pääsisältönä esitetään, että tontin 4 alueelta poistettaisiin Telaniitynpuistoon rajoittuvilta osilta istutettavaksi esitetyt alueen osat ja rakennusalanrajat.

Muistutuksen johdosta tontin 4 luoteisosassa istutettava alueenosa on kavennettu neljään metriin, tontin luoteisosassa on kolme metriä leveä johtorasite, olemassa olevaa sadevesiviemäriä varten.

Maanomistajan kanssa käydyn neuvottelun perusteella tontin 3 länsiosaan on lisätty rakennusala autojen säilytyspaikalle.

Lausuntojen johdosta sulfidisavia koskeva kaavamääräys on tarkennettu muotoon: ”Mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamisen aloittamista. Maamassat tulee käsitellä niin, ettei happamia valumavesiä joudu vesistöihin. Lisätietoja valvovalta ympäristöviranomaiselta.”

Tontin 3 länsirajalla rakennusalanrajaan on pienennetty yhdellä metrillä mahdollisen sulfidisaviesiintymän takia.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan useamman, kuin neljän, asunnon rakentaminen alueelle. Alueen rakennusoikeus ja kerrosluku säilyy nykyisen kaavan mukaisena.

Korttelialue

Muutoksessa tonttien pääkäyttötarkoitukseksi esitetään asuinpientalojen korttelialuetta (AP), joka mahdollistaa erillisten pientalojen, kytkettyjen pientalojen ja rivitalojen rakentamisen sekä laajennetaan alueen rakennusaloja.

Rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun $e=0,25$ mukaan. Rakennusoikeuden lisäksi alueelle saa rakentaa asuntojen käyttöön tulevia autonsäilytys-, varasto- ja yhteistiloja enintään 20 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

Alueen rakennusalat on määritetty minimoiden tulvariski ja mahdolliset sulfidisaviesiintymät. Puuston säilyminen alueella tulee huomioida.

Tontin 4 koillisreunalla on johtovaraus, johtovarausalueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita. Vesihuoltolinjojen sijainti ja huollettavuus suojaetäisyyksineen tulee huomioida rakennusten ja muiden toimintojen sijoittelussa suunnittelualueelle.

Autopaikkoja on rakennettava erillistalolle vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, kytketyille pientaloille ja rivitaloille yksi autopaikka rakennusoikeuden 70 kerrosneliometriä kohden kuitenkin vähintään yksi autopaikka asuntoa kohti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

106/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 18

03.02.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 186

24.11.2021

Korttelialue on Länsiväylän melualueella. Leikki- ja oleskelualueet on sijoitettava rakennusten muodostamaan melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava melunkannalta tarkoituksenmukaisesti. Viherhuoneiden päiväaikainen melutaso saa olla enintään 45 dB.

Rakennuslupaa haettaessa on osoitettava meluntorjuntasuunnitelmalla, että asunnoille, terasseille sekä leikki- ja oleskelualueille kaavamääräyksissä asetetut melun ohjearvot eivät ylitä.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella. Rakentamisessa tulee huomioida tulvariski, ja mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamista.

Lähivirkistysalue (Telaniitynpuisto) säilyy lähivirkistysalueena ja se osoitetaan ekologiseksi yhteydeksi liito-oravien elinalueiden välillä (eko-1). Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puiston alueella on useita maanalaisia johtoja, jotka heikentävät ekologista yhteyttä, ja jotka tulee huomioida.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Selvitykset

Alueesta on tehty Lausunto Espoon Telaniityn tonttien ja Telaniityn puiston asemakaavamuutoksen vaikutuksesta liito-oravan pesintään ja liikkumisyhteyteen (laadittu 2017, päivitetty 2021) sekä Liikennemeluselvitys, Telämäentie 18 ja Telaniitynkuja 2.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 6.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 22 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäyttösopimusta

Jatkokäsittely

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	107/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 18	03.02.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 186	24.11.2021

- Ote: hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus
- Vastineet muistutusten jättäneille
- Tieto hyväksymispäätöksestä Caruna

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 03.02.2021 § 18

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Haukilahden osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 230969,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2021 päivätyn Haukilahti - Gäddvik asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7332, 14. kaupunginosassa Haukilahti, alue 230969,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 Haukilahti, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 Haukilahti, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, Haukilahti, muistuttajien yhteystiedot
- Haukilahti, kaavakartta ja kaavamääräykset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

108/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 187

24.11.2021

6747/02.02.02/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 187

§ 187

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2021 kolmas osavuosikatsaus

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki
Eronen Tiina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2021 kolmannen osavuosikatsauksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkisuunnittelukeskuksen vuoden 2021 tavoitteiden toteutuminen

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Taloussuunnitelma 2019–2021 perustuu Espoo-tarinaan ja toteuttaa valtuustokaudelle asetettuja tavoitteita sekä talouden tasapainotus- ja tuottavuusohjelman (TATU 2) linjauksia tulostavoitteiden asettamista ja käyttösuunnitelman tekemiselle.

Kaupunginvaltuuston neuvottelutoimikunta teki neuvottelusopimuksen 24.9.2020 Taloudellisesti kestävä Espoo-tuottavuus ja sopeutusohjelman linjauksista, toimenpiteistä ja tavoitetasoista vuosille 2021–2025. Tämän Take-ohjelman tavoitteena on hidastaa suunnitelmallisesti käyttötalouden kasvua, laskea kaupungin investointitasoa ja kehittää palvelujen ja prosessien kustannusvaikuttavuutta.

Toiminnan ja talouden toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta.

Take-ohjelman tavoitteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen take-ohjelmaan sisältyy henkilöstösäästöjä 790 tuhatta euroa ja palveluostojen säästöjä 360 tuhatta euroa. Palveluostojen säästötoimet ovat toteutumassa ennakoitua nopeammin, mutta henkilöstökustannuksista tavoitellut säästöt toteutuvat vuosina 2022-2025.

	2021	2022	2023	2024	2025	Yhteensä
HTV säästöt	86	87	178	179	170	700
Lyhyet sijaisuudet	36	27	18	9	0	90
Suunnittelu- ja selvityskulut		30	40	50	50	170
Muut ulkoiset palvelut	90	25	25	25	25	190
	212	169	261	263	245	1 150

Tuloskortti

Kaupunkisuunnittelukeskus on laatinut toimialan tulostavoitteista johdetut tuloskortit, jotka ovat oheismateriaalina.

Espoon kaavoitusohjelma 2018–2021 sekä kaupunkisuunnittelun työohjelma 2021 ovat keskeinen osa lautakunnan toimintasuunnitelmaa. Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2021 on hyväksytty lautakunnassa 20.1.2020.

Lisäksi tulee varmistaa MAL-sopimuksen mukaisten kaavoitustavoitteiden toteutuminen. Espoossa 31.10. mennessä hyväksytyt asemakaavat sisältävät 482 990 k-m² uutta asumisen kerrosalaa. Hyväksytyjen asemakaavojen uudesta asumisen kerrosalasta 91 % sijoittuu hyvillä saavutettavuusvyöhykkeille I-III.

Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa syyskuussa 2017 hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.

Palvelutuotteet

Heinä - syyskuussa raportoitu Keran asemakaavan 270 tuhatta k-m² nostaa vuoden asemakaava ennustetta 63 % toisen osavuositarkastuksen ennusteesta. Asemakaava-palvelutuotteen suoritekustannusennuste jää tämän vuoksi 40 % suunnitellusta.

Ksk-lupien kertymä on jäämässä suunnitellusta ja vuoden toteuma arvioidaan nyt 10 % alle suunnitellun.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

110/114

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 187

24.11.2021

	Toteuma 2020	Talouso 2021	Tammi - syyskuu	Ennuste 2021
Tuhatta euroa				
Asemakaava	5 533	5 310	3 747	5 310
Yleissuunnittelu ja asiantuntijap.	4 219	4 339	3 036	4 339
KSK-luvat	1 000	1 132	716	1 132
Suoritteet				
Asemakaava:	386 847	312 500	493 990	510 000
Yleissuunnittelu ja asiantuntijap.	91 000	92 000	66 280	89 000
KSK-luvat	148	128	109	135
Suoritekustannus:				
Asemakaava	14,3	17	7,59	10,4
Yleissuunnittelu ja asiantuntijap.	46,4	47,2	45,8	48,8
KSK-luvat	6750	8850	6570	8390

Käyttötalouden toteutuminen

Kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintatulot ovat toteutumassa käyttösunnitelman mukaisesti, mutta keskus ei ole käyttänyt ulkoisia palveluja budjetoidussa tahdissa ja tässä vaiheessa arvioidaan vuoden toteuman alittavan käyttösunnitelman noin 500 tuhatta euroa.

Take-tavoitteiden ja käyttösunnitelman mukaiset henkilöstökustannukset sen sijaan arvioidaan toteutuvan täysimääräisesti.

Tuhatta euroa	Käyttösunnitelma 2021	Toteuma Tammi - loka	Ennuste 2021	
Toimintatuotot		550	483	550
Henkilöstökulut		7 707	6 519	7 705
Palvelujen ostot		2 107	1 059	1 588
Aineet, tarvikkeet ja tavarat		78	19	70
Vuokrat		873	716	873
Muut kulut		19	2	13
		10 784	8 316	10 249

Henkilöstö

Kaupunkisuunnittelukeskuksen vakituisen henkilöstön määrä lokakuussa raportoitiin olevan 115 henkilöä, määräaikaista raportoitiin olevan kahdeksan henkilöä ja yhteensä 123 henkilöä. Vuoden 2021 henkilötyövuodet ennustetaan toteutuvan suunnitellulla tavalla.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	111/114
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 187	24.11.2021

Oheismateriaali

- Kaupunkisuunnittelukeskuksen tuloskortit, seuranta 31.10.21

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 177, § 178, § 179, § 180, § 181, § 182, § 183, § 184, § 185, § 187

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 186

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 kaavamuutoksen 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 viranomainen 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

Uusi osoite 27.12.2021 alkaen on Sörnäistenkatu 1, 00580 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.