



Kaupunkisuunnittelulautakunta

09.12.2021

## Kokoustiedot

Aika 09.12.2021 klo 17:30 - 21:30

Paikka Teams

## Saapuvilla olleet

Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
Aarnio Antti	jäsen	
Elolahti Auli	jäsen	
Finström Verna	jäsen	
Havu Isto	jäsen	
Järvinen Hannu	jäsen	
Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	poissa klo 19:29-19:31 §193
Rehnfors Ari	varajäsen	paikalla klo 19:29-19:31 §193
Kivekäs Liisa	jäsen	
Lindholm Julia	jäsen	
Nevanlinna Risto	jäsen	
Portin Anders	jäsen	
Sammallahti Tere	jäsen	
Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
Eronen Tiina	sihteeri	
Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
Kare Aleks	lakimies	
Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	paikalla klo 19:30-21:30
Kauste Mika	kaupunginhallituksen varajäsen	
Ylitalo Anu	arkkitehti	klo 17:30-18:15
Jalkanen Joel	yleiskaavasuunnittelija	klo 17:30-18:15
Lehikoinen Juhani	liikenneinsinööri	klo 17:30-18:15
Huttunen Mika	energiainsinööri	klo 17:30-18:15

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Liisa Kivekäs  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 15.12.2021.

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 188		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 189		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 190	1 - 3	Metsänpojanpolku, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 213411, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola, pöydälle 24.11.2021	7
§ 191	4, 5	Tietäjänkulma, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213410, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola, pöydälle 24.11.2021	39
§ 192	6, 7	Finnoon keskus, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 441501, 31. kaupunginosa Kaitaa, pöydälle 24.11.2021	48
§ 193	8, 9	Kiviruukin osayleiskaavan hyväksyminen, alue 840 400, (Kh-Kv-asia)	64
§ 194	10	Kongsberginpuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410706, 34. kaupunginosa Espoonlahti	91
§ 195	11, 12	Valokeilanaukio, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220837, 10. kaupunginosa Otaniemi	101
§ 196	13	Nedre Gloms, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 630901, 64. kaupunginosa Karvasmäki	108
§ 197	14, 15	Pikkukoulu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 620601, 71. kaupunginosa Gumböle	119
§ 198	16	Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2022	129

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 188

09.12.2021

§ 188

## **Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

### **Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 1.12.2021 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 189

09.12.2021

§ 189

## **Pöytäkirjan tarkastajien valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Liisa Kivekäs.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 190	09.12.2021

5461/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 190

§ 190

**Metsänpojanpolku, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi alue 213411, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola, pöydälle 24.11.2021**

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 aluksi esittelijä teki seuraavat muutokset:

"- Kaavakarttaan kortteliin 16068 lisätään merkintä "mk" (Ohjeellinen rakennusalan osa, johon maantasoon tulee rakentaa vähintään 100 k-m<sup>2</sup> liike, toimisto, myymälä, kerho, tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.)

- Merkinnästä "m" poistetaan viittaukset muihin tiloihin kuin liiketiloihin.

- Kaavamääräyksen pykälään 3 lisätään maininta porrashuoneiden sisäänkäynneistä "Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien

porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle".

- Ohjeellisen raideyhteydelle varatun alueen osan merkinnän määräystä täydennetään määräyksellä alueen väliaikaisesta elävöittämisestä "Alue tulee elävöittää väliaikaisilla istutuksilla ennen raideyhteyden toteuttamista".

Keskustelun aikana Nevanlinna Elolahden kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan muutosehdotuksen: "Ohjeellinen rakennusalan osa, johon maantasoon tulee rakentaa vähintään 150 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto, myymälä-, kerho, tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi."

Puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan asian palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa kaavaehdotuksen muutettavaksi siten, että suurin kerrosluku on 10. Perustelu sama kuin kaupunginmuseolla."

Kemppi-Virtanen puheenjohtajan kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Tontille varataan puilla istutettava viheralue Kalevalantien puolelle siirtämällä rakennusalueen rajaa vastaavasti. Näin saadaan Tapiolan sisäänajon alueelle ominainen vihervyöhyke kadun ja rakennusten väliin."

Portin puheenjohtajan kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle: "Esitän että pöydätään ja että Metsänpojanpolku, Tietäjänkylmä ja Maarinsolmu käsitellään kokonaisuutena."

Keskustelun asian jättämisestä pöydälle päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus asian pöydälle jättämisestä ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Portinin pöytäehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua palautusehdotusta, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ehdotukset käsitellään erikseen ja ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä palautusäänestyksessä ne, jotka kannattivat asian käsittelyn jatkamista, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Kemppi-Virtasen palautusehdotusta, äänestivät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 4 sekä 1 tyhjä ääni.

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hylätä Kemppi-Virtasen palautusehdotuksen.

Toisessa palautusäänestyksessä ne, jotka kannattivat asian käsittelyn jatkamista, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat puheenjohtajan palautusehdotusta, äänestivät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 5 ja EI ääniä 7 sekä 1 tyhjä ääni.

Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi puheenjohtajan palautusehdotuksen mukaisesti.

Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätti äänestyksen jälkeen palauttaa palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi, jotta kaavaehdotusta muutetaan siten, että suurin kerrosluku on 10.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa vanhan liike- ja varikkorakennuksen, asfaltoidun piha-alueen sekä kahden varastorakennuksen 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 kaavamuutos ja alueella sijaitsevat muut vireillä olevat kaavamuutokset 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 varastorakennusta 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-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on 14 800 k-m<sup>2</sup>, joista 200 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaan. Tilat saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus nousee noin 8 800 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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 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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 182

24.11.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 190

09.12.2021

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-m<sup>2</sup> 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 suunnittelualuetta (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 ohjeavrot 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-m<sup>2</sup>.

Alueelle saa rakentaa neljä neljästä kahteentoista kerroksista asuinkerrostaloa sekä korttelin keskelle pysäköintikannen. Korttelialueelle osoitetaan 14 800 k-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta josta 200 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> ja 1 polkupyöräpaikka/40 k-m<sup>2</sup>, joko tontilta tai rakennuksenalaisesta pysäköinnistä kansipihan alta.

Asuntoja varten on rakennettava autopaikkoja 1/95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi polkupyöräpaikka/30 km<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup>). Yleisten autopaikkojen vähyydestä 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 ylitä. 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 maankäyttösopimus. 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**

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

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 182

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 190	09.12.2021

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.

### 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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

15/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 182

24.11.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 190

09.12.2021

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 maankäyttö sopimuksen tarpeellisuuden ja neuvottelee maanomistajan kanssa maankäyttö sopimuksen 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 tarkoitettu 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 raideliikennetarkastelu, 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 kokonais selvitys
6. rakennusoikeuden huomattava lisääminen kustannusten kattamiseksi.

Jäsen Wegelius ehdotti, että kaavan nähtävilläoloaikana tutkitaan laboratoriorakennuksen KTY-1 10015 ja AK-korttelin välille leveämpää vapaa-aluetta 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 lisäesityksen 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 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 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 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 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:

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	21/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 190	09.12.2021

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 päiväyksestä.

### Käsittely

Käsittelyn alussa esittelijä teki seuraavat korjaukset kaavamääräyksiin:

§ 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	22/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 190	09.12.2021

**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 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.

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. Autopaikotus 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:



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	25/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 190	09.12.2021

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:  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan 11.5. pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.5.2016 § 77

## Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	26/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 190	09.12.2021

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 jatkokon Espoon liikenneverkko-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 massoittelemalle 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 liityvät kadut (Kalevalantie, Tekniikantie) suunnitellaan persoonallisiksi kaupunkibulevardeiksi, joiden varrella on asuntoja,

liiketiljoja 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 korkeakin 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 liikenneverkkovision 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 yritys kaupungin välille.

#### Teesi 8:

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 190	09.12.2021

päätöksi 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.

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.3.2017 § 70

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 182

24.11.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 190

09.12.2021

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 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.”

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Markkula tiedusteli puheenjohtajan lisäysehdotukset 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 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 kuulutusmaksuista, yhteensä 1 500 euroa, molemmat yhteensä 8 700 euroa Tapiolan Lämpö Oy:n osalta asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen ja muiden

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 190	09.12.2021

osalta, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

#### **Käsittely**

Kiijärvi poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun kuluessa Kemppi-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 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,

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,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	36/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 182	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 190	09.12.2021

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:  
päätti 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 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,

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:  
päätöksi yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi.

## Liitteet

- 1 Metsänpojanpolku, muistutuksien lyhennelmät ja vastineet
- 2 Metsänpojanpolku, lausuntojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 190

## Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	38/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021

5463/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 191

§ 191

**Tietäjänkulma, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 213410, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola, pöydälle 24.11.2021**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Laukkanen Mikko  
Westerlund Ina  
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 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 aluksi esittelijä teki seuraavat muutokset:

"- Kaavakarttaan kortteliin 16067 lisätään merkintä "mk" (Ohjeellinen rakennusalan osa, johon maantasoon tulee rakentaa vähintään 100 k-m<sup>2</sup> liike, toimisto, myymälä, kerho, tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi.)

- Merkinnästä "m" poistetaan viittaukset muihin tiloihin kuin liiketiloihin.

- Kaavamääräyksen pykälään 3 lisätään maininta porrashuoneiden sisäänkäynneistä "Kadun varressa sijaitsevien asuinrakennuksien porrashuoneista on oltava suora yhteys sekä kadulle että pihalle".

- Ohjeellisen raideyhteydelle varatun alueen osan merkinnän määräystä

täydennetään määräyksellä alueen väliaikaisesta elävöittämisestä "Alue tulee elävöittää väliaikaisilla istutuksilla ennen raideyhteyden toteuttamista".

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan muutosehdotuksen: "Rakennusalan osa, johon tulee maantasoon rakentaa yhteensä vähintään 150 k-m<sup>2</sup> liike-, toimisto-, myymälä-, kerho-, tms. tilaa. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi."

Kemppi-Virtanen Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen kaavaehdotukseen: "Tontille varataan puilla istutettava viheralue Kalevalantien puolelle siirtämällä rakennusalueen rajaa vastaavasti. Näin saadaan Tapiolan sisäänajon alueelle ominainen vihervyöhyke kadun ja rakennusten väliin."

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Esitän kaavan palautusta valmisteluun siten, että sen valmistelua jatketaan yhdessä Metsänpojanpolun ja Maarinsolmun kaavojen valmistelun kanssa."

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 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,

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 10. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hyväksyneen Nevanlinnan muutosehdotuksen.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Kemppi-Virtanen oli tehnyt kannatetun muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi Kemppi-Virtasen muutosehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Äänestyslistat ovat pöytäkirjan liitteenä.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	40/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021

#### Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin yksimielisesti.

#### 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-m<sup>2</sup>. 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 kaavamuutos ja alueella sijaitsevat muut vireillä olevat kaavamuutokset 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-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on 10 100 k-m<sup>2</sup>, jonka lisäksi 100 k-m<sup>2</sup> tulee käyttää liike-, toimisto-, myymälä-, kerho- tms. tilaan. Tilan saa rakentaa kaavassa merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus nousee noin 5 200 k-m<sup>2</sup>.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tietäjänkylmä - 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 kaavamutoksen 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 olevat rakennukset ovat 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 Kauklahden 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-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> asuinrakennusoikeutta josta 100 k-m<sup>2</sup> 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-m<sup>2</sup> ja yksi polkupyöräpaikka/40 k-m<sup>2</sup>, joko tontilta tai rakennuksenalaisesta pysäköinnistä kansipihan alta.

Asuntoja varten on rakennettava autopaikkoja 1/95 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohti. Polkupyöräpaikkoja on rakennettava yksi polkupyöräpaikka/30 k-m<sup>2</sup> 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 vehreä, 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 Tietäjänkulman kaavamuutoksen kohdalle on mahdollista mitoittaa kuusi yleistä autopaikkaa. Yleisiä autopaikkoja on oltava lähialueella lähtökohtaisesti 10 kpl suunniteltavan tontin osalta (yksi autopaikka/1 000 k-m<sup>2</sup>). Yleisten autopaikkojen vähyydestä 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 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**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	45/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021

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

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 183

## 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.

## Liitteet

- 1 Tietäjänkulma, mielipiteiden sekä lausuntojen yhteenveto ja vastineet
- 2 Äänestystulosraportti § 191

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	46/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 183	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 191	09.12.2021

#### **Oheismateriaali**

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	47/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 184	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 192	09.12.2021

8742/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 192

§ 192

**Finnoon keskus, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 441501, 31. kaupunginosa Kaitaa, pöydälle 24.11.2021**

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

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito on annettu Finnook keskus asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 441501,

2  
 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 24.11.2021 päivätyn Finnook 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 Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi 4:  
 ”Kaupunkisuunnittelulautakunta ehdottaa kaupunginhallitukselle, että alueella pannaan toteen laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma ja sen rinnalla toteutetaan pitkäaikainen vuosittainen linnustonseuranta, jotta lintukosteikon ympäristössä tapahtuvan rakentamisen mahdolliset negatiiviset linnustovaikutukset huomattaisiin ajoissa ja niihin voitaisiin reagoida. Perustelut: Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt toivomuksen linnustonseurannan toteuttamisesta kahdesti, Finnook keskuksen

kaavapäätöksen sekä aihetta käsittelevän valtuustoaloitteen käsittelyn yhteydessä. Hoito- ja käyttösuunnitelman toimeenpano on edellytys sille, että Finnoon ympäristössä tapahtuvan laajamittaisen rakentamisen mahdolliset haitalliset vaikutukset linnustoon voidaan minimoida.”

Nevanlinna Kivekkään kannattamana teki seuraavan kaavamääräyksiä koskevan muutosehdotuksen: ”w-2-kaavamääräyksen viimeinen virke muutetaan muotoon: ”Vesialueelle ei lähtökohtaisesti saa toteuttaa muita kuin luonnon tarkkailuun tai linnustonsuojeluun liittyviä rakenteita.”

Perustelut: Valmistelu katsoo, että kaavamääräyksen muotoilua voisi olla tarpeen tarkentaa näin eli alkuperäiseen määräykseen on lisätty sanat ”tai linnustonsuojeluun.”

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus ja asiasta on äänestettävä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat Nevanlinnan lisäysehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka vastustavat lisäysehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hylänneen Nevanlinnan lisäysehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Nevanlinna oli tehnyt kannatetun muutosehdotuksen ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi Nevanlinnan muutosehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Asemakaavan muutoksessa mahdollistetaan uusi paikallinen Finnoon metroasemaan tukeutuva Finnoon keskus -niminen asumisen, palveluiden ja työpaikkojen alue. Keskustakortteleiden ulkopuolella osana kaava- aluetta 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



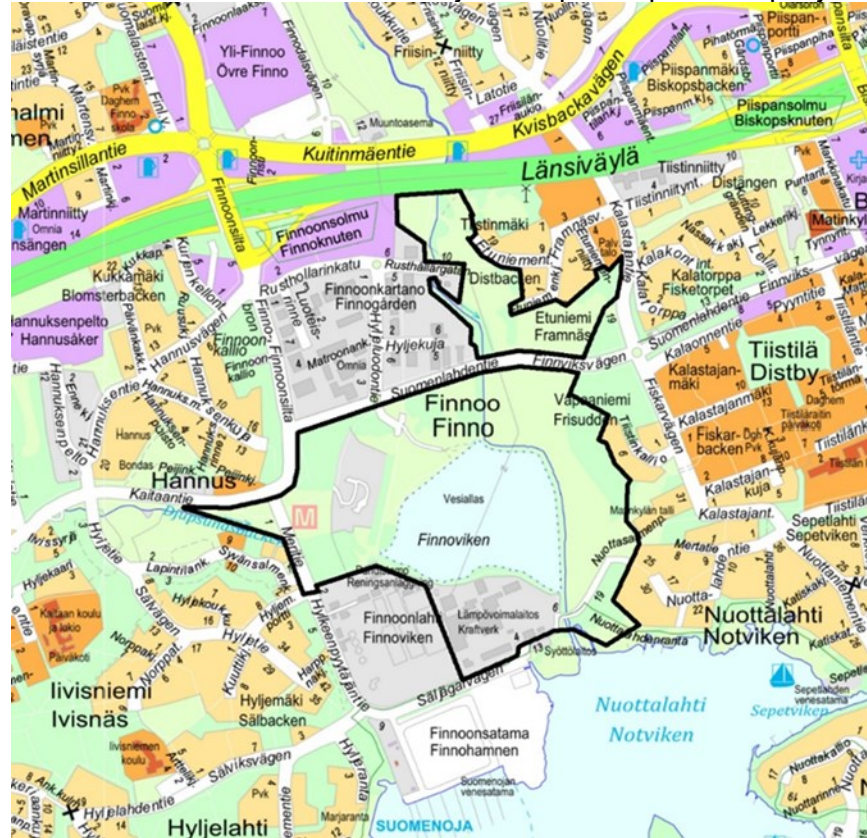
muutos. Finnoon keskuksen linnuston suojavyöhykettä koskevissa kaavamääräyksissä oli mainittu alueelle laadittu hoito- ja käyttösuunnitelma, mutta linnustolle aiheutuvaa häiriötä lieventäviä toimenpiteitä ei ollut viety sitovina kaavamääräyksiin. Korkein hallinto-oikeus totesi, että hoito- ja käyttösuunnitelma 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 täytynyt.

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-alueella palvelevat tilaa vaativat virkistystoiminnot sijoittuvat kaava-alueen pohjoisosan virkistysalueille. Liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkojen suojelu ja kulkuyhteydet turvataan. Myös laho-kaviosammalen esiintymisalue turvataan. Voimalaitoksen tontilla mahdollistetaan tulevaisuuden kestävien energiamuotojen toteuttaminen.

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Finnön keskus - Finnö 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 Finnössa ja käsittää poistuvan jätevedenpuhdistamon pohjoispuolisia alueita tulevan Finnön metroaseman ympäristössä sekä linnustoltaan arvokkaan Finnövikenin kosteikon suojavaikohyökkeineen. 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 (UUEDELY/3461/2014). Poikkeamispäätöstä on jatkettu 2019 (UUEDELY/1698/2019). Liito-oravien seurantaa on tehty poikkeusluvan mukaisesti vuosittain 2016–2020. Uusimman seurannan tulokset valmistuvat loppuvuonna 2021. Kaava-alueen itäosassa sijaitsee myös laho-kaviosammalen esiintymisalue.

Voimalaitoksen tontin laitospöytäkirjan kokonaisuuteen kuuluu viisi yksikköä. Viimeisin muutos on HSY:n puhdistettua jätevevettä 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 Djupsundsbackenin asemakaava-alueella, jossa ensimmäiset rakennukset valmistuvat vuonna 2021. Kaava-alueita 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 siirtoviemärin 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 kohdemerkinnällä sijaintipaikka uudelle jätevedenpuhdistamolle Espoon Blominmäessä ja ohjeellinen siirtoviemärin linjaus uudelta puhdistamolta nykyiselle Suomenojan puhdistamolle. Samalla voimassa olevista maakuntakaavoista kumotaan Suomenojan puhdistamoa ja puhdistamon vaihtoehtoisia sijoituspaikkoja koskevia merkintöjä.

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava täydentää ja tarkistaa aiempia maakuntakaavoja tavoitellen kestävästä 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). Suunnittelualan keskiosa on osoitettu virkistysalueeksi, jolla on erityisiä luontoarvoja (V/s) sekä suojelualueeksi (S). Suunnittelualan länsiosa on merkitty keskustatoimintojen alueeksi (C-1) ja eteläosa energiahuollon alueeksi (EN/kem), jota reunustaa suojelualan puolella suojaviheralue (EV-1)

Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen.

Alueella on voimassa yhdeksän asemakaavaa, joissa alue on määritetty teollisuus-, toimisto- ja varistorakennusten 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, suojelualan riittävydestä ja uusien asukkaiden ja rakentamisen aiheuttamasta häiriöistä linnustolle. Mielipiteissä 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 mielipiteiden 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: metrosisäänkäyntien 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 siluetista tunnistettava ja toiminnoiltaan monipuolinen paikalliskeskus. Metroaseman sisäänkäyntien 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 vehreämmäksi. Alueen reunan vaihtumisvyöhykkeellä otetaan huomioon liittyminen läheisiin luontoalueisiin.

Keskustakortteleiden ulkopuolella, osana kaava-aluetta on laaja virkistys- ja suojelualueiden kokonaisuus. Finnoonlaakso suunnitellaan kokonaisuutena niin, että Finnoonlaakson eteläosassa painottuvat suojeluarvot ja ulkoilun reitistö, ja koko kaava-aluetta 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-eteläsuuntainen 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 m<sup>2</sup>. Asumista tästä on 138 400 k-m<sup>2</sup>, liikerakennusten ja liiketilojen rakennusoikeutta on 12 700 k-m<sup>2</sup> ja toimistorakennusten rakennusoikeutta on 12 500 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi päiväkodeille on osoitettu 2 600 k-m<sup>2</sup>. Energiahuollon kerrosala on 34 000 k-m<sup>2</sup>, josta uutta kerrosalaa on 4 000 k-m<sup>2</sup>. 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 saapumisnäköymän varrelle. Alueella on kaikkiaan 14 yli 10-kerroksista asuinrakennusta, joista viisi on 20-kerroksisia tai korkeampia ja yhdeksän rakennusta ovat 12–19-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 asuinkeuhkotalokorttelin 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-m<sup>2</sup>. 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 Finnovikenin 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 päätyvä 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 kortteiden 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-m<sup>2</sup> kortteleissa 31127, 31128 ja 31130
- 1 ap/110 k-m<sup>2</sup> kortteleissa 31126, 31129 ja 31132
- kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto

Toimistot:

- 1 ap/75 k-m<sup>2</sup>

Liiketilat:

- 1 ap/120 k-m<sup>2</sup> korttelissa 31127
- 1 ap/180 k-m<sup>2</sup> muissa kortteleissa

Päiväkodit:

- 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>

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)

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	61/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 184	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 192	09.12.2021

- 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

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 184

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	62/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 184	24.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 192	09.12.2021

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.

#### **Liitteet**

- 1 Finnoon keskus, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Äänestystulosraportti § 192

#### **Oheismateriaali**

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	63/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

5103/10.02.02/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 193

§ 193

## **Kiviruukin osayleiskaavan hyväksyminen, alue 840 400, (Kh-Kv-asia)**

Valmistelijat / lisätiedot:  
 Ylitalo Anu  
 Palomäki Johanna  
 Lehikoinen Juhani  
 etunimi.sukunimi@espoo.fi  
 Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja muistutukset on annettu Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksesta, alue 840 400,

2

ehdottaa kaupunginhallitukselle, että valtuusto hyväksyy 2.12.2020 päivätyn ja 9.12.2021 muutetun Kiviruukin osayleiskaavan, piirustusnumero 7214.

### **Käsittely**

Asia käsiteltiin pykälän 189 jälkeen.

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

Keskustelun aluksi esittelijä täydensi listatekstiä seuraavasti: "Lisätään selostusosan alkupuolelle kolmanneksi kappaleeksi: "Osayleiskaava mahdollistaa lukion sijoittamisen joko koulutoimintaan varatulle PY-alueelle tai vaihtoehtoisesti Ruukinhuhdan kampusalueelle"."

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Selostus

Osayleiskaavan tavoitteena on Kivenlahden tulevan metroaseman vaikutusalueella sijaitsevan noin 70 ha Kiviruukin pienteollisuus- ja varastoalueen muuttaminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi.

Alueelle varataan asumisen lisäksi alueita elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle. Alue säilyy ja kehittyy edelleen myös merkittävänä työpaikka-alueena. Osayleiskaava mahdollistaa alueelle noin 9 000 asukasta ja noin 3 000 työpaikkaa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla



## Lähtökohdat ja tavoitteet

Kiviruukin alueen maankäytön muutostarpeet liittyvät Länsimetron jatkeen ja Kivenlahden aseman toteuttamiseen sekä metrovyöhykkeen kehittämistavoitteisiin, sopimuksiin ja päätöksiin.



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	65/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

Ennen kaupunginvaltuuston tekemää Länsimetron jatkopäätöstä valmistuneen, alueella voimassa olevan, Espoon eteläosien yleiskaavan maankäyttö ei ota kantaa kaikkiin metron toteuttamiseen liittyviin maankäytön muutostarpeisiin. Maankäytön tehostaminen Kiviruukin alueella edellyttää siten voimassa olevan yleiskaavan muuttamista.

Yleiskaavoitusta ohjaavat sekä valtakunnalliset että seudulliset tavoitteet, kuten valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja lainvoimaiset maakuntakaavat. Tavoitteita tulee lisäksi Espoo - tarinasta, jonka mukaan kaupunkirakennetta kehitetään aidosti verkostomaisena ja raideliikenteeseen tukeutuvana.

Kiviruukin osayleiskaavan valmistelu vastaa osaltaan myös Espoon ja koko Helsingin seudun kasvuun ja siitä seuraavan asuntokannan ja toimitilakannan muutostarpeeseen.

Kiviruukin alueelle on suunnitteilla Cleantech Garden - innovaatiokeskittymä, joka tulee kokoamaan tiede-, tutkimus ja koulutustoimijoita sekä alan edelläkävijäyrityksiä yhteen, muodostaen kansallisesti ja kansainvälisesti ainutlaatuisen keskittymän. Valmisteilla oleva osayleiskaava luo osaltaan edellytykset CTG-hankkeen toteuttamiselle. Hanke edistää alueen kehittymistä laajempien tavoitteiden mukaisesti.

### **Osayleiskaava-alueita koskevat päätökset**

Kaupunginhallituksen hyväksymässä Espoon kaavoitusohjelmassa 2018–2021 todetaan, että tulevan metroaseman ympäristöä kehitetään ja tiivistetään. Alueen yhteydet Espoonlahteen ja Kiviruukin alueelle suunnitellaan osayleiskaavan kautta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 10.12.2014. ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää osayleiskaavatyön Kivenlahden asemanseudun kehittämiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 14.9.2016 määrätä rakennuskiellon Kiviruukin teollisuusalueelle kaavan laatimista varten. (koskee kortteleita 42004–42008 sekä 42010–42013 yleisine alueineen). 25.8.2021 Kaupunkisuunnittelulautakunta jatkoi ko. rakennuskieltoa 14.9.2022 saakka, kuitenkin niin, että korttelin 42004 ja siihen rajautuvan yleisen alueen osalta rakennuskielto raukeaa aiemmin, jos alueelle hyväksytään asemakaavan muutos.

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto on jatkanut 17.12.2018 päätettyä ja 6.4.2020 sekä 5.10.2020 jatkettua suunnitteluvarausta yhteiskeittämiseen Espoon seudun

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 160
§ 17
§ 193

02.12.2020
11.01.2021
09.12.2021

koulutuskuntayhtymä Omnialle ja NCC Property Development Oy:lle  
31.5.2022 saakka.

### **Osayleiskaava**

Kiviruukin osayleiskaava on yleispiirteinen aluevarauskaava, jolla jäsennetään alueen rakenne asemakaavoituksen pohjaksi. Rakentamiseen osoitettaville alueille laaditaan asemakaavamuutokset ennen niiden toteuttamista, sekä tarvittavilta osin kortteli- ja lähiympäristösuunnitelmat. Osayleiskaava-alueen toteutumivuodeksi on arvioitu 2040.

### **Osayleiskaavan suunnittelu ja tehdyt tarkistukset**

Osayleiskaavan mitoitukset tarkentui luonnoksen suunnittelun kuluessa kaupunginhallituksen 1.4.2019 tavoitepäätöksessä esitetystä 9 000–12 000 asukaan ja 1 000–2 000 työpaikan tavoitteesta osayleiskaavaluonnoksen 10 000 asukkaaseen ja 2 000 työpaikkaan.

Luonnoksesta saadun palautteen ja selvityksistä saadun tiedon sekä tarkennetun viitesuunnittelun ja erilaisten kaupunkirakennevaihtoehtojen 3D mallinnusten perusteella osayleiskaavaehdotuksessa esitettiin alueen asukastavoitteeksi 9 000 asukasta ja 3 000 työpaikkaa.

Osayleiskaava-aluetta ympäröiviltä pientaloalueilta kaavaehdotuksesta saadun palautteen johdosta määräyksiin on lisätty, että pientaloalueisiin rajautuvilla A-alueilla tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen ympäröivään maankäyttöön ja olevaan rakennuskantaan. Kaava-aineistoon on tehty myös joitakin muita pieniä täydennyksiä ja tarkistuksia.

Ehdotuksesta saatujen lausuntojen perusteella Länsiväylän varren melualueella sijaitsevalta työpaikka-alueelta ja palvelujen ja hallinnon alueelta (TP/P) poistettiin mahdollisuus rakentaa asumista.

Kauklahdenväylän ja Länsiväylän kulmauksessa liikennemelualueella sijaitseva työpaikka- ja asuntoalue (TP/A) on muutettu työpaikka-alueeksi (TP). Kaavakarttaan on myös lisätty liito-oravan yhteystarvenuoli osoittamaan Kauklahdenväylän yli Kummelivuoren suuntaan.

Kaavan yleisiä määräyksiä on täydennetty koskien mm. kävely- ja pyöräilyympäristöä, melua, ilmanlaatua, hulevesiä ja tulvareittejä. Lisäksi kaavaselistusta on täydennetty lausunnoissa esiin nostettujen sektorien osalta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 160
§ 17
§ 193

02.12.2020
11.01.2021
09.12.2021

Kaava-aineistoa on täydennetty onnettomuusriskeihin liittyvällä selvitysaineistolla. Suojavyöhyke kaavamerkintää (sv) on myös hieman laajennettu perustuen tehtyihin selvityksiin.

Osayleiskaava-aineistoon tehdyt tarkistukset ja täydennykset perustuvat ehdotuksesta saadun palautteen, käydyn viranomaisneuvottelun ja tehtyjen selvitysten lisäksi Espoon kaupunkisuunnittelun ja Uudenmaan ELY -keskuksen väliseen, 24.5.2021 käytyyn, suojavyöhykkeiden perusteita ja riittävyttä käsitelleeseen työneuvotteluun.

### **Mitoitus**

Osayleiskaavaehdotuksessa on esitetty alueita asumiseen yhteensä noin 28 ha. Asumisen aluevaraukset mahdollistavat noin 9 000 uuden asukkaan sijoittumisen alueelle, jolloin korttelitehokkuudet vaihtelevat keskimäärin 1.0–2.0 välillä. Suunnittelun lähtökohta on, että tehokkuus kasvaa lähestyttäessä tulevaa metroasemaa ja pienenee kohti alueen pohjoisosaa. Lopulliset tehokkuudet ja kerrokorkeudet ratkaistaan kuitenkin ennen rakentamista laadittavissa asemakaavan muutoksissa.

Työpaikka-alueita on varattu yhteensä noin 13 ha. Työpaikka-alueille voi sijoittua noin 3 000 työpaikkaa, kun ne toteutuvat tehokkaasti ja työpaikkaväljyytenä käytetään 40 k-m<sup>2</sup>/työpaikka. Julkisten palvelutyöpaikkojen (koulut, päiväkodit) ja asuntoalueille sijoittuvien työpaikkojen (kaupalliset palvelut ja palveluyritykset) määräksi suhteutettuna asukasmäärään on laskettu noin 450 työpaikkaa, joista julkinen sektori synnyttää yli puolet.

Kaavaratkaisussa VTT:n ja Fortumin alueet säilyvät ja tämän lisäksi rakentamisen ulkopuolelle jäävät liito-oravan ydinalueet ja reitit sekä Multakaskenmäen, Savimalmin ja Tiilismäen virkistysalueet. Koko osayleiskaava-alueen laskennallinen aluetehokkuus on noin 0,8. Alueen mitoitus tarkentuu vaiheittaisen asemakaavoituksen myötä.

### **Asuminen**

Osayleiskaavassa nykyisiä teollisuus- ja varastoalueita (T) sekä työpaikka-alueita (TP) on merkitty asuntoalueiksi (A). Lisäksi Kiviruukinaukion ympäristöön on osoitettu asuin- ja liikealuetta (A/c).

Asumisen alueet on sijoitettu pääasiassa Ruukintien varteen. Kaavamääräyksen mukaan alueille saa tulevaisuudessa rakentaa ensisijaisesti asuinkerrostaloja. Asuntoalueille voidaan lisäksi sijoittaa liike-, työskentely- ja palvelutiloja. Asuin- ja liikealueelle (A/c) lisäksi myös keskustatoimintoja, mutta ei maankäyttö- ja rakennuslain 71 a§:n mukaista vähittäiskaupan suuryksikköä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

Osayleiskaavan yleisissä kaavamääräyksissä on määrätty, että pientaloalueisiin rajautuvilla asuntoalueilla (A) tulee jatkosuunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota rakentamisen sopeuttamiseen ympäröivään maankäyttöön ja olevaan rakennuskantaan.

### **Elinkeinot ja työpaikat**

Osayleiskaavassa on osoitettu Työpaikka-alueita (TP) pääasiassa Länsiväylän ja Kauklahdenväylän varteen. Alueet varataan ympäristöhäiriötä aiheuttamattomille työpaikoille.

Kiviruukinaukion länsipuolelle on osoitettu työpaikka-alue sekä palvelujen ja hallinnon alue (TP/P), johon suunnitellaan Cleantech Garden bio- ja kiertotalouden innovaatiokeskittymää. Alueelle voidaan sijoittaa koulu- ja opetustoimintaa sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tutkimustoimintaa.

Osayleiskaava-alueella sijaitseva ja säilyvä VTT:n Bioruukin alue on merkitty työpaikka-alueeksi (TP1), jolla sallitaan bio- ja kiertotalouteen liittyvää tutkimus-, kehitys- ja koetoimintaa. Alueella sijaitsee vaarallisia kemikaaleja laajamittaisesti käsittelevä ja varastoiva laitos. Kaavamääräyksen mukaisesti alueen toiminnan kehittämisessä tulee ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö. Fortumin lämpökeskuksen alue on osayleiskaavassa merkitty energiahuollon alueeksi (EN).

### **Palvelut**

Osayleiskaava-alueen asukastavoite edellyttää yhtenäisen peruskoulun, ison liikuntakentän ja viiden ison päiväkodin rakentamista alueelle.

Osayleiskaavassa on julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY) varattu 900–1 000 oppilaan yhtenäistä peruskoulua ja isoa päiväkotia sekä myös laajempaa aluetta palvelevaa isoa liikuntakenttää varten. Alue sijaitsee viheralueen ja virkistysreittien vieressä.

Yhtenäisen peruskoulun yhteyteen toteutettavan päiväkodin lisäksi kaava-alueelle tulee toteuttaa neljä isoa päiväkotia. Alueen päiväkotiverkko tulee toteuttaa tasapainoisesti, asumiseen varatuille alueille (A), jolloin päiväkodit ovat koko alueella hyvin saavutettavissa.

Kiviruukin aukion ympäristön asumisen ja liiketoiminnan sekä keskustatoimintojen laajenemisalueelle (A/c), voi muodostua paikallisia kaupallisia palveluita supermarketiksi luokitellun (noin 1 000 k-m<sup>2</sup> myymäläala) päivittäistavarakaupan verran sekä muuta vähittäiskauppaa sekä ravitsemuspalveluita.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	69/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

Kiviruukin alueelle muodostuvat lähipalvelut palvelevat myös lähialueiden, kuten Kattilalaakson, Tillinmäen ja jopa Saunalahden asukkaita. Kaupunkikeskustasoiset niin julkiset kuin kaupalliset palvelut haetaan jatkossakin Espoonlahdesta.

### **Liikenne**

Ajoneuvoliikenteen pääyhteyden muodostaa entisellä paikallaan säilyvä alueellinen kokoojkatu Ruukintie, joka liittyy alueen kaakkoisosassa Ruukinportin kautta Kivenlahdentiehen ja alueen luoteisosassa Kauklahdenväylään. Jatkosuunnittelussa Ruukintien nykyistä maantiemäistä ilmettä on tarkoitus kehittää vaihtelevaksi katutilaksi. Lisäksi Kivenlahden metrokeskuksen asemakaava mahdollistaa uuden suoran ajoneuvoliikenteen yhteyden Kiviruukin alueelta Kivenlahden puolelle.

Ruukinmestarintien yhdistäminen Tillinmäentiehen tuo suoran ajoyhteyden Fortumin ja VTT:n ja Kauklahdenväylän varren työpaikka-alueille sekä asuinkortteleiden pysäköintilaitoksiin.

Osayleiskaava mahdollistaa kattavan ja monipuolisen jalankulku- ja pyörätieverkoston toteuttamiseen. Kaavassa on annettu yleismääräys liittyen kävely-ympäristön kehittämiseen: Asemakaavoituksessa alueella tulee edistää laadukasta kävely- ja pyöräily-ympäristöä painottaen erityisesti sujuvia yhteyksiä palveluihin ja metroasemalle.

Länsiväylän alittavat jalankulun ja pyöräilyn yhteydet ovat Kiviruukinkatu sekä Kivenlahden metroaseman kohdalla oleva parannettava, pelkästään jalankululle ja pyöräilylle tarkoitettu, alikulkukäytävä, Tschetschulininportti. Tschetschulininportti johtaa Länsiväylän pohjoispuoleiselle Kiviruukin aukiolle, jonka toimii tulevaisuudessa Kiviruukin Kivenlahteen ja metrolle yhdistävänä julkisena tilana. Alikulun ja aukion kautta muodostuu tärkeä jalankulku- ja pyöräily-yhteys rantaraitilta aina keskuspuistoon saakka.

Osayleiskaavassa varaudutaan joukkoliikenteen runkoyhteyteen, joka voidaan toteuttaa myös raideyhteytenä. Yhteys, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova on osoitettu Ruukintien varteen. Ruukintien aluevaraus mahdollistaa monentyyppiset katutilaratkaisut ja niiden toteuttamisen vaiheittain. Raiteille varattava alue toimii vihreänä puistokäytävänä ennen mahdollisen pikaraitiotien toteuttamista.

### **Virkistys ja luonto**

Osayleiskaavaratkaisussa virkistysalueet on merkitty V-merkinnällä. Virkistysalueella voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Lisäksi tulee turvata liito-oravalle soveltuvat keskeiset kulkuyhteydet sekä arvokkaan

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	70/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

lehtoluontotyyppin säilyminen. Kaava-alueen suurin yhtenäinen virkistysalue (noin 7 ha) on metsäinen alue, joka sijaitsee alueen koillisreunassa rajautuen tulevaan julkisten palvelujen ja hallinnon alueeseen (PY) ja olevaan pientaloalueeseen.

Virkistykseen kohdealue -merkinnöillä osoitetaan tulevien asuinalueiden sisäiset rakennettavat puistot. Alueet varataan toiminnoiltaan monipuolisille ja laadukkaille puistoalueille. Puistojen tarkempi sijainti ja koko määräytyy asemakaavoituksessa. Osayleiskaavan virkistysreitiverkosto yhdistää Kiviruukin alueen laajempiin virkistysalueisiin mm. Sammalvuoreen ja Keskuspuistoon.

Kaavaratkaisussa on otettu huomioon alueelle tehdyt liito-orava- ja luontoselvitykset. Liito-oravien ydinalueet sijaitsevat kaavaratkaisussa pääosin virkistys- tai suojaviheralueilla. Yksi todettu ydinalue ulottuu pieneltä osin (yksi pesäpuu) julkisten palvelujen ja hallinnon alueelle (PY). Kaikilla rakentamiseen merkityillä alueilla tulee asemakaavanmuutoksen laatimisen yhteydessä selvittää liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkojen ajantasainen tilanne. Yhteydet liito-oravan ydinalueiden välillä sijaitsevat kaavaratkaisussa virkistys- ja suojaviheralueilla ja niitä on täydennetty liito-oravan yhteystarve merkinnöillä.

Osayleiskaava-alueen keskeiset luontoarvot sijaitsevat kaava-alueen itäosan suolla ja sen ympäristössä sekä Kauklahdenväylän varren metsäkaistaleella. Alueet on kaavaratkaisussa merkitty joko virkistysalueiksi tai suojaviheralueiksi. Lisäksi suo on merkitty luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (Luo), alueen suunnittelussa, käytössä ja hoidossa tulee turvata alueen sisältämien erityisten luonnonarvojen säilyminen.

Myös alueelta tunnistetut ekologiset yhteydet sijoittuvat pääosin joko virkistys- tai suojaviheralueille.

### **Ympäristöhäiriöt**

Osa Länsiväylän melualueesta on merkitty kaavassa suojaviheralueeksi ja Kauklahdenväylän, Ruukintien ja Länsiväylän melualueelle ulottuvien asuinalueiden kohdalle on merkitty meluntorjuntatarve -merkintä.

Kaava-alueella sijaitsevan VTT:n nykyisiin ja tuleviin toimintoihin liittyy erilaisia onnettomuusriskejä, kuten syttyvien aineiden varastointia ja käyttöä. VTT:n työpaikka-alueen (TP1) toiminnan kehittämisessä tulee kaavamääräyksen mukaisesti ottaa huomioon kaavassa osoitettu ympäröivä maankäyttö. Kaavaan on merkitty suojavyöhyke TP1-alueen ympärille. Suojavyöhyke ulottuu etelän puolella vähäisesti TP/P-alueelle.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	71/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

Asemakaavoituksessa määritellään tarkemmin TP/P-alueen maankäyttö, jolloin voidaan ottaa huomioon onnettomuusriskeihin varautuminen.

Myös Fortumin lämpökeskuksenalueella varastoitaviin ja käytettäviin polttoaineisiin ja kemikaaleihin liittyy onnettomuusriskejä. Niiden vaikutusalueet ulottuvat vain vähäisissä määrin lämpökeskustontin ulkopuolelle, viereisille työpaikka- ja suojaviheralueelle sekä Ruukinmestarintielle.

Onnettomuusriskien vaikutusalueet on merkitty kaavaan suojavyöhyke merkinnällä (sv).

Osayleiskaavamääräyksissä edellytetään lisäksi, että jatkosuunnittelun yhteydessä tulee tarkistaa ajantasaiset onnettomuusriskit ja suojavyöhykkeiden laajuudet.

## Ilmasto

Osayleiskaavasuunnittelulla tuetaan osaltaan Espoon kaupungin tavoitetta olla hiilineutraali vuoteen 2030 mennessä.

Kaavaratkaisussa on huomioitu ilmastonmuutoksen torjunta, siten, että uusi rakentaminen sijoittuu olevaan yhdyskuntarakenteeseen, hyvien joukkoliikenneyhteyksien ja tulevan metroaseman vaikutusalueelle sekä olemassa olevien palvelujen äärelle. Myös virkistysalueiden ja lähivirkistyspalveluiden riittävällä määrällä, laadulla ja hyvällä saavutettavuudella vähennetään vapaa-ajalla tapahtuvaa henkilöautoilua. Liikkuminen alueella tulee perustumaan ensisijaisesti joukkoliikenteen käyttöön ja hyviin pyöräily-yhteyksiin sekä laadukkaaseen kävely-ympäristöön. Kaavassa esitetyt viheraluevaraukset mahdollistavat hulevesien hallinnan ratkaisemisen tarkemmassa suunnittelussa tavalla, jolla voidaan varautua ilmastonmuutoksen vaikutuksiin.

Syksyllä 2020 pidetyssä kaupungin ja sidosryhmien edustajille suunnatussa työpajassa tunnistettiin alustavasti Kiviruukin alueen kehityksessä tärkeimpiä tavoitteita ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen sekä kiertotalouden näkökulmista. Työpajassa paneuduttiin erityisesti siihen, millä keinoilla Kiviruukin alueesta kehittyy viihtyisä ja turvallinen alue, joka mahdollistaa vähähiilisen ja toimivan arjen.

Työpajatyöskentelyssä tärkeimmiksi teemoiksi kiviruukin alueella nousivat:

- Tehokas ja monipuolinen maankäyttö
- Houkuttelevat asemanseudut, laadukas kävely- ja pyöräily-ympäristö
- Asemanseudun palvelut ja liikkumistarpeen minimointi
- Sujuvat matkaketjut, raideliikenteen palvelut ja liityntäpysäköinti

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	72/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

- Älykkäät ja energiatehokkaat ratkaisut, yritysten energiatehokkuus sekä rakennusten elinkaaren hiilijalanjälki

Yleiskaava luo edellytykset ilmastoviisaalle kehitykselle, mutta monet ratkaisut tarkentuvat ja konkretisoituvat vasta alueen maankäytön jatkosuunnittelussa ja toteutussuunnittelussa. Polku hiilineutraaliuteen ja ilmastokestävään Kiviruukkiin edellyttää ilmastoviisaita ratkaisuja ja yhteistyötä kaikilla suunnittelutasoilla.

### **Kaavatalous**

Kiviruukki sijaitsee keskeisesti osana kaupunkirakennetta, eikä alueen toteuttaminen edellytä suuria kynnysinvestointeja. Yleiskaavaluonnoksesta on tehty kunnallistekniikan tarkastelu, jossa on tarkasteltu alueen toteuttamiseen liittyviä investointitarpeita.

Merkittävimmät investoinnit syntyvät alueen 900–1 000 oppilaan koulun ja viiden päiväkodin rakentamisesta, joiden kustannukset ovat karkeaan arvioon perustuen yhteensä noin 88 miljoonaa euroa.

Työssä tarkasteltiin alueen kehittymisen edellyttämiä investointeja yleisille alueille, kuten uuden katu- ja puistoverkon, hulevesien hallinnan sekä melusuojauksen kustannuksia. Alueen kunnallistekniikan kustannukset vaihtelevat Kiviruukin osayleiskaavan kunnallisteknisen tarkastelun perusteella 15–25 miljoonan euron välillä.

Yleiskaavan maankäytön muutos mahdollistaa 120 miljoonan tulot maanmyynnistä ja maankäyttösopimuksista saatavilla korvauksilla pitkällä aikavälillä. Tarkastelun perusteella suurimmat kynnysinvestoinnit pystytään kattamaan ensimmäisen vaiheen maankäyttösopimuksista ja maanmyynnistä saatavilla tuloilla.

### **MRA 19 §:n mukainen kuuleminen**

Kiviruukin osayleiskaavaehdotus pidettiin julkisesti nähtävillä 22.2.–23.3.2021. Ehdotuksesta jätettiin nähtävillä olon aikana 159 muistutusta. Kaksi kappaletta saatiin yritykseltä tai yhteisöltä, loput muistutukset tulivat yksityisiltä henkilöiltä kaava-alueen ulkopuolisilta pientaloalueilta. Muistutuksista iso osa koski joko osittain tai kokonaan alueella vireillä olevia asemakaavoja tai asemakaavavaiheessa ratkaistavia asioita.

Lähes kaikissa muistutuksissa toistui huoli tulevien kerrostalojen mahdollisesta sijoittumisesta jatkosuunnittelussa liian lähelle olevia omakotitaloja. Muita esille tulleita aiheita olivat alueen asukasmitoitus, yleiskaavan ohjaavuus, liikenteen toimivuus, metroliikenteen kapasiteetti ja ympäristöriskit. Osassa palautetta suhtauduttiin positiivisesti alueen lisärakentamiseen ja toivottiin palvelujen saamista alueelle.



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	73/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

Ehdotusvaiheen palautteessa toistuivat pitkälti samat asiat, kuin mitkä olivat tulleet esille jo osayleiskaavan luonnosvaiheessa.

Kaavaehdotuksesta saatiin 13 lausuntoa, joista viidessä oli täydennys tai muutosesityksiä.

Lausunnoissa todettiin mm., että Kiviruukin osayleiskaava toteuttaa maakunnan tavoiteltua alue- ja yhdyskuntarakennetta tiivistäen olevaa taajamarakennetta ja täydentäen pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä metroverkon varrella. Kaavaratkaisu tukee kestävän liikkumisen edellytyksiä, huomioi alueen luontoarvot ja virkistysmahdollisuudet sekä yhteydet laajemmille virkistysalueille.

Lausunnoissa toivottiin kaava-aineistoon mm. kestävän liikkumisen ja käveltävyiden edellytysten vahvistamista sekä jatkosuunnittelusuosituksia puurakentamisen ja muiden vähähiilisten rakentamisratkaisujen selvittämisestä. Lisäksi haluttiin tarkennusta siitä mitä kaikkea tarkoitetaan ekosysteemipalveluilla ja luontopohjaisilla ratkaisuilla sekä onnettomuusriskien selvitysaineiston täydentämistä.

Esitettiin, että Länsiväylän ja Kauklahdenväylän läheisyydessä tai suojavyöhykkeen (onnettomuusriskien vaikutusalue) alueella ei tulisi sallia asuinrakentamista. Melun ja ilmanlaadun hallinnan vuoksi haluttiin kortteleiden toteuttamisen sitovaa vaiheistusta ja ajoitusta.

Esitettiin täydennyksiä tai tarkistuksia ehdotusvaiheen määräyksiin sekä lisää tarkempaa jatkosuunnittelua ohjaavia kaavamääräyksiä.

Lausunnoissa tuotiin esille myös yksittäisiä kaavamerkintöjä koskevia tarkistustarpeita, esimerkiksi liito-oravan yhteystarvemuksen lisääminen Kauklahdenväylän yli Kummelinvuoreen.

Osayleiskaavaehdotuksesta pidettiin asukastilaisuus etätilaisuutena 3.3.2021. Tilaisuuteen osallistui yli 60 henkeä. Osallisia puhuttivat pääasiassa samat asiat, kuin nähtävillä olon aikana saaduissa muistutuksissa.

Suojavyöhykkeen (sv) laajentumisen vuoksi suoritettiin MRA 32 §:n mukainen kahden maanomistajan kirjallinen kuuleminen 4.11.–18.11.2021.

### **Alueen kuvaus**

Osayleiskaava-alue rajautuu etelässä Länsiväylään, lännessä Kauklahdenväylään ja pohjoisessa ja idässä Tillinmäen ja Kattilalaakson

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	74/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

pientaloalueisiin. Noin 70 hehtaarin osayleiskaava-alueella on nykyisin noin 1 000 työpaikkaa ja vain muutamia asukkaita.

Kiviruukin kaupunkikuvaa hallitsevat pääosin 70-luvulla rakennetut 1–2 kerroksiset pienteollisuus- ja varastohallit. Poikkeuksena Fortumin voimalaitosalue Ruukinmestarintien varressa ja uudehko Bilteman myymälä Ruukintien ja Länsiväylän välissä. Alue on väljästi rakennettu tonttitehokkuuksien vaihdellessa 0.5 ja 0.8 välillä.

Osayleiskaava-alueen nykyisestä käyttötarkoituksesta johtuen alueella ei sijaitse juurikaan virkistyspalveluita tai -alueita. Alueen läpi kulkee metsäinen viheryhteys, joka jatkuu pohjoisessa aina Espoon keskuspuistoon asti. Yhteyttä pitkin kulkee ulkoilureitti.

Osayleiskaava-alueen kaavoitustilanne ja maankäytön lähtökohdat sekä sektorikohtaiset lähtötiedot on selvitetty kaupunkisuunnittelukeskuksen toimesta tavoitevaiheessa ja koottu 12.12.2018 päivättyyn Kiviruukin osayleiskaava, alueen lähtötiedot raporttiin.

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Kiviruukin osayleiskaavan valmistelua koskevat 1.4.2018 voimaan tulleet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan tavoitteet on otettava huomioon ja niiden toteuttamista on edistettävä maakunnan suunnittelussa, kuntien kaavoituksessa ja valtion viranomaisten toiminnassa.

Tavoitteet jakautuvat viiteen kokonaisuuteen, jotka ovat: toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö, elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat sekä uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Kaikista kokonaisuuksista tulee tavoitteita, joiden toteutuminen on osayleiskaavan suunnittelussa otettava huomioon. Kiviruukin alueen kehittäminen kaupunkimaisena ja joukkoliikenteeseen tukeutuvana asumisen, työpaikkojen ja palvelujen alueena edistää valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita varsinkin liikenteellisten, asuntotuotannon, ilmastonmuutoksen ehkäisyn ja yhdyskuntarakenteen eheyttämisen tavoitteiden osalta

MAL (maankäytön, asumisen ja liikenteen) 2019-suunnitelma ja sopimukset

MAL 2019 on Helsingin seudun 14 kunnan strateginen suunnitelma, jossa määritetään, miten Helsingin seutua kehitetään 2019–2050.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

Suunnitelman pääsisältö on:

- Seudun kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta kilpailukykyisille alueille
- Seudulle rakennetaan vuosittain n. 16 500 uutta asuntoa ja asuntokannan sekä elinympäristön laadusta huolehditaan
- Raideliikenteeseen ja pyöräliikenteeseen osoitetaan vahvat panostukset, tieliikennettä kehitetään tavara- ja joukkoliikennelähtöisesti
- Päästöjä vähennetään uudistaen ajoneuvokantaa energiatehokkaammaksi ja hiilineutraalimmaksi sekä useilla liikennesuoritetta pienentävillä keinoilla

Valtio ja kaupunkiseudut allekirjoittivat 8.10.2020 kestävään yhdyskuntarakenteeseen ja vähähiiliseen liikkumiseen tähtäävät sopimukset vuosille 2020–2031.

Sopimuksissa Helsingin seudun kunnat sitoutuvat siihen, että koko sopimuskaudella valmistuu asuntotonttien asemakaavoja (asumiseen tarkoitettua rakennusoikeutta) yhteensä kuusi miljoonaa kerrosneliometriä, josta Espoon osuus on noin 1,2 milj. k-m<sup>2</sup>. Tavoitteena on, että Helsingin seudulle valmistuu kaudella 2020–23 16 500 uutta asuntoa vuodessa, josta Espoon osuus on 3 300 uutta asuntoa vuodessa.

## **Kaavoitustilanne**

### **Maakuntakaava**

Uudellamaalla voimassa olevissa maakuntakaavoissa Kiviruukin osayleiskaava-alue on kokonaisuudessaan taajamatoimintojen aluetta. Lisäksi osaa alueesta koskee tiivistettävän alueen kehittämisperiaatemerkinä.

Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoavan Uusimaa-kaavan 2050 kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

Hallinto-oikeuden kumoamat merkinnät ja määräykset eivät koske Kiviruukin osayleiskaava-alueita. Kaavassa Kiviruukin alue on merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Suunnittelumääräyksessä todetaan mm, että kehittämisvyöhykkeen yhdyskuntarakennetta tulee tehostaa nykyiseen rakenteeseen, erityisesti keskuksiin ja asemanseutuihin tukeutuen ja joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn edellytyksiä parantaen. Vyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 160
§ 17
§ 193

02.12.2020
11.01.2021
09.12.2021

Osayleiskaava-alue on myös osa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jota on suunniteltava joukkoliikenteeseen, kävelyyn ja pyöräilyyn tukeutuvana muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavana alueena.

### **Yleiskaava**

Alueella voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa osayleiskaava-alue on merkitty suurimmaksi osaksi teollisuus- ja varastoalueeksi sekä työpaikka-alueeksi. Alueen itäreunaan on merkitty tiivistä ja matalaa asuntoaluetta ja virkistysalue ulkoilureitteineen. Kivenlahdensolmun eritasoliittymän viereen on merkitty yhdyskuntateknisen huollon laitosalue ja joukkoliikenteen varikkoalue. Lisäksi alueen läpi kulkee raidemerkintä, jonka sijainti on ohjeellinen mutta yhteys sitova. Lähes koko alue on merkitty kehitettäväksi alueeksi.

### **Asemakaava**

Kiviruukin osayleiskaava-alue on kokonaan asemakaavoitettu. Alue on kaavoitettu pääosin teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueiksi. Alueen eteläosassa, Ruukintien varressa, on lisäksi liike- ja toimistorakennusten korttelialueita ja Kauklahdenväylän varressa yleisten rakennusten korttelialue. Kaava-alueen itäreunaan on kaavoitettu virkistysalue ja Länsiväylän varteen suojaviheralueita.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 12.12.2018 tekemän päätöksen mukaisesti alueella voidaan osayleiskaavoituksen rinnalla käynnistää asemakaavan muutoksia osayleiskaavan tavoitteet huomioiden.

Kiviruukin aukion länsilaidalle on valmisteilla Ruukinhuhta –niminen asemakaavan muutos, joka mahdollistaa monipuolisen opisto-, tutkimus- ja yrityskampusalueen toteuttamisen. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä 31.5.–29.6.2021. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 27.10.2021.

Tiilikulman ja Tiiliskivenpolun välisellä alueella on vireillä Kattilalaakso I asemakaavan muutos, jonka tavoitteena on mahdollistaa nykyistä tehokkaampi asuinkortteli metron vaikutusalueella. Kaavaehdotus oli nähtävillä 8.3.–7.4.2021. Kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt kaavaehdotuksen kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 30.9.2021.

Ruukintien varteen sijoittuvan Tiilismäenrinne nimisen asemakaavan muutoksen osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto oli nähtävillä 4.5.–3.6.2020. Kaavan tavoitteena on

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	77/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

osoittaa nykyiselle toimisto-, teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueelle kaupunkimainen asuinkortteli, jossa kivijalan liiketilat ym. toiminnot avautuvat Ruukintielle.

### **Selvitykset ja vaikutusten arviointi**

Tavoite ja luonnosvaiheessa on koottu osayleiskaava-alueen lähtötiedot sekä tehty mm. liito-orava- ja luontoselvitykset, kartoitettu ympäristöriskit, tehty alueen melumallinnus sekä pyydetty lausunto alueen kulttuurihistoriallisista arvoista.

Ehdotusvaiheen suunnittelua varten valmistuneet selvitykset perustuvat pääasiassa kaupunkisuunnittelulautakunnan 1.4.2020 tekemään päätökseen sekä luonnoksesta saadussa palautteessa esiin tuotuihin selvitystarpeisiin.

2.11.2020 valmistuneessa Kiviruukin osayleiskaavan kunnallisteknisessä tarkastelussa (AFRY Finland Oy) on tutkittu alueen kehittämisen tueksi liikennetarkastelut ja katuverkko, kävelyn ja pyöräilyn väylät, pysäköinti, tekninen verkosto, hulevesien hallinta ja torjunta, viheralueet ja kaupunkiaukiot, julkiset palvelut, meluntorjunta, geotekninen suunnittelu, sekä massojen hallinta. Lisäksi työssä on laadittu edellä mainittujen osa-alueiden kustannusarviot.

Espoon kaupunkisuunnitteluvirastossa valmistellussa Kiviruukin energiasuunnitelmassa esitetään ratkaisuja, joilla ohjataan alueen rakentumista kestävä kehitystä, ilmastonmuutoksen torjuntaa sekä Espoon hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista edistäväksi alueeksi. Selvityksessä määritetään alueen rakennusten energiatarpeet ja kuvataan erilaisia energiaratkaisuja ja energiajärjestelmien ominaisuuksia. Lisäksi esitellään Kiviruukkiin parhaiten sopivia energiaratkaisuja ja energiaohjausta.

Osayleiskaavan ilmastovaikutuksia on arvoitu kaavamateriaalin oheismateriaalina olevassa raportissa. Arviointimenetelmänä käytettiin Ilmastotavoitteita edistävä kaavoitus -oppaan (YM 2015) pohjalta jalostettua arviointikehikkoa, SECAP-raportin toimenpidekokonaisuuksia sekä HSY:n ilmastoviisas asemanseutu -toimenpidekortteja. Osayleiskaavan vaikutusta kasvihuonekaasupäästöihin sekä kaavan ekotehokkuutta tarkasteltiin Keko-ekotehokkuuslaskurilla. Laskennan mukaan Kiviruukissa kasvihuonekaasupäästöt ovat pieniä ja kokonaisekotehokkuus suuri kaupunkiseutujen keskiarvoon verrattuna.

Metrokäytävän elinkeinoselvityksen tavoitteena on ollut syventyä metrokäytävän elinkeinoalueiden ja työpaikkojen nykytilaan ja tulevaisuuteen. Tavoitteena on määrittellä, millä alueilla on potentiaalia

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	78/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

säilyä ja muodostua tulevaisuuden merkittäviksi työpaikkakeskittymiksi ja mitkä alueet tai alueiden osat voidaan sallia muuntuviaksi asumiseen.

Espoonlahden – Kivenlahden liikenne-ennustetyössä (Ramboll Finland Oy, 3.7.2020) laadittiin Espoonlahden ja Kivenlahden alueelle pitkän aikavälin liikenne-ennuste, joka palvelee alueen kaavahankkeita ja mahdollisia verkollisia tarkasteluja. Ennusteen avulla tarkasteltiin liikenteen toimivuutta alueen ja koko seudun maankäytön kasvaessa. Tarkasteluvuotena työssä on vuosi 2050.

Ehdotusvaiheen nähtävillä olon jälkeen on valmistunut VTT Bioruukki - pilotointikeskuksen onnettomuusskenaarioiden vaikutusalueet raportti, sekä Kivenlahden lämpölaitoksen onnettomuusriskiselvitysten yhteenveto, joissa esitetään tiivistettynä alueen suojavyöhykkeiden muodostumiseen vaikuttaneet seikat. Lisäksi on valmistunut osayleiskaava-alueen melumallinnuksen päivitys.

Kiviruukin alueen eteläosassa vireillä olevien asemakaavanmuutosten yhteydessä on tehty tarkempia selvityksiä ja suunnitelmia kuten Kiviruukin aukion lähiympäristösuunnitelma sekä Kiviruukin eteläosan kunnallistekninen yleissuunnitelma. Lisäksi on valmistunut asemakaavasuunnittelua palvelevia meluun, onnettomuusriskeihin ja suojavyöhykkeisiin liittyviä selvityksiä.

Aluetta koskevia laajempia selvityksiä, jotka ovat myös osaltaan ovat vaikuttaneet osayleiskaavan suunnitteluun:

- Espoon elinkeinoalueiden tulevaisuuden tarkastelu 2019
- Espoonlahden virkistysvisio 2018,
- Kivenlahden hulevesimallinnus 2017,
- Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050
- Länsimetron jatkealueen kaupallinen tarkastelu 2017,
- Kivenlahden metroaseman ympäristön kaupunkirakenteellinen tarkastelu 2015,
- Ekosysteemipalvelupotentiaali Espoon Kivenlahdessa 2015,

Selvityksiä on täydennetty koko kaavaprosessin ajan mm.

osallispalautteessa esiin tulevien selvitystarpeiden mukaisesti.

Kaavaan liittyvät selvitykset raportit löytyvät kaavan internetsivuilta:

<https://www.espoo.fi/fi/hankkeet/kiviruukin-osayleiskaava#section-9757>

### **Vaikutusten arviointi**

Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin (MRL 9 §). Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	79/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat.

Vaikutusalueena ovat suunnittelualue ja sen lähiympäristö. Sen lisäksi tässä kaavatyössä korostuvat erityisesti laaja-alaiset ilmaston, raideliikenteeseen tukeutuvan kaupunkirakenteen kehittämiseen ja yhdyskuntarakenteen eheyttämiseen liittyvät vaikutukset.

Kiviruukin osayleiskaavan vaikutusten arvioinnit on laadittu asiantuntija-arvioina Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa. Vaikutusten arviointeja on tarkennettu sekä ajantasaistettu koko kaavaprosessin ajan.

### Hyväksyminen

Osayleiskaavan hyväksyy valtuusto

### Jatkokäsittely

- Toimenpiteitä varten, jatkokäsittely kaupunginhallitus
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

### Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 11.01.2021 § 17

### Päätösehdotus

Teknisen toimen johtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus hyväksyy MRA 19§:n mukaisesti nähtäville 2.12.2020 päivätyn Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen, piirustusnumero 7214.

### Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 2 jälkeen.

### Päätös

Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.11.2014 § 131

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	80/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

1  
merkitsee tiedoksi annetun selostuksen Espoon eteläosien yleiskaavan tarkistamistarpeesta Länsimetron jatkeella,

2  
ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää osayleiskaavatyön Kivenlahden asemanseudun kehittämiseksi.

**Käsittely** Puheenjohtaja Markkula esitti varapuheenjohtaja Louhelaisen kannattamana asian jättämistä pöydälle, eikä sitä vastustettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.11.2014 § 136

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
merkitsee tiedoksi annetun selostuksen Espoon eteläosien yleiskaavan tarkistamistarpeesta Länsimetron jatkeella,

2  
ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää osayleiskaavatyön Kivenlahden asemanseudun kehittämiseksi.

**Käsittely** Puheenjohtaja Markkula esitti varapuheenjohtaja Louhelaisen kannattamana asian jättämistä pöydälle, eikä sitä vastustettu. Puheenjohtaja totesi ehdotuksen tulleen hyväksytyksi.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.12.2014 § 157

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
merkitsee tiedoksi annetun selostuksen Espoon eteläosien yleiskaavan tarkistamistarpeesta Länsimetron jatkeella,



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	81/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

2  
ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää osayleiskaavatyön Kivenlahden asemanseudun kehittämiseksi.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.12.2018 § 242

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy seuraavat Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteet:

1.1  
osayleiskaavalla mahdollistetaan Länsimetron kehittämisvyöhykkeellä sijaitsevan Kiviruukin pienteollisuus- ja varastoalueen muuttuminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi. Alueelle kaavoitetaan asumisen lisäksi alueita elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle,

1.2  
Kiviruukin osayleiskaava mitoitetaan 9000 - 12 000 uutta asukasta ja tarvittavia palveluita varten. Työpaikkamitoitus on noin 1 000 - 2 000 työpaikkaa. Mitoitus tarkentuu suunnittelutyön kuluessa siten, että se tukee Länsimetron jatkeen vyöhykkeelle asetettujen asuntotuotantotavoitteiden saavuttamista,

1.3  
liikkuminen alueella perustuu ensisijaisesti joukkoliikenteen käyttöön sekä hyviin jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin. Keskeisenä liikenteen solmukohtana on Kivenlahden metroasema. Kauklahdenväylän ja Länsiväylän estevaikutuksia pyritään lieventämään ja eri alueiden kytkeytymistä Kivenlahden metrokeskukseen vahvistamaan. Alueella varaudutaan lisäksi uuteen raideyhteyteen,

1.4  
alueelle toteutetaan lähivirkistysalueet, varmistetaan viherrakenteen monipuolisuus ja kytkeytyneisyys sekä viheryhteydet ympäröiviin kaupunkimetsiin. Näihin tukeutuvilla ekosysteemipalveluilla edistetään asukkaiden hyvinvointia. Alueen luontoarvot tunnistetaan ja turvataan,

1.5

alueen suunnittelussa huomioidaan kestävän kehityksen kysymykset liittyen mm. ilmastonmuutoksen torjuntaan, kiertotalouteen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen,

#### 1.6

osayleiskaavassa sovitetaan yhteen häiriötä aiheuttavat toiminnot ja tuleva maankäyttö,

#### 2

merkitsee tiedoksi asian oheismateriaalina olevan 10.10.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman,

#### 3

osayleiskaavoituksen rinnalla alueella käynnistetään asemakaavan muutoksia osayleiskaavan tavoitteet huomioiden,

#### 4

lautakunta järjestää tavoitteista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi

\_\_\_\_\_.

### Käsittely

Esittelijän kokouksessa tekemä lisäys päätösehdotuksen kohtaan 1.1 on huomioitu pöytäkirjassa.

Keskustelun kuluessa Nevanlinna Louhelaisen kannattamana ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi varapuheenjohtaja Henna Partasta. Keskustelun jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Nevanlinnan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

#### 1

ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy seuraavat Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteet:

##### 1.1

Osayleiskaavalla mahdollistetaan länsimetron kehittämisvyöhykkeellä sijaitsevan Kiviruukin pienteollisuus- ja varastoalueen muuttuminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi. Alueelle kaavoitetaan asumisen lisäksi alueita myös ilmastotyötä edistävälle elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle kuten cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymälle.

##### 1.2

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	83/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

Kiviruukin osayleiskaava mitoitetaan 9 000 - 12 000 uutta asukasta ja tarvittavia palveluita varten. Työpaikkamitoitus on noin 1 000 - 2 000 työpaikkaa. Mitoitus tarkentuu suunnittelutyön kuluessa siten, että se tukee Länsimetron jatkeen vyöhykkeelle asetettujen asuntotuotantotavoitteiden saavuttamista,

### 1.3

liikkuminen alueella perustuu ensisijaisesti joukkoliikenteen käyttöön sekä hyviin jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin. Keskeisenä liikenteen solmukohtana on Kivenlahden metroasema. Kauklahdenväylän ja Länsiväylän estevaikutuksia pyritään lieventämään ja eri alueiden kytkeytymistä Kivenlahden metrokeskukseen vahvistamaan. Alueella varaudutaan lisäksi uuteen raideyhteyteen,

### 1.4

alueelle toteutetaan lähivirkistysalueet, varmistetaan viherrakenteen monipuolisuus ja kytkeytyneisyys sekä viheryhteydet ympäröiviin kaupunkimetsiin. Näihin tukeutuvilla ekosysteemipalveluilla edistetään asukkaiden hyvinvointia. Alueen luontoarvot tunnistetaan ja turvataan,

### 1.5

alueen suunnittelussa huomioidaan kestävän kehityksen kysymykset liittyen mm. ilmastonmuutoksen torjuntaan, kiertotalouteen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen,

### 1.6

osayleiskaavassa sovitetaan yhteen häiriötä aiheuttavat toiminnot ja tuleva maankäyttö,

### 2

merkitsee tiedoksi asian oheismateriaalina olevan 10.10.2018 päivätyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman,

### 3

osayleiskaavoituksen rinnalla alueella käynnistetään asemakaavan muutoksia osayleiskaavan tavoitteet huomioiden,

### 4

lautakunta järjestää tavoitteista ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi kaupunkisuunnittelulautakunnan varapuheenjohtaja Henna Partasen.

Kaupunginhallitus 14.1.2019 § 24

**Päätösehdotus**

Teknisen toimen johtaja Olli Isotalo

Kaupunginhallitus:

hyväksyy seuraavat Kiviruukin osayleiskaavan tavoitteet:

1

osayleiskaavalla mahdollistetaan Länsimetron kehittämisvyöhykkeellä sijaitsevan Kiviruukin pienteollisuus- ja varastoalueen muuttuminen monipuoliseksi ja viihtyisäksi kaupunkiympäristöksi. Alueelle kaavoitetaan asumisen lisäksi alueita myös ilmastotyötä edistävälle elinkeino-, koulutus- ja tutkimustoiminnalle kuten cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymälle,

2

metronvarren työpaikkakehityksen kannalta tämä osayleiskaava-alue on houkutteleva potentiaalisena cleantech-, bio- ja kiertotaloustoimijoiden innovaatiokeskittymänä (Bioruukki). Osayleiskaavan mitoituksessa selvitetään ensisijaisesti työpaikkoihin painottuvaa ja vaihteittain rakentuvaa korkeatasoista kaupunkiympäristöä. Osayleiskaavan asukaspainotteinen mitoituksen maksimi on 9 000–12 000 uutta asukasta, 1 000 - 2 000 työpaikkaa ja näiden tarvitsema palvelurakentaminen. Mitoitusta tarkastellaan toiminnallisista ja työpaikkalähtökohdista ja se tarkentuu suunnittelutyön kuluessa niin, että se tukee Länsimetron jatkeen vyöhykkeelle asetettujen asunto- ja työpaikkatavoitteiden saavuttamista,

3

osayleiskaavan yhteydessä on mahdollistettava kapasiteetiltaan riittävän joukkoliikenteen kehittämisedellytykset siten, että liikkuminen alueella perustuu ensisijaisesti joukkoliikenteen käyttöön sekä hyviin jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin. Keskeisenä liikenteen solmukohtana on Kivenlahden metroasema. Kauklahdenväylän ja Länsiväylän estevaikutuksia pyritään lieventämään ja eri alueiden kytkeytymistä Kivenlahden metrokeskukseen vahvistamaan. Alueella varaudutaan lisäksi uuteen raideyhteyteen,

4

alueelle toteutetaan lähivirkistysalueet, varmistetaan viherrakenteen monipuolisuus ja kytkeytyneisyys sekä viheryhteydet ympäröiviin kaupunkimetsiin. Näihin tukeutuvilla ekosysteemipalveluilla edistetään asukkaiden hyvinvointia. Alueen luontoarvot tunnistetaan ja turvataan,

5

alueen suunnittelussa huomioidaan kestävä kehityksen kysymykset liittyen mm. ilmastonmuutoksen torjuntaan, kiertotalouteen ja ilmastonmuutokseen sopeutumiseen,

6

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	85/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

osayleiskaavassa sovitetaan yhteen häiriötä aiheuttavat toiminnot ja tuleva maankäyttö.

**Käsittely** Esittelijän kokouksessa tekemät muutokset on huomioitu pöytäkirjassa.

**Päätös** Kaupunginhallitus:  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 4.3.2020 § 32

**Päätösehdotus** Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
hyväksyy MRA 30 § mukaisesti nähtäville 4.3.2020 päivätyn Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksen, piirustusnumero 7214,

2  
pyytää osayleiskaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot,

3  
järjestää osayleiskaavaluonnoksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

**Käsittely** Kemppe-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

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

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

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 18.3.2020 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 1.4.2020 § 42

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

86/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 160

02.12.2020

Kaupunginhallitus

§ 17

11.01.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 193

09.12.2021

hyväksyy MRA 30 § mukaisesti nähtäville 4.3.2020 päivätyn Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksen, piirustusnumero 7214,

2

pyytää osayleiskaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot,

3

järjestää osayleiskaavaluonnoksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Kemppi-Virtanen poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aikana Nevanlinna Louhelaisen kannattama teki seuraavat päätöskohtien lisäsehdotukset:

Päätöskohta 4: "lautakunta päättää, ennen asemakaavavaihetta alueelle laaditaan energiasuunnitelma, jolla ohjataan Kiviruukin rakentamista kestävästä kehitystä, ilmastonmuutoksen torjuntaa sekä Espoon hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista edistävänä alueeksi."

Päätöskohta 5: "lautakunta päättää, että Kiviruukin alueella tutkitaan mahdollisuudet edistää puurakentamista kestävästä kehityksen sekä Espoon puurakentamisen edistämishjelman mukaisesti."

Päätöskohta 6: "Pyöräilyn sujuvuuden parantamiseksi jatkosuunnittelussa otetaan lähtökohdaksi yksisuuntaisten pyöräteiden toteuttaminen jalkakäytävien lisäksi."

Päätöskohta 7: "Jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Länsiväylän varressa olevan aukion asemaan kaavakokonaisuudessa sekä sen viihtyisyyteen ja turvaamiseen melulta ja liikennesaasteilta."

Lisäksi Nevanlinna Louhelaisen kannattaman teki seuraavan muutosehdotuksen: "TP/A-aluetta pienennetään eteläosasta siten, että koko mäki jätetään suojaviheralueeksi."

Lisäksi Nevanlinna Louhelaisen kannattamana teki seuraavan lisäsehdotuksen: "Yleisten kaavamääräysten viimeiseen kappaleeseen lisätään seuraavasti: Toimintojen sijoittelussa tulee huomioida energiataloudellisuus. Massoittelussa tulee huomioida passiivisen ja aktiivisen aurinkoenergian hyödyntäminen sekä yllämmöltä suojautuminen passiivisin keinoin. Alueella tulee pyrkiä alueellisiin tai korttelikohtaisiin jäähdytys- ja viilennysratkaisuihin."

Keskustelun jälkeen puheenjohtaja totesi, että Nevanlinna oli tehnyt yhteensä kuusi kannatettua lisäys- tai muutosehdotusta ja tiedusteli,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	87/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotettuja lisäyksiä ja muutosta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti.

Karimäki ilmoitti olevan valmis toimimaan osayleiskaavaluonnoksen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajana. Nevanlinna kannatti Karimäen valintaa puheenjohtajaksi.

Keskustelun asukastilaisuuden puheenjohtajan valinnasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus puheenjohtajaksi ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen Karimäen asukastilaisuuden puheenjohtajaksi.

## Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy MRA 30 § mukaisesti nähtäville 4.3.2020 päivätyn Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksen, piirustusnumero 7214,

2

pyytää osayleiskaavaluonnoksesta tarvittavat lausunnot,

3

järjestää osayleiskaavaluonnoksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Johanna Karimäen,

4

päättää, että ennen asemakaavavaihetta alueelle laaditaan energiasuunnitelma, jolla ohjataan Kiviruukin rakentamista kestävää kehitystä, ilmastonmuutoksen torjuntaa sekä Espoon hiilineutraaliustavoitteen saavuttamista edistäväksi alueeksi,

5

päättää, että Kiviruukin alueella tutkitaan mahdollisuudet edistää puurakentamista kestäväen kehityksen sekä Espoon puurakentamisen edistämishjelman mukaisesti.

6

Pyöräilyn sujuvuuden parantamiseksi jatkosuunnittelussa otetaan lähtökohdaksi yksisuuntaisten pyöräteiden toteuttaminen jalkakäytävien lisäksi.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

88/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 160

02.12.2020

Kaupunginhallitus

§ 17

11.01.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 193

09.12.2021

7

Jatkosuunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota Länsiväylän varressa olevan aukion asemaan kaavakokonaisuudessa sekä sen viihtyisyyteen ja turvaamiseen melulta ja liikennesaasteilta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.12.2020 § 160

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiviruukin osayleiskaavaluonnoksesta, alue 840 400,

2

ehdottaa kaupunginhallitukselle, että kaupunginhallitus hyväksyy MRA 19§:n mukaisesti nähtävälle 2.12.2020 päivätyn Kiviruukin osayleiskaavaehdotuksen, piirustusnumero 7214,

3

pyytää osayleiskaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot,

4

lautakunta järjestää osayleiskaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtaja \_\_\_\_\_n tilaisuuden ajankohdan tarkentuessa.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 1 Kiviruukki, muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 Kiviruukki, lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- Ei julkaista, Kiviruukin osayleiskaava muistutusten yhteystiedot
- Kiviruukin osayleiskaava
- Kiviruukin osayleiskaava selostus
- Kiviruukin osayleiskaava selostuksen liitteet
- VTT Bioruukki -pilotointikeskuksen onnettomuusskenaarioiden vaikutusalueet
- Kivenlahden lämpölaitoksen onnettomuusriskiselvitysten yhteenveto
- Kiviruukin osayleiskaava melumallinnuksen päivitys



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	89/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 160	02.12.2020
Kaupunginhallitus	§ 17	11.01.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 193	09.12.2021

- Kiviruukin eteläosan kunnallistekninen yleissuunnitelma
- Kiviruukinaukion lähiympäristösuunnitelma
- Viranomaisneuvottelun muistio
- Asukastilaisuuden kooste

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

90/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 194

09.12.2021

1595/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 194

§ 194

## **Kongsberginpuisto, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 410706, 34. kaupunginosa Espoonlahti**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Kongsberginpuiston osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 410706,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.12.2021 päivätyn Kongsberginpuisto - Kongsbergsparken asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7371, 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410706,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa julkisen lähipalvelurakennuksen, esimerkiksi päiväkodin, rakentaminen hyvien liikenneyhteyksien varrelle Espoonlahden keskusta-alueelle. Asemakaavan

muutoksessa myös turvataan liito-oravan suojelu, hulevesien hallinta ja alueellinen tulvareitti sekä huomioidaan kaupunkikuvallisia arvoja.

Asemakaavan muutoksessa kortteli 34342 osoitetaan julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi ja sille rakennusoikeudeksi osoitetaan 3 700 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueen rakennusoikeus laskee noin 665 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kongsberginpuisto - Kongsbergsparken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7371, käsittää korttelin 34342, virkistys ja katualueet 34. kaupunginosassa Espoonlahti, alue 410706

### Aloite ja vireilletulo

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

### Alueen nykytila

Alue on nykyisin lounaisosaltaan Länsimetron työmaa-aluetta, joka tulee poistumaan lähivuosina. Hörylaivantien pohjoispuolinen suunnittelualueen osa eli kapea Kuohurinteen puiston alue on harvapuustoista Länsiväylän reunavyöhykettä. Alueen läpi osoitettua ohjeellista ulkoilureittiä ei ole toteutettu. Suunnittelualueen keskiosa on Hörylaivantien katualuetta. Hörylaivantiehen rajautuva Kongsberginpuiston pohjoisosassa taas on luonteeltaan avointa rakennettua puistoaluetta, jossa sijaitsee useita ulkoilureittejä ja jonka halki kulkee Espoonlahden alueellinen tulvareitti ja jossa sijaitsee kaksi Espoonlahden alueen tulvahuippuja tasaavaa hulevesipainannetta. Suunnittelualueen kaakkoislaita, joka on osa

Kongsberginpuistoa, on melko luonnonmukaisen kaltaista sekametsäaluetta. Maasto nousee alueen kaakkoislaidalla Amiraalinmäelle päin. Alueen kaakkoisosan rinteessä sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikka sekä ydinalue.

Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

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

Alueella voimassa olevassa maakuntakaavassa Uusimaa-kaava 2050:ssa, (Hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2021, tullut pääosin voimaan 24.9.2021), asemakaavan muutosalue lukeutuu alueeseen, joka on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kyseiselle keskustatoimintojen alueelle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka ja sen poikki kulkeväksi on osoitettu metro.

Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimaistunut 2010) alue on varattu pääosaltaan C-K-merkinnällä keskustatoimintojen alueeksi, jolle saa osoittaa keskusta soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle voidaan sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikkö Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän ja Espoonlahden keskuksiin. Kyseinen keskustatoimintojen alue kattaa pääosan suunnittelualueesta, kattaen sen keski-, länsi- ja pohjoisosan. Espoon eteläosien yleiskaavassa alueen koillisosa ja kaakkoisreuna on varattu V-merkinnällä virkistysalueeksi. Sen kautta kulkeväksi ja siitä pohjoiseen jatkuvaksi on osoitettu sijainniltaan ohjeellisesti virkistysyhteys. Suunnittelualueen pohjoisosan poikki kulkeväksi on osoitettu yksiajoratainen päätie, pääkatu tai alueellinen kokoojkatu.

Alueella on voimassa Espoonlahden keskus II, asemakaava ja asemakaavan muutos, alue 410700, (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 30.8.1989, vahvistettu sisäministeriössä 23.12.1991, lainvoimainen 19.2.1992). Kortteli 34342 on siinä osoitettu YY-k-merkinnällä kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi ja varattu kunnan tarpeisiin. Kyseisessä kaavassa korttelialueen rakennusoikeus on ilmoitettu kerrosalan suhteena tontin pinta-alaan eli tehokkuusluvuna. Korttelialueen tehokkuusluvaksi on osoitettu  $e=0.6$ . Kyseisessä kaavassa (I30%) -merkinnällä kerrosalasta 30 prosenttia edellytetään käytettävän liike-tiloja varten. Korttelialueen suurimmaksi sallituksi kerrosalaksi on osoitettu II-merkinnällä kaksi kerrosta. Korttelialueelle on osoitettu p II ma -merkinnällä maanalainen autonsäilytyspaikan rakennusala. Korttelialueen rakentaminen on osoitettu rakennettavaksi Tähystäjätietä reunustavaan korttelialueen laitaan kiinni. Tähystäjänkadun ja Ulappakadun risteysaluetta reunustavaan korttelialueen kulmaan on osoitettu kohta, jolta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Korttelia 34342 pohjois- ja itäpuolelta reunustava alue on edellä mainitussa kaavassa osoitettu VP-merkinnällä puistoksi. Alueelle on w -merkinnällä osoitettu ohjeellinen vesialue, ohjeellisesti jalankululle ja pyöräilylle varttuja

alueen osia sekä länsilaitaan vm -merkinnällä muuntamon rakennusala. Suunnittelualueen osa, joka sijaitsee Höyrylaivantien pohjoispuolella, on edellä mainitussa kaavassa osoitettu VP-merkinnällä puistoksi ja sen eteläosaan on osoitettu muuntamon rakennusala.

Suunnittelualueen koilliskulma on osoitettu VP-merkinnällä puistoksi suunnittelualueen osalla voimassa olevassa Espoonlahden keskus IV, asemakaava ja asemakaavanmuutoksessa, alue 412400, (hyväksytty kaupunginvaltuustossa 22.11.1999, vahvistettu ympäristöministeriössä 23.11.2000, lainvoimainen 12.9.2001).

Suunnittelualueella sijaitsee Höyrylaivantie, joka on osoitettu katualueeksi Espoonlahden keskus III, asemakaava ja asemakaavan muutoksessa, alue 410800, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 25.4.1998, vahvistettu ympäristöministeriössä 26.8.1998 ja lainvoimainen 11.9.1998). Kyseiselle katualueelle on osoitettu myös y -merkinnällä ohjeellinen liikennealueen ylittävä jalankulku ja pyöräily.

Suunnittelualueen koillisosalla ja kaakkoisosalla on voimassa myös Matinkylä-Kivenlahti metrotunneli maanalainen asemakaava, alue 940100, (Hyväksytty kaupunginvaltuustossa 10.6.2013, lainvoimainen 7.8.2013). Suunnittelualueen koillisosalle on osoitettu ma-ajo-1/p -merkinnällä ja kaakkoisosalle on ma-ajo-2/p -merkinnällä alueen osa, johon saa sijoittaa ajoluiskan louhinta-, työ-, huoltotunneliin. Ajoluiskan rakenteissa ja materiaaleissa edellytetään pyrittävän melua vaimentaviin ratkaisuihin. Suunnittelualueen koillisosalla luku 10.25 ja kaakkoisosalla luku 16.25 osoittaa likimääräisen korkeusaseman, josta ajoluiska laskee maanalaisiin tiloihin

### **Viranomaisneuvottelu**

Kaavasta ei ole käyty MRL 66 §:n mukaista viranomaisneuvottelua.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 22.2.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 7.4.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin 0 kappaletta, lausuntoja yksi ja kannanottoja yksi.

Kannanotossaan Kaupunginmuseon ilmoitti, että sen näkemyksen mukaan asemakaavahankkeella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen kulttuuriympäristöarvoihin.

Lausunnossaan Caruna Espoon Oy toi esiin, että alueelle on suunnitteilla uusi 110 kV maakaapeliyhteys ja toivoo, että sille varattaisiin tilaa kaava-alueelta. Lausunnossa tuodaan esiin myös, että alueella mahdollisesti tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta,

siirron ehtona olevan komponenteille löytyvä uusi pysyvä sijainti ja siirtokustannuksista vastaavan siirron tilaaja. Lisäksi lausunnossa tuodaan esiin, että asemakaavan muutoksen vaikutuksiin sähkönjakeluun otetaan tarkemmin kantaa asemakaavan muutoksen tarkentuessa sekä pyydetään mahdollisuutta lausua asemakaavan muutoksesta sen muutosehdotusvaiheessa.

Asemakaavan muutokseen liittyen ei ole pidetty asukastilaisuutta.

Asemakaavan muutoksessa Carunan Espoon lausunto on huomioitu tehden Carunan kanssa yhteistyötä asemakaavan muutosehdotuksen laadinnan aikana. Yhteistyön pohjalta asemakaavan muutoksessa korttelin 34342 laajentumisen alle jäävälle muuntamon rakennusosalalle on osoitettu ohjeellisesti uusi korvaava sijainti ja 110 kV voimajohdon tilatarve on huomioitu säilyttäen Höyrylaivantien katualueen leveys entisellään sekä arvioitu olevan lähtökohtaiset edellytykset voimajohdon sijoittumiselle katualueen yhteyteen.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksessa kortteli 34342 osoitetaan YL-merkinnällä julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi, joka mahdollistaa esimerkiksi päiväkodin rakentamisen. Korttelialueen pohjois-luoteisosalle osoitetaan rakennusala, jolle rakennusoikeudeksi osoitetaan 3 700 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäksi lisärakennusoikeuspykälällä mahdollistetaan rakennettavaksi jätehuoltotilat ja kiinteistön hoidontilat, pysäköintitilat, talotekniikan vaatimat tekniset tilat ja kuilut, väestösuojatilat, alueen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat sekä pihavarastot ja katokset.

Rakennusosalalle osoitetaan kerrosluvuksi II+I, edellyttäen rakennuksen rakentamista vähintään kaksikerroksisena ja mahdollistetaan sen rakentaminen enintään kolmikerroksisena. Talotekniikan edellyttävää tekniset tilaa mahdollistetaan sijoitettavan kerrosluvun yläpuolelle.

Pihavarastot, katokset, pyöräkatokset, jätehuoltotilat, kiinteistönhoidontilat ja alueen sähköjakelun edellyttämät muuntamotilat mahdollistetaan sijoittuvaksi rakennusalan rajoista riippumatta ja ne mahdollistetaan rakennettavan yksikerroksisina.

Kortteli 34342 sijaitsee keskeisellä paikalla Espoonlahden keskusta-alueen pohjoisosassa. Ympäristöön ja sen kaupunkikuvaan sovittamiseksi korttelissa rakennuksen julkisivujen edellytetään olevan pääväriltään vaaleita ja laatusoltaan korkeatasoisia. Katualueille näkyviä pitkiä julkisivuja edellytetään elävöitettävän yksityiskohdin tai taideaihein. Korttelialueen pohjoisosaan osoitettu meluste edellytetään integroitavan osaksi rakennuksen arkkitehtuuria. Korttelialueen rakentamattomat osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai pysäköintiin, edellytetään istutettavan.

Korttelialueen mahdollistettava rakentaminen on lähiympäristönsä rakennuksia ja lähialueelle mahdollistettua rakentamista matalampaa. Lisäksi kortteli 34342 sijaitsee ympäristöönsä nähden matalalla, laaksomaisessa paikassa. Tämä huomioidaan asemakaavan muutoksessa kiinnittäen huomiota korttelin kattomaailmaan. Korttelialueen päärakennuksen katon edellytetään olevan harja- tai lapekatto. Ilmanvaihtokonehuoneet ja muu kattoon vaikuttava talotekniikka edellytetään sovitettavan kattomaailmaan. Pihavarastojen, katosten ja huoltorakennusten edellytetään olevan olla viherkattoisia.

Korttelialueen Tähystäjänkadun ja Ulappakadun puoleisille reunoille osoitetaan ohjeellisesti p-1-merkinnällä pysäköintialueet. Pysäköintipaikat edellytetään toteutettavaksi pinnoitteiltaan vettä läpäisevinä. Korttelialueen Ulappakatua reunustavalle laidalle osoitetaan puurivi ja Tähystäjänkatua reunustavalle laidalle puurivi sekä puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Näin korttelialueen katutilaa reunustaviin osiin edellytetään kasvillisuutta joka vehreyttää ympäristöä ja osaltaan maisemoi korttelin 34342 katuja reunustaville laidoille ohjeellisesti osoitettuja pysäköintialueita. Korttelin 34342 Ulappakadun puoleiseen laitaan on osoitettu myös alueellinen tulvareitti, joka tulee huomioida suunnittelussa ja jonka alueelle ei saa tehdä veden virtausta estäviä rakenteita.

Alueen rakennusalat ja alin rakentamiskorko on määritetty huomioiden tulvariski. Rakentamisessa tulee huomioida tulvariski ja alueen läpi osoitettu alueellinen tulvareitti. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella. Myös mahdolliset sulfidisaviesiintymät tulee huomioida ennen rakentamista.

Korttelialueen keskiosaan, rakennusalalle mahdollistetun rakentamisen muodostavaan suojaan, osoitetaan ohjeellisesti le -merkinnällä leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa. Korttelialueen melualueella sijaitsemisesta johtuen leikki- ja oleskelualueet edellytetään sijoitettavan rakennusten ja melusteiden muodostamaan melukatveeseen.

Korttelialueen itäosaan osoitetaan alueen osa, jolle tulee istuttaa monilajista puustoa. Alueelle saa sijoittaa leikkitoimintoja ja aidan. Alueen suunnittelussa edellytetään huomioitavan kenttäkerroksen kulutuskestävyys. Alueen puusto edellytetään suojattavan työmaa-aikana. Alueella ei mahdollisteta suoritettavan kaivuutöitä tai muita muutoksia, jotka heikentäisivät viereisen liito-oravan elinympäristön puuston elinolosuhteita.

Asemakaavan muutosalueen kaakkoisosaan, Amiraalinmäen luoteisrinteeseen, osoitetaan s-1-merkinnällä suojeltava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain perusteella suojeltuja liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikkoja. s-1-merkinnällä osoitettu alue sijaitsee pieneltä osin

korttelissa 34342, kattaen sen kaakkoislaidan. Ydinalueen sijoittuminen on huomioitu kaavaratkaisussa ja siitä on neuvoteltu ELY-keskuksen kanssa.

Pääosaltaan s-1-merkinnällä osoitettu alue sijoittuu Kongsberginpuistoon, joka osoitetaan VP/s -merkinnällä puistoksi, jossa sijaitsee liito-oravan lisääntymis- ja levähdyspaikkoja sekä ekologisia yhteystarpeita liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puiston alueella on useita maanalaisia johtoja, jotka heikentävät ekologista yhteyttä, ja jotka tulee huomioida.

Kongsberginpuistoon itä-länsisuuntaisesti ja etelä-pohjoissuuntaisesti osoitetaan sijainniltaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti ulkoilureitit. Kongsberginpuiston pohjoisosaan osoitetaan ohjeellisesti alueen osat, jolle saa rakentaa hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen liittyviä hulevesirakenteita.

Asemakaavan muutosalueen läpi kulkee Höyrylaivantie ja sen katualue osoitetaan asemakaavan muutoksessa.

Höyrylaivantien pohjoispuolella sijaitseva Kuohurinteen puisto osoitetaan lähivirkistysalueeksi VL-1-merkinnällä, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa edellytetään hoidettavan ja uudistettavan siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Kuohurinteeseen osoitetaan ohjeellisesti, mutta yhteydeltään sitovasti ulkoilureitti.

Kuohurinteen lähivirkistysalueen ja Kongsberginpuiston puistoalueen väliin Höyrylaivantien katualueen yli osoitetaan asemakaavan muutoksessa liito-oravan yhteystarve eko-1-merkinnällä.

Asemakaavan muutoksessa osoitetaan ohjeellisesti kaksi muuntamon rakennusala. Toinen niistä osoitetaan Kuohurinteen eteläosaan, Höyrylaivantien läheisyyteen, ja toinen Kongsberginpuiston eteläosaan, Tähestäjänkadun läheisyyteen.

Asemakaavan muutoksessa korttelia 34342 laajennetaan käyttötarkoitukseen liittyvien tilatarpeiden ja mahdollistettavan rakentamisen määrän luontevan sijoittumisen mahdollistamiseksi noin 1 187 m<sup>2</sup>. Korttelialuetta laajennetaan siirtäen korttelin 34342 ja Kongsberginpuiston välistä rajaa korttelin luoteisosassa luoteen suuntaan ja korttelin koillisosassa koillisen suuntaan. Asemakaavan muutoksessa Ulappakadun katualuetta laajennetaan idän suuntaan, siirtäen korttelin 34342 ja katualueen välistä rajaa sekä Kongsberginpuiston ja katualueen välistä rajaa idemmäksi. Näin asemakaavan muutoksen luoteisreunalle osoitetaan katualuetta katualueen laajennuksen verran. Näin Ulappakadun katutilan leveys kasvaa noin 0,75 metriä sekä niin myös Ulappakadun ja



Tähystäjänkadun kuin Ulappakadun ja Höyrylaivantienkin risteysalueille muodostuu lisätilaa.

### **Katualueet**

Kaavamuutos muuttaa ajoneuvoliikenteen järjestelyjä alueella nykytilanteeseen nähden. Nykytilanteessa Ulappakadun ja Tähestäjänkadun välinen liittymä on toteutettu nelihaaraliittymänä. Mårtensbron asemakaavassa ja sitä varten laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa Ulappakadun ja Tähestäjänkadun välinen liittymä on esitetty toteutettavan kiertoliittymänä. Muuttaen pieni osa korttelialueesta Ulappakadun ja Tähestäjänkadun kulmauksessa osaksi katualuetta, luodaan paremmat edellytykset kiertoliittymän toteuttamiseksi nykyisen nelihaaraliittymän tilalle. Kiertoliittymän ja katualueen tilanvarausta on tutkittu asemakaavan muutoksen yhteydessä laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä. Yleissuunnittelutyössä kiertoliittymää siirrettiin aiempiin suunnitelmiin verrattuna noin kaksi metriä lounaaseen päin. Liittymän toteuttaminen kiertoliittymänä sujuvoittaa liikennettä alueella sekä parantaa liikenneturvallisuutta kaikkien kulkutapojen osalta.

Tähestäjänkadun pohjoisreunaan esitetään toteutettavan jalkakäytävä ja kadun varteen yhteensä kahdeksan yleistä pysäköintipaikkaa. Korttelialueelle suunniteltiin kaksi tonttiliittymää, näistä lounaisempi palvelee kaksisuuntaisena huoltoliikennettä ja tontilta poistuvaa saattoa sekä henkilökunnan pysäköintiliikennettä. Kaakkoinen ajoliittymä palvelee saattoliikenteen ja henkilökunnan pysäköinnin sisäänajoa. Höyrylaivantien järjestelyihin ei esitetä muutoksia.

### **Liikenne, pysäköinti ja yleinen pysäköinti**

Ajoliittymät korttelialueelle järjestetään Tähestäjänkadun kautta. Huoltopiha sijoittuu rakennuksen länsipuolelle tontin länsikulmaan. Kulku huoltopihalle tapahtuu Tähestäjänkadun kautta. Huollolle varattu alue on mitoitettu siten, että siellä pystyy kääntymään 13 metrin kuorma-auto sekä 15 metrin pituinen bussi.

Asemakaavan muutoksessa pysäköintipaikkoja edellytetään rakennettavan vähintään yksi autopaikka/200 k-m<sup>2</sup> ja polkupyöräpaikkoja vähintään 1/100 k-m<sup>2</sup>.

Viitesuunnitelmassa viisi pysäköintipaikkaa on sijoitettu rakennuksen huoltoon varatun alueen yhteyteen. Nämä pysäköintipaikat on suunniteltu vain henkilökunnan käyttöön, koska saattoliikennettä ei haluta ohjata lähelle rakennuksen sisäänkäyntejä tai niille johtavia jalankulun reittejä. Pysäköinti on järjestetty pääasiassa tontin lounaisosaan Tähestäjänkadun puolelle. Tämä pysäköintialue palvelee henkilökunnan pysäköintiä sekä saattoliikennettä. Viitesuunnitelmassa Tähestäjänkadun puoleiselle pysäköintialueelle on esitetty 19 pysäköintipaikkaa. Pysäköintialue on

suunniteltu ympäriajettavaksi siten, että saattoliikenne pystytään järjestämään ilman ylimääräistä peruuttamista. Samalla on pyritty vähentämään risteämisiä jalankulun tai pyöräilyn reittien kanssa. Tähystäjänkadun varrella katualueella on yhteensä kahdeksan pysäköintitaskupaikkaa, jotka palvelevat yleistä pysäköintiä. Lisäksi kaavassa määrätään, että korttelialueella olevien autopaikkojen tulee olla pääosin yleisessä käytössä iltaisin ja viikonloppuisin.

Höyrylaivantien liikenteestä aiheutuu meluhaittoja, jotka tulee huomioida rakentamisessa. Lisäksi rakennuksen ilmanottoon puhtaammalta puolelta tulee kiinnittää huomiota.

### **Mitoitus**

YL-alueen pinta-ala noin 8 462 m<sup>2</sup>  
VP/s-alueen pinta-ala noin 11 876 m<sup>2</sup>  
VL-1-alueen pinta-ala noin 1 581 m<sup>2</sup>  
Katualueen pinta-ala noin 4 825 m<sup>2</sup>  
Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala noin 26 744 m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus 3 700 k-m<sup>2</sup>  
Rakennusoikeus laskee noin 665 k-m<sup>2</sup>

### **Sitova tonttijako**

Asemakaavan muutokseen ei liity sitovaa tonttijakoa.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Asemakaavan muutosalueelle on laadittu viitesuunnitelma sekä sen rinnalla ja tueksi meluselvitys, Kongsberginpuiston kunnallistekniikan yleissuunnitelma sekä Amiraalinmäen luontolausunto ja liito-oravaselvitys.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) on maksaneet 22.2.2021 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 ilman liitteitä: Hakija(t) (jos on hakija)
- ELY Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Länsimetro Oy, lausuntopyyntö
- Vammaisasiamies, lausuntopyyntö
- Kasvun ja oppimisen toimiala, KOTO / Tilat ja alueet -yksikkö, kannanottopyyntö
- Kaupunkiympäristön toimiala, KYT / Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- KYT / Ympäristökeskus, kannanottopyyntö
- KYT / Tilapalvelut -liikelaitos, kannanottopyyntö
- KYT / Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

**Päätöshistoria****Liitteet**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | Kongsberginpuisto, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|--|

**Oheismateriaali**

- Kongsberginpuisto, kaavamääräykset
- Kongsberginpuisto, kaavakartta
- Kongsberginpuisto ajantasa- asemakaava
- Kongsberginpuisto, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

100/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 195

09.12.2021

5611/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 195

§ 195

## **Valokeilanaukio, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 220837, 10. kaupunginosa Otaniemi**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Saastamoinen Toni  
Westerlund Ina  
Koivula Olli

etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Valokeilanaukion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220837,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.12.2021 päivätyn Valokeilanaukio – Ljuskägelplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7378, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220837,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on luoda Keilaniemen liikenteen keskeinen solmukohta, joka yhdistää Raide-Jokerin pääte pysäkin, metron, pyöräilyn ja keskitetyn autopsäköinnin. Aukiota reunustaa Keilaniemen korkean rakentamisen kaupunkikuvaa täydentävä toimitilahankkeiden

kokonaisuus, joka tuo Keilaniemen ytimeen toimisto-, liike- ja hotellitiloja. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota laadukkaaseen, liikenteen solmukohtana toimivaan aukioon sekä kortteleiden luontevaan kytkeytymiseen siihen. Alueelle on suunniteltu liike- ja palvelutilaa sekä muun muassa päivittäistavarakauppaa.

Suunnitelmissa edistetään joukkoliikenteen, pyöräilyn ja kävelyn yhteyksien toimivuutta. Kaava-alueen läpi on linjattu Kuusisaarentieltä Kehä I:n sillalle johtava Keilaniemen läpikulkuliikennettä sujuvoittava katkoton pyöräilybaana ja pohjoiseteläsuuntainen pyöräilyn pääreitti.

Suunnittelun asemakaavan kokonaiskerrosala on 66 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus kasvaa 53 250 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Valokeilanaukio – Ljuskägelplatsen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7378, käsittää osan korttelista 10033, katu-, virkistys- ja liikennealueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220837.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituksen työohjelmassa, josta kaupunkisuunnittelulautakunta on päättänyt 20.1.2021.

### Alueen nykytila

Alue on nykyisin osin työmaana ja osin maantasoisena pysäköintialueena. Keskellä on työmaa-aitaus ja sen ympärillä alueita, joilla on hiekka-, sora- ja murskekenttiä sekä -kasoja. Pysäköintialue on hiekkapintainen ja järjestelyiltään väliaikaisen oloinen. Alueelle on rakenteilla Raide-Jokerin pääte pysäkki. Sen rakentaminen on mahdollista voimassa olevalla asemakaavalla. Alueen läpi kulkee Otaniemen ja Keilaniemen välinen pohjoiseteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Alueen eteläpuolella

Keilaranta-katua pitkin kulkevat Keilaniemen sisäiset auto-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

Alueen itäosa on Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 A:n sekä Kiinteistö Oy Espoon Keilalahti 2 B:n omistuksessa. Muun osan alueesta omistaa Espoon kaupunki.

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

#### **Maakuntakaava**

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alueen läpi on linjattu metrolinja ja länsipuolitse Kehä I. Otaniemen kampusalueen ja Tapiolan käsittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue sijoittuu länsi- ja pohjoispuolille.

#### **Yleiskaava**

Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Se on merkitty kehitettäväksi työpaikka-alueeksi. Alueen läpi kulkee metron maanalaisen raiteen merkintä ja pohjois- sekä länsipuolilla on kaksiajorataisten pääteiden tai -katujen merkinnät Kehä I:lle ja Kuusisaarentielle. Kaupunkikuvallisesti tärkeä alue ulottuu lähelle alueen pohjois- ja länsipuolille.

Yleiskaavan voi katsoa olevan alueella ja sen läheisyydessä osin vanhentunut, sillä Keilaniemeä kehitetään myös asumisen alueena. Valokeilanaukion kaava-alueelle rakennetaan Raide-Jokerin päätepysäkkiä, joka yleiskaavan suunnitelmissa on sijoitettu Tapiolaan.

#### **Asemakaava**

Alueella on voimassa asemakaavat 220705 Miestenmetsä (lainvoimainen 21.5.1982), 220800 Keilaniemi (lainvoimainen 21.6.1972), 220817 Keilaniemi (lainvoimainen 15.12.2004), 220823 Keilaniemi (lainvoimainen 27.11.2013) ja 220830 Valokeila (lainvoimainen 19.8.2020). Suunnittelualue on niissä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), katuaukioksi/toriksi (ruudukkorasteri), istutettavaksi puistoalueeksi (PI), katualueeksi (valkoinen alue) ja tiealueeksi (punaisella rajatut valkoiset alueet).

Korttelialueelle on sallittu kuusikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 12 750 kerrosneliömetriä. Rakennuksen korkeutta on rajoitettu erillisellä määräyksellä, jonka mukaan sen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +29,25. Maan alle saa sijoittaa pysäköintiä enintään kahteen kerrokseen ja lisäksi on osoitettu maanalainen tila joukkoliikenteelle. Korttelin pohjoisreunalle on

osoitettu itä-länsisuuntainen yleinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys (pp) ja itäreunalle ohjeellinen pohjoiseteläsuuntainen johtovaraus.

Aukiolle on osoitettu ohjeellinen metron sisäänkäynti (me), varaus maanalaiselle pysäköintilaitokselle liittyvine tiloineen, raideliikenteelle varattu alue (rl) ja maanalaisiin tiloihin johtava ajoyhteys (ma-ajo).

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 17.5.2021. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 29.6.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta ja lausuntoja tai kannanottoja kaksi. Mielipiteet saatiin naapurikiinteistöstä ja VTT:n MIKES:in kiinteistön omistamalta Senaatti-kiinteistöiltä. Lausunnot tai kannanotot antoivat Länsimetro ja Caruna. Carunan lausunto käsitteli alueen sähköverkkoja ja Länsimetron metron huomiointia suunniteltaessa ja rakennettaessa. Mielipiteet käsittelivät VTT:n MIKES:in toimintaedellytysten säilymistä, pysäköintiä ja liikennettä, melua, tuulisuutta sekä rakentamisen määrää ja massoittelemia.

Sähköverkot huomioidaan jatkosuunnittelussa ja Caruna lausuukin tarkemmin kaavaehdotuksesta. VTT:n MIKES:illä on antennitorni, joka toimiakseen vaatii vapaan näkyvyyden etelää kohti taivaalle. Sen säilymisestä on huolehdittu rajoittamalla rakennusten korkeudet määrättyjen rajojen alle. Metron ja muiden maanalaisten rakenteiden huomioimisesta on annettu määräyksiä kaavassa. Maanalaiset toiminnot varoalueineen on huomioitava jatkosuunnittelussa tarkemmin tutkimuksin. Kaava-aineistoon on lisätty tarkastelut sekä selostukset pysäköinnistä, liikenteen järjestelyistä, melusta ja tuulisuudesta.

Rakentamisen määrän ja massoittelemia on katsottu soveltuvan alueelle. Keilaniemi on voimakkaasti kehittyvä alue, joka on tunnistettu korkeaan rakentamiseen soveltuvaksi. Suunnitellut rakennukset muodostavat Keilaniemen pohjoisrajalle tunnistettavan aiheen. Rakennusten porrastumisesta ja katutasen viihtyisyyden huomioimisesta on määrätty asemakaavassa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavalla mahdollistetaan Raide-Jokerin päätepysäkkiä ympäröivän aukion ja niitä rajaavan kahden liike- ja toimistorakennusten korttelin rakentaminen. Molemmat korttelit rakennetaan kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, joiden huolto, liikennöinti ja muut järjestelyt suunnitellaan toimimaan yhdessä maan alta. Pysäköinti sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, johon kaavan alueelta järjestetään sisäänajo ja pyöräpysäköinti läntisemmän, korttelin 10084 alueelle. Liiketilojen pyöräpysäköinti sijoitetaan aukiolle hyvin saavutettaviin paikkoihin. Rakentamisesta suunnitellaan korkealaatuista,

kestävää ja Keilaniemen kaupunkikuvaan sopivaa. Sen tulee toteuttaa myös Espoon korkean rakentamisen periaatteita.

Aukio toimii joukkoliikenteen solmukohtana, jossa yhdistyvät Raide-Jokerin päätepysäkki ja metron sekä Keilaniemen kalliopysäköinnin yhteinen sisäänkäynti. Sisäänkäynti sijoitetaan raidepysäkin välittömään läheisyyteen. Aukiota elävöitetään alimpien kerrosten julkisivuilla. Korttelialueet liitetään aukioon saumattomasti samaa laatutasoa ja ilmettä vaalien. Viihtyisyyteen, pienilmastoon ja tuulusuuteen kiinnitetään huomiota. Aukiolle Raide-Jokerin päätepysäkin ylle rakennetaan vehreä ja laadukas oleskelukansi, jolle istutetaan myös pienpuita. Kannelle järjestetään kulku aukiolta sekä portain että hissillä. Kansi laajenee kortteleiden alueelle rakennusten katoille rakennettavalle pihalle. Aukio toteutetaan esteettömyyden erikoistasoa noudattaen.

Pohjois-eteläsuuntainen pyöräilyn pääreitti huomioidaan aukion suunnittelussa ja sen jatkuvuus varmistetaan esimerkiksi materiaalieroin, värein ja opastein. Aukion pohjoispuolelle rakennetaan Kuusisaarentien ja Keilaranta-kadun risteyksestä alkava pyöräilybaana, joka johtaa Kehä I:n kannelle asti. Baana nousee sillaksi, joka ylittää Raide-Jokerin ja Keilaportti-kadun. Suunnittelualueella yhteys kulkee katualueella ja osin korttelissa 10084.

Aukion länsipuolella olevaan liike- ja toimistorakennusten kortteliin 10084 on osoitettu rakennusoikeutta 29 000 k-m<sup>2</sup> ja rakennusalueelle saa rakentaa korkeintaan 26 kerrokseen. Aukion itäpuolella olevassa liike- ja toimistorakennusten korttelissa 10033 taas on rakennusoikeutta 37 000 k-m<sup>2</sup> ja rakentaminen on mahdollista korkeintaan 22 kerrokseen. Molemmissa kortteleissa rakennusala on porrastettu siten, että korkeammat osat kohoavat matalasta jalustasta. Korttelin 10033 etelälaidalle Keilarannan varteen on mahdollista rakentaa 14-kerroksinen rakennus, johon on suunnitteilla hotelli. Korttelin eteläpäädyssä rakennusala ulottuu arkadina tai ulokkeena suoraan katualueeseen ja jalankulku ohjataan aukiolle korttelialueella rakennuksen ali. Korttelin itäreunalta on osoitettu ajo maan alle Keilaniemen kalliopysäköintiin ja korttelin alla oleviin huoltotiloihin. Pohjoisreunalla korttelissa on yksikerroksisen rakennuksen osan katolle sijoittuva kansipiha, joka liittyy kaava-alueen itäpuolella olevaan kortteliin.

Kaava-alueen koko on noin 16 700 m<sup>2</sup> ja kokonaiskerrosala 66 000 k-m<sup>2</sup>. Liike- ja palvelutiloja tulee rakentaa yhteensä 3 500 k-m<sup>2</sup>. Aluetehokkuus on ea=4.0. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 53 250 k-m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**



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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaavan aineistoon kuuluvat hyväksymisvaiheeseen mennessä täydennettävät lähiympäristö- ja korttelisuunnitelmat.

Lähiympäristösuunnitelmassa Raide-Jokerin päätepysäkin ympäristöstä visioidaan vehreää, mutta kaupunkimaista aukiota, jota reunustavat istutusten peittämät kummut. Aukiota elävöittävät lisäksi erilaiset pinnoitteet ja kannen sekä metron ja kallioparkin sisäänkäyntirakennuksen kaupunkikuvallinen käsittely. Istutuksin rajataan julkisesta aukiosta kortteleiden puolijulkisia alueita, lisätään viihtyisyyttä, vähennetään melun häiritsevää vaikutusta ja vähennetään tuulisuutta. Alueen läpi johtava pyörätie opastetaan suunnitelmassa erilaisella kiveyksellä. Aukion eteläreunalta johtavat julkiset portaat ja hissi kannelle. Kannelle visioidaan tapahtuma-aluetta ja oleskeluun soveltuvia paikkoja. Istutukset reunustavat kantta ja vähentävät tuulisuutta. Kansi liittyy myös viereisten kortteleiden rakennuksiin suoraan.

Korttelisuunnitelmassa alueelle on suunniteltu kolmea jalustoistaan kohoavaa tornitaloa: 14-kerroksista hotellia, 22-kerroksista toimistoa ja länsipuolen korttelissa olevaa 26-kerroksista toimistoa. Rakennukset on suunniteltu yhtenäiseksi kokonaisuudeksi, jotka lasisine julkisivuineen ja pelkistettyine veistoksellisine ulkomuotoineen liittyvät osaksi Keilaniemen uudempaa rakentamista ja korkeutensa puolesta osaksi Keilaniemen kehittyvää korkean rakentamisen keskittymää. Rakennukset porrastuvat matalasta jalustasta siten, että kokonaisvaikutelma ei ole niin massiivinen. Ylimmät kerrokset käsitellään kaupunkikuvassa hahmottuvana huippuna korkean rakentamisen periaatteiden mukaan. Molempiin kortteleihin on suunniteltu saattoliikennepaikat. Kortteleiden toiminnot on suunniteltu pääosin yhteisjärjestelyin toimiviksi: huolto tapahtuu yhteisestä maanalaisesta yhteydestä, josta ajetaan myös Keilaniemen kallioparkkiin. Sinne sijoittuu molempien kortteleiden pysäköinti. Pyöräpysäköinti on molempien kortteleiden osalta järjestetty läntisessä korttelissa. Alimmat kerrokset on suunniteltu suureksi osaksi liike- ja palvelutiloiksi, jotka elävöittävät aukiota. Toimistot ja hotelli sijoittuvat näiden ylle. Korkean rakentamisen aiheuttamia kaupunkikuvallisia vaikutuksia on tarkasteltu useasta eri suunnasta, sillä rakennukset näkyvät laajalle osana Keilaniemen korkean rakentamisen keskittymää.

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 7.6.2021 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

106/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 195

09.12.2021

### **Hyväksyminen**

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

### **Päätöshistoria**

### **Liitteet**

- 1 Valokeilanaukio, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 Valokeilanaukio, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Valokeilanaukio mielipiteen antajien yhteystiedot
- Valokeilanaukio, kaavamääräykset
- Valokeilanaukio, kaavakartta
- Valokeilanaukio, ajantasa-asemakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	107/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 196	09.12.2021

7024/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 196

§ 196

## **Nedre Gloms, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 630901, 64. kaupunginosa Karvasmäki**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ruokonen Miika  
Vuorinen Kati  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Nedre Glomsin asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 630901,

2

hyväksyy 9.6.2021 päivätyn ja 9.12.2021 muutetun Nedre Gloms – Nedre Gloms asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7357, 64. kaupunginosassa Karvasmäki, alue 630901

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 4 800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 5 400 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan uuden ravintolan toteutuminen lisäämällä pysäköintipaikkoja suunnittelualueelle. Asemakaavan muutoksessa alueelle on osoitettu uusi autopaikkojen korttelialue (LPA). Pysäköintipaikat tulevat palvelemaan pääosin korttelia 64032 ja

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	108/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 196	09.12.2021

mahdollistavat sen käyttötarkoituksen mukaisen toteutumisen. LPA-alueen pysäköintipaikkoja on mahdollisuus osoittaa myös Motonetin käyttöön.

Asemakaavan muutoksella nostetaan myös korttelin 64032 rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden nostolla mahdollistetaan ravintolatoiminnan vaatimien tilojen toteutuminen korttelialueelle. Alueelle sijoittuvan ravintolayrittäjän tavoitteena on kunnostaa alueen suojelurakennukset uuteen käyttöön ja niihin on tavoitteena saada mm. käsityöläis- ja keramiikkapajatoimintaa sekä sesonkimyymälä. Suojelurakennusten kunnostaminen veloitetaan alueelle laadittavassa tontinvuokrasopimuksessa.

Motonetin korttelialueella 64033 järjestellään alueen rakennusoikeuksia niin, että alueelle on mahdollisuus toteuttaa uusi rengasvarasto. Korttelin kokonaisrakennusoikeus ei nouse, mutta alueelle sijoitetaan uusi rakennusala rengasvaraston rakentamista varten ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup>. Rengasvarasto sijoittuu korttelin maanalaisten tilojen yhteyteen, jolloin kellarikerrosta on osittain mahdollisuus hyödyntää uuden varaston käyttöön.

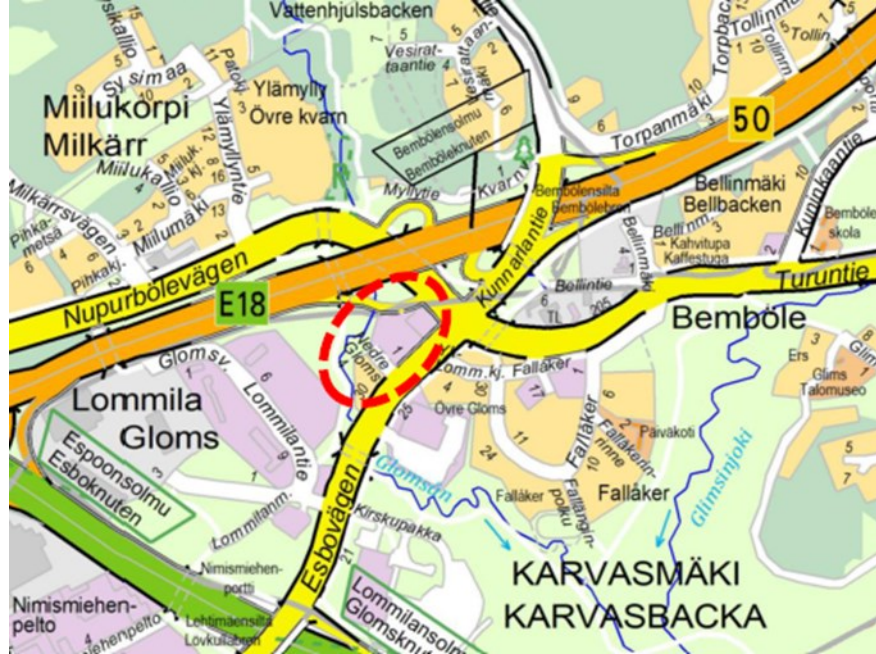
Liikennejärjestelyjen osalta Nedre Glomsin katualue osoitetaan asemakaavan muutoksella sen toteutuneeseen paikkaan. Alueelle aikanaan laaditussa kunnallisteniikan yleissuunnitelmassa liittymä oli suunniteltu hieman pohjoisen suuntaan. Katujärjestelyjen muutoksen seurauksena molempien korttelialueiden ja katualueiden rajoja on muutettu asemakaavan muutoksella. Nedre Glomsin liittymän ja uuden pysäköintialueen liikennejärjestelyjen toimivuus on varmistettu alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman päivityksessä.

Asemakaavassa mukana oleva Espoontie on osaltaan asemakaavoittamatonta ja kaavoituksen myötä alue saadaan asemakaavoituksen piiriin. Suunnittelualueen reunassa virtaava Glomsinjoki on huomioitu suunnittelussa kiinnittämällä huomiota alueen hulevesien käsittelyyn ja turvaamalla joen suojavyöhyke EV/s merkinnällä.

Kaava-alueen pinta-ala on 39 359 m<sup>2</sup>. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 5 870 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 200 k-m<sup>2</sup>.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi 17.9.2018 Foodworld Oy:lle tontin varauspäätöksen kortteliin 64032 ravintolahankkeen sekä suojeltujen rakennusten suunnittelua ja toteuttamisedellytysten selvittämistä varten. Varausta jatkettiin 10.8.2020 ja uudelleen 31.5.2021.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Nedre Gloms - Nedre Gloms, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7357, käsittää korttelit 64032-64033, katu-, liikenne- ja erityisalueet, 64. kaupunginosassa Karvasmäki, alue 630901

### Aloite ja vireilletulo

Broman yhtiöt Oy jätti kaavamuutoshakemuksen Espoon kaupungille 3.4.2020 tontin ja pysäköintialueen uudelleenjärjestelyitä varten. Foodworld Oy jätti kaavamuutoshakemus Espoon kaupungille 2.6.2020 yhdessä kaupungin tonttiyksikön kanssa.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 24.6.2020.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

### Alueen nykytila

Historiallisen Kuninkaantien varrella sijaitseva Glomsbyn kylä (myöhempi suomennos Lommila) on yksi Espoon vanhimmista kyläpaikoista ja se on tunnettu jo 1490-luvulla. Suunnittelualueesta noin puolet on voimassa olevassa asemakaavassa esitetty kiinteäksi muinaisjäännösalueeksi.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	110/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 196	09.12.2021

Korttelissa 64032 sijaitsee kaksi suojeltua rakennusta, joista toinen, Nedre Glomsin päärakennus, on yksi Espoon harvoista 1700-luvun alkupuolella rakennetuista asuinrakennuksista. Toinen alueella sijaitsevista asuinrakennuksista on rakennettu 1800-luvulla. Molemmat rakennukset on suojeltu voimassa olevassa asemakaavassa. Alueella sijaitsevat asuinrakennukset ovat huonossa kunnossa ja alueen pihapiiri on rehevöitynyt. Korttelialueella sijaitsee myös tyhjä rakennuspaikka, johon on tarkoitus sijoittaa ravintolatoimintaa. Korttelin 64032 pysäköintipaikat on suunniteltu voimassa olevassa asemakaavassa toteutettavaksi korttelin pohjoisreunaan. Nedre Glomsin risteysalue on kuitenkin toteutunut suunniteltua etelämmäs, jolloin pysäköintipaikat eivät enää mahdu suunniteltuun paikkaansa ja niille on tutkittu uusi paikka asemakaavan muutoksen yhteydessä.

Korttelissa 64033 sijaitsee tällä hetkellä Motonetin liikekeskus ja sitä palvelevat pysäköintialueet. Pysäköintialueen laajennukseksi suunniteltu alue, Motonetin ja suojeltujen rakennusten välissä on tällä hetkellä hiekkakenttä, jossa sijaitsee jätevesipumppaamo. Kulku korttelialueille tapahtuu Nedre Glomsin katualueen kautta. Alueen länsipuolella virtaa Glomsinjoen virtavesi, jonka varrella sijaitsee suojaviheralue (EV). Eteläpuolella kulkee vilkkaasti liikennöity Espoontie, jonka liikennemäärä vuonna 2019 oli noin 18 000 ajoneuvoa vuorokaudessa

### **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.

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Aluetta kehitetään tiiviinä asumisen, työpaikkojen ja palveluiden alueena. Alue on lisäksi osoitettu kaupan alueeksi, jonne voi sijoittua merkitykseltään seudullinen vähittäiskaupan suuryksikkö. Alueen länsipuolelle on osoitettu joukkoliikenteen vaihtopaikka (Lommila). Alueen eteläpuolella sijaitsee Espoonjoen valtakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	111/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 196	09.12.2021

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava-alue käsittää pääosan kahdesta pohjoisimmasta suuralueesta. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997. Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on varattu yhdyskuntateknisen huollon alueeksi (ET). Alue varataan ensisijaisesti yhdyskuntateknisen huollon toimitiloja ja laitteita varten. Alue rajautuu pohjoisesta Glomsinjoen virkistysalueeseen (V), jonka läpi kulkee myös virkistysyhteystarve (Keskuspuisto-Nuukio). Muilta osin alue rajautuu yleiskaavan mukaisiin tie- ja katualueisiin.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupunginhallitus hyväksyi yleiskaavaehdotuksen nähtäville keväällä 2020. Yleiskaavaehdotus oli nähtävillä 7.9.-22.10.2020. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi yleiskaavaehdotuksen kaupunginhallitukselle 14.4.2021. Kaupunginhallitus rajasi yleiskaavan osiin 3.5.2021. Kaavamuutosalue sijoittuu pois rajatulle yleiskaavan osalle, jonka suunnittelua jatketaan myöhemmin omana prosessinaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymässä yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu sekoittuneeksi elinkeinoelämän ja teollisuuden alueeksi. Yleiskaavan mukaan aluetta suunnitellaan yritysten ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhaiiriötä aiheuttavaa teollisuus-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintaa sekä muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa.

Alueella on voimassa 630900 Nedre Gloms asemakaava (lainvoimainen 10.10.2012). Kortteli 64032 on osoitettu palvelurakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (P-1/S). Alueella saa sijaita julkisia ja/tai yksityisiä palveluita, kulttuuri-, kokoontumis-, näyttely- ja työtiloja, sekä näitä palvelevia liiketiloja. Alueelle ei saa sijoittaa hoito- tai oppilaitoksiin liittyviä palveluita. Uusien rakennusten julkisivut, rakennusmateriaalit, väri ja mittasuhteet on sovittava yhteen kohdemerkinnällä suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kanssa. Alueella sijaitsee kaksi suojeltu rakennusta (sr-1) ja yksi rakentamaton rakennusala. Korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 470 k-m<sup>2</sup> ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on yksi-kaksi (I-II). Nedre Glomsin -tilan pihapiirille on osoitettu merkintä (t-2), joka velvoittaa pihapiirin kasvillisuuden säilyttämisen ja kieltää pysäköintipaikkojen rakentamisen.

Kortteli 64033 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL-1). Alueelle saa rakentaa erikoiskaupan myymälätiloja sekä ravintola- ja vapaa-ajantoimintaa palvelevia tiloja. Korttelin kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 5 200 k-m<sup>2</sup> ja rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi-kaksi (I-II). Lisäksi rakentamisen korkeutta on ohjattu vesikaton korkeusluvuilla. Korttelit rajautuvat suojaviheralueeseen (EV). Laajennettavan pysäköintialueen kohdalle on varattu ohjeellinen alue hulevesien käsittelyä varten ja ohjeellinen ulkoilureitin varaus. Glomsinjoen molemmin puolin

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	112/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 196	09.12.2021

kulkee alueen osa, jolla olemassa oleva jokea reunustava puusto tulee säilyttää. Kortteli 64032 ja osa suojaviheralueesta on osoitettu muinaisjäännösalueeksi.

Osa Espoontiestä on asemakaavoittamatonta.

### **Kaavaehdotuksen nähtävilläolo**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 9.6.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 28.6.-17.8.2021. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Saapuneissa lausunnoissa ja kannanotoissa otettiin kantaa, kaupallisiin määräyksiin, hule- ja sammutusvesiratkaisuihin, vesijohtoverkostoon, kulttuuriympäristöön ja liikennemelun huomioimiseen.

Ehdotuksen nähtävilläolon jälkeen Motonetin korttelialueen (64033) käyttötarkoitus muutettiin vähittäiskaupan suuryksiköksi (KM-1) maankäyttö- ja rakennuslain kaupallisen säätelyn mukaisesti. Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön. Kaavaehdotuksesta poiketen alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavarakaupan tai päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Tämän lisäksi ehdotusvaiheen jälkeen asemakaavaan tehtiin seuraavia muutoksia:

- Glomsån-joki merkittiin kaavaan ohjeellisena vesialueena (w-1) ja sen suojelumääräyksiä tarkennettiin
- Huoltoliittymän paikka osoitettiin Espoontielle h-merkinnällä. Liittymän kautta ei saa ohjata asiakasliikennettä
- Hulevesimääräyksiä täsmennettiin niin, että KM- ja KL-korttelialueille hulevesien hallintarakenteissa tulee suosia luonnonmukaisia ratkaisuja
- Korttelin 64032 ja Espoontien rajalla kulkevan vesijohdon suoja-alue merkittiin
- LPA-korttelialueella johtoalueelle sallitaan pumppaamon huoltopihan ja ajoväylän rakentaminen
- KL-korttelialueella luonnontilaiselle alueen osalle sallitaan hulevesien viivytyspainanteiden rakentaminen.
- Arkeologissa kaivauksissa löydetty kaivo merkittiin sm-1 merkinnällä. Alueella suoritettavat kaivuutyöt saa ylettää enintään +13,2 mpy tasolle.

### **Asemakaava ja asemakaavan muutos**

#### **Korttelialueet**



Espoon kaupunki	Pöytäkirja	113/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 196	09.12.2021

Kaavamuutoksen kohteena oleva kortteli 64032 on osoitettu asemakaavassa palvelurakennusten korttelialueeksi, jolla ympäristön ominaispiirteet tulee säilyttää (KL-1). Uudelle ravintolarakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 450 k-m<sup>2</sup>. Korttelialueella sijoittuvan uuden ravintolarakennuksen ulkoasu ja mittasuhteet on sovittava yhteen suojeltavaksi osoitettujen rakennusten kanssa. Julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Erillisiä vesikaton yläpuolelle nousevia konehuoneita ei sallita. Suunnittelualueella sijaitsevat 1700 ja 1800-luvulla rakennetut rakennukset on suojeltu asemakaavalla, voimassa olevan asemakaavan tapaan sr-1 merkinnällä.

Korttelialueella pihan ilmeen tulee olla vihreä. Piha-alue tulee suunnitella ja toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä kulkuteinä tai oleskeluun, on istutettava ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Korttelialueen reunaan on lisäksi osoitettu alue, jonka puustoinen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Piha-alueen keskelle on osoitettu s-2 merkinnällä suojeltava alueen osa, jolla tulee vaalia vanhan pihamiljöön ominaispiirteitä. Korttelin itäisimmässä osassa sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettuja kiinteä muinaisjäännösalue (sm-merkintä). Korttelialue tulee rajata Espoontien suuntaan, ensisijaisesti istutuksin.

Motonetin kortteli 64033 on osoitettu vähittäiskaupan suuryksiköksi (KM-1) Korttelialueelle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavarakaupan suuryksikön. Alueelle ei saa sijoittaa muun erikoistavarakaupan tai päivittäistavarakaupan myymälätiloja. Alueelle saa rakentaa polttoaineen jakeluaseman ja huoltoasematoimintaan liittyviä tiloja enintään 30 % asemakaavaan merkitystä rakennusoikeudesta. Motonetin liikekeskusta on kaavanmukaisesti mahdollisuus laajentaa Espoontien varteen. Alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta. Rakennusoikeudesta 200 k-m<sup>2</sup> on osoitettu uuden rakennettavan rengasvaraston käyttöön. Rengasvarasto sijoittuu olemassa olevan pysäköintialueen keskelle, korttelin maanalaisten tilojen yhteyteen, jolloin kellarikerrosta on osittain mahdollisuus hyödyntää uuden varaston käyttöön. Korttelin rakennusten rakentamista on ohjattu voimassa olevan asemakaavan tapaan ylimmän vesikattokorkeuden mukaan. Rakentamisen ja ympäristön laatua koskevat määräykset ovat myös voimassa olevan asemakaavan mukaiset, joka tarkoittaa, että rakennusten julkisivuja tulee jäsenellä julkisivumateriaalein, -värein ja eri rakennusosilla siten, että muodostuu kaupunkikuvallisesti vaihtelevaa ympäristöä.

Uusi pysäköintialue on osoitettu autopaikkojen korttelialueeksi 64032 (LPA). Pysäköintialue on osoitettu kortteleiden 64032 ja 64033 käyttöön.

Asemakaavatyön aikana alueelle laadittiin arkeologinen tarkkuusinventointi (Museovirasto, 2020), jossa selvitettiin muinaisjäännösalueen laajuutta koekaivauksien avulla. Koekuopituksen perusteella ainoa kohta, jossa on

selkeitä kulttuurikerroksia, sijaitsee Nedre Glomsin 1700-luvulta peräisin olevan rakennuksen itä- ja pohjoispuolella. Uusi suunniteltu pysäköintialue sijoittuu osittain rajatulle muinaisjäännösalueelle. Asiasta järjestettiin Museoviraston ja Espoon kaupunginmuseon kanssa muinaismuistolain 13 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 12.1.2021. Kaupunginmuseo ja Museovirasto totesivat, että rakennettavalle osalle on tarpeen suorittaa tarkempi koekaivaus.

Alueelle tehtyjen arkeologisten kaivausten avulla muut rakenteet tutkimusalueelta on poistettu, eikä niitä tarvitse huomioida alueen jatkokäyttöä suunniteltaessa. Kaivon osalta poistaminen ei kuitenkaan ollut kaivausteknisesti järkevää, sillä se olisi aiheuttanut riskin tien sortumiselle ja aluetta olisi jouduttu laajentamaan, mikä olisi edellyttänyt lisätutkimuksia. Kaivon kolme hirsiseinämää jätettiin suurimmaksi osaksi paikoilleen. Kaivon ylimmät rakenteet tulivat vastaan korkeudelta 13,12 m mpy. Kaivutöiden yhteydessä ylin hirsikerta poistettiin. Espoon kaupunginmuseon edustajan ohjeen mukaisesti alueen jatkokäytössä tulee huomioida, että kaivo on edelleen maan alla. Kaivon yläpuolella kaivutöitä voidaan tarvittaessa tehdä 13,2 m mpy korkeudelle asti, eli noin 1,6 metriä nykyisestä maan pinnasta. Näin ollen kaivo ja sen ylin korkeusasema on merkitty asemaakaavaan kiinteän muinaisjäännöksen sm-1 merkinnällä.

### **Viheralueet**

Glomsinjoen varsi on osoitettu kokonaisuudessaan suojaviheralueeksi, joka tulee säilyttää siten että joen luontoarvot eivät vaarannu (EV/s). Suojaviheralueen leveys joen varrella vaihtelee 20–50 metrin välillä. Suojaviheralue ylettyy myös kaava-alueen ulkopuolelle, joen toiselle puolelle. Suojaviheralueen ekologista tilaa, toimintaa ekologisena yhteytenä, reunakasvillisuutta tai virtaavan veden laatua ei saa vaarantaa.

Varsinainen Glomsinjoen uoma on esitetty asemakaavassa ohjeellisena vesialueena (w-1). Alueelle saa sijoittaa ulkoilureitistöön liittyviä siltarakenteita, jotka eivät vaadi uomaan rakentamista, eivätkä heikennä puroluontoa tai veden laatua.

### **Liikenne ja pysäköinti**

Suunnittelualueen sisäinen liikenne tulee käyttämään nykytilanteen mukaisesti Nedre Gloms -katua, jota käyttää ravintolan asiakkaiden lisäksi Motonetin asiakas- ja huoltoliikenne. Nedre Gloms -kadun luoteisosasta on kulku LPA-alueelle, joka on kaavamerkinnöin osoitettu ravintolakorttelin ja Motonetin käyttöön. Ravintolakorttelin huoltoliikenteen ajoyhteys on esitetty Espoontieltä ja se on merkitty kaavaan h-merkinnällä. Liittymän sijainti tulee olemaan likimain sama, kuin olemassa oleva ja aiemmin tontilla sijainneen asuintalon tonttiliittymä. Huoltoajoliittymän kautta ei saa ohjata asiakasliikennettä. Huoltoliittymää on mahdollista lähestyä ainoastaan

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	115/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 196	09.12.2021

Espoontieltä koillisesta päin ja tontilta ulosajo tapahtuu ainoastaan kohti lounasta. Alueen liikennetkaisu liikenteen toimivuuden ja ajourien kannalta on tutkittu alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelman päivityksessä (Ramboll, 2021).

Suunnittelualueen pysäköinti on järjestetty Motonetin osalta pääosin nykytilanteen mukaisesti maantasossa ja liikerakennuksen alla. Uuden ravintolan pysäköinti on järjestetty Espoon kaupungin omistukseen jäävällä LPA-alueella, jolla pysäköintipaikkoja on 37 kappaletta. Näistä kaksi on osoitettu liikkumisesteisille. Moottoripyörille on lisäksi osoitettu kaksi paikkaa. Pyöräpysäköinti toteutetaan tonteilla sisäänkäyntien läheisyydessä.

Alueelle on suunniteltu uusi ulkoilureitti Lommilan kauppakeskuksen suuntaan. Laadituissa arkeologisissa tutkimuksissa löydetty historiallinen kaivo sijoittuu uuden ulkoilureitin alle. Laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa ulkoilureitin kyseiselle kohdalle ei ole suunniteltu pohjanvahvistuksia, ja kadun rakennekerrosten alapinta on noin tasossa +14. Historiallisella kaivolla ei ole näin ollen vaikutusta ulkoilureitin rakentamiseen.

### **Hulevedet**

Alueen vettä läpäisemättömillä pinnoilla syntyviä hulevesiä koskeva määräys velvoittaa hulevesien viivytykseen sekä lopullisessa tilanteessa että työmaan aikana. Korttelialueille on osoitettu ohjeelliset alueen osat hulevesirakenteille. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Tällä huomioidaan osaltaan Glomsinjoen luontoarvoja. KM-1 ja KL-1 korttelialueilla hulevesien hallintarakenteissa tulee suosia luonnonmukaisia ratkaisuja.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 39 359 m<sup>2</sup>. Korttelialueiksi on osoitettu 17 065 m<sup>2</sup>. Suojaviheralueeksi on osoitettu 8 294 m<sup>2</sup>. Loput 14 000 m<sup>2</sup> kaava-alueesta on osoitettu katualueeksi.

Kokonaiskerrosala on 5 870 k-m<sup>2</sup>.  
Rakennusoikeuden määrä kasvaa asemakaavan muutoksella 200 k-m<sup>2</sup>.

Uuden asemakaavan osuus on 8 519 m<sup>2</sup>.

### **Sopimusneuvottelut**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	116/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 196	09.12.2021

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta. Alue on Espoon kaupungin omistuksessa.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavan muutoksella on positiivisia kaavataloudellisia vaikutuksia. Kaava mahdollistaa kortteliin 64032 ravintolatoiminnan toteutumisen. Kaupungin on tarkoitus vuokrata tontti vähintään viideksi ensimmäiseksi vuodeksi, jonka jälkeen hankkeella on tonttiin osto-optio. Tontin vuosivuokran suuruus on jotain tuhansia euroja vuodessa. Lisäksi kaupunki tulee vuokraamaan uuden LPA-alueen pysäköintipaikkoja. Ravintolatontin ja pysäköintialueen vuokratulot ovat viideltä ensimmäiseltä vuodelta arviolta noin 90 000 euroa.

Kaavataloudellisesti merkittävin vaikutus liittyy korttelin 64032 suojeltujen rakennusten kunnostusveloitteeseen, joka tulee ravintolahankkeelle ja sidotaan laadittavaan tontinvuokrasopimukseen. Rakennusten kunnostaminen tulee maksamaan arviolta noin 400 000 euroa. Lisäksi kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset saadaan jälleen käyttöön ja osaksi alueen kaupunkikuvaa.

Alueelle laaditun kunnallistekniikan yleissuunnitelman mukaan uuden pysäköintialueen ja Nedre Glomsin katualueen parannustöiden kustannus on yhteensä noin 560 000 euroa. Lisäksi kaupungille tulee kustannuksia kaavamuutoksen seurauksena tulevista Motonetin tontin osien ostopista arviolta 10 000 euroa. Kaavan rakentamiskustannukset tulevat katettua nopeasti suojeltujen rakennusten kunnostamiskustannuksilla ja alueelta saatavilla vuokratuotoilla.

### **Perittävät maksut**

Hakijat ovat maksaneet 16.7.2020 ja 11.12.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyy kaupunkisuunnittelulautakunta.

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: hakijat
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	117/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	09.06.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 196	09.12.2021

## Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.06.2021 § 114

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja mielipiteet on annettu Nedre Glomsin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 630901,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 9.6.2021 päivätyn Nedre Gloms - Nedre Gloms asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7357, 64. kaupunginosassa Karvasmäki

3

pyytää asemakaavasta ja asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

## Liitteet

- 1 Nedre Gloms, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

## Oheismateriaali

- Nedre Gloms, kaavamääräykset
- Nedre Gloms, kaavakartta
- Nedre Gloms, ajantasa-asemakaava
- Nedre Gloms, havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	118/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	25.08.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 197	09.12.2021

2474/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 197

§ 197

## **Pikkukoulu, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 620601, 71. kaupunginosa Gumböle**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Nuotio Johanna

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 Pikkukoulun asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 620601,

2

hyväksyy 25.8.2021 päivätyn ja 9.12.2021 muutetun Pikkukoulu - Småskolan asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7380, 71. kaupunginosassa (Gumböle), alue 620601,

3

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

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

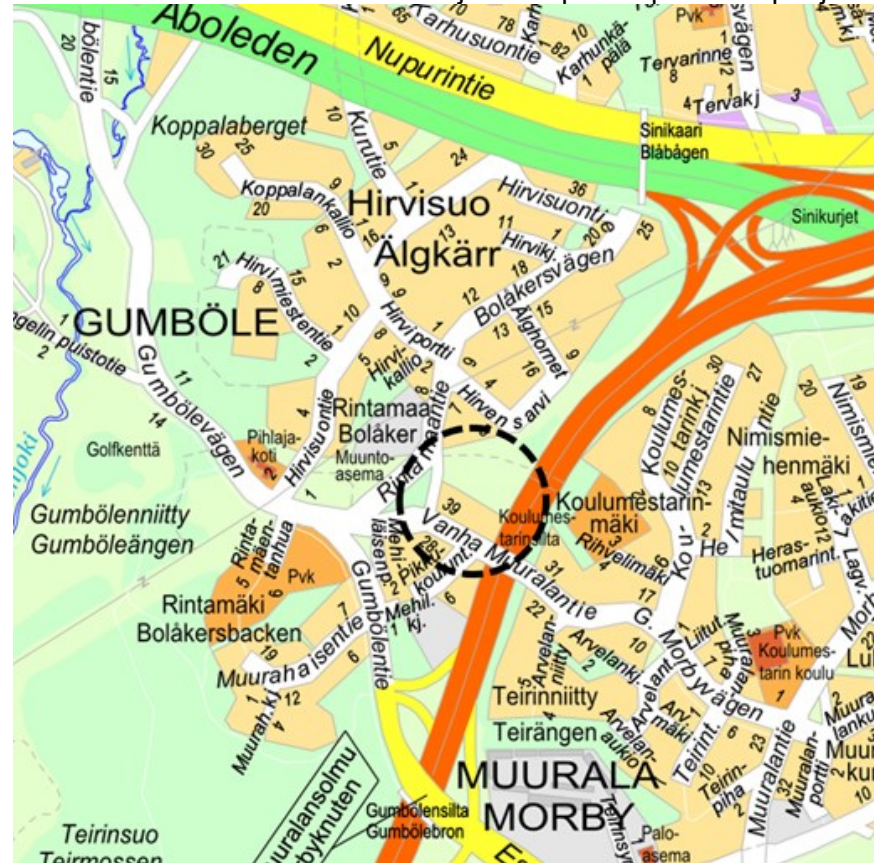
### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on suunnittelualueen käyttötarkoituksen muuttaminen yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-k)

toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Voimassa olevassa asemakaavassa alueelle on merkitty myös toinen suojeltava rakennus, jonka merkintä poistetaan tarpeettomana, sillä rakennus on purettu. Entinen Gumbölen koulu eli nykyinen toimistorakennus suojelumääräys päivitetään. Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2 000 k-m<sup>2</sup>, josta 180 k-m<sup>2</sup> osoitetaan suojellulle rakennukselle. Rakennusoikeus nousee noin 255 k-m<sup>2</sup>.

Lisäksi istutettavan alueen osaa muokataan sekä hulevesi- ja pysäköintimääräykset päivitetään. Nykyisen voimajohtoa varten varatun alueen osan lisäksi tontin itärajalle osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pikkukoulu - Småskolan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7380, käsittää korttelin 71036 71. kaupunginosassa Gumböle, alue 620601

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut Espoon kaupungin tonttiyksiköltä alueen maanomistajana. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 5.2.2020.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	120/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	25.08.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 197	09.12.2021

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 27.1.2020.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue on asemakaavoitettu ja se sijaitsee Kehä III:n varrella, Koulumestarinsillan länsipuolella. Suunnittelualue rajautuu idässä Kehä III:een, etelässä Vanhaan Muuralantiehen sekä muilta reunoiltaan rakentamattomaan suojaviheralueeseen, joka on osittain puustoista ja osittain avoimeksi raivattua. Suunnittelualueena olevan kiinteistön luoteiskulmassa kulkee 400 kV:n suurjännitelinja.

Asemakaavan muutoksen kohteena olevalla yleisten rakennusten korttelialueella sijaitsee kaksikerroksinen, vuonna 1908 valmistunut koulurakennus. Tämä asemakaavassa suojeltu rakennus on toiminut alakansakouluna ja päiväkotina. Vuonna 2020 rakennuksen käyttötarkoitus muutettiin määräaikaisella poikkeamispäätöksellä päiväkodista toimistorakennukseksi. Lisäksi tontille rakennettiin uusi, yksikerroksinen varastorakennus. Molemmat rakennukset sijoittuvat noin 2 400 m<sup>2</sup>:n kokoiselle vuokra-alueelle. Yksityinen vuokralainen veloitettiin kunnostamaan vanha koulurakennus, mikä on sittemmin toteutunut. Alueen omistaa Espoon kaupunki.

## **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.

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi, jonka läheisyyteen on osoitettu voimajohto.



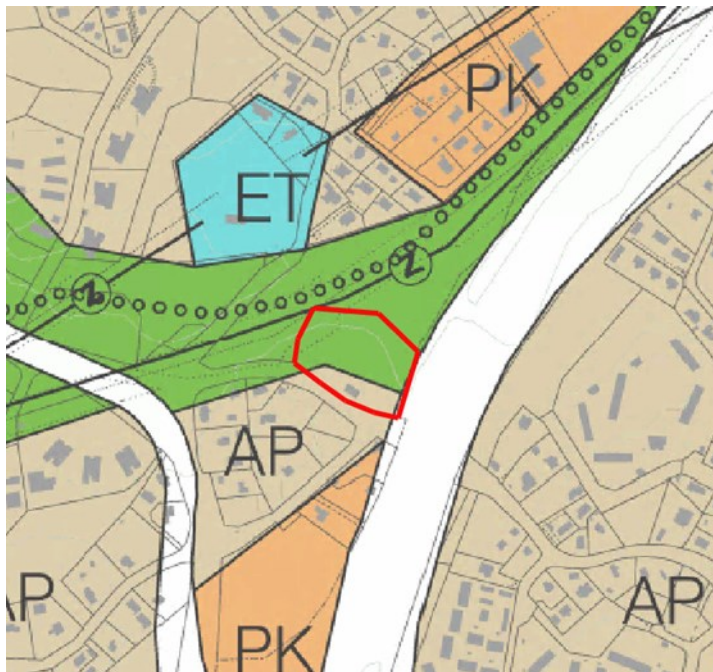


Ote Uusimaa-kaavasta 2050, johon suunnittelualue on merkitty punaisella ympyrällä.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Kaava sai lainvoiman vuonna 1997.

Voimassa olevassa yleiskaavassa suunnittelualue on osoitettu osittain pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka varataan ensisijaisesti asuinpientaloille. Alueella sallitaan lisäksi työtilojen rakentaminen edellyttäen, että ne eivät aiheuta haittaa asumiselle. Osittain alue on virkistysaluetta (V), joka varataan yleiseen virkistys-, ulkoilu- ja urheilukäyttöön. Alueen luoteiskulmaa sivuaa päävoimansiirtolinja ja pääulkoilureitti.



Ote epävirallisesta Espoon yleiskaavayhdistelmästä, johon suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.

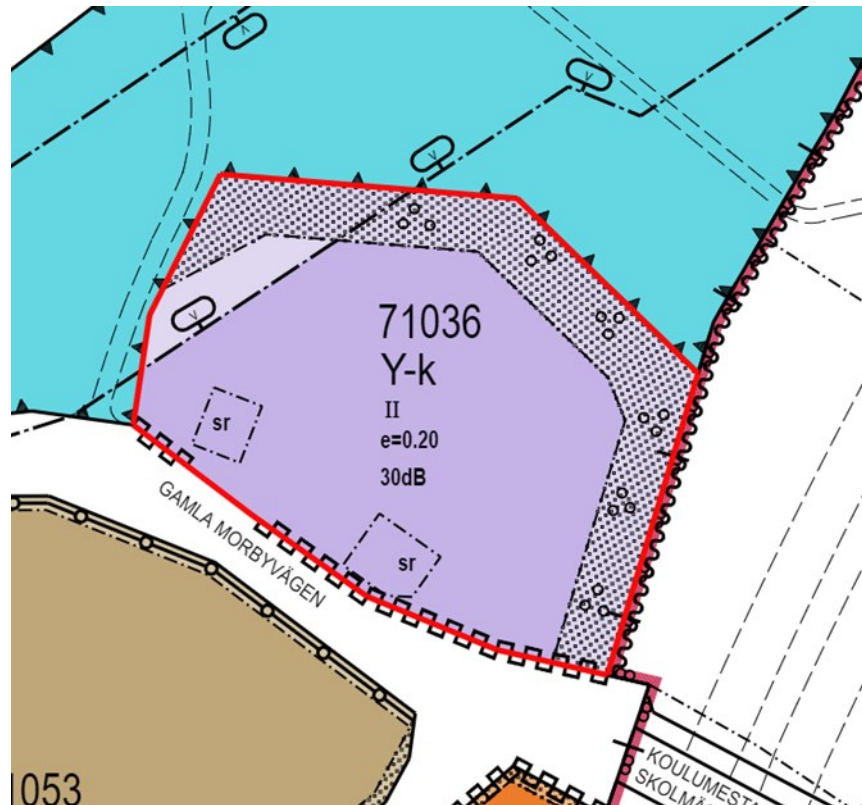
Asemakaavamuuotos poikkeaa voimassa olevasta yleiskaavasta, mutta maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n 4. momentin mukaan ”Jos yleiskaava on ilmeisen vanhentunut, asemakaava voidaan perustellusta syystä laatia tai muuttaa sisällöltään 1 momentissa säädetystä poiketen. Tällöin on kuitenkin huolehdittava siitä, että asemakaava sopeutuu yleiskaavan kokonaisuuteen ja otettava huomioon, mitä 39 §:ssä säädetään yleiskaavan sisältövaatimuksista.” Voimassa oleva yleiskaava on todettu vanhentuneeksi, minkä vuoksi alueella on vireillä uusi yleiskaava. Yleiskaavan vanhentuneisuus suunnittelualueella ilmenee siten, ettei alue nyky suunnittelustandardien mukaan sovellu asumiselle Kehä III:sta aiheutuvien melujen ja ilmanlaadun vuoksi.

Alueella on vireillä uusi yleiskaava. Valtuusto hyväksyi Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan 7.6.2021. Suunnittelualue oli alun perin mukana yleiskaavaehdotuksessa, mutta kaupunginhallitus päätti 31.5.2021 rajata muun muassa tämän alueen pois eteenpäin vietävästä kaavaehdotuksesta. Hallitus päätti samalla jatkovalmistelinjauksia ulosrajattujen alueiden osalta. Yleiskaavaehdotuksessa suunnittelualue oli osoitettu pääosin elinkeinoelämän ja asumisen alueeksi (TP/A) sekä asuntovaltaiseksi alueeksi (A2). Alueella on yhä vireillä yleiskaava, vaikka alue rajattiinkin pois Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavasta.

### **Asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa Hirvisuo I -asemakaava, aluenumero 620600 (lainvoimainen 14.1.1998). Kortteli 71036 on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi, joka varataan kaupungin tarpeeseen (Y-k). Korttelin alueelle on osoitettu kaksi suojeltavaa rakennusta, joista läntisempi on jo purettu. Korttelin kerrosluku on II ja tehokkuus  $e=0.20$ . Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi kerrosalan 200 neliometriä kohti.

Korttelin pohjois- ja itäreunalla on alueen osa, jolle on kehitettävä puista ja pensaista tiivis suojavyöhyke, ja luoteisnurkkaan on osoitettu vaara-alue voimalinjan vuoksi. Vaara-alueita saadaan käyttää autopaikoitukseen, huoltopihana tai vastaavana. Muilta osin se on istutettava enintään kahden metrin korkeuteen kasvavin istutuksin. Vaara-alueelle ei saa sijoittaa asunnon tai yleisen rakennuksen oleskelupihaa. Kaavassa määrätään myös tonttiliittymän paikasta, melusuojauksesta sekä kiinteistön hoidon kannalta välttämättömistä asunnoista ja niiden ulko-oleskelualueista.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta, johon suunnittelualue on merkitty punaisella rajauksella.

### Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	124/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	25.08.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 197	09.12.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 25.8.2021. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 13.9.–12.10.2021. Nähtävilläolona jätettiin kolme muistutusta, joista yksi oli yhdeksän osallisen allekirjoittama yhteinen muistutus. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kolme kumpaakin.

Muistutuksissa vastustetaan kaavamutosta muun muassa siksi, ettei suunniteltu toiminta ja rakentaminen sovellu alueelle, alueen liikennemäärät kasvavat liikaa, ja alueen luonto- ja kulttuurihistorialliset arvot kärsivät.

Lausunnoissa ja kannanotoissa kiitettiin rakennussuojelun tavoitteiden toteutumista, ja pyydettiin täydennyksiä kaavaselostukseen yleiskaavatilanteen ja liikennemelujen osalta.

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon johdosta kaavaan lisättiin määräys liike- ja toimistorakennusten sisätilojen melutasosta.

Rakentamisen tapaa koskevaan kaavamääräykseen lisättiin sana ”korkeus”, eli uudisrakennukset tulee sovittaa suojellun rakennuksen pihapiiriin rakennuksen muodon, korkeuden, materiaalien ja värityksen avulla. Samaan pykälään lisättiin myös määräys siitä, ettei alueella sallita avovarastointia. Kaavamääräyksen täsmennyksillä pyritään varmistamaan, että mahdollinen uudisrakentaminen sopeutuu suojellun rakennuksen ympäristöön.

### **Asemakaavan muutos**

Asemakaavan muutos koskee korttelin 71036 tonttia 1, jonka pinta-ala on 8 728 m<sup>2</sup>, josta noin 2 400 m<sup>2</sup> on vuokra-alueita.

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu yleisten rakennusten korttelialueesta (Y-k) toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1). Nykyisessä voimassa olevassa asemakaavassa on osoitettu kaksi suojeltava rakennus -merkintää, joista läntisempi poistetaan tarpeettomana, sillä rakennus on purettu. Entisen Gumbölen koulun (nykyisen toimistorakennuksen) suojelumääräys päivitetään ja alueen uudisrakentaminen määrätään sovittamaan suojellun rakennuksen pihapiiriin.

Alueen kokonaisrakennusoikeudeksi tulee 2 000 k-m<sup>2</sup>, josta 180 k-m<sup>2</sup> osoitetaan suojellulle rakennukselle. Lisäksi istutettavien alueiden osia koskevat määräykset sekä hulevesi- ja pysäköintimääräykset päivitetään. Nykyisen voimajohtoa varten varatun alueen osan lisäksi kiinteistön itärajalta osoitetaan maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

### **Maankäyttö**

Toimitilarakennusten korttelialueelle (KTY-1) saa rakentaa toimisto- ja liikerakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä.

Rakentamisen tapaa ohjataan kaavamääräyksillä. Suojeltua rakennusta (sr) ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla rakennuksen arvoihin sopivia. Rakennukseen kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Uudisrakennukset on sovitettava suojellun rakennuksen pihapiiriin rakennuksen muodon, korkeuden, materiaalien ja värityksen avulla. Alueella ei sallita avovarastointia.

Suunnittelualueelle on osoitettu voimajohtoa varten varatun alueen osan lisäksi maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Johtokuja-alueelle ei saa sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita eikä istuttaa puita tai pensaita.

Rakennusalaan reunustaa puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Sen lounaisosassa sijaitsee lisäksi alueen osa, jolla olevat maisemallisesti merkittävät puut tulee säilyttää (s-1), mikä perustuu alueelta laadittuun luontoselvitykseen. Kaivuutyöt alueella tulee tehdä siten, että puiden juuristot vahingoittuvat mahdollisimman vähän.

Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m<sup>3</sup> jokaista 100 m<sup>2</sup> kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjäntyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto.

### **Liikenne**

Kaavamuutosalue ei sisällä katualueita eikä ympäröivälle katuverkolle ole tiedossa muutoksia. Korttelin pysäköinti järjestetään tontin sisällä maantasopysäköintinä. Suunnittelualueen läheisyydessä ei ole yleistä pysäköintiä. Lähin kadunvarsipysäköinti on Gumbölentien toisella puolella Rintamäentanhuan varrella. Vanhan Muuralantien katualueen leveys mahdollistaa paikoitellen kadunvarsipysäköinnin rakentamisen.

### **Sopimusneuvottelut**

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

### **Selvitykset**

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	126/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	25.08.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 197	09.12.2021

Kaava-alueelta laadittiin luontoselvitys vuonna 2020 (Luontotieto Keiron Oy, 2020). Luontoselvityksen perusteella alueella ei sijaitse luonnonsuojelulailla suojeltuja kohteita tai paikallisesti arvokkaita kohteita. Vanhan Muuralantien varrella, kaavamuuotosalueen länsireunassa kasvaa kuitenkin kaksi maisemallisesti merkittävää, luonnon monimuotoisuutta tukevaa tammea, joita suositellaan säilytettäväksi. Alueella olevalla niityllä ja kehittymässä olevalla metsävaahteravaltaisella lehdolla on myös luontoarvoja, mutta selvityksen mukaan niiden säilyttäminen ei ole välttämätöntä.

Luontoselvityksen perusteella kaavassa on määrätty säilyttämään edellä mainitut maisemallisesti arvokkaat puut Vanhan Muuralantien varrella.

#### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 31.1.2020 kaavamuuotosen 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**

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

#### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.08.2021 § 128

#### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Pikkukoulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 620601,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	127/136
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	25.08.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 197	09.12.2021

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.8.2021 päivätyn Pikkukoulu - Småskolan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7380, 71. kaupunginosassa Gumböle, alue 620601,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

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

### **Oheismateriaali**

- Ei julkaista, Pikkukoulu, muistuttajien yhteystiedot
- Pikkukoulu, kaavamääräykset
- Pikkukoulu, kaavakartta
- Pikkukoulu, ajantasa-asemakaava
- Pikkukoulu, havainnekuva

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

128/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 198

09.12.2021

11255/00.01.02/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 198

§ 198

## **Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2022**

Valmistelijat / lisätiedot:

Puustinen Jenni

Kaitanen Susanna

Keränen Ossi

Leino Essi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2022,

2

valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 19.1.2022 pidettävään kokoukseen.

### **Selostus**

Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2022 sisältää keskeiset Espoon yleis-, ja asemakaavoituskohteet ja liikennesuunnittelun työkohteet aikatauluineen.

#### **Työohjelman taustalla vaikuttavat strategiat ja sopimukset**

Kaupunkisuunnittelun työohjelma tukee kaupungin tavoitteiden toteutumista. Keskeinen kaupungin kehittämistä koskeva strategia on Espoo-tarina, joka sisältää tavoitteita mm. liittyen kestäväan kasvuun,



eläviin keskustoihin, pientalorakentamisen edellytysten parantamiseen, työpaikkatonttien riittävyteen ja hiilineutraaliuden saavuttamiseen.

MAL 2019 -suunnitelma on Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen strateginen suunnitelma seudun kehittämisestä vuoteen 2050. Sillä tavoitellaan vähäpäästöistä, houkuttelevaa, elinvoimaista ja hyvinvoivaa seutua, jossa kasvu ohjataan nykyiseen yhdyskuntarakenteeseen ja joukkoliikenteen kannalta keskeisille alueille. Suunnitelman pohjalta on tehty valtion, seudun kuntien ja HSL:n kesken MAL-sopimus, jonka ensimmäisellä nelivuotiskaudella 2020–2023 Espoo on sitoutunut 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoitteeseen. Espoon kannalta merkittävä liikenneinvestointi sopimuksessa on Espoon kaupunkirata. Lisäksi valtio, kunnat ja HSL ovat sitoutuneet ratkaisemaan yhdessä lähijunaliikenteen uusien varikoiden sijoittumisen sekä laatimaan aikataulun niiden toteuttamiselle.

Espoon asunto-ohjelmaan 2018–2021 on kirjattu keskeisinä tavoitteina muun muassa se, että kaupunki hyväksyy vuositasolla vähintään 350 000 kerrosneliometriä uutta rakennusoikeutta asumiseen ja tästä rakennusoikeudesta 80 % sijaitsee yhdyskuntarakenteen, joukkoliikenteen ja palveluiden suhteen hyvin saavutettavilla alueilla. Espoon kaupunki priorisoi valmiin kunnallistekniikan piirissä olevia asemakaavoituskohteita sekä luo mahdollisuuksia uudelle pientalotuotannolle. Lisäksi kaupungin tulee huolehtia siitä, että asumiseen tarkoitettua kaavavarantoa on vähintään viiden vuoden asuntotuotantoa vastaava määrä. Uusi asunto-ohjelma valmistellaan valtuuston hyväksyttäväksi kevätkaudella 2022.

## **Työohjelman painopisteet**

### **Maankäytön yleissuunnittelu**

Yleiskaavoitus ennakoi tulevaisuuden muutoksia Espoossa kaupunkisuunnittelun keinoin perustuen Espoo-tarinaa ja MAL-sopimukseen. Espoo-tarinan mukaisesti kasvu suunnataan kaupungin eteläisiin osiin sekä raideliikenteen ja muiden hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava on juuri hyväksytty ja sen alueelle on osoitettu osa Espoon väestönkasvusta.

Yleissuunnittelu turvaa monipuoliset ja omaleimaiset alueet asumiselle, sujuvan arjen eli saavutettavat palvelut ja työpaikat, elinkeinoelämän edellytykset sekä rikkaan luonnon- ja kulttuuriympäristön. Kaupunkirakenne, eli eri toimintojen sijainti ja saavutettavuus, vaikuttavaa merkittävästi ja pitkään kaupungin kasvihuonekaasupäästöihin. Kaupunkisuunnittelussa tehdään myös monia kaupungin talouden ja elinvoiman kannalta tärkeitä valintoja ja mahdollistetaan kestävä kasvu.

Laaja-alainen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava hyväksyttiin kesällä 2021 ja Elyn päätöksestä jättämän oikaisukehotuksen johdosta yleiskaavaa tarkistettiin. Valtuuston uusi hyväksymispäätös yleiskaavasta tehtiin marraskuussa 2021 ja kaavavalitusten hallinto-oikeuden käsittelyvaihe ajoittuu arvion mukaan alkuvuoteen 2022. Kiviruukin osayleiskaavalla ratkotaan Länsimetron jatkeen maankäytön muutostarpeita ja kaava tulee hyväksymiskäsittelyyn vuoden vaihteessa 2021. Finnoonsataman yleiskaavoitusta jatketaan kaavarunkotyöllä.

Seutuyhteistyössä jatketaan asiantuntijayhteistyötä maakunnan liiton kanssa, vaikka maakuntakaavatoita ei nyt ole meneillään. Uudenmaan liitto on keskittynyt maakuntaohjelman valmisteluun sekä maakuntakaavan toteutuksen edistämiseen yhdessä kuntien kanssa.

Yleiskaavayksikkö osallistuu myös vahvasti Helsingin seudun MAL-yhteistyöhön, jossa on käynnistynyt MAL2023 -suunnitelman laatiminen. MAL-työskentely tarjoaa foorumin seudun kuntien yhteistyöhön sekä yhdyskuntarakenteen ratkaisuiden yhteensovittamiseen kuntien ja valtion toimijoiden kesken. Espoon vastuulla tällä suunnittelukierroksella on seudullisen, suunnittelua helpottavan tietokantamallin muodostaminen yhdessä muiden seudun toimijoiden kanssa.

### **Liikennesuunnittelu**

Liikennesuunnittelu kytkeytyy tiiviisti yleis- ja asemakaavoitustyöhön. Näiden ohella liikennesuunnitteluyksikkö osallistuu tavoitteiden ja toimenpiteiden määrittämiseen osana Helsingin seudun liikennejärjestelmäsuunnittelua MAL 2023 valmistelun puitteissa sekä erillisissä asiantuntijatyöryhmissä. Lisäksi liikennesuunnittelu osallistuu väyliä koskevaan suunnitteluun osana tieverkon tarkasteluita ja valtakunnallista liikennejärjestelmäsuunnitelmaa ja edistää niiden pohjalta Espoon hankkeita vuosittain päivittyvässä valtakunnallisessa investointiohjelmassa.

Liikennesuunnittelun yleistavoitteena on liikenteen eri kulkumuotojen ja eri käyttäjäryhmien tarpeiden tasapainoinen huomioiminen osana kaupungin kestävästä kehityksestä. Liikennesuunnittelussa ohjaavina tavoitteina ovat hiilineutraalisuus, liikenneturvallisuus, liikenteen toimivuus sekä liikenteen haittojen ehkäisy ja vähentäminen.

Kestävästä liikkumisesta edistetään suunnitelmaratkaisujen kautta. Kävelyn kokonaistarkastelut ovat uusi avaus ja ne aloitetaan kaupunkikeskuksista. Pyöräilyn yksisuuntaisia ratkaisuja ja sujuvoittamistyötä edistetään määrätietoisesti. Merkittävänä erillistarkasteluna Rantaradankäytävän pyörämääriä tutkitaan ennen baanarakentamista noin 40 pisteessä, jotta voidaan myöhemmin arvioida uuden baanarakentamisen vaikutuksia pyöräilyyn. Joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä parannetaan. Näistä keskeisessä roolissa on joukkoliikenteeseen tukeutuva maankäytön kehittämistyö, jossa

huomioidaan mm. hyvät vaihtopaikat, asemien ja pysäkkien saavutettavuus, liityntäpysäköinti ja joukkoliikenne-etuisuudet.

Liikennesuunnitteluyksikkö osallistuu Espoon kaupunkiradan rakentamissuunnitteluun ja ESA-radan ratasuunnitteluun. Muut keskeiset raideliikenteen nostot ovat ESA-radan suunnan lähijunaliikenteen edistäminen sekä Rantaradan suunnan lähijunavarikon sijaintiin liittyvät selvitys- ja suunnittelukysymykset.

Tie- ja katuverkon ajankohtaiset suunnittelukysymykset liittyvät Kehä I sujuvuuteen Keilaniemessä ja Maarinsolmussa, Turunväylän kapasiteettiin ja liikenneturvallisuuteen sekä Espoon keskeisen katuverkon täydentämiseen. Pysäköinnin kehittämistyötä jatketaan ja seurantatietoa kerätään.

### **Maankäytön tarkastelut**

Kaupunkisuunnittelukeskuksen eri yksiköiden kesken laaditaan yhteistyössä maankäytön tarkasteluita. Niiden tarkoituksena on toimia tausta-aineistona päätöksentekoa varten esimerkiksi tilanteissa, joissa alueen yksittäisiä asemakaavoja tuodaan lautakunnan käsittelyyn.

Tarkastelut palvelevat yleiskaavoitusta ja niiden avulla arvioidaan yleiskaavojen ajantasaisuutta. Uusien yleiskaavojen alueella tarkasteluiden avulla voidaan tarkentaa yleiskaavaratkaisua ja vanhojen yleiskaavojen alueella pohjustaa ja perustella jotakin kokonaisratkaisua sekä arvioida ratkaisun vaikutuksia. Maankäytön tarkasteluita voidaan käyttää myös suunnittelun koordinoituvälineenä tai niiden avulla voidaan tutkia alueita, joiden muutospainne on suuri, mutta yleiskaavaa ei ole tarpeen muuttaa.

### **Asemakaavoitus**

Asemakaavoitus painottuu keskustojen kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen länsimetron, metron jatkeen, kaupunkiradan ja Raide-Jokerin ympäristössä. Kaupunkirakennetta tiivistämällä luodaan edellytyksiä uusien asuntojen ja työpaikkojen syntymiselle sekä palvelujen sijoittumiselle.

Vireillä olevissa kaavakohteissa on suunnitteilla monipuolista asuinrakentamista kerrostaloista pientaloihin. Työohjelman merkittävimpiä asuntokohteita ovat rantaradan varren keskustoja kehittävät kaavat Kerassa ja Kauklahdessa sekä metron jatkeella Finnoon keskustan ja Kiviruukin alueella. Pientalokaavoituksen merkittävimpiä kohteita ovat Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava-alueen lisäksi Soukanniemi, Mustalahti, Nygrannas (osa kaava-alueesta) ja Skata (tulossa vireille). Myös monentyypiset työpaikkakaavat; toimistotyöpaikat, kauppa tai

erilaisten yritysten laajennustarpeet, ovat tärkeitä Espoon elinvoimaisuuden kannalta.

Kestävän kehityksen teemat tulevat entistä näkyvämmiin mukaan asemakaavoitukseen. Tavoitteena on turvata ja lisätä vehreyttä myös kaupunkikeskustoissa. Ilmastonmuutoksen hillinnän ja sopeutumisen mahdollisuuksia edistetään suunnittelussa ja vaikutusten arvioinneissa. Virkistysalueiden merkitystä osana kaupunkirakennetta vahvistetaan.

Kaupunkiradan varrella Leppävaarassa keskustan visiota päivitetään aiempaa laajempaan kokonaisuutena. Keran kehittäminen uudeksi kaupunkimaiseksi paikalliskeskukseksi etenee. Espoon keskuksessa tiivistetään asemanseudun kaupunkirakennetta täydennysrakentamishankkeilla ja parannetaan asuinalueiden kulkuyhteyksiä. Kauklahdessa varaudutaan kaupunkiradan jatkamiseen ja kehitetään Lasihtin aluetta radan eteläpuolella monipuolisena keskusta-alueena.

Tapiolan keskustan uudistaminen jatkuu ja Kulttuuriaukion asemakaavoitus on alkamassa. Keilaniemeä kehitetään edelleen kaupunkimaiseksi kokonaisuudeksi, jossa merkittävä toimitilakeskittymä yhdistyy uuteen asuinrakentamiseen. Alueella on vireillä merkittäviä työpaikkakaavoja. Keilaniemen ranta-alueita suunnitellaan kokonaisuutena uudeksi eläväksi osaksi kaupunkialuetta. Otaniemeä kehitetään monipuoliseksi kampuskaupunginosaksi, jossa yliopiston toiminnot, työpaikat, palvelut ja asuminen sekoittuvat. Kivimiehen asemakaava on etenemässä ehdotusvaiheeseen.

Matinkylän suuralueen asemakaavoituksen painopiste on Suurpellossa, jonka keskustan rakentamista edistetään kaavanmuutoksin. Suurpellon pohjoisosiin on tehty kaavarunkotyö, jonka pohjalta alueen asemakaavoitusta jatketaan.

Espoonlahden suuralueella, länsimetron jatkeen asemien ympäristöihin suunnitellaan monipuolista täydennysrakentamista. Keskustojen lisäksi alueen merellisten kohteiden suunnittelu edistyy. Kiviruukin alueella asemakaavoitusta jatketaan. Tavoitteena ovat monipuoliset toiminnot sekä hyvät kävely- ja pyöräily-yhteydet joukkoliikennepysäkeille ja -asemille.

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan tullessa lainvoimaiseksi varaudutaan pientalokaavoituksen vauhdittamiseen. Kalajärven ja Viiskorven alueilla on käynnissä maankäytön tarkastelu, jossa tutkitaan alueen suunnitteluratkaisuja laajempaan kokonaisuutena ennen asemakaavoituksen aloittamista tai jatkamista kohteesta riippuen.

## Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

133/136

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 198

09.12.2021

**Liitteet**

1 Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2022

**Oheismateriaali**

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 188, § 189, § 190, § 191, § 192, § 193, § 194, § 195, § 198**

## **Muutoksenhakukielto**

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

**Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 196, § 197****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 viranomaislainen 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**

Valituskirjelämä 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.