



Kaupunkisuunnittelulautakunta

16.03.2022

## Kokoustiedot

Aika 16.03.2022 klo 17:30 - 20:31

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Elolahti Auli	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Donner Robert	varajäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Kauste Mika	kaupunginhallituksen varaedustaja	
	Mäkelä Salla	liikenneinsinööri	(klo 17:30-18:48)
	Pham-Linko Thuy	asemakaavainsinööri	(klo 17:30-18:48)
	Peltola Katariina	maisema-arkkitehti	(klo 17:30-18:48)

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi  
puheenjohtaja

Tiina Eronen  
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Auli Elohahti  
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 23.03.2022

**Käsitellyt asiat**

<b>Pykälä</b>	<b>Liite</b>	<b>Otsikko</b>	<b>Sivu</b>
§ 38		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 39		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 40	1 - 3	Nygrannas, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 241700, 26. kaupunginosa Mankkaa, pöydälle 2.3.2022	6
§ 41	4	Tontunmäki, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 211839 15. kaupunginosa, Niittykumpu	40
§ 42	5, 6	Puolarintie, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322500, 21. ja 22. kaupunginosa, Henttaa ja Olari	44
§ 43	7 - 9	Soukan liiketalo, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 411309, 33. kaupunginosa Soukka	52
§ 44	10	Tapiolan keskus, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210438, 12. kaupunginosa Tapiola	60
§ 45		Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulun vahvistaminen	65
§ 46		Päätöksiä ja kirjelmiä	67

§ 38

**Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen**

**Päätös**

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

**Selostus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 9.3.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 39

16.03.2022

§ 39

## **Pöytäkirjan tarkastajan valinta**

**Päätös**

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Auli Elolahti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 86  
§ 94  
§ 34  
§ 40

12.05.2021  
26.05.2021  
02.03.2022  
16.03.2022

5829/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 40

§ 40

**Nygrannas, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 241700, 26. kaupunginosa Mankkaa, pöydälle 2.3.2022**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Ollus Christian  
Peltola Katariina  
Hanttu Marno  
Kallio Matias YTET  
etunimi.sukunimi@espoo.fi  
Vaihde 09 816 21

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.3.2022 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

## Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.1): "Poistetaan kaavamääräysten 1 § 2 mom:sta sanat "kuitenkin vähintään 2 pp/asunto". Perustelu: Puuttuu tutkimustieto, jonka mukaan suomalaisilla olisi keskimäärin 2 polkupyörää ruokakuntaa kohti talotyypistä riippumatta. Muutos vaikuttaa käytännössä kerrostaloihin. Helsingin, Tampereen ja Vantaan määräyksissä ei ole tätä lisäystä."

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.2): "Poistetaan kaavamääräysten 3 § 5 mom., jossa on määräys kierrätyshuoneen järjestämisestä. Perustelu: Määräys on epämääräinen ja tarkoittaa itse asiassa sellaisen toiminnon järjestämistä, joka ei kuulu MRL:n alaan ja jota rakennusvalvonta ei kontrolloi."

Vehmanen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.3): "Poistetaan kaavamääräysten kohta "Asuinkerrostalojen kortteleihin on järjestettävä palveluteiset". Perustelu: tällaista uutta rakentamisen kustannuksia lisäävää sääntelyä ei ole syytä tuoda kaavoihin."

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.4): "AP-2 tekstiin muutos "tulee rakentaa palomuurin" muotoon "saa rakentaa palomuurin" Perustelu: jos naapurit rakentavat eri aikoina tai eivät ole yksimielisiä kustannustenjaosta, tämä ei saa haitata ensimmäisenä rakentavaa. Säterinmetsässä ei ole tätä määräystä."

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.5): "3 § 3 momentin alkuun täsmennys "Asuinkerrostalojen kerrosten lukumäärän tulee olla" Perustelu: kun kaavamääräyksessä annetaan omakotirakentajalle mahdollisuus valita kaksi- ja kolmikerroksisen rakennuksen välillä, ei pidä antaa tähän veto-oikeutta rakennusvalvonnalle."

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.6): "3 § 2 mom. alkuun lisätään sana "Rakennuksen" Perustelu: kaavoittaja on tarkoittanut määräyksen koskemaan kutakin yksittäistä rakennusta, ei laajempaa aluetta."

Järvinen teki seuraavan palautusehdotuksen (3.9): "Muutetaan AP-2-kortteleiden 26195-26201 pientalotonttien määräksi 50 ja muutetaan alue asuinpienalojen AP-1-korttelialueeksi tai -alueiksi, joilla rakennuksia ei saa rakentaa kiinni tonttien rajoihin. Perustelu: Vähentämällä tontteja ja rakentamalla niille "perinteisiä" pientaloja saadaan alueen pysäköintiratkaisut toimiviksi ja liikenne tonteille sujuvaksi ilman, että tarvitsee tinkiä huoneistojen koosta."

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

Järvinen teki seuraavan palautusehdotuksen (3.10): ”Muutetaan AK-kerrostalokorttelit 26190-26193 AP-1-pientalokortteleiksi. Perustelut: Nygrannaksen alue on nähtävä Vanhan Mankkaan, Klovlin ja Taavinkylän pientaloalueiden laajenuksena, eikä ole järkevää ryhtyä rakentamaan tällaiselle sijainnille massiivista kerrostaloaluetta. Nygrannaksen alueen liikennetkaisu ja niiden kehittämismahdollisuudet eivät myöskään tue kaavaehdotuksen mukaista kerrostalorakentamista.”

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavat palautus- ja muutosehdotukset (3.11 kohdat 1-4): ”Kaava palautetaan uuteen valmisteluun siten, että 1) kerrostalokorttelit 26191, 26192 ja 26193 poistetaan kaavasta ja 26190 muutetaan asuinpientalojen kortteliksi AP-2, 2) Taavinkylän nykyistä koulumetsää säästetään enemmän laajentamalla VL-aluetta siten, että AP-1-kortteleista kaavaan jäävät vain Vanhaan Nygrannaksentiehen ja Krannilankallioon rajautuvat, joiden kerrosalaneliömetrit ovat 1000, 950, 1300 ja 1250, 3) Kaavamääräyksiin lisätään kirjaus, että Taavinsuonreitti toteutetaan polkumaisena yhteytenä, 4) Lisätään päätöskohta 5: tutkitaan, minkälaiset ovat asemakaavalliset edellytykset Taavinkylän koulun laajentamiselle erillisen kouluratkaisun sijaan. Perustelut: 1) Kerrostalokorttelit lisäävät alueen asukasmäärää laskennallisesti eniten, mutta kaava-alueen joukkoliikennetkaisu ei ole uskottava. Tukeutuminen Suurpellon liikenteeseen ei käytännössä toimi: etäisyys lähimmälle bussipysäkille on liian pitkä. HSL:n mukaan ”alue rakentuu nykyiseen joukkoliikenteeseen nähden verrattain haastavaan paikkaan eikä sinne ole kustannustehokkaasti järjestettävissä palvelua”. Kyseessä on väärä paikka kaupunkirakenteen näin merkittävälle tiivistämiselle. 2) Taavinkylän koulumetsän supistaminen nykyisin virkistysmetsänä toimivasta alueesta pieneksi pläntiksi tulevien asuinrakennusten takapihalla on dramaattinen heikennys niin koululaisten kuin alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin. Taavinkylän koulumetsä käytännössä siirtyy Männistönmäen VL-1/s-alueelle, mikä ei ole koululaisten kannalta lainkaan edullinen ratkaisu. 3) Mikäli Taavinsuonreitti toteutetaan kaupunkitekniikan perussaplunalla, metsän halki kulkisi useiden metrien levyinen väylä, jonka reunoilta on kaadettu puut useiden metrien leveydeltä. Heti kaava-alueen ulkopuolella kulkee jo ulkoilureitti. 4) Lautakunnalle ei ole esitetty selvitystä siitä, olisiko mahdollista laajentaa nykyistä Taavinkylän koulua erillisen, oletettavasti kalliimman kouluratkaisun sijasta.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Nevanlinna on tehnyt kaksi kannatettua ehdotusta asian palauttamiseksi ja niistä on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että Nevanlinnan palautusehdotukset (3.11 kohdat 1 ja 2) äänestetään erikseen.



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta (3.11 kohta 1) äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen palautusehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta (3.11 kohta 2) äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen palautusehdotukset (3.9 ja 3.10) raukeavat kannattamattomina.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että hän on tehnyt kannatetun muutosehdotuksen (3.1), josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hylänneen muutosehdotuksen.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatetut muutosehdotukset 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 sekä 3.6 ja tiedusteli, voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi muutosehdotukset tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Nevanlinnan oli tehnyt kannatetun muutos- ja lisäysehdoituksen (3.11 kohdat 3-4), ja niistä on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestysehdotuksen, että Nevanlinnan ehdotuskohdat äänestetään erikseen ja että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutos- tai lisäysehdoitusta äänestävät EI.

Neljännessä äänestyksessä (Nevanlinnan ehdotus 3.11 kohta 3) JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen muutosehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

Viidennessä äänestyksessä (Nevanlinnan ehdotus 3.11 kohta 4) JAA ääniä tuli 5 ja EI ääniä 8. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hyväksyneen Nevanlinnan lisäsehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lopuksi kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Emma-Stiina Vehmasen.

## Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.3.2022 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Emma-Stina Vehmasen,

5

tutkitaan, minkälaiset ovat asemakaavalliset edellytykset Taavinkylän koulun laajentamiselle erillisen kouluratkaisun sijaan.

## Selostus

Alueelle suunnitellaan viihtyisää ja luonnonläheistä asuinalueita, jonka rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Alue sijaitsee

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

Suurpeltoa vastapäätä Kehä II:n itäpuolella Nygrannaksen alueella. Alueelle on suunniteltu uutta rakennusoikeutta yhteensä noin 81 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 69 000 k-m<sup>2</sup> on asumista. Asemakaavoituksella varmistetaan, että alueella säilyvät tärkeät luonto- ja virkistyskohteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 26.5.2021 kaavan valmisteltavaksi uudelleen korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja. Kaupunkisuunnittelulautakunnan palautuspäätös on huomioitu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen valmistelussa. Kortteli 26195 on jaettu seitsemäksi kaupunkipientalokortteliksi, joihin on suunniteltu yhteensä 69 kaupunkipientaloa. Lisäksi Taavinkylän koulun viereistä virkistysaluetta on laajennettu ja pientalokorttelin 26194 rakennusoikeutta on vähennetty. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeus on vähentynyt noin 7 700 k-m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla



Nygrannas, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7157, käsittää korttelit 26190-26201, osan kortteleista 26007, 26011 ja 26161 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

### **Aloite ja vireilletulo**

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2011 nimellä Suurpelto VI-VII.

### **Alueen nykytila**

Suunnittelualue sijaitsee Nygrannaksen alueella ja se rajautuu lännessä Kehä II:een ja idässä se rajautuu Mankkaan pientaloalueeseen.

Nygrannaksen alueen keskellä on alava laakso, jossa sijaitsee vanhoja peltoja. Aluetta reunustavat metsäiset selänneet ja alueella on myös merkitystä virkistysalueena. Alueelta on tunnistettu mm. liito-oravan elinympäristöä. Kulttuuriympäristöselvityksen perusteella osa alueella olevista rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä. Alueelta laaditun arkeologisen inventoinnin perusteella todettiin, että Dåvitsbyn historiallisen ajan asuinpaikalla on arkeologista perintöä.

Suunnittelualan pinta-ala on noin 41 ha. Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta ja rakentamista on hajanaisesti. Alueella asuu noin 30 asukasta, eikä alueella ole työpaikkoja.

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Kehä II:n liikennealueet ovat Espoon kaupungin ja Väyläviraston omistuksessa.

### **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. Suunnittelualue on Uusimaa-kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja Kehä II:n varsi on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Suunnittelualan eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen viheryhteystarve.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

suunnittelualueelle on osoitettu pääasiassa tiivistä ja matalaa - asuntoaluetta (A2) ja virkistysaluetta (V). Kehä II:n varteen on osoitettu työpaikka-alue (TP) ja alueen koillisosaan on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alueet on merkitty yleiskaavaan pääosin uusina ja olennaisesti muuttuvina alueina. Yleiskaavassa asuntoalueet on osoitettu tiiviinä ja matalina asuntoalueina (A2). Tiiviille ja matalalle asuntoalueelle suositellaan kaavaselostuksessa pikkukaupunkimaista ja tiivistä rakentamistapaa. Rakentamiskorttelit ovat avoimia puutarhakaupunkimaisia tai puoliavoimia. A2-alue voi yleiskaavan selostuksen mukaan olla puutarhakaupunkimainen kerrostaloalue, tiivis-matala- pientaloalue tai väljä pientaloalue.

Yleiskaava on yleispiirteinen maankäytön suunnitelma, jonka keskeiset tavoitteet toteutuvat Nygrannaksen asemakaavassa. Alueen pääkäyttötarkoitus säilyy asumisena. Espoon yleiskaavojen työpaikka-aluevarausten riittävyttä ja mitoitusta arvioidaan Espoon työpaikka-alueiden mitoitus vuosille 2030 ja 2050-raportissa (FCG 2017). Selvitystyön tavoitteena on arvioida tarvittava työpaikkakerrosala vuosina 2030 ja 2050 huomioiden varautuminen noin 180 000–190 000 työpaikkaan ja 408 000 asukkaaseen vuonna 2050. Nygrannaksen työpaikka-alueita on selvityksessä arvioitu osana Kehä II:n vyöhykettä, joka ulottuu Niittykummusta Karamalmille asti. Vyöhykkeen työpaikka-alueilla asumisen arvioidaan korvaavan ison osan toimistotyypisistä aluevarauksista. Toimistotyöpaikoissa on tapahtunut murros, jonka johdosta tilatarve on pienentynyt merkittävästi, ja toisaalta työpaikat haluavat sijoittua lähelle toisiaan hyvien liikenneyhteyksien ääreen, jolloin erilliset pienet työpaikka-alueet eivät ole vetovoimaisia.

Yleiskaavan virkistysyhteydet turvataan. Kaavoitusprosessin alkuvaiheessa rakentamisalueita vähennettiin virkistysalueiden laajentamiseksi. Yleiskaavassa uusista rakentamiseen osoitetuista alueista osia asemakaavoitetaan virkistyskäyttöön. Asemakaavaehdotuksessa esitetyllä tiiviillä rakentamistavalla virkistysaluetta ja luontoa voidaan säilyttää enemmän. Alueen kaupunkirakenteellinen sijainti Kehä II:n vieressä, kaavan tavoitteet, palvelut, joukkoliikenne, liikenneyhteydet, asuntotuotantotavoitteet ja kaavatalous puoltavat alueen tiiviimpää rakentamista. Alueelle on suunniteltu pientaloja ja matalia kerrostaloja. Asuinkorttelitehokkuus on keskimäärin noin  $e=0.7$  ja kaavan aluetehokkuus on noin  $e=0.2$ . Suurin sallittu kerrosluku on enintään neljä.

Nygrannaksen asemakaavaehdotus toteuttaa Espoon eteläosien yleiskaavan vahvistumisen jälkeen laadittua Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Osalla aluetta ovat voimassa Kilonväylän, Suurpelto I:n, Taavinkylä I:n, Uudenkylänlaidan ja Uudenkylän asemakaavat. Osia alueesta on asemakaavoitettu erillispientalojen korttelialueiksi, lähivirkistysalueiksi, suojaviheralueiksi ja liikennealueiksi.

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

Laajemman Nygrannaksen alueen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 24.8.2015. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 6.10.2015 mennessä. Mielipiteitä saatiin 49 ja lausuntoja saatiin yksi. Kaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettiin tiedotus- ja keskustelutilaisuus Taavinkylän koulussa 8.9.2015. Mielipiteissä kiinnitettiin erityisesti huomiota alueen rakentamisen tehokkuuteen, määrään ja korkeuteen sekä oltiin huolissaan siitä, että Mankkaan luonne muuttuu. Mielipiteissä toivottiin pääasiassa vain pientalorakentamista tai virkistysalueita sekä useassa mielipiteessä esitettiin, että rakentaminen pitäisi sijoittaa Kehä II:n toiselle puolelle Suurpeltoon. Lisäksi huomautettiin mm. liikenteen lisääntymisestä, koulumetsästä, koulu-, päiväkotitontista, virkistysalueista, maakuntakaavasta ja yleiskaavasta. Toisaalta Nygrannaksen alueen keskiosan asukkaat ja kiinteistönomistajat puoltavat asemakaavaa. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausui kunnallisteknisistä tarpeista ja jätehuollosta.

Taavinkylä I:n (alunumero 240607) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä saatiin yksi. Mielipiteessä kiinnitettiin huomiota olemassa olevan pientaloalueen viereen tulevaan rakentamiseen ja niiden väliin jäävään alueeseen sekä huomautettiin, että uuden asuinalueen liikennettä ei tulisi sallia Nygrannaksentielle.

Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutos kuultiin kirjeellä MRA 30§:n mukaisesti 12.-26.10.2020. Mielipiteitä saatiin yksi. Mielipiteessä ilmoitettiin, että tontin tulisi olla samaa kaavaa naapuritontin Uudenkylänmäki 32:n kanssa, koska tonteilla on yhteinen pihapiiri.

Nähtävillä olon jälkeen alkuperäinen Nygrannaksen kaava-alue jaettiin kolmeen osaan ja Nygrannaksen keskiosan alue erotettiin omaksi asemakaavaehdotukseksi. Kaavaehdotukseen liitettiin Taavinkylä I:n (alunumero 240607) ja Uudenkylän (alunumero 241201) asemakaavan muutokset.

Nygrannaksen kaavaehdotuksen valmistelussa on huomioitu kaupunkisuunnittelulautakunnan 11.4.2018 ja 26.5.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

palautuspäätökset. Alueen selvityksiä on päivitetty ja alueelle on laadittu korttelisuunnitelma sekä suunnitelma yhdistetyn viher-, jalankulku- ja pyöräily sillan rakentamiseksi Kehä II:n yli. Nygrannaksen keskiosan identiteettinä on luonnonläheinen, ekologinen ja lämminhenkinen suhteellisen tiivis uusi asuntoalue, jossa säilytetään merkittävästi virkistysaluetta. Palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakentaminen on matalampaa ja väljempää erityisesti nykyisen pientaloalueen puolella. Nauhamaiset kerrostalot on puolestaan sijoitettu Kehä II:n puolelle Suurpeltoa vastapäätä suojaamaan aluetta liikenteen melulta. Suunnittelualueen keskelle kortteleihin 26195–26201 on suunniteltu pääasiassa kaupunkipientaloja. Vuonna 2018 palautettuun kaavaehdotukseen nähden rakennusoikeus on vähentynyt noin 17 000 k-m<sup>2</sup>. Suurin sallittu kerrosluku on enintään neljä, kun palautetussa kaavaehdotuksessa se oli seitsemän.

### **Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus**

#### **Yleisperustelu ja -kuvaus**

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet 10.6.2015. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus. Tavoitteena on riittävä asukaspohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi sekä yhdyskuntataloudellisesti kestävä kaupunkirakenteen muodostamiseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti 11.4.2018 ja 26.5.2021 Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi. Kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymät tavoitteet ja palautuspäätökset on huomioitu kaavan valmistelussa.

Asemakaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti. Suunnittelualue sijoittuu MAL 2019 -suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle. Nygrannaksen asemakaavaehdotus toteuttaa Espoon eteläosien yleiskaavan vahvistumisen jälkeen laadittua Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavaa, jossa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi.

Asemakaavalla mahdollistetaan Kehä II:n viereen Nygrannaksen alueelle uusi viihtyisä asuntoalue, jonka rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Alue sijaitsee hyvin saavutettavissa Kehä II:n varrella. Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Kranninpelto -

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

niminen kokoojakatu, joka mahdollistaa hyvät yhteydet Suurpeltoon, Kehä II:lle ja joukkoliikenteen. Suunniteltu Kehä II:n ylittävä yhdistetty viher-, jalankulku- ja pyöräily silta yhdistää aluetta Suurpeltoon ja sitä kautta keskuspuistoon. Kaavalla mahdollistetaan tarvittavat lähipalvelut, joita ovat koulu ja päiväkotiki sekä palvelu- ja liikekortteli. Ympäristön olemassa oleva asutus on huomioitu siten, että rakentaminen on matalampaa olemassa olevan pientaloalueen puolella ja uudisrakennukset sijoittuvat kauemmas olemassa olevista taloista. Asemakaavoituksella varmistetaan alueen virkistys- ja ekologiset yhteydet sekä säilytetään tärkeät luontokohteet.

### **Mitoitus**

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 41 hehtaaria. Uutta rakennusoikeutta on suunniteltu yhteensä noin 81 000 k-m<sup>2</sup>, josta noin 69 000 k-m<sup>2</sup> on asumista, mikä vastaa noin 1 380 asukasta (50 k-m<sup>2</sup>/asukas). Rakennusoikeudesta noin 39 500 k-m<sup>2</sup> on kerrostaloja ja noin 29 500 k-m<sup>2</sup> on pientaloja. Kaava-alueen kokonaistehokkuus on noin e=0.20.

### **Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK)**

Kehä II:n puolelle sijoittuu nauhamaisia asuinkerrostalokortteleita, jotka suojaavat aluetta Kehä II:n liikenteen häiriöiltä. Rakennukset sijoittuvat suunnittelualueen alaville osille Suurpeltoa vastapäätä. Kerrostalot ovat enintään neljäkerroksisia ja niiden pysäköintipaikat on osoitettu pihakansien alle. Asuinkerrostalot mahdollistavat suuremman tonttitehokkuuden, jolloin virkistysalueita säilyy enemmän ja ne reunustavatkin kortteleita niiden ulkolaidoilla. Kaavamääräyksissä edellytetään korkealaatuista ja viimeistelyä rakentamista. Rakennusten kerrosten lukumäärät tulee olla vaihtelevia ja massoittelun tulee olla monimuotoista. Rakennusten värien tulee vaihdella.

### **Asuinpientalojen korttelialueet (AP-1)**

Suunnittelualueen korkeimmille kohdille kortteliin 26194 sijoittuu rivitalotyypisiä pientaloja, joiden väliin sijoittuu autopaikkojen korttelialueet (LPA). Rinteeseen kaavoitetaan lisäksi jalankulkuyhteys Ryijypolku, joka kulkee Taavinkylän koululta Kehä II:n ylittävälle yhdistetylle viher-, jalankulku- ja pyöräily sillalle. Keskelle korttelia sijoittuu asumista palveleva yhteiskäyttöalue (AH). Pientalokorttelien ja olemassa olevan alueen väliin jää metsäistä virkistysaluetta, jonka kautta voidaan järjestää ulkoilureitti. Suunnittelualueen keskiosaan laajan virkistysalueen varteen sijoittuu myös uusi pientalokortteli 26190.

### **Asuinpientalojen korttelialueet (AP-2)**



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

Suunnittelualueen keskelle kortteleihin 26195–26201 sijoittuu 69 kaupunkipientaloa. Kaupunkipientalot ovat toisiinsa kiinnirakennettuja omakotitaloja, jotka sijoittuvat omille tonteilleen. Tonteille on ajoyhteys pihakaduilta. Kortteleita halkoo itä-länsisuuntainen Nygrannaksen hulevesiuoma. Pientalokortteleissa 26194–26201 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.

### **Erillispientalojen korttelialue (AO)**

Erillispientalojen korttelialueelta 26161 poistetaan tarpeettomaksi jäänyt maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

### **Erillispientalojen korttelialue (AO/s), jolla ympäristö säilytetään.**

Nygrannaksen tilakeskus sijoittuu Dåvitsbyn kylämäelle. Rakennukset suojellaan ja pihapiiri rakennuksineen kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään.

### **Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)**

Suunnittelualueella mahdollistetaan tarvittavien lähipalveluiden rakentaminen. Suunnittelualueen koillisosaan Taavinkylän koulun läheisyyteen kortteliin 26007 on osoitettu varaus uudelle koululle ja päiväkodille. Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus on 11 000 k-m<sup>2</sup>. Tämän yhteyteen on mahdollista sijoittaa myös mm. puistopalveluita, kuten pelikenttä ja leikkipaikka.

### **Palvelu- ja liikerakennusten sekä energiahuollon korttelialue (P-1)**

Suunnittelualueen keskiosaan kortteliin 26195 mahdollistetaan palvelu- ja liikerakennusten sekä energiahuollon korttelialue, joka voi toimia esimerkiksi liikepaikkana. Korttelialue sijoittuu toiminnallisesti ja kaupunkikuvallisesti keskeiselle paikalle. Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus on 1 000 k-m<sup>2</sup>. Kortteliin on mahdollista sijoittaa myös ympäristöhäiriötä aiheuttamaton paikallista energiantuotantoa palveleva rakennus tai laitos.

### **Liikenne**

Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Kranninpelto -niminen kokoojakatu, joka on suunniteltu bussiliikenteelle "pistona" kiertoliittymään, mutta myös jatkumaan pohjoiseen Kruununtielle. Asemakaavassa on estetty läpiajoliikenne Mankkaan pientaloalueelle. Kehä II:n liikennealuetta on hieman muutettu, jotta Kranninpelto -kokoojakatu saadaan Lukusolmusta rakennettua katualueelle. Vihersilta ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

itä-länsisuuntainen kevyen liikenteen reitti yhdistää Mankkaan ja Suurpellon sekä Keskuspuiston. Kehä II:n suunnassa kulkee pyöräilyn nykyinen seutureitti.

Alue tukeutuu vahvasti Kehä II:n ja Suurpellon kautta ajaviin bussilinjoihin.

Yleiset pysäköintipaikat (yhteensä 85 ap, eli noin 1 ap/800 k-m<sup>2</sup>) sijoittuvat pääasiassa uusien katujen varsille pysäköintitaskuihin.

Asemakaavan pysäköintimääräyksen 1 § mukaan autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot AK ja AP-1 kortteleissa 1 ap/80 k-m<sup>2</sup>, kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto
- Asunnot AO ja AP-2 kortteleissa 2 ap/asunto
- Liiketilat 1 ap/60 k-m<sup>2</sup>
- Toimistot 1 ap/50 k-m<sup>2</sup>
- Julkiset lähipalvelut 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>.

### **Virkistysalueet**

Suunnittelussa turvataan erityisesti itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys ja virkistysyhteys sekä kehitetään niitä nykyistä toimivimmiksi.

Alueelle on laadittu suunnitelma Kehä II:n ylittävän yhdistetyn viher-, jalankulku- ja pyöräilyillan rakentamiseksi. Silta on suunniteltu siten, että se toimii paitsi ekologisena yhteytenä, myös jalankulun, pyöräilyn ja hiihdon mahdollistavana yhteytenä Suurpellon suuntaan. Uusi koulu- ja päiväkotitontti sijoittuu laajan virkistysalueen viereen. Virkistysalueilta on varattu tilaa myös alueelliseen hulevesien hallintaan.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Selvitykset**

Alueesta on laadittu päivitetty luontoselvitys vuonna 2019. Liito-oravan elinympäristöt suojellaan kaavassa s-1-merkinnällä ja uhanalainen Taavinsuon sammalesiintymä sijoittuu VL-1/s -alueelle.

Alueesta on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2020. Alueella sijaitsee osa Dävitsbyn keskiaikaista kylämäkeä. Muinaisjäännösalueet on merkitty kaavaehdotukseen sm-merkinnöillä. Muinaisjäännökset pyritään

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

suurelta osin säilyttämään ja niihin kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Alueesta on laadittu maisematarkastelu ja suppea rakennushistoriallinen selvitys. Kaavassa suojellaan rakennushistoriallisesti tärkeimmät rakennukset Espoon kaupunginmuseon arvotuksen pohjalta.

Alueelle on laadittu liikenne-ennuste ja meluselvitys. Kaavassa on tarvittavat määräykset liikenteen häiriöiden huomioimiseksi.

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) ilmanlaatuvyöhykkeet on otettu huomioon asuinkorttelien sijoittamisessa Kehä II:n läheisyyteen.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti järkevää, koska se sijoittuu olevien kaupunginosien väliin täydentäen näin ollen kaupunkirakennetta ja tukeutuen Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Lähialueella on olemassa olevia päiväkotij- ja koulupalveluita ja julkista liikennettä. Uusi asukasohja luo mahdollisuuksia palvelutason parantamiselle. Kaava-alueelle varataan riittävät julkiset palvelut palvelemaan lähialuetta ja tulevia asukkaita. Taavinkylän koulun läheisyyteen on suunniteltu uusi koulu ja päiväkotij.

Kaavan toteuttaminen edellyttää investointeja alueen kunnallistekniikkaan. Yleissuunnittelun yhteydessä kaava-alueen kunnallistekniikan toteuttamisen kustannuksia arvioitiin aiemman laajemman alueen kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä (kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2018). Kaavaratkaisu on muuttunut kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatimisen jälkeen, jonka vuoksi kustannusarvio on suuntaa antava. Kaupunki saa kaavasta maankäytöllistä tuloa, joilla katetaan toteuttamisen edellyttämät infran investoinnit. Suunnitellulla rakennusoikeudella kaava on kaupungin kannalta taloudellisesti tyydyttävä.

### **Korttelisuunnitelma**

Alueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

### **Hyväksyminen**

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

### Jatkokäsittely

- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Kasvun ja oppimisen toimiala, kasvu ja oppiminen, kannanottopyyntö
- Hyvinvoinnin ja terveyden toimiala, tila- ja yhdyskuntasuunnittelu, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, ympäristönsuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Tilapalvelut -liikelaitos, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyynnöt
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun liikenne HSL, lausuntopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut HSY, lausuntopyyntö
- Uudenmaan liitto, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka ovat pyytäneet vastausta

### Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.03.2022 § 34

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.3.2022 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

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

### Käsittely

Keskustelun aikana Jensen Elolahden 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 16.3.2022 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 94

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 12.5.2021 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_.

## Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Lintusen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta palauttaa kaavan valmisteltavaksi uudelleen korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja."

Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kortteli 26194: Pienennetään rakentamiselle osoitettua alaa, jotta Taavinkylän koulun eteläpuolella oleva koulumetsä voidaan säästää esitettyä laajempaan. Käytännössä siis laajennetaan Taavinkylän kouluun rajautuvaa VL-1/s-alueita. Kortteli 26195: Palautuksen aikana lautakunnalle laaditaan esitys korttelin toteuttamisesta tehokkaina kaupunkipientaloina. Perustelut: Lähimetsät ovat espoolaisilla tärkeitä, ja erityisen tärkeitä ovat koulumetsät, jotka palvelevat paitsi virkistyskohteina myös opetustarkoituksessa ja luontokasvatuksessa. Taavinkylän koulumetsän säilyttämisen merkitys korostuu nyt, kun nykyisen koulun viereen suunnitellaan uutta koulua ja päiväkotia."

Sorri teki seuraavan lisäehdotuksen uudesta päätöskohdasta: "Jatkosuunnittelun aikana tutkitaan mahdollisuutta loiventaa vihersillan pituuskaltevuutta."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua palautusehdotusta, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat puheenjohtajan palautusehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan, hyväksyneen puheenjohtajan palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hyväksytyt palautusehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi puheenjohtajan palautusehdotuksen mukaisesti.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi seuraavalla saatteella: Lautakunta palauttaa kaavan valmisteltavaksi uudelleen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2013 § 55

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

päättää keskustelun pohjalta tavoitteet Suurpelto VI-VII asemakaavalle:

1.1

Kaava-alueella AK-kortteleiden suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VIII. AP- ja AO-kortteissa suurin sallittu kerrosluku on II. K-kortteissa suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VII.

1.2

Alueen liikennematkaisuissa huomioidaan ja sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden edut ja tarpeet, että myös lähiympäristön seudulliset tavoitteet. Lisääntynyt maankäyttö edellyttää Kehä II:lle rinnakkaisen yhdyskadun rakentamista. Sen avulla luodaan alueelle tehokas ja turvallinen liikennejärjestelmä, joka varmistaa sekä kaava-alueelta että lähialueilta pääsyn pohjoisessa Klovinpellontien ja Nihtinsillan kautta esim. Kehä II:lle tai Turunväylälle, etelässä Kokinkyläntien ja Mankkaanlaaksontien kautta esim. Kehä II:lle. Samoin varmistuu yhteys Kehä II:sen uudelle ylitykselle, jonka kautta päästään Kehä II:n länsipuolella rakennettaville palveluille. Tärkeätä on myös rinnakkaistien avulla varmistaa, että liiallista liikennepainetta ei suuntaudu nykyisten asuinalueiden katuverkostoihin.

1.3

Asemakaavamerkinnoilla suojataan Kehä II:sen varrelta löytyviä muinaisjäännöksiä. Samoin huomioidaan alueelta löytyviä suojeltavia luontoarvoja, muun muassa liito-oravia.

### **Käsittely**

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Harriet Klarin kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 9.4.2013 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.4.2013 § 62

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

1

päättää keskustelun pohjalta tavoitteet Suurpelto VI-VII asemakaavalle:

1.1

Kaava-alueella AK-kortteleiden suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VIII. AP- ja AO-kortteleissa suurin sallittu kerrosluku on II. K-kortteleissa suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VII.

1.2

Alueen liikenneratkaisuissa huomioidaan ja sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden edut ja tarpeet, että myös lähiympäristön seudulliset tavoitteet. Lisääntynyt maankäyttö edellyttää Kehä II:lle rinnakkaisen yhdyskadun rakentamista. Sen avulla luodaan alueelle tehokas ja turvallinen liikennejärjestelmä, joka varmistaa sekä kaava-alueelta että lähialueilta pääsyn pohjoisessa Klovinpellontien ja Nihtinsillan kautta esim. Kehä II:lle tai Turunväylälle, etelässä Kokinkyläntien ja Mankkaanlaaksontien kautta esim. Kehä II:lle. Samoin varmistuu yhteys Kehä II:sen uudelle ylitykselle, jonka kautta päästään Kehä II:n länsipuolella rakennettaville palveluille. Tärkeätä on myös rinnakkaistien avulla varmistaa, että liiallista liikennepainetta ei suuntaudu nykyisten asuinalueiden katuverkostoihin.

1.3

Asemakaavamerkinnoilla suojataan Kehä II:sen varrelta löytyviä muinaisjäänöksiä. Samoin huomioidaan alueelta löytyviä suojeltavia luontoarvoja, muun muassa liito-oravia.

## Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula esitti jäsen Harriet Klarin kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Julistettuaan keskustelun palautuksesta päättyneeksi, puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus palautuksesta hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja ehdotuksen asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia palautettiin yksimielisesti valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.5.2015 § 79

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

#### 1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan palveluihin tukeutuva, kaupunkimainen, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Uusi asutus on kerrostalovaltaista. Tavoitteena on riittävä asukaspohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään osa-alueeseen ja vaiheeseen.

1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitien viereen.

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan pääosin suojaviheralueeksi. Alueella varaudutaan Kehä II:n mahdolliseen kehittämiseen tulevaisuudessa bulevardina. Liikenteen haittojen vähentyessä suojaviheralueet voitaisiin rakentaa ja Nygrannaksen alue yhdistyisi tiiviimmin Suurpeltoon.

1.3. Alue tukeutuu Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Tarvittaville lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologisiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

#### 2. Liikenne

2.1. Alueen liikenneratkaisuissa sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten että tulevien asukkaiden edut ja tarpeet. Uutta asutusta varten suunnitellaan Kehä II:n läheisyyteen kokoojakatu, joka samalla poistaa paikallista läpiajoliikennettä nykyiseltä katuverkolta ja mahdollistaa sujuvan yhteyden koko alueelta Kehä II:lle. Uusi kokoojakatu on myös tärkeä bussien liikennöinnin kannalta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

2.2. Uutta ja nykyistä asutusta varten luodaan uusia katu- ja virkistysyhteyksiä, jolloin olemassa olevan katuverkon kuormitus tasaantuu ja palveluiden saatavuus parantuu. Uusi rakennettava kokoojakatu ja Kehä II:n uusi eritasoliittymä ovat tärkeä osa tätä ratkaisua.

2.3. Mahdollistetaan alueen liittäminen kevyen liikenteen verkkoon.

Erityisesti huomioidaan itä-länsi suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraittina.

### 3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäädytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakylmän tuotantoon soveltuville alueille.

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntitulojen, kehittämiskorvausten ja maankäyttösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

### Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Louhelaisen kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 27.5.2015 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen. Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja Markkula totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen sen.

### Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan 27.5.2015 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.5.2015 § 92

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan palveluihin tukeutuva, kaupunkimainen, viihtyisä ja paikalliset

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Uusi asutus on kerrostalovaltaista. Tavoitteena on riittävä asukas pohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään osa-alueeseen ja vaiheeseen.

1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitien viereen.

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan pääosin suojaviheralueeksi. Alueella varaudutaan Kehä II:n mahdolliseen kehittämiseen tulevaisuudessa bulevardina. Liikenteen haittojen vähentyessä suojaviheralueet voitaisiin rakentaa ja Nygrannaksen alue yhdistyisi tiiviimmin Suurpeltoon.

1.3. Alue tukeutuu Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Tarvittaville lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologisiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

## 2. Liikenne

2.1. Alueen liikenneratkaissa sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten, että tulevien asukkaiden edut ja tarpeet. Uutta asutusta varten suunnitellaan Kehä II:n läheisyyteen kokoojakatu, joka samalla poistaa paikallista läpiajoliikennettä nykyiseltä katuverkolta ja mahdollistaa sujuvan yhteyden koko alueelta Kehä II:lle. Uusi kokoojakatu on myös tärkeä bussien liikennöinnin kannalta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

2.2. Uutta ja nykyistä asutusta varten luodaan uusia katu- ja virkistysyhteyksiä, jolloin olemassa olevan katuverkon kuormitus tasaantuu ja palveluiden saatavuus parantuu. Uusi rakennettava kokoojakatu ja Kehä II:n uusi eritasoliittymä ovat tärkeä osa tätä ratkaisua.

2.3. Mahdollistetaan alueen liittäminen kevyen liikenteen verkkoon. Erityisesti huomioidaan itä-länsi suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraittina.

## 3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäädytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakyhmän tuotantoon soveltuville alueille.

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntitulojen, kehittämiskorvausten ja maankäyttösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Keskustelun kuluessa jäsen Lintunen ehdotti jäsen Klar-Nykvistin, jäsen Palomäen ja varajäsen Päivisen kannattama, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 10.6. pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Louhelainen tiedusteli, voidaanko jäsen Lintusen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja Louhelainen totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan 10.6.2015 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2015 § 97

## Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan palveluihin tukeutuva, kaupunkimainen, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Uusi asutus on kerrostalovaltaista. Tavoitteena on riittävä asukaspohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

1.2. Alue jakautuu neljään osa-alueeseen ja vaiheeseen.

1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisista ja lämminhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitien viereen.

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan pääosin suojaviheralueeksi. Alueella varaudutaan Kehä II:n mahdolliseen kehittämiseen tulevaisuudessa bulevardina. Liikenteen haittojen vähentyessä suojaviheralueet voitaisiin rakentaa ja Nygrannaksen alue yhdistyisi tiiviimmin Suurpeltoon.

1.3. Alue tukeutuu Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Tarvittaville lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologisiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

## 2. Liikenne

2.1. Alueen liikenneratkaisuissa sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten että tulevien asukkaiden edut ja tarpeet. Uutta asutusta varten suunnitellaan Kehä II:n läheisyyteen kokoojakatu, joka samalla poistaa paikallista läpiajoliikennettä nykyiseltä katuverkolta ja mahdollistaa sujuvan yhteyden koko alueelta Kehä II:lle. Uusi kokoojakatu on myös tärkeä bussien liikennöinnin kannalta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

2.2. Uutta ja nykyistä asutusta varten luodaan uusia katu- ja virkistysyhteyksiä, jolloin olemassa olevan katuverkon kuormitus tasaantuu ja palveluiden saatavuus parantuu. Uusi rakennettava kokoojakatu ja Kehä II:n uusi eritasoliittymä ovat tärkeä osa tätä ratkaisua.

2.3. Mahdollistetaan alueen liittäminen kevyen liikenteen verkkoon. Erityisesti huomioidaan itä-länsi suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraitina.

## 3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäähdytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakyhmän tuotantoon soveltuville alueille.

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntitulojen, kehittämiskorvausten ja maankäyttösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

## Käsittely

Esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että päätösklemmit muutetaan kuulumaan seuraavasti:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Asukasmäärä täsmentyy jatkosuunnittelussa ja lautakunta ottaa siihen kantaa myöhemmin kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja tarkastellessaan. Tavoitteena on riittävä asukas pohja joukkoliikennedyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään rakentamistypologialtaan erityyppiseen osa-alueeseen ja vaiheeseen.

1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitien viereen.

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan tässä vaiheessa pääosin suojaviheralueeksi. Liikenteen haittojen mahdollisesti tulevaisuudessa vähentyessä suojaviheralueet on mahdollista suunnitella tehokkaaseen rakentamiseen väylän välityskykyä heikentämättä.

1.3. Julkisille lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset.

Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

## 2. Liikenne

2.1. Alue yhdistyy Mankkaaseen ja Suurpeltoon uusien katu- ja virkistysyhteyksien kautta. Katuverkon osalta tavoitteena on mahdollistaa alueella joukkoliikenne. Nykyisen asutuksen osalta etsitään ratkaisuja, joilla tasataan olemassa olevan katuverkon kuormitusta, sekä parannetaan palveluiden saavutettavuutta.

2.2. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien osalta huomioidaan erityisesti itä-länsi suuntaiset yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraitina. Väylien laatuun kiinnitetään huomiota.

## 3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäädytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakyhmän tuotantoon soveltuville alueille.

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntitulojen, kehittämiskorvausten ja maankäyttösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

4. Lautakunnalle esitetään vuoden 2015 loppuun mennessä Suurpellon alueen tilannekatsaus suunnitelmiseen, alustavine aikatauluineen sekä alueen kehittämisen vaiheistus.

5

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi \_\_\_\_\_.

Puheenjohtaja Markkula ehdotti, että asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettävän tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Kemppi-Virtanen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän korjattu päätösehdotus ja puheenjohtaja Markkulan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja Markkula niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Asukasmäärä täsmentyy jatkosuunnittelussa ja lautakunta ottaa siihen kantaa myöhemmin kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja tarkastellessaan. Tavoitteena on riittävä asukaspohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään rakentamistypologialtaan erityyppiseen osa-alueeseen ja vaiheeseen.

1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisista ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitien viereen.

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan tässä vaiheessa pääosin suojaviheralueeksi. Liikenteen haittojen mahdollisesti tulevaisuudessa vähentyessä suojaviheralueet on mahdollista suunnitella tehokkaaseen rakentamiseen väylän välityskykyä heikentämättä.

1.3. Julkisille lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset.

Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologiaan yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

2. Liikenne

2.1. Alue yhdistyy Mankkaaseen ja Suurpeltoon uusien katu- ja virkistysyhteyksien kautta. Katuverkon osalta tavoitteena on mahdollistaa alueella joukkoliikenne. Nykyisen asutuksen osalta etsitään ratkaisuja,



Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

joilla tasataan olemassa olevan katuverkon kuormitusta, sekä parannetaan palveluiden saavutettavuutta.

2.2. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien osalta huomioidaan erityisesti itä-länsi suuntaiset yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraittina. Väylien laatuun kiinnitetään huomiota.

### 3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäähdytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakyhmän tuotantoon soveltuville alueille.

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntitulojen, kehittämiskorvausten ja maankäyttösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

4. Lautakunnalle esitetään vuoden 2015 loppuun mennessä Suurpellon alueen tilannekatsaus suunnitelmiseen, alustavine aikatauluineen sekä alueen kehittämisen vaiheistus.

### 5

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2018 § 67

### Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 241700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/83
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

3  
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely** Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Partasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.  
Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus ja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

**Päätös** Kaupunkisuunnittelulautakunta:  
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2018 § 72

**Päätösehdotus** Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 241700,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3  
pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

**Käsittely** Keskustelun kuluessa puheenjohtaja sekä Partanen ehdottivat asian palauttamista valmisteluun.

Louhelainen Kivekkään kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun seuraavin keskustelun aikana tehdyin muutosehdotuksin: Kaupunkisuunnittelulautakunta palauttaa kaavan valmisteluun alla olevin muutosesityksin. Lautakunta edellyttää, että näiden muutosten pohjalta tehdään vaihtoehtoisia esityksiä, joissa vähintään yhdessä otetaan nämä kaikki huomioon. Kunkin vaihtoehdon osalta esitellään lautakunnalle myös vaihtoehdon asukasmäärät sekä kaavatalous.

1) Palautuksen aikana harkitaan alueen jakamista useammiksi asemakaavoiksi, jotta nopeimmin valmistuvat osa-alueet eivät jää

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

odottamaan suunnittelutyötä, maankäytösopimusneuvotteluita tai valitusten käsittelyä.

2) Ennen lautakunnan seuraavaa käsittelyä, alueen eri osista laaditaan tarkemmat korttelisuunnitelmat, joiden avulla tutkitaan ja ohjeistetaan rakentamisen laatua ja tyyliä siten, että alueen eri osilla on selvät omat identiteettinsä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tarkastellaan missä tilanteissa eri kortteleissa on syytä osoittaa täsmälliset rakennuspaikat, missä ei ja missä soveltuvampi käytäntö olisi osoittaa nuolimerkinnällä raja, jota vasten rakennus tulee sijoittaa kiinni.

3) Kaikki uudet rakentamiseen tarkoitettavat, olemassa olevan rakennuskannan lähellä sijaitsevat korttelit, tarkastellaan uudelleen vielä sovittaen rakennusmassat paremmin olemassa olevaan rakennuskantaan istuviksi.

4) Asukasmäärätavoitetta vähennetään lautakunnan esittämien muutosten mukaisesti siten, että kaavaan jäävien asutusalueiden tehokkuutta ei nosteta.

5) Jatkosuunnittelussa varmistetaan, ettei pienmaaomistajien tonteille sijoiteta pelkästään parkkitilaa vaan maanomistajia kohdellaan tasa-arvoisesti.

6) Alueen suojeltavat luontokohteet ja niiden suojavyöhyke määritellään viher- tai erityisalueiksi.

7) Alueen liikenteen suuntautuminen nykyiseen ja rakennettavaan katuverkostoon tutkitaan eri rakentamisvaihtoehdoissa. Jos alueen jonkin osan rakentaminen edellyttää jonkin katuyhteyden rakentamista ensin, asemakaavamääräyksiin sisällytetään määrättyjen korttelien rakentamisen ajoitusta koskeva rajoitus.

8) Alueen kaavataloudesta laaditaan yhteenveto, josta käyvät ilmi eri ratkaisujen vaikutukset.

9) Alueen luontoselvityksen tarkistus otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

#### Keskiosa

10) Alueen keskiosa toteutetaan lautakunnan edellisen evästyksen mukaisesti siten, että alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita.

11) Ristitie -nimisen läpiajokadun linjausta muutetaan siten, että Ristitie liittyy suoraan Nygrannaksenhakaan ja Kranilanpelto -niminen tie liitetään Ristitiehen siten, että Kehä II:n kanssa rinnakkainen Ristitie poistetaan Nygrannaksentien risteyksen ja Kranilantien uuden risteyksen väliltä asuinkortteleiden länsipuolelta.

#### Eteläosa

12) Lukukallion lakialueet säilytetään rakentamattomina.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

13) Lukukallio -niminen tie poistetaan suunnitelmista.

14) Lukutien yhteys Lukusolmuun poistetaan suunnitelmasta ja Lukutietä kehitetään vain siltä osin, kun se tarvitaan palvelemaan Kokinkyläntien varren uusille asuintonteille kulkua Kokinkyläntieltä sekä kortteliin 26186 käyntiä Lukusolmusta. Samalla varmistetaan kuitenkin, että Uudenkylänmäki ei ole houkutteleva läpiajoo.

15) Kortteli 26186 on erityisen vaikea rakentaa suurten korkeuserojen vuoksi, ja sen muotoa ja rajautumista on tutkittava etenkin, jos katuverkoston muutos antaa siihen uusia mahdollisuuksia.

Lintunen ehdotti Louhelaisen palautusehdotusta muutettavan niin, että ehdotuksesta poistetaan eteläosaa koskevat muutokset. Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Lintusen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä, koska palautusehdotusta on myös vastustettu. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA äänesti Lintunen. EI äänestivät Partanen, Vainikainen, Särkijärvi, Oila, Louhelainen, Kivekäs, Kemppi-Virtanen, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Karhu. Kiijärvi äänesti tyhjää.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä yhtä (1) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää päättäneen palauttaa asian valmisteluun palautusehdotuksessa olevin muutosehdotuksin.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Lautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin muutosehdotuksin:

Lautakunta edellyttää, että näiden muutosten pohjalta tehdään vaihtoehtoisia esityksiä, joissa vähintään yhdessä otetaan nämä kaikki huomioon. Kunkin vaihtoehdon osalta esitellään lautakunnalle myös vaihtoehdon asukasmäärät sekä kaavatalous.

1) Palautuksen aikana harkitaan alueen jakamista useammiksi asemakaavoiksi, jotta nopeimmin valmistuvat osa-alueet eivät jää odottamaan suunnittelutyötä, maankäytösopimusneuvotteluita tai valitusten käsittelyä.

2) Ennen lautakunnan seuraavaa käsittelyä, alueen eri osista laaditaan tarkemmat korttelisuunnitelmat, joiden avulla tutkitaan ja ohjeistetaan rakentamisen laatua ja tyyliä siten, että alueen eri osilla on selvät omat

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

identiteettinsä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tarkastellaan missä tilanteissa eri kortteleissa on syytä osoittaa täsmälliset rakennuspaikat, missä ei ja missä soveltuvampi käytäntö olisi osoittaa nuolimerkinnällä raja, jota vasten rakennus tulee sijoittaa kiinni.

3) Kaikki uudet rakentamiseen tarkoitettavat, olemassa olevan rakennuskannan lähellä sijaitsevat korttelit, tarkastellaan uudelleen vielä sovittaen rakennusmassat paremmin olemassa olevaan rakennuskantaan istuviksi.

4) Asukasmäärätavoitetta vähennetään lautakunnan esittämien muutosten mukaisesti siten, että kaavaan jäävien asutusalueiden tehokkuutta ei nosteta.

5) Jatkosuunnittelussa varmistetaan, ettei pienmaaomistajien tonteille sijoiteta pelkästään parkkitilaa vaan maanomistajia kohdellaan tasa-arvoisesti.

6) Alueen suojeltavat luontokohteet ja niiden suojavyöhyke määritellään viher- tai erityisalueiksi.

7) Alueen liikenteen suuntautuminen nykyiseen ja rakennettavaan katuverkostoon tutkitaan eri rakentamisvaihtoehdoissa. Jos alueen jonkin osan rakentaminen edellyttää jonkin katuyhteyden rakentamista ensin, asemakaavamääräyksiin sisällytetään määrättyjen korttelien rakentamisen ajoitusta koskeva rajoitus.

8) Alueen kaavataloudesta laaditaan yhteenveto, josta käyvät ilmi eri ratkaisujen vaikutukset.

9) Alueen luontoselvityksen tarkistus otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

10) Alueen keskiosa toteutetaan lautakunnan edellisen evästyksen mukaisesti siten, että alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita.

11) Ristitie -nimisen läpiajokadun linjausta muutetaan siten, että Ristitie liittyy suoraan Nygrannaksenhakaan ja Kranilanpelto -niminen tie liitetään Ristitiehen siten, että Kehä II:n kanssa rinnakkainen Ristitie poistetaan Nygrannaksentien risteyksen ja Kranilantien uuden risteyksen väliltä asuinkortteleiden länsipuolelta.

12) Lukukallion lakialueet säilytetään rakentamattomina.

13) Lukukallio -niminen tie poistetaan suunnitelmista.

14) Lukutien yhteys Lukusolmuun poistetaan suunnitelmasta ja Lukutietä kehitetään vain siltä osin, kun se tarvitaan palvelemaan Kokinkyläntien varren uusille asuintonteille kulkua Kokinkyläntieltä sekä kortteliin 26186 käyntiä Lukusolmusta. Samalla varmistetaan kuitenkin, että Uudenkylänmäki ei ole houkutteleva läpiajoo.

15) Kortteli 26186 on erityisen vaikea rakentaa suurten korkeuserojen vuoksi, ja sen muotoa ja rajautumista on tutkittava etenkin, jos katuverkoston muutos antaa siihen uusia mahdollisuuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 12.5.2021 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

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

**Käsittely**

Keskustelun aikana Kivekäs 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 26.5.2021 pidettävään kokoukseen.

**Liitteet**

- 1 241700 Nygrannas mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 241700 Nygrannas lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

**Oheismateriaali**

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

39/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 86

12.05.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 94

26.05.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 34

02.03.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 40

16.03.2022

- Ei julkaista, 241700 Nygrannas mielipiteiden antajien yhteystiedot
- 241700c Nygrannas asemakaava
- 241700c Nygrannas ajantasakaava
- 241700c Nygrannas havainnekuva
- 241700c Nygrannas määräykset
- 241700 Nygrannas kaavaselostuksen liite
- 241700 Nygrannas kaavaselostus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	40/83
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 162	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 41	16.03.2022

1605/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 41

§ 41

## **Tontunmäki, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 211839 15.kaupunginosa, Niittykumpu**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Tontunmäen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 211839,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.10.2021 päivätyn ja 16.3.2022 muutetun Tontunmäki - Tomtekulla asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7396, 15. kaupunginosassa Niittykumpu alue 211839,

3

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

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa liikerakennusten korttelialue asuinpientalojen korttelialueeksi. Muutoksessa rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun  $e=0,35$  mukaan, joka vastaa viereisten rivitalokortteleiden rakennusoikeutta. Alueen rakennusoikeus pienenee 44 kerrosneliömetriä.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tontunmäki - Tomtekulla asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7396 käsittää osa korttelia 15018, 15 kaupunginosassa Niittykumpu alue 211839.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 9.6.2021.

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 31.5.2021.

### Alueen nykytila

Alue on yksityisomistuksessa.

Alue on 1961 valmistunut, yksikerroksinen noin 190 kerrosneliömetrin kokoinen yksikerroksinen myymälärakennus, jossa on yksi asunto. Alueella kasvaa suurehkoja lehtipuita ja pensaita. Alueen ajoneuvoliittymä on Tonttutyönkujalta.

### Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.- 29.11.2021. Nähtävilläoloaikana ei jätetty muistutuksia. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi lausuntoa kannanottoa. Lausuntojen johdosta kaavaehdotukseen lisättiin maanalaisia johtoja koskeva määräys.

### **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala 1 302 neliometriä.

Kokonaiskerrosala on 456 k-m<sup>2</sup>.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus pienenee 44 k-m<sup>2</sup>.

Korttelin 15018 tontti 17 on asuinpientalojen korttelialuetta (AP), alueelle voidaan rakentaa erillispientaloja, kytkettyjä pientaloja ja rivitaloja enintään kahteen kerrokseen.

Mahdollisimman suuri osa tontista tulee säilyttää puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää. Rakennusluvan yhteydessä alueelle tulee esittää tontin puustokartoitus.

Alueelle on rakennettava autopaikkoja erillispientalojen osalta kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, rivitalojen ja kytkettyjen pientalojen osalta yksi autopaikka 70 kerrosneliometriä kohden.

Alueen hulevesistä on huolehdittava. Hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille ja biosuodatusalueille tai hulevesirakenteisiin. Pihan pinnoitteissa tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja.

Alueella olevien maanalaisten johtojen päälle ei saa rakentaa. Rakentamiseen ryhtyvä on selvitettävä maanalaisten johtojen tarkka sijainti ja huomioitava ne suunnittelussa tai sovittava johtojen siirrosta johdon omistajan kanssa.

Liittyminen tontille tulee järjestää Tonttutyönkujan puolelta.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 23.6.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutus kustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 162

27.10.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 41

16.03.2022

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija

### **Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 162

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Tontunmäki - Tomtekulla asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7396, 15. kaupunginosassa Niittykumpu, alue 211839,

2

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Liitteet**

- 1 211839 Tontunmäki lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

### **Oheismateriaali**

- 211839a Tontunmäki asemakaava
- 211839 Tontunmäki kaavaselostus
- 211839 Tontunmäki selsotuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 42

16.03.2022

907/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 42

§ 42

**Puolarintie, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 322500, 21. ja 22. kaupunginosa, Henttaa ja Olari**

Valmistelijat / lisätiedot:

Pham-Linko Thuy

Peltola Katariina

Mäkelä Salla

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 Puolarintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 322500,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2022 päivätyn Puolarintie - Bolarsvägen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7355, 21. ja 22. kaupunginosassa Henttaa ja Olari, alue 322500,

3

pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

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

**Käsittely**

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



Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaupungilta, kaupunkitekniikan keskukselta. Kaavasta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa 2019.

### **Alueen nykytila**

Alue on nykyisin sekapuustoista kangasmetsää ja kallioaluetta. Alueella on suuret korkeuserot ja maasto laskeutuu voimakkaasti Ylismäentien linjauksesta pohjoiseen päin. Suunnittelualueen itäosan halki kulkee alueen pääkatu Ylismäentie sekä sen varressa kulkeva jalankulku- ja pyörätie. Suunnittelualueen läpi kulkee suosittuja ulkoilureittejä, jotka johtavat Keskuspuiston reittiverkoston. Virkistysarvojen lisäksi alueella on myös luontoarvoja, kuten liito-oravan elinalue ja uhanalainen laho-kaviosammaleesiintymä sekä pieni noro. Kaava-alueen koillisosassa sekä sen koillispuolella sijaitsee täyttömäkialueita. Alue sijoittuu maakunnallisesti arvokkaaksi kulttuuriympäristöksi luokitellun Olarin asuntoalueen pohjois- ja luoteispuolelle. Alueen koillispuolella sijaitsee Espoon Steinerkoulu ja Olarin koulu sekä erilaisia liikuntapalveluita kuten Olarin tennishalli ja urheilukenttiä. Kaava-alueen länsipuolella on rakentumassa Holmanpuisto II -asemakaavan mukainen uusi asuin- ja palvelualue. Alueen pohjoispuolelta alkaa laaja luonto- ja virkistysalue, Espoon Keskuspuisto.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa. Suunnittelualueella Olarin Huolto Oy:llä ja Fortum Espoo Power ja Heat Oy:llä on maanvuokrasopimuksia tai -käyttölupia.

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

Uusimaa-kaava 2050 Helsingin seudun vaihekaava 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.

Suunnittelualueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kaukalahden suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Lisäksi alueella on voimassa Keskuspuiston I:n osayleiskaava. Kaava-alue sijaitsee Espoon keskuksen ja Olarin välissä. Kaava sai lainvoiman vuonna 1999. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos on Espoon eteläosien yleiskaavassa ja Keskuspuiston I:n osayleiskaavassa osoitettu pääosin virkistysalueeksi. Kaava-alueen koillisosa on merkitty kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi. Puolarintie ja Ylismäentie on merkitty pääkaduiksi ja niitä yhdistämään on osoitettu liikennetunneli. Suunnittelualueen halki kulkee maakaasulinja. Alueelle on osoitettu myös

virkestysyhteyksiä, joiden sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa Keskuspuiston I:n osayleiskaavaan.

Suunnittelualueella on voimassa useita asemakaavoja: Friisinmalmi 320100 -asemakaava (hyv. 11.7.1974), Kuitinmäki 321800 -asemakaava (hyv. 7.7.1972), Kuitinmäki II B 321801 -asemakaavan muutos (5.4.1976), Olari 321100 -asemakaava (hyv. 18.2.1972), Olarinniitty 330200 -asemakaava (hyv. 26.9.1989) sekä Olarinniitty 330203 -asemakaavan muutos (hyv. 12.5.2003). Suunnittelualue on osin asemakaavoittamaton.

Valtaosa suunnittelualueesta on asemakaavoissa osoitettu virkestysalueeksi: lännessä luonnontilaisena säilytettäväksi puistoalueeksi (PL) sekä istutettavaksi puistoalueeksi (PI) ja idässä urheilu- ja virkestyspalvelualueeksi (VU). Urheilu- ja virkestysalueella on merkitty ohjeellisia palloilu- ja urheilukenttiä (vu). Muutosalueen pohjoisosassa on osoitettu lähivirkestysalue, jolla ympäristö säilytetään (VL/s). Kaava-alueelle sijoittuvat osat Puolarintiestä, Kalliolähteentiestä, Friisinkalliontiestä, Ylismäentiestä, Ylistörmästä, Sammalkalliontiestä ja Olarinkadusta ovat katualueita. Puolarintien rakentamattomassa itäosassa on varaus ohjeelliselle eri tasossa tapahtuvalle jalankululle (ke). Ylismäentiellä on kahdessa kohtaa Olarin asuinalueen pohjoispuolella varaukset kadun alittavalle jalankulku- ja pyörätielle (a) Ylismäenportti ja Ylistörmänportti, ja niiden yhteyteen on osoitettu alueet jalankululle ja pyöräilylle varatuille kaduille (pp). Ylismäentiehen rajoittuva osa kadun pohjoispuolen VU-alueesta on merkitty alueen osaksi, joka on hoidettava ja täydennysistutettava niin, että alueen luonne reunavyöhykkeenä säilyy (ev-1). Ylismäentien pohjoispuolelle, Sammalkalliontien liittymän länsipuolelle on osoitettu yleinen pysäköintialue (LP), jota tulee jäsenellä pienemmiksi yksiköiksi puu- ja pensasistutuksilla. Kaava-alueelle on myös merkitty useita ohjeellisia jalankulku- ja pyöräteitä (pp).

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.3.2020. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 23.4.2020 mennessä. Mielipiteitä saatiin 80 kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja kaksi kappaletta, kaupunginmuseon ja Carunan. Lausunto ja kannanotto merkittiin tiedoksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin 80 mielipidettä, joista suurin osa vastusti kaavoitusta. Seitsemässä palautteessa kannatettiin suunnitelman mukaisen katu-yhteyden toteuttamista. Yleisin perustelu vastustukselle oli alueen luonto- ja virkestysarvot sekä katuyhteyden tarpeettomuus. Osassa mielipiteitä annettiin palautetta kaavahankkeen ulkopuolisista asioista, kuten asuinrakentamisesta, palveluista ja liikennehankkeista.

Puolarintien asemakaavoitusta koskeva tiedotus- ja keskustelutilaisuus ja Kuunkadun ja Kuunkehrän kehittämistä koskeva asukastyöpaja oli tarkoitus järjestää nähtävilläolon aikana. Kevään 2020 koronaepidemian poikkeustilan takia tilaisuudet piti peruttaa lyhyellä varoitusajalla, eikä kaupungilla ollut valmiuksia kevään aikana järjestää korvaavia tilaisuuksia. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman mielipiteiden palautteesta nousseisiin kysymyksiin vastattiin videolla, joka laitettiin Puolarintien hankesivuille.

### **Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavaehdotuksella ja asemakaavan muutosehdotuksella muutetaan kaupunginosan 21. Henttaan ja 22. Olarin kaupunginosan rajaa. Raja on siirretty kulkemaan pohjoisemmaksi kaavan rajoja pitkin. Kaupunginosaraja kulkee metsässä ja Olarin koulujen korttelien rajoja pitkin.

Asemakaavassa osoitetaan Puolarintien jatkeen katualue nykyisten Puolarintien ja Ylismäentien katualueiden välille. Uusi katuosuus on noin 650 metriä pitkä ja siitä noin 225 metriä on sijoitettava kalliotunneliin (mak), jonka päällä oleva maanpinta ja kasvillisuus säilyvät. Kalliotunnelin kummallekin suuaukolle (ts) saa toteuttaa betonikannen, jotka tulee maisemoida ja jonka päälle tulee istuttaa kasvillisuutta. Tunnelin suuaukot ja häikäisyrakenteet tulee sovittaa maisemaan mahdollisimman huomaamattomasti ja mahdollisimman paljon luontoa säilyttäen. Lisäksi kalliotunnelin rakentamista koskee yleismääräys pykälä yksi (1 §), jonka mukaan mahdolliset tunnelin ulkopuoliset ilmanvaihtorakennelmat ja muut kunnallistekniikka tulee sopeuttaa ympäristöön mahdollisimman huomaamattomasti luontoa säilyttäen.

Puolarintien, Friisinkalliontien ja Ylismäentien nykyisiä katualueen rajoja tarkistetaan tarvittavilta osin ja tarpeettomat katualuevaraukset on osoitettu virkistysalueiksi. Puolarintien katualueelle on osoitettu uusi jalankulun ja pyöräilyn alikulku Kuitinkallionportti Olarinkadun liittymän länsipuolelle. Ylismäentiellä nykyisen asemakaavan mukaista mutta toteutumaton Ylistörmänportin alikulkua Ylistörmä-kadun liittymän yhteydessä siirretään hieman länteen. Ylismäenportti-niminen alikulkuvaraus Sammalkalliontien liittymän kohdalla poistetaan. Tarpeettomat alikulkuihin liittyvät katualuevaraukset osoitetaan yleisiksi pysäköintialueiksi (LP), joiden kautta sallitaan ajo viereisille tonteille. Lisäksi Puolarintien ja Olarinkadun liittymän läheisyyteen osoitetaan uusi yleinen pysäköintialue, joka palvelee erityisesti Keskuspuistoon saapuvia ulkoilijoita. Kaava-alueen yleisille pysäköintialueille on mahdollista osoittaa yhteensä noin 75 autopaikkaa. Katu- ja pysäköintialueiden rakentamista koskee yleismääräys pykälä kaksi (2 §) Rakenteet ja luiskat, jonka mukaan liikennealueiden rakenteet ja luiskat tulee sovittaa maastoon mahdollisimman paljon luontoa säästäen. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita.

Suurin osa kaava-alueesta on VL/s lähivirkistysaluetta, jonka määräyksissä on huomioitu alueen luonne, maisemallinen arvo ja ekologiset yhteydet.



Maisemallista arvoa on vahvistettu merkinnällä, jossa alueen metsäistä luonnetta maisemakuvassa tulee säilyttää. Alueella puusto tulee suojata työmaa-aikana. Lisäksi aluetta koskee yleismääräys pykälä kaksi (2 §) Rakenteet ja luiskat. Liikennealueiden rakenteet ja luiskat tulee sovittaa maastoon mahdollisimman paljon luontoa säästäten. Kaadettavien puiden tilalle tulee istuttaa uusia, kookkaaksi kasvavia puita. Näillä lähivirkistysalueilla sijaitsee pumppaamoiden rakennusaloja ja putkijohtoja.

Kaava-alueen itäpäässä on VU urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, jolle on varattu 300 k-m<sup>2</sup> rakennusoikeutta huolto- ja varastotiloille (vur). Huolto- ja varastotilojen on ajateltu palvelevan Olarinniityllä sijaitsevia kenttiä sekä alueella kulkevia ulkoilureittejä. Alueella sijaitsevat Olarinniityn kenttä ja ajantasa-asemakaavassa kenttävaraus on merkitty ohjeellisella urheilu- ja virkistysalueen merkinnällä (vu). Kaavakarttaan virkistysalueille on osoitettu paljon sijainniltaan ohjeellisia ulkoilureittejä. Useimmat ovat olemassa olevia reittejä.

Kaava-alueella sijaitsee kaksi pumppaamoja, jotka on merkitty (pu) ohjeellisella pumppaamon rakennusalalla. Alueen läpi kulkevia maanalaisia johtoja ei ole erikseen merkitty kaavakarttaa, mutta suojeltavilla alueilla, jossa luonnonympäristöön tulee osoittaa erityistä huomiota, on määrätty yleismääräys (3 §) maanalaisista johdoista. Suojeltavilla s-alueilla maanalaisten johtojen siirto- ja kunnostustöissä tulee pyrkiä säilyttämään alueen puustoa ja ympäristöä mahdollisimman paljon. Aluetta koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Päivänkajontien ja Ylismäentien risteuksen tuntumaan on merkitty alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä (eko-1). Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Kuitinkalliontunnelin pohjoispuolella Olarinhaankallion ja kaava-alueen itäpäässä Uusrinteen alueella sijaitsee suojeltavan alueen osa (s-1), jolla sijaitsee suojeltuja liito-oravien lisääntymis- tai levähdyspaikkoja.

Suunnitellun tunnelin länsipuolella (Kuitinkalliolla) Puolarintien eteläpuolella sijaitsee suojeltavan alueen osa (s-2) ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä norolehto suojavyöhykkeineen (s-3). Suojeltavan alueen osalla sijaitsee luonnonsuojelulla erityisesti suojeltavan lajin lahojaviosammalen esiintymisalue. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa. Norolehto suojavyöhykealueella sijaitsee vesilain mukaisesti suojeltu noro.

Suojeltavien kohteiden alueilla sijaitsee maanalaisia johtoja. Alueita koskee yleismääräyspykälä (3 §), jossa suojeltavilla s-alueilla maanalaisten johtojen siirto- ja kunnostustöissä tulee pyrkiä säilyttämään alueen puustoa ja ympäristöä mahdollisimman paljon. Aluetta koskevissa toimenpiteissä ja suunnitelmissa on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

### **Sopimusneuvottelut**

Maanomistus on kaupungilla ja kaavalla ei osoiteta asumista. Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen ei liity maankäytösopimusta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Kunnallistekniikan yleissuunnitelman (Ramboll 2020) mukaan hankkeen kokonaiskustannukset ovat noin 31,6 miljoonaa euroa. Tunnelin osuus kustannuksista on noin 18,9 milj. euroa ja tunnelin ulkopuolisen uuden katuosuuden osuus noin 7 milj. euroa. Ylismäentien, Olarinkadun ja Friisinkalliontien sekä niihin liittyvien pysäköintialueiden, jalankulun ja pyöräilyn reittien muutosten kustannuksiksi arvioidaan noin 5,7 miljoonaa euroa. Kokonaiskustannuksista noin 29,6 miljoonaa euroa on katu- ja puistorakentamisen kustannuksia ja noin 2 milj. euroa vesihuollon kustannuksia. Kustannuslaskelma sisältää suunnittelun ja työmaiden kuluja sekä 10 % suuruisen riskivaruksen.

Asemakaava-alueelle ei osoiteta uutta maankäyttöä, joka toisi kaupungille tuloja.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 13.3.2020 asemakaavan ja asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSL Helsingin seudun liikenne, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Gasgrid Finland Oy, lausuntopyyntö
- Elinvoiman tulosalue, liikunta ja kulttuuri, kannanottopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus/ ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

51/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 42

16.03.2022

- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

#### **Liitteet**

- 1 322500 Puolarintie, mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 322500 Puolarintie, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

#### **Oheismateriaali**

- 322500 Puolarintie, mielipiteen antajien yhteystiedot
- 322500a Puolarintie määräykset
- 322500a Puolarintie asemakaava
- 322500 Puolarintie kaavaselostus
- 322500a Puolarintie kaavaselostuksen liite

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 43

16.03.2022

5127/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 43

§ 43

## **Soukan liiketalo, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 411309, 33. kaupunginosa Soukka**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1  
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Soukan liiketalo osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 411309,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2022 päivätyn Soukan liiketalo asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7356, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 411309,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Käsittely**

Keskustelun aikana Järvinen Kemppi-Virtasen kannattama teki seuraavan muutosehdotuksen: "Poistetaan kaavamääräysten 1§ teksti: "kuitenkin vähintään 2 pp/asunto" polkupyöräpaikkoja koskevasta kohdasta. Perustelu: Katettuihin ja lukittavissa oleviin tiloihin rakennettavat polkupyöräpaikat ovat kalliita rakentaa, eikä ole perustelua olettaa, että jokaisessa asunnossa olisi todella tarve vähintään kahdelle tällaiselle paikalle. 1 pp/30 k-m<sup>2</sup> riittää varmasti."

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaavaa muutetaan siten, että joustetaan autopaikkojen laskentaohjeesta,

koska ollaan hyvien joukkoliikenneyhteyksien läheisyydessä, ja pysäköintipaikkojen määrän annetaan määräytyä markkinaehtoisesti.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta 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 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Keskustelun asiasta 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 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hyväksyneen Järvisen muutosehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

## Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Päätöksen jälkeen Nevanlinna pyysi pöytäkirjaan merkittäväksi, että hänen oli muutosehdotuksen äänestyksessä (asian 2. äänestys) tarkoitus antaa ääni vaihtoehdolle JAA.

## Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuin- ja liikerakennusten rakentuminen nykyisen liikekorttelin ja yleisen pysäköinnin alueelle. Asemakaavan muutos sisältää korttelin 33030 sekä katualuetta. Alueella muutetaan korttelin käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta. Kiinteistön kokonaiskerrosalaksi osoitetaan yhteensä 4 850 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeus nousee yhteensä 2 900 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8 179 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Soukan liiketalo - Affärshus i Sökö, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7356, käsittää korttelin 33030 ja katualuetta, 33. kaupunginosassa Soukka, alue 411309.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 7.10.2020.

### Alueen nykytila

Suunnittelualue on osa Soukan luonteeltaan rakennettua keskusta. Etäisyys Soukan tulevalle metroasemalle on noin 400 metriä. Kaava-alueella on nykyisin vuonna 1972 valmistunut liikerakennus, jossa sijaitsee kirjasto, myymälätoimintaa, työväenopisto ja taidekoulu. Rakennus on alkuperäinen ja kunnoltaan heikko, eikä täytä nykypäivän esteettömyysvaatimuksia. Rakennuksella ei ole tunnistettuja suojeluarvoja. Kaava-alueella on liikerakennuksen pysäköintipaikkojen lisäksi myös yleisen pysäköinnin alue. Kaava-alueeseen kuuluu osa Soukan keskeistä jalankulun ja pyöräilyn reittiä Soukanraittia sekä osa Soukantietä. Suunnittelualue on luonteeltaan rakennettua eikä alueella ole luonnontilaista ympäristöä. Suunnittelualueella on kuitenkin jonkin verran olevaa puustoa ja Soukanraitin aukiomaisessa tilassa myös avokallioita.

Kiinteistö on Oy Soukan liiketalon omistuksessa. Ympäröivät kadut ja yleinen pysäköintialue ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

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

#### Maakuntakaava

Uusimaa 2050 -kaavassa alue on osoitettu Pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi ja aluetta koskee myös taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen määräykset.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Suunnittelualue on varattu yleiskaavassa asuntoalueeksi (A), jonka läpi kulkee alueellinen kokoojakuu.

### **Asemakaava**

Alueella on voimassa Soukka II 33028-33040 asemakaava (lainvoimainen 21.5.1970). Kortteli 33030 on osoitettu yhdistettyjen liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueeksi (ALT1), johon saa myös sijoittaa toimistoja sekä viihdetarkoituksia ja sosiaalista toimintaa palvelevia tiloja. Liike- ja pienteollisuusrakennusten korttelialueella suurin sallittu kerrosluku on kaksi (II) ja rakennusoikeutta on 1 950 k-m<sup>2</sup>. Tontin pohjoispäätyyn on mahdollistettu kaksi kerroksinen autotallirakennus, jonka alle saa rakentaa maanalaista pysäköintitilaa (p II ma). Lisäksi liikerakennuksen kellarikerrokseen on sallittu autopaikkoja (a). Korttelissa autopaikkoja tulee rakentaa 1ap/ liike- ja työtilojen 50k-m<sup>2</sup> kohden.

Korttelin pohjoispäässä on pysäköintialue (LP), jonka kulku on Soukankujalta.

Soukantie on osoitettu katualueeksi ja Soukanraitti yleiselle jalankululle varatuksi katualueeksi. Soukanraitin eteläpäässä on alue (ma1), jonka alle saa tehdä autosäilytys-paikkoja ja tarpeellisia kulkuaukkoja naapurikortteliin kauppalan suostumuksesta.

Ympäröivät korttelit ovat asuinrakentamisen korttelialueita.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 28.9.2020. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 10.11.2020 mennessä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta jätettiin kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto.

Espoon kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta. Caruna Oy lausui alueen sähköverkosta ja toteaa, että alueella sijaitsee puistomuuntamo, jolle kaavamuutoksessa varattaisiin noin 20 m<sup>2</sup> kokoinen maa-alue. Helsingin seudun ympäristöpalvelut (HSY) lausuu alueen vesihuollon johdoista ja putkilinjoista. Koska kiinteistön Soukantien puoleinen raja siirtyy, jäävät HSY:n vesihuoltolinjat yksityisen kiinteistön puolelle ja uuden rakennuskannan alle. Tämän takia HSY:n

vesi- ja viemärijohdot tulee siirtää korttelilta yleiselle katualueelle. HSY:n kanssa on sovittava johtosiirtosuunnittelun lähtökohdista ja yleisistä periaatteista hyvissä ajoin ennen toteutusta. Soukankujalla HSY:n vesihuoltoputket sijaitsevat kiinteistön rajan tuntumassa. Jotta putkien kunnossapito ja huolto onnistuu asianmukaisesti, tulee kiinteistön pohjoisreunaan esittää kaavassa kaksi metriä leveä johtokuja.

Kiinteistömuuntamo tullaan sijoittamaan liiketalon pysäköintilaitoksen yhteyteen. Muuntamon sijoittamisesta on käyty neuvotteluja yhdessä Carunan ja hankekehittäjien kanssa. Soukantieltä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma. Katusuunnittelu on alkamassa ja myös siinä otetaan huomioon nykyiset johdot ja tarvittavat johtosiirrot. Soukan liiketalon hankesuunnittelua sovitetaan yhteen katusuunnittelun kanssa. Hanketoimija vastaa kustannuksista, jotka aiheutuvat asemakaavan mukaisen hankkeen toteuttamisesta. Kaavakartalla on esitetty johtovarausalue Soukankujan varteen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin kolme mielipidettä. Mielipiteet koskivat puuston säilyttämistä, rakennuksien julkisivua, täydennysrakentamista Soukassa sekä pysäköintiä. Kaavan mukaisessa uudisrakentamisessa on pyritty sovittamaan uusi rakentaminen ympäristöönsä parhaalla mahdollisella tavalla ja ottamaan huomioon myös kaupunkikuvalliset arvot. Olevaa puustoa on ohjattu mahdollisuuksien mukaan paikoin säästämään ja uutta puustoa istuttamaan. Hankkeen rakennuskorkeus on sovitettu osaksi alueen rakennettua ympäristöä ja maisemaa. Hankkeen vaikutusten arvioinnissa on tarkasteltu vaikutukset laajemmin Soukan kehittämisen osalta, siltä osin kuin kaavalla on ympäristöön suoraa vaikutusta. Soukassa on tiivistyvän kaupunkirakenteen ja Länsimetron rakentamisen sekä alueen kasvuennusteiden myötä voimakas tarve uudelle asuinrakentamiselle. Soukan kehittämistä on tarkasteltu laajemmin kokonaisuutena täydennysrakentamisen visiossa ja yleissuunnitelmassa. Asemakaavamuutoksessa yleisen pysäköinnin paikkoja jää Soukankujan ympäristöön vielä 58 autopaikkaa ja niitä on alueen asuntokerrosalaan nähden riittävästi.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa uusien asuin- ja liikerakennusten rakentuminen nykyisen liikekorttelin ja yleisen pysäköinnin alueelle. Asemakaavan muutos sisältää korttelin 33030 sekä katualuetta. Alueella muutetaan korttelin käyttötarkoitusta, kerroslukua ja rakennusoikeutta. Kiinteistön kokonaiskerrosalaksi osoitetaan yhteensä 4 850 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen myötä kiinteistön rakennusoikeus nousee yhteensä 2 900 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 8 179 m<sup>2</sup>. Korttelin 33030 tehokkuudeksi muodostuu  $e=1.49$

Asemakaavan muutoksessa on osoitettu asuin, liike - ja toimistotalojen korttelialue (AL). Kortteli muodostuu kahdesta rakennuksesta, joista



pohjoisemmassa sallitaan liiketilojen rakentaminen ja eteläisemmässä sallitaan asuinkerrostalon toteuttaminen. Asuinkerrostaloon tulee sijoittaa liiketilaa Soukanraitin tasolle.

Pohjoisempaan 1-kerroksiseen liikerakennukseen on osoitettu rakennusoikeutta liiketiloja varten 750 k-m<sup>2</sup>. Liikerakennuksen pohjoispuolelle on osoitettu kaupan huoltotilan ohjeellinen sijainti. Liikerakennus tulee toteuttaa viherkattoisena.

Eteläisempään asuinrakennukseen on osoitettu rakennusoikeutta asumiseen 4 100 k-m<sup>2</sup>, josta liike-, toimisto-, palvelu-, ja kerhotiloja varten on käytettävä vähintään 220 k-m<sup>2</sup>. Liiketilat sijoittuvat Soukanraitin varteen. Rakennuksen kerroskorkeus on porrastettu siten, että matalampi osa viisikerroksinen ja Kastevuorenraitin viereinen pääty seitsemänkerroksinen. Lisäksi asuinrakennuksen varsinaisten kerrosten alapuolelle voidaan osoittaa asuntoja Soukantien puolelle.

Liikerakennuksen ja asuinrakennuksen väliin on osoitettu asuinkorttelin piha, johon sijoittuvat leikki- ja oleskelualueet. Leikki- ja oleskelualueiden alan tulee olla vähintään 350 m<sup>2</sup>. Alan itäosaan tulee toteuttaa melueste. Pihalta on kulkuyhteys Soukanraitille, joka on pihan kanssa samalla tasolla. Pihalle tulee istuttaa puita ja pensaita sekä pihan ja raitin väliin tulee istuttaa puurivi. Viisikerroksisen rakennuksen osan päälle on osoitettu kattopiha, joka täydentää varsinaisen pihan ohella asukkaiden oleskelu- ja pihatiloja.

Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella kaavamääräysten mukaisesti.

Asemakaavamuutoksessa yleisen pysäköinnin alue (17 ap) poistuu. Soukantien ja Soukankujan risteyksen ympäristössä on pysäköintiä vielä kolmella alueella yhteensä 58 autopaikkaa, joten yleistä pysäköintiä jää alueelle riittävästi. Korttelin pysäköintiä on osoitettu pihakannen ja liikerakennuksen alle rakennettavaan pysäköintilaitokseen. Pysäköintilaitos palvelee sekä asumista että liiketiloja ja sinne ajetaan Soukantien kautta. Lisäksi liikerakennuksen eteen on osoitettu autopaikkoja, jotka palvelevat korttelin liiketiloja. Liittymä pysäköintipaikolle ja liiketilan huoltoon varten on osoitettu Soukankujalta. Asumisen jätehuolto on pysäköintilaitoksen yhteydessä ja huolto tapahtuu Soukantien kautta. Soukanraitin liiketilojen huolto voidaan toteuttaa Soukanraitin kautta.

Soukanraitti on osoitettu jalankululle ja polkupyöräilyyn varatuksi katualueeksi. Huoltoajo on sallittu erikseen osoitetuilla alueilla. Soukantie on osoitettu katualueeksi. Soukantieltä on laadittu kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise Oy, 2020). Soukantien länsireunalle ja Soukankujan alkupäähän on suunniteltu jalkakäytävät. Korttelin keskeltä Soukantien ja Soukanraitin välillä on jalankulkua varten julkinen hissi- ja

porrasyhteys. Yhteys tulee arkkitehtuurin keinoin integroida osaksi liikerakennusta.

Soukanraitin varteen on osoitettu säilytettävät alueet, jolla on kaupunkikuvallisesti merkittävää puustoa sekä avokalliota. Näiden alueiden puusto tulee suojata työmaa-aikana. Istutettavaa aluetta on osoitettu myös kaavaan merkityn ohjeellisen pysäköimispaikan lounaiskulmaan, erottamaan pysäköintialueen Soukanraitista puu- ja pensasistutuksin. Pysäköintialue tulee myös jäsentää puu- ja pensasistutuksin ja Soukanraitin laitaan toteuttaa tukimuuri.

Alueella on nykytilanteessa alueellista sähkönjakelua palveleva muuntamorakennus Soukantien huoltopihalla. Muuntamo sijoitetaan uuden liikerakennuksen kellaritasolle pysäköintilaitoksen yhteyteen.

Korttelin pohjoispäähän on osoitettu maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Varaus toteaa olemassa olevan HSY:n johdon.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Perittävät maksut**

Hakija(t) ovat maksaneet 21.10.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

Hallintosäännön I luvun 2. osan 3 §:n 21 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

### **Jatkokäsittely**

- Ote: Hakija
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Tonttiyksikkö kannanottoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Liitteet**

- 1 411309 Soukan liiketalo mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 43

16.03.2022

- 2 411309 Soukan liiketalo lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §43

**Oheismateriaali**

- Ei julkaista 411309 Soukan liiketalo, mielipiteen antajien yhteystiedot
- 411309a Soukan liiketalo asemakaava
- 411309 Soukan liiketalo kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 44

16.03.2022

8920/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 44

§ 44

## **Tapiolan keskus, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210438, 12. kaupunginosa Tapiola**

Valmistelijat / lisätiedot:  
Miettinen Juha  
Westerlund Ina  
Koivula Olli  
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 Tapiolan keskuksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210438,

2  
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 16.3.2022 päivätyn Tapiolan keskus - Hagalunds centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7388, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210438,

3  
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta  
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Tapiolan keskuksessa sijaitsevan asemakaavan muutoksen tavoitteena on käyttötarkoituksen muutoksella mahdollistaa rakennustaiteellisesti arvokkaan liike- ja toimistorakennuksen käyttö asumiskäyttöön. Kaavamuutoksessa pyritään ottamaan huomioon myös Tapiolan kulttuuriympäristön suojelutavoitteita.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tapiolan keskus - Hagalunds centrum, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7388, käsittää korttelin 12002, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210438.

### Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.8.2021.

### Alueen nykytila

Tapiola on Espoon ainoa kansallismaisemaksi luokiteltu alue. Se on myös ainoa modernin ajan tuottama ympäristö kansallismaisemiksi luokiteltujen alueiden joukossa.

Suunnittelualueena oleva tontti sijaitsee Tapiolan keskuksen länsiosassa. Sitä ympäröi lännessä Pohjantie, etelässä ja idässä Heikinkuja sekä pohjoispuolella Tapiolanraitti.

Suunnittelualueella on Aarne Ervin suunnittelema ja vuonna 1966 valmistunut kahdeksankerroksinen liike- ja toimistorakennus. Rakennus on rakennustaiteellisesti arvokas ja Tapiolan alkuperäisen kaupunkikuvaan kuuluvana säilytettävä ja tärkeä.

Ajoneuvoyhteys kiinteistölle tapahtuu Heikinkujan kautta. Kiinteistön autopaikat sijaitsevat rasiitteella viereisessä pysäköintitalossa.

Kiinteistön omistaa yksityinen maanomistaja Kiinteistö Oy Raitinlukko.

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

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Kohdemerkinnällä osoitetaan suurimmat ja monipuolisimmat valtakunnan keskuksen ulkopuolella olevat keskukset, joissa on monipuolisesti asumista, työpaikkoja sekä julkisia ja yksityisiä palveluja. Tässä tapauksessa kyseessä on Tapiola-Otaniemi -alue.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi, joka on merkitty C-K -kirjaimin. Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Tämän lisäksi Tapiola on kaupunkikuvallisesti arvokas alue, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia, vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen.

Alueella on voimassa 210422 Tapiolan keskus -asemakaava (lainvoimainen 12.1.2011). Asemakaavan korttelissa 12002 tontilla 17 oleva suunnittelualue on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K). Rakennusoikeutta on liike- ja toimistorakennusten korttelialueella 4 000 k-m<sup>2</sup>.

Liikerakennus, ns. ”Viategin talo”, on rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus (sr-1), jota ei saa purkaa tai turmella. Rakennus on enintään kahdeksankerroksinen likimääräiseltä tasolta +13.25 metriä merenpinnasta alkaen.

Korttelialueen alle saa rakentaa maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen ja väestönsuojan tiloja. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi autopaikka toimistokerrosalan 70 k-m<sup>2</sup> kohti ja vähintään yksi autopaikka liikekerrosalan 50 k-m<sup>2</sup> kohti. Jos liiketilojen autopaikat sijoitetaan maanalaiseen yhteispysäköintiin, autopaikkanormina käytetään yksi autopaikka 70 k-m<sup>2</sup> kohti. Pysäköintinormit perustuvat autopaikkojen vuorottaiskäyttöön. Autopaikat saa sijoittaa maanalaiseen pysäköintilaitokseen tai korttelin 12002 LPA-alueelle.

Piha-alueille sijoittuvien pinnoitteiden, rakennelmien ja muiden rakenteiden tulee sopeutua arvokkaaseen ympäristöön. Korttelinosan tai alueen aitaaminen on kielletty. Oleskelupihan saa kuitenkin osittain aidata.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 25.8.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 13.9.2021 mennessä. Mielipiteitä ei saatu yhtään kappaletta. Lausuntoja saatiin yksi kappale.

Caruna Espoo Oy totesi kaavan vaikutusten olevan vähäisiä ja sanoi ottavansa tarkemmin kantaa vaikutuksiin kaavaehdotusvaiheessa.

### **Asemakaavan muutosehdotus**

Kaava-alueena olevan tontin käyttötarkoituksimerkintä laajenee liike- ja toimistorakennusten korttelialueesta (K) asuin-, liike-, palvelu- ja toimistorakennusten korttelialueeksi, johon saa rakentaa hoiva-asumista tai asuntolan (AL-1).

Korttelialueen rakennusoikeus säilyy ennallaan 4 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku nousee kahdeksasta (VIII) yhdeksään (IX). Tällöin luodaan mahdollisuus hyödyntää rakennuksen katolla jo olemassa olevan tilat paremmin esimerkiksi asuinkäyttöön.

Käyttötarkoituksen muutos luo moninaisen käyttötarkoituksen mahdollistavan ratkaisun. Rakennuksen suojelumerkinnällä turvataan rakennuksen kulttuurihistorialliset, rakennustaiteelliset ja kaupunkikuvalliset arvot. Rakennusta ei saa purkaa, eikä sen ominaispiirteitä saa muuttaa. Korjaus- ja muutostöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa, jotta voidaan varmistaa arvojen säilyminen.

Maantasokerroksessa ei sallita asumista, eikä suositella asuntojen aputilojen sijoittamista tähän kerrokseen. Maantasokerrosta kehitetään avaamalla näkymiä ja kulkuyhteyksiä kaupunkitilaan, jolloin luontevaa käyttötarkoitusta edustavat sellaiset liike- tai palvelutilat, jotka eivät tarvitse julkisivujen lasipintojen umpeen teippaamista, mutta eivät myöskään pihatilaa käyttöönsä.

Tapiolan hengen mukaisesti tulee piha-alueella säilyttää männyt, avokalliot ja pihan vihreä luonne. Lisäksi pihalla tulee säilyä alkuperäisen Jussi Jänneksen pihasuunnitelman henki. Sisääntulon edustalla oleva betoninen maljamainen istutusallas säilytetään.

### **Mitoitus**

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 2 237 m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala on 4 000 k-m<sup>2</sup>, joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta  $e=1,79$ .

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

### **Sopimusneuvottelut**

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

### **Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma**

Kaava-alueesta on laadittu kortteli- ja pihasuunnitelma.

### **Perittävät maksut**

Hakija on maksanut 28.6.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

### **Hyväksyminen**

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

### **Jatkokäsittely**

- Ote: hakija
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristökeskus, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa Oyj, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

### **Päätöshistoria**

#### **Liitteet**

- |   |  |
|---|--|
| 1 | 210438 Tapiolan keskus lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |
|---|--|

#### **Oheismateriaali**

- 210438a Tapiolan keskus asemakaava
- 210438 Tapiolan keskus kaavaselostus



Espoon kaupunki

Pöytäkirja

65/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 45

16.03.2022

414/00.01.02/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 45

§ 45

## **Kaupunkisuunnittelulautakunnan kokousaikataulun vahvistaminen**

Valmistelijat / lisätiedot:

Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

### **Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päättää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset pidetään syyskaudella 2022 klo 17.30 alkaen seuraavasti: 17.8., 31.8., 14.9., 28.9., 12.10., 26.10., 9.11., 23.11., 8.12.

2

päättää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan syyskauden seminaari järjestetään 5.10.2022 klo 17:00 alkaen.

3

päättää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan varsinaiset jäsenet, varajäsenet, kaupunginhallituksen ja nuorisovaltuuston edustajat sekä kaupunkisuunnittelukeskuksen erikseen nimeämät henkilöt voivat osallistua seminaareihin.

4

päättää suorittaa seminaarista aiheutuneet kustannukset sekä seminaariin osallistuville luottamusmiehille lautakuntien palkkiosäännön mukaiset kustannusten korvaukset kaupunkisuunnittelulautakunnan määrärahoista.

### **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

### **Selostus**

Espoon kaupungin hallintosäännön II luvun 2 §:n mukaan toimitella pitää kokouksensa päättämäärinään aikoina ja päättämäärinään paikassa. Saman pykälän mukaan kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

66/83

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 45

16.03.2022

estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Espoon kaupungin hallintosäännön VII luvun 2§ mukaisesti lautakuntien jäsenille maksetaan kokouspalkkiota enintään kahdesta iltakoulusta tai seminaarista vuodessa.

Seminaareista lähetetään erikseen kutsut ohjelmiseen.

#### **Oheismateriaali**

- Kaupunkisuunnittelulautakunnan syksy 2022

## § 46

**Päätöksiä ja kirjelmiä****Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsee tiedoksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökset 28.2.2022, 28 §, 29 §, 33 §, 34 §.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

merkitsi tiedoksi kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökset 28.2.2022, 28 §, 29 §, 33 §, 34 §.

**Selostus****Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 28, Alueen varaaminen Niittykummusta Espoon Asunnot Oy:lle asuinkerrostalojen suunnittelua varten (pöydälle 24.1.2022)**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Espoon Asunnot Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen asuntorakentamisen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 28.2.2023 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontinluovutus päätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

4

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan.

Kaupungilla on oikeus määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta, mikäli varaus alueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla.

Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se päättää olla jatkamatta varausta.

5

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyäessä luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

6

Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

7

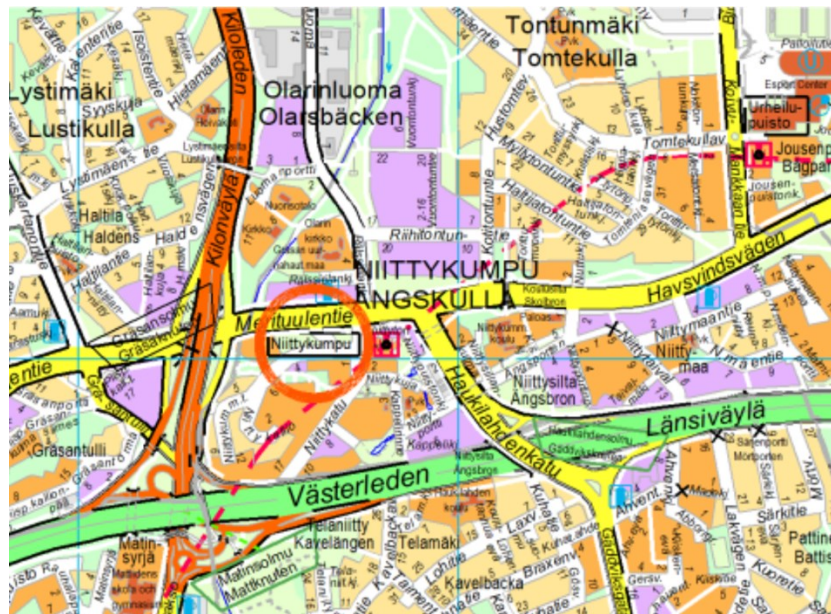
Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla tontilla hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia.

8

Varauksen saaja on tietoinen, että hankkeen on toteutettava 30 autopaikkaa kortteliin 15038 sijoittuvaan pysäköintilaitokseen 26.5.2020 allekirjoitetun esisopimuksen mukaisesti.

9

Varauksen saaja on tietoinen, että Niittykummun alueelle on tehty kunnallistekniset suunnitelmat. Rakentaminen on parhaillaan käynnissä ja työt valmistuvat 2022 kesään mennessä.'



### Aikaisemmat päätökset

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto varasi 10.9.2018 § 119 tehdyllä päätöksellä Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiölle ja Espoon Asunnot Oy:lle alueen yhteisesti asuntorakentamisen suunnittelua varten. Varauspäätöstä jatkettiin 2.12.2019 § 78 tehdyllä päätöksellä entisin ehdoin 30.11.2020 saakka. Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö ja Espoon Asunnot sopivat tämän jälkeen, että Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö luopuu hankkeesta ja kohde menee kokonaan Espoon asunnoille. Koska em. aiemmat varaukset ehtivät päättyä ennen nyt esitettävää varausta, varausta esitetään päätettäväksi uutena varauksena.

### Tiedot varausalueesta

Varausalue sijaitsee Niittykumpu I -nimisellä asemakaavamuutosalueella. Aluetta koskeva kaavaehdotus on ollut nähtävillä talvella 2013 samassa yhteydessä metrokeskuksen kaavamuutoksen kanssa. Alue on myöhemmin rajattu pois metrokeskuksen kaavasta. Niittykumpu I:n kaavamuutos edellyttää olemassa olevien pysäköintialueiden siirtämistä tai pysäköintijärjestelyjen muuttamista.

### Perustelu varauspäätökselle

Varaus edesauttaa osaltaan monipuolisen asuntojakauman toteutumista Niittykumpuun. Alueen varaus Espoon Asunnot Oy:lle toteuttaa MAL-sopimuksen tavoitetta, jonka mukaan Espoon asuntotuotannosta vähintään 20 % on valtion tukemia tavallisia 40 vuoden korkotukilainalla toteutettuja asuntoja tai erityisryhmien asuntoja.

**Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 29,  
Alueen varaaminen Nuijalasta Fortum Power and Heat Oy:lle  
lämpölaitoksen suunnittelua varten**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti varata Fortum Power and Heat Oy:lle oheiseen liitekarttaan ohjeellisesti merkityn alueen lämpölaitoksen suunnittelua varten.

Varausehdot:

1

Varaus on voimassa 31.12.2022 saakka.

2

Jatkovaraus tai tontin vuokrauspäätös valmistellaan erikseen, mikäli alueen suunnittelu etenee kaupungin asettamien tavoitteiden mukaisesti. Tällöin tontinvuokrausneuvottelut aloitetaan varauksensaajan kanssa. Tontin hinnoittelussa ei hyvitetä suunnittelukuluja.

3

Varauksensaaja on tietoinen siitä, että hanke edellyttää asemakaavan muuttamista. Varauksensaaja on velvollinen laatimaan kustannuksellaan kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa kaikki asemakaavoituksen ja hankkeen edellyttämät suunnitelmat ja selvitykset. Varauksensaajan tulee yhteistyössä kaupungin kanssa varmistaa suunnitelmien toteutettavuus. Varauksensaaja vastaa kaikista hankkeen edellyttämistä suunnittelu- ym. kustannuksista.

4

Kaupunki ei vastaa varauksensaajalle mahdollisesti aiheutuvista kustannuksista, haitoista tai vahingoista siinä tapauksessa, että varaus raukeaa tai tontinluovutusehdoista ei päästä sopimukseen ja varaus ei johda tontin luovutukseen.

5

Kaupungilla on oikeus seuraamuksitta määrätä varaus kesken varausajan raukeamaan tai olla jatkamatta varausta ja varata varauksen kohde kolmannelle, mikäli varausalueen suunnittelu ei etene kaupungin asettamien periaatteiden ja tavoitteiden mukaisesti tai kaupunkia tyydyttävällä tavalla tai mikäli varauksensaaja varausaikana asetetaan konkurssiin tai selvitystilaan tai muutoin joutuu tilanteeseen, jossa on ilmeistä, ettei varauksensaaja pysty suoriutumaan velvoitteistaan. Kaupunki ei vastaa vahingoista, haitoista eikä kustannuksista, mikäli se määrää varauksen raukeamaan tai päättää olla jatkamatta varausta.

6

Varauksensaaja on velvollinen pyydettyään luovuttamaan teettämänsä tonttia koskevat selvitykset ja tutkimukset (esimerkiksi maaperätutkimus, luontoselvitys) ja kaavoituksen tai poikkeamismenettelyn pohjana olleet suunnitelmat kaupungille korvauksetta siinäkin tapauksessa, että varaus raukeaa. Kaupungilla on oikeus hyödyntää em. asiakirjoja rajoituksitta.

7

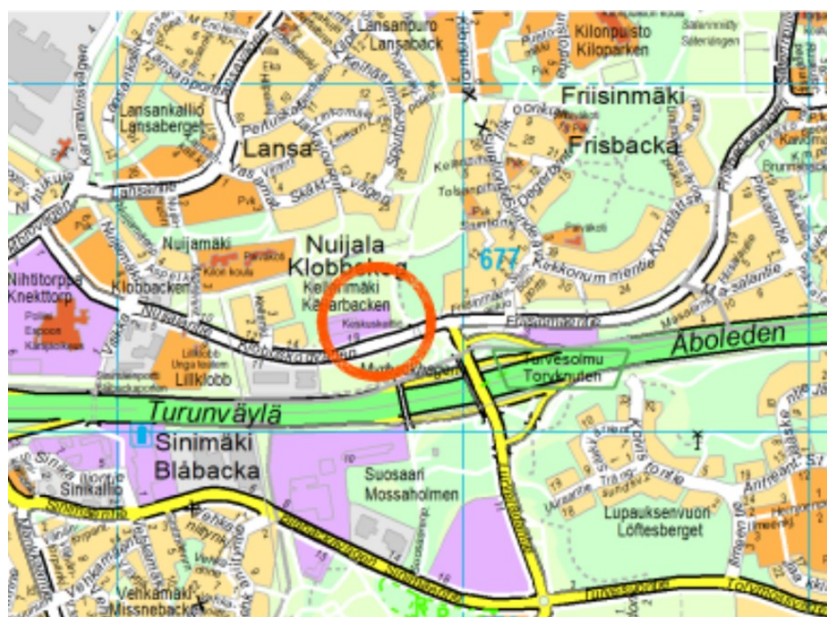
Kaupungilla on oikeus käyttää varausaluetta muuhun tarkoitukseen varauksensaajaa kuulematta.

8

Varauksensaaja on tietoinen, että suurin osa alueesta on vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella peltokäyttöön.

9

Varauksensaajalla tai sen valtuuttamalla on oikeus tehdä varattavalla alueella hankkeen edellyttämiä maaperä- ym. tutkimuksia. Mikäli tutkimuksia on tehtävä kohdassa 8 mainitulla vuokra-alueella, on siitä saatava vuokralaisen suostumus.



### Hakemus

Fortum Power and Heat Oy hakee 17.11.2021 päivätyllä hakemuksella suunnitteluvarausta osoitteessa Nuijalantie 20 sijaitsevalle tontille (54118/3).

Fortum Power and Heat Oy tuo hakemuksessa esiin, että he ovat tutkineet alueen soveltuvuutta sähkökattilan ja lämpöpumppupohjaisen energian tuotannon toteutuskohteeksi. Espoon edustajien kanssa yhteistyössä

tehdyn esiselvityksen perusteella Fortum Power and Heat Oy näkee varattavan alueen soveltuvan hyvin edellä mainitun hankkeen toteuttamiseen. Tämän myötä Fortum Power and Heat Oy pyytää alueen varaamista suunnitteluun, jotta he voivat selvittää tarkemmin yhteistyössä Espoon kaupungin viranomaisien ja eri suunnittelualojen asiantuntijoiden kanssa soveltuuko alue heidän energiatuotantohankkeensa toteuttamiseen.

Fortum Power and Heat Oy:n mukaan hankkeella olisi keskeinen rooli energiamurroksessa. Fortum Power and Heat Oy tuo hakemuksessaan, että hanke muun muassa mahdollistaa energian kiertotalouden edistämisen ja ekologisen lämmöntuotannon kaupunkiympäristössä.

Fortum Power and Heat Oy mukaan toteutuessaan hankkeella olisi merkittäviä vaikutuksia nykyiseen energiatuotantolaitosten määrään Espoossa. He tuovat esiin, että ainakin Tapiolassa maakaasulla toimivan laitoksen tulevaisuutta tultaisiin harkitsemaan.

#### **Tiedot varausalueesta**

Varattava alue on pinta-alaltaan noin 5 749 m<sup>2</sup> ja on merkitty voimassa olevassa kaavassa liike- ja toimistorakennusten sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennusten korttelialueeksi (KTY-2). Fortum Power and Heat Oy:n esittelemän hankkeen sijoittuminen alueelle edellyttää asemakaavamuutosta.

Varattava alue on tällä hetkellä vuokrattu lyhytaikaisella maanvuokrasopimuksella peltokäyttöön.

#### **Perustelu varauspäätökselle**

Hanke tulisi palvelemaan alueen lämmöntuotannossa ja olisi kiertotalouden edistämisen kannalta hyödyllinen. Hanke tukee Espoon kaupungin kaukolämmön tuotantoon liittyvää hiilineutraaliustavoitetta. Esitetään alueen varaamista Fortum Power and Heat Oy:lle 31.12.2022 saakka.

#### **Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 33, Keilaniemen tunnelin eteläpään ramppien toteuttamista ja SRV Yhtiöt Oyj:n Keilalahdentien varren toimistorakennushanketta koskevat valmistelukehotukset**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti

1

kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta toimistorakennushanketta varten varatun alueen asemakaavan laadintaa.



2

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa aloittamaan neuvottelut valtion kanssa sopimuksesta Keilaniemen tunnelin eteläpään hyväksytyyn tiesuunnitelmaan sisältyvien vielä toteuttamatta olevien ramppien toteuttamisesta sekä siihen liittyvästä kustannusjaosta kaupungin ja valtion kesken.

3

kehottaa jatkamaan kohtien 1 ja 2 valmistelua niin, että ramppien toteuttamisen käynnistämisestä voidaan päättää 30.6.2023 mennessä, ja että samassa yhteydessä voidaan päättää menettelystä, jolla Keilalahdentien toimistorakennushankkeesta saatavat tontinmyyntitulot kohdistetaan Kehä I:n ramppien toteuttamiskustannusten kaupungin osuuteen.



Kehä I Keilaniemessä ja tunnelin eteläpään rampit

Kehä I:n Keilaniemen tunneli avattiin liikenteelle 4.9.2019. Tunnelin päälle on rakennettu puisto. Tunnelin lisäksi Kehä I:n uudistamishankkeeseen Keilaniemessä sisältyivät tunnelin pohjoispäässä Otasolmun eritasokiertoliittymä sekä tunnelin eteläpäässä Länsiväylältä Keilaniemeen johtavat rampit.

Hyväksytyyn tiesuunnitelmaan sisältyvät tunnelin eteläpään suunnitellut rampit, joiden avulla päästäisiin Keilaniemestä suoraan Länsiväylälle sekä Helsingin että Hangon suuntaan. Näitä rampeja ei ole kuitenkaan vielä toteutettu. Nyt Keilaniemestä Länsiväylälle mentäessä on ajettava tunnelin pohjoispäässä sijaitsevan Otasolmun kiertoliittymän kautta. Kun valtuusto

päätöksi lokakuussa 2016, että tunneli rakennetaan täysimittaisena käynnissä olevan parantamistyön yhteydessä, arvioitiin päätöksen perusteluissa, että tunnelin eteläpään ramppijärjestelyt voidaan tehdä myöhemmin, koska liikennemäärät eivät vielä niitä edellytä. Toisaalta valtuusto myös halusi rajoittaa tiehankkeen kustannuksia siten, että tiehankkeen menot eivät ylittäisi tunnelin viereisten tonttien myynnistä saatavia tuloja.

Keilaniemen alue on nyt kehittymässä merkittävästi voimakkaammin kuin vielä jokin aika sitten arvioitiin. Keilaniemen alueen kehittäminen on kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston keväällä 2018 tekemien päätösten jälkeen edennyt jatkuvasti voimistuen. Metro, Kehä I:n tunnelointi ja tuleva Raide-Jokerin pääte pysäkki ovat lisänneet merkittävästi Keilaniemen vetovoimaa. Alueella on rakenteilla ja vireillä useita uusia rakennushankkeita. Keilaniemeen ollaan suunnittelemassa ja kaavoittamassa yleistä kalliopysäköintilaitosta, jolla luodaan edellytykset Keilaniemen alueen maankäytön tehostamiselle ja monipuolistamiselle sekä ympäristön elävöittämiselle ja laadun parantamiselle. Tämän kehityksen seurauksena tunnelin eteläpään tiesuunnitelmassa esitetyt rampit tarvitaan pikemmin kuin aiemmin arvioitiin.

Yleisenä tavoitteena on Keilaniemen alueen kehittyminen kansainvälisesti ja kansallisesti merkittäväksi, eläväksi ja viihtyisäksi yritysten, tutkimuksen ja monipuolisen innovaatiotoiminnan kasvualustaksi, joka elää tiiviissä vuorovaikutuksessa Aalto-yliopiston kanssa ja jossa asutaan ja eletään, ja jonka erityispiirteinä ovat erinomaiset paikalliset ja kansainväliset joukkoliikenneyhteydet sekä alati vilkas rantaraitti.

Valtuusto päätti 17.8.2020 § 112 merkitä tiedoksi vastauksen valtuustokysymykseen Keilaniemen liikenteen toimivuudesta ja eteläisten liittymien rakentamisesta Kehä I:lle. Kysymyksessä ja sen käsittelyn yhteydessä oli nostettu esiin mm: Miten ja millä aikataululla kaupunki pikaisesti selvittää Keilaniemen liikenteen toimivuuden parantamismahdollisuudet? Millaisia rahoitusvaihtoehtoja on olemassa tai luotavissa, jotta määräraha vähintään Keilaniemen eteläisten liittymien rakentamiseksi saadaan pikaisesti käyttöön ilman että tästä muodostuu rasite verovaroin rahoitettavalle kuntataloudelle? Vastauksessa annettiin esitettyihin kysymyksiin tarkemmat vastaukset etenkin ennakoitavissa olevan työpaikka- ja asuntorakentamisen vaikutuksista liikenteen toimivuuteen.

Puuttuvien ramppien toteuttamisen kustannus on noin 20 milj. euroa (alv 0 %). Niiden toteuttaminen liikenteellä olevan tunnelin suuaukolle vaatii huolellista suunnittelua. Mm. työnaikaiset liikennejärjestelyt on mietittävä huolella liikenneturvallisuuden ja sujuvuuden kannalta. Kaupunki on laatimassa kyseisten ramppien rakennussuunnitelmia. Suunnitelmat valmistuvat vuoden 2022 alussa. Edellytykset ramppien rakentamisen käynnistämiseksi ovat vuoden 2022 lopussa.

Ramboll Finland Oy:n vuoden 2021 lopussa laatimassa Kehä I:n länsiosan liikenneselvityksessä todetaan mm. seuraavaa: "Keilaniemen Kehä I:n eritasoliittymästä on toteutettu toistaiseksi vain etelän suunnasta Keilaniemeen johtavat rampit. Ilman Keilaniemestä etelän suuntaan johtavia rampeja Otasolmun kiertoliittymä kuormittuu iltapäivisin erittäin voimakkaasti Keilaniemestä purkautuvan suuren liikennevirran seurauksena. Tämä seurauksena Otasolmun kiertoliittymän Kuusisaarentien tulohaaran välityskyky uhkaa ylittyä jo lähivuosina, jolloin jonot idän suunnasta voivat kertyä hyvin pitkiksi, mikä haittaisi liikennettä myös muilla ajosuunnilla. Keilaniemen eteläsuuntaisten ramppien toteuttaminen on laadittujen toimivuustarkastelujen valossa Keilaniemen alueen kiireellisin toimenpide."

Tunnelin eteläpäähän Keilaniemestä Länsiväylälle johtavien ramppien tarve on entisestään korostunut nyt, kun Keilaniemeen ollaan suunnittelemassa maanalaista yleistä kalliopysäköintilaitosta. Yleinen kalliopysäköintilaitos on välttämätön edellytys Keilaniemen kehittämiseksi. Yleistä kalliopysäköintilaitosta varten laadittiin maanalaisten asemakaava, jonka valtuusto hyväksyi 7.12.2020. Kyseinen kaava on lainvoimainen.

Kalliopysäköintilaitoksen toteuttamisesta vastaisi Regenero Oy, jonka suunnitteluvarausta jatkettiin kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostossa 29.11.2021. Koko laajuudessaan keskus pysäköintilaitokseen tulisi 3 000 pysäköintipaikkaa. Ensimmäisessä toteutusvaiheessa olisi 1 600 pysäköintipaikkaa. Tavoitteena on, että louhintatyöt käynnistyvät vuonna 2022 ja ensimmäinen vaihe valmistuu 2025.

Ensimmäisessä toteutusvaiheessa laitokseen on tulossa kaksi sisään/ulosajoramppia: toinen Keilaniemen eteläosaan tunnelin eteläpäähän kohdalle Varman tulevan toimistorakennuksen yhteyteen ja toinen Keilaranta-kadulle Raide-Jokerin itäpuolisen tulevan liikekorttelin yhteyteen. Em. sisään/ulosajoramppeihin pääsee suoraan ja sujuvasti pääväyliltä niin, ettei liikenne rasita Keilaniemen katuverkkoa. Uusimmat alueen maankäytön kehittämisen huomioivat liikenneselvitykset osoittavat, että rampit Keilaniemestä Länsiväylälle tarvitaan viimeistään vuonna 2025.

Lisäksi tarkoitus on ramppien rakentamisen yhteydessä kehittää Länsiväylän pohjoispuolista kevyen liikenteen reittiä Keilaniemen kohdalla nykyistä sujuvammaksi ja turvallisemmaksi.

### **SRV:n Keilalahdentien toimistorakennushanke**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 11.1.2021 § 15 varata SRV Yhtiöt Oyj:lle Keilaniemestä Keilalahdentien varrelta alueen toimistorakennushankkeen selvittämistä, kehittämistä ja toteutusta varten 30.6.2022 saakka päätöksessä mainituin ehdoin.

SRV on selvittämässä ja suunnittelemassa varausalueelle uutta pääkonttoritasoista toimistorakennusta. Alue sijaitsee Keilalahdentien varrella ja rajautuu Länsiväylältä Kehä I:lle johtavaan liikenne-ramppiin. Alustavissa suunnitelmissa toteutettavaksi suunnitellun toimistorakennuksen laajuus on noin 22 000 kem<sup>2</sup>. Rakennettava toimistorakennus mahdollistaa vähintään noin 1 300 uuden työpaikan sijoittumisen Keilaniemen alueelle. Alustavien selvitysten perusteella SRV on jättänyt kaupungille asemakaavanmuutosshakemuksen, jonka pohjalta kaavoitusprosessia ollaan käynnistämässä.

Suunnittelualue on osittain tällä hetkellä Väyläviraston hallinnassa olevaa maantietäaluetta. Alueen kaavoittamisesta korttelialueeksi on neuvoteltu kaupungin, Uudenmaan ELY-keskuksen ja Väyläviraston kesken. Valtion puolelta on todettu, ettei kyseiselle maantietäalueelle enää ole tarvetta, joten valtion puolelta ei ole periaatteessa estettä alueen muuttamisesta korttelialueeksi.

Neuvotteluissa tuli kuitenkin selväksi, että korttelin suunnittelussa on otettava huomioon siihen rajautuvan Kehä I:n rampin suunnittelu ja toteuttaminen ja erityisesti rampin turvallisen liikennöinnin edellyttämät riittävät näkymät.

Keilaniemen tunnelin eteläpäähän uusien ramppien toteuttaminen edellyttää muutoksia myös Länsiväylältä Helsingin suunnasta tulevien ramppien linjauksiin ja korkotasoihin. Tästä seuraa, että SRV:n toimistohankkeen suunnittelu kytkeytyy tiiviisti Kehä I:n ramppien suunnitteluun. Ramppien huolellisella suunnittelulla maankäyttöä tehostaen voidaan osaltaan luoda edellytyksiä uuden korkeatasoisen toimistohankkeen suunnittelemiselle ja toteuttamiselle Keilaniemeen.

Kun alueen käyttötarkoitus muuttuu muuhun kuin nykyiseen maantiekäyttöön, siirtyy tienpitäjän omistama lakanneen maantien tiealue tienpitäjältä korvauksetta tässä tapauksessa kaupungin omistukseen. Kaupungilla on tällöin mahdollista käyttää maanmyynnistä saatavia tuloja alueelle toteutettavien liikennejärjestelmiin rahoittamiseen.

### **Kehä I:n rampit ja SRV:n toimistorakennushanke**

Kehä I:n tunneloinnin ja siihen liittyvien liikennejärjestelyiden kustannuksista on vastannut kokonaisuudessaan Espoon kaupunki, vaikka kysymyksessä onkin valtion tie. Kaupungilla ei ollut taloudellisesti perusteita lähteä tekemään kyseisiä rampeja etukäteen. Tuolloin pidettiin tärkeänä, että tunneli saadaan rahoitettua tunnelin ansiosta saatavilla maanmyyntituloilla.

Keilaniemen tunnelin eteläpäähän hyväksytyssä tiesuunnitelmassa esitetyt Länsiväylälle johtavat rampit ovat tulleet tarpeellisiksi nopeammin kuin tunnelista päätettäessä arvioitiin. Keilaniemen kehittäminen on

etenemässä jatkuvasti voimistuen ja tämä edellyttää ramppien toteuttamista jo vuosina 2023-2025. Keilaniemen kehittämisen kannalta tärkeä yleinen kalliopysäköintilaitos on tarkoitus toteuttaa vuosina 2022-2025. Kalliopysäköintilaitoksen eteläinen sisään/ulosajotunneli tulee Keilaniemen tunnelin eteläpään viereen.

Ramppien rakentamiseen liittyy kiinteästi SRV:n toimistorakennushanke, jota suunnitellaan Kehä I:n viereen Keilalahdentien varrelle. Tontista saatavia myyntituloja voidaan käyttää ramppien toteuttamisen rahoittamiseen. Näin on perusteltua kiirehtiä hankkeen edellyttämän asemakaavanmuutoksen valmistelua.

Rampit parantavat myös yleisesti valtion tien (Kehä I) sujuvuutta ja välityskykyä, joten olisi perusteltua, että valtio osallistuisi ramppien rahoittamiseen. Ramppien toteuttamisesta on tehtävä valtion kanssa sopimus, jonka valmistelu eli neuvottelut valtion kanssa on perusteltua käynnistää viipymättä.

Tässä käsiteltävät hankkeet ovat Tapiolan taseyksikön alueella, jossa alueelta saatavat maanmyyntitulot ja sopimuskorvaukset on korvamerkitty alueen infran rahoittamiseen. Tapiolan taseyksikön puitteissa on perusteltua kehittää menettely, jossa SRV:n hankkeen tontin myynnistä saatavat tulot korvamerkitään Kehä I:n ramppien rahoittamiseen.

**Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto 28.02.2022 § 34, Kehä I:n Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamista ja Maarinsolmun ympäristön kehittämistä koskevat valmistelukehotukset**

Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti

1  
kehottaa kaupunkisuunnittelulautakuntaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta kiirehtimään Maarinsolmun eritasoliittymän asemakaavan laadintaa ja käsittelyä, ja saattamaan sen kaupunginhallituksen käsittelyyn mahdollisimman pikaisesti.

2  
kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa aloittamaan neuvottelut valtion kanssa sopimuksesta Maarinsolmun eritasoliittymän toteuttamiseksi sekä sen kustannusjaosta kaupungin ja valtion kesken.

3  
kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa laatimaan Maarinsolmun ympäristöstä vireillä oleviin ja tuleviin asemakaavanmuutoksiin liittyen kokonaistarkastelun, jolla luodaan edellytykset alueen kehittämiseksi korkeatasoiseksi, vetovoimaiseksi ja tehokkaaksi alueeksi Tapiolan ja Otaniemen väliin Raide-Jokerin ja Kehä I:n varrelle. Lisäksi tarkastelulla

pyritään turvaamaan Maarinsolmun eritasoliittymän ja alueen muun infran toteuttamisen rahoitus kaupungin osalta Tapiolan taseyksiköstä Maarinsolmun ympäristöstä saatavilla maanmyyntituloilla ja maankäyttökorvauksilla.

4

että kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaostolle esitetään kesäkuun 2022 loppuun mennessä tilannekatsaus Maarinsolmun eritasoliittymästä ja sen ympäristöstä.



Tapiolan ja Otaniemen välissä sijaitsevan Kehä I:n ja Kalevalantien risteuksen eli Maarinsolmun ympäristö on voimakkaasti kehittyvä alue. Alueen kehitykseen vaikuttaa myös erityisesti rakenteilla oleva Raide-Jokeri, jonka pysäkki sijaitsee Otaniemen puolella Kehä I:n vieressä. Otaniemen metroasemallekin on vain reilun kilometrin matka.

Kehä I:n ja Kalevalantien risteys on tällä hetkellä valo-ohjattu tasoliittymä. Se on Kehä I:n ainoa tasoristeys Länsiväylän ja Lahdenväylän väillä. Risteykseen on suunniteltu Maarinsolmun eritasoliittymä, mutta sen kaava ja toteutus ovat auki.

Tapiolan puolella on vireillä useita hankkeita ja niihin liittyviä kaavoitusprosesseja. Tietäjätien, Kalevalantien ja Kehä I:n rajaamalle alueelle on jo toteutettu useita uusia asuinkerrostaloja ja useita uusia asuntohankkeita on kaavoitusvaiheessa.

Tapiolan puolelle on vireillä seuraavat hankkeet, joiden kokonaisvolyymi on noin 70 000 kem<sup>2</sup>:

Tapiolan Lämpö Oy:n toimistotilojen ja varikon tontille on laadittu jo usean vuoden ajan asemakaavanmuutosta asumiskäyttöön. Tapiolalaisten asuntoyhtiöiden omistaman Tapiolan Lämpö Oy:n toiminta on kehittynyt hyvin voimakkaasti. Yrityksen toiminnan kehittäminen nykyisessä paikassa ei ole enää mahdollista. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 9.12.2021 palauttaa jo pitkään odotetun kaavan uudelleen valmisteltavaksi ja rajasi kerrosluvun 10:ksi. Tontista joudutaan ottamaan julkiseksi alueeksi noin neljännes, joten tontin kehittämismahdollisuuksia on rajattu voimakkaasti.

Julius Tallberg-kiinteistöt Oyj on kehittämässä Laurean tonttia ja siihen liittyvää kaupungin omistamaa tonttia asuinkäyttöön. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 2.11.2020 kaupungin omistaman tontin varauksesta ja jatkoi varausta 29.11.2021. Päätöksen mukaan alueelle tulee suunnitella viihtyisä, kaupunkimainen ja tehokkaaseen joukkoliikenneyhteyteen tukeutuva ekologinen asuinrakennuskokonaisuus.

Spektri Business Parkin laajat pysäköintikentät pyritään saamaan nykyistä tehokkaampaan käyttöön. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 9.8.2021 edellytysten luomiseksi Spektrin alueen kehittämiseksi ja toteuttamiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden. Päätöksen mukaan alueen kehittämisessä ja suunnittelussa tulee pyrkiä toiminnallisesti monipuoliseen, elävään ja joustavaan kaupunkirakenteeseen, jossa asumisen yhteydessä on palveluja ja toimitiloja ottaen huomioon vaihteittainen toteuttaminen ja ympäristön kehittyminen sekä, jossa pysäköintipaikat toteutetaan laadukkaasti ja niin, että ne ovat pääosin työntekijöiden, asiakkaiden ja asukkaiden yhteiskäytössä. Erityisesti uudet asunnot tulee kytkeä luontevasti Spektriin, että alue kehittyy vetovoimaisena ja elävänä työpaikkakeskittymänä.

Kalevalantien ja Tietäjätien kulmauksessa nykyisin sijaitsevan toimistokiinteistön omistaa Työeläkevakuutusyhtiö Elo. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.12.2021 asemakaavanmuutosehdotuksen nähtäville asetettavaksi. Tontille suunnitellaan asuntoja.

Kaupunki omistaa puistoalueen Kalevalantien ja Kehä I:n lounaiskulmassa. Kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto päätti 4.10.2021 jatkaa alun perin 7.3.2016 päätettyä suunnitteluvarausta HOAS:lle opiskelija-asuntojen suunnittelua varten. Varausehtona on nyt puurakenteinen rakennus. Alue sisältyy Maarinsolmun asemakaavaan. HOAS voi käynnistää hankkeen ripeästi sen jälkeen, kun kaava on tullut voimaan, koska ARA-käsittelee hakemuksia nykyisin tarpeen mukaisesti joustavasti.

Lisäksi alueella on Carunan sähköasema ja Nordea Henkivakuutus Suomi Oy:n omistama kiinteistö, jossa toimii päivittäistavarakauppa, ravintola ja polttoaineenjakelupiste. Nämä toiminnot sisältyvät Maarinsolmun kaavaan

nykyisessä muodossaan, mutta Carunan tontti pienenee, kun tontin itäinen rakentamaton osa tarvitaan eritasoliittymän liikennealueeksi. Caruna on todennut supistuvan tontin olevan pitkällä tähtäimellä ahdas, koska sähkön tarve on voimakkaasti kasvamassa. Uusi suurempi sähköasema olisi mahdollista toteuttaa Kehä I:n itäpuolelle Vaisalantien päässä sijaitsevalle vapaalle tontille. Nykyisiä Carunan ja Nordean omistamia alueita Maarinsolmun vieressä on tulevaisuudessa mahdollista kehittää kokonaisuutena merkittävästi.

Otaniemen puolella on toteuttamisvaiheessa ja vireillä useita uusia toimitilahankkeita:

Technopolis Oyj on toteuttamassa Innopoli 4:ää. VTT:n käyttöön toteutetaan kolme rakennusta: ensimmäinen vaihe on valmis, toinen vaihe on rakenteilla ja kolmas vaihe edellyttää vielä kaavamuutosta. Vireillä oleva asemakaavanmuutos käsittää Innopoli 4:n vaiheet 3-5 sekä asuntorakentamista Innopoli 4:n itäpuolelle.

Innopoli 1:n ja 2:n edustalle Tekniikantien varteen suunnitellaan pysäköintilaitosta, joka palvelee myös Innopoli 4:ää.

Technopolis Oyj:llä on Raide-Jokerin pysäkin pohjoispuolella tontti, jonka jatkokehittäminen on auki.

Open Innovation Housen tontille on rakenteilla Espoon oikeustalo.

Senaatti-kiinteistöt myi vuoden 2021 lopussa pitkään rakentamattomana olleen Maarinaukion tontin (22 500 kem<sup>2</sup>, 16-krs) NREP:lle. Tontille suunnitellaan huoneistohotellia ja päivittäistavarakauppaa. Tontille on tulossa myös polttoaineenjakekupiste. Tontilla on jo käynnissä maanrakennustyöt.

Ramboll Finland Oy laati vuoden 2021 lopussa Kehä I:n länsiosaa koskevan liikenneselvityksen, joka käsittää myös Maarinsolmun. Uutena lähtötietona oli mm. Helsingin päätös siirtää kaikki Tallinnan liikenne Länsisatamaan, mikä lisää liikennettä Kehä I:llä (erityisesti raskasta liikennettä).

Liikenneselvityksessä todetaan Maarinsolmusta mm. seuraavaa:

"Tallinnan matkustaja- ja tavaraliikenteen keskittämisestä Länsisatamaan on tehty periaatepäätös ja uusi satamatunneli on suunniteltu avattavan liikenteelle vuoden 2028 alussa. Länsisataman raskaan liikenteen kasvuksi on ennustettu vuodesta 2019 vuoteen 2030 mennessä 39 % ja vuoteen 2040 mennessä noin 66 %. Länsisataman raskas liikenne kulkee kokonaisuudessaan Länsiväylän ja edelleen pääosin Kehä I:n länsiosan kautta Helsingin kantakaupungin raskaan liikenteen ajokiellosta johtuen.



Myös merkittävä osa Länsisataman henkilöajoneuvoliikenteestä kulkee samaa reittiä.

Kehä I:n (mt 101) Laajalahden kohdan parannustöiden valmistuttua Kalevalantien/Tekniikantien liittymä jää Kehä I:n ainoaksi tasoliittymäksi Länsiväylän ja Lahdenväylän välillä. Nykyinen tasoliittymä muodostaa Kehä I:lle merkittävän pullonkaulan, joka heikentää liikennejärjestelmän toimintavarmuutta mm. Länsisataman kuljetusten osalta. Toimivuusongelmat kärjistyvät lähivuosina, mikäli liikenne palautuu koronapandemiaa edeltävälle kasvu-uralle. Väliytiskyvyn täyttyminen aiheuttaa kasvavia ruuhkia sekä Kehä I:n että Kalevalantien ja Tekniikantien tulosuunnilla.

Liikenteen ja keliolosuhteiden vaihtelujen takia väliytiskyky ylittyy joinakin päivinä, jolloin jonoutuminen on huomattavasti keskivertoa suurempaa ja viivytykset pitkiä. Onnettomuusherässä tasoliittymässä syntyy myös muita ennakoimattomia häiriöitä, jotka voivat aiheuttaa pitkiä viivytyksiä myös ruuhkahuippujen ulkopuolella.

Liikenteellisten häiriöiden lisäksi nykyinen liittymä on altis meritulvalle. Liittymäalue on vähitellen painunut useita kymmeniä senttejä ja painuminen todennäköisesti jatkuu edelleen. Nykyisellä korkeustasolla keskimäärin viiden vuoden välein toistuva meritulva yltää Tekniikantielle ja Kehä I:n itäiselle ajoradalle, jolloin pidempiaikaiset liikennekatkokset ovat mahdollisia."

"Hanketta voi pitää liikenneturvallisuuden sekä seudullisen ja valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimintavarmuuden näkökulmasta kiireellisenä.

Maarinsolmun eritasoliittymä on yhteiskuntataloudellisesti selkeästi kannattava hanke, joka synnyttää jo lähitulevaisuudessa 2-3 milj. euron vuosittaiset liikennehyödyt. Hankkeen hyöty-kustannussuhde on 2,1 ja rakentamiskustannusarvio noin 48 milj. euroa. Hankkeesta on laadittuna tiesuunnitelma. Toteuttaminen edellyttää vielä kaavan hyväksymistä sekä yksityiskohtaisemman rakennussuunnitelman laadintaa."

"Maarinsolmu keventää liikennekuormitusta monin paikoin katuverkolla ja erityisesti Kehä II:lla, jolloin hankkeen turvallisuus- ja sujuvusvaikutukset kohdistuvat liikenneverkkoon myös laajemmalla alueella."

Maarinsolmun kaavaehdotuksessa varattava liikennealue on pienin mahdollinen. Se mahdollistaa kuitenkin tarvittaessa myös Hagalundintunnelin päälle johtavien ramppien toteuttamisen.

Maarinsolmusta on laadittu tiesuunnitelma, jota ei ole vielä voinut viedä viralliseen hyväksymiskäsittelyyn, koska kaavaa ei ole vielä hyväksytty. Liittymätyyppi tulee olemaan rombinen eritasoliittymä, jossa varaudutaan

Hagalundintunnelin päälle johtaviin ramppeihin. Tiesuunnitelma voidaan hyväksyä, vaikka kaavasta valitettaisiin. Rakennussuunnitteluun tulee varata aikaa 1,5-2 vuotta. Rahoitus on vielä auki.

Maarinsolmun eritasoliittymä on suuri investointihanke (noin 48 milj. euroa, alv 0 %), jonka kustannukset jaetaan kaupungin ja valtion kesken erikseen sovittavassa suhteessa.

Maarinsolmun ympäristön hankkeilla on suuri merkitys Maarinsolmun eritasoliittymän rahoittamisessa.

Maarinsolmun ympäristössä on kysymys Suomen oloissa ainutlaatuisesta aluekokonaisuudesta, joka sijaitsee hyvien joukkoliikenneyhteyksien varrella ja Tapiolan puutarhakaupungin ja Otaniemen kampuskaupunginosan välissä ja jonka keskeltä kulkee valtakunnallisesti merkittävä Kehä I. Lisäksi alue rajoittuu Laajalahden Natura-alueeseen.

Maarinsolmun ympäristöstä on perusteltua laatia vireillä oleviin ja tuleviin asemakaavanmuutoksiin liittyen kokonaistarkastelu, jolla luodaan edellytykset alueen kehittämiseksi korkeatasoiseksi, vetovoimaiseksi ja tehokkaaksi alueeksi Tapiolan ja Otaniemen väliin Raide-Jokerin ja Kehä I:n varrelle ja jolla turvataan Maarinsolmun eritasoliittymän ja muun infran toteuttamisen rahoitus kaupungin osalta Tapiolan taseyksikköön liittyen Maarinsolmun ympäristöstä saatavilla maanmyyntituloilla ja maankäyttökorvauksilla. Kokonaistarkastelu tarvitaan yksittäisten kaavahankkeiden taustaksi ja perustelemiseksi, alueen kokonaiskuvan hahmottamiseksi sekä kokonaistalouden turvaamiseksi, alueen suuntaviivojen selvittämiseksi ja kirkastamiseksi. Laadittavan kokonaistarkastelun avulla tulevien hankkeiden suunnitelmia voidaan arvioida osana kokonaisuutta. Tavoitteena on myös saada materiaalia kaupungin markkinointiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 25.5.2016 § 92 hyväksyä Maarinsolmun ja sen lähialueiden jatkosuunnittelua ohjaamaan kahdeksan teesiä, joista tähän yhteyteen on perusteltua poimia teesit 2 ja 4:

- Maarinsolmun eritasoliittymän tulee yhdistää Tapiola ja Otaniemi kaupunkimaisesti niin, että siirtyminen alueelta toiselle myös jalan ja polkupyörällä voi tapahtua miellyttävästi ja turvallisesti (Teesi 2).
- Joukkoliikenteen asemien läheisyys ja suurimittakaavainen väyläalue perustelevat Maarinsolmun ympäristöön tehokasta ja korkeaakin rakentamista kuitenkin niin, että alueelle syntyy kaupunkimaista viihtyisää lähiympäristöä ja että suuretkin rakennusmassat muodostavat yhtenäisiä harmonisia kokonaisuuksia, ei irrallisia torneja. HOAS:lle varatun korttelin massoittelu tulee toteuttaa esitettyä matalampana. (Teesi 4).

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 38, § 39, § 40, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46**

## **Muutoksenhakukielto**

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