



Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.04.2022

Kokoustiedot

Aika 27.04.2022 klo 17:30 - 19:42

Paikka Teams

| | | | |
|-------|---------------------------------|-------------------------------|-------------------|
| Läsnä | Särkijärvi Jouni J. | puheenjohtaja | |
| | Aarnio Antti | jäsen | |
| | Ülle Auli | jäsen | |
| | Finström Verna | jäsen | |
| | Havu Isto | jäsen | |
| | Järvinen Hannu | jäsen | |
| | Kemppi-Virtanen Pirjo | jäsen | |
| | Kivekäs Liisa | jäsen | |
| | Lindholm Julia | jäsen | |
| | Nevanlinna Risto | jäsen | |
| | Portin Anders | jäsen | |
| | Pirhonen Antti | varajäsen | |
| | Vehmanen Emma- Stina | jäsen | |
| | Hokkanen Torsti | kaupunkisuunnittelujohtaja | |
| | Eronen Tiina | sihteeri | |
| | Leino Essi | yleiskaavapäällikkö | |
| | Keränen Ossi | asemakaavapäällikkö | |
| | Kaitanen Susanna | liikennesuunnittelupäällikkö | |
| | Kare Aleks | lakimies | |
| | Elo Tiina | kaupunginhallituksen edustaja | |
| | Jalkanen Joel | | (klo 17:30-19:00) |
| | Kuusisto-Hjort Paula | suunnittelupäällikkö | (klo 17:30-19:00) |
| | Hämäläinen Tanja Helena YTET | erikoissuunnittelija | (klo 17:30-19:00) |
| | Sahlsten Sonja | arkkitehti | (klo 17:30-19:00) |
| | Ruokonen Miika | kaavoitusinsinööri | (klo 17:30-19:00) |
| | Reitmaa Outi | aluearkkitehti | (klo 17:30-18:30) |
| | Nuotio Johanna | asemakaavainsinööri | (klo 17:30-18:30) |
| | Lahtinen Jatta | yleiskaavasuunnittelija | (klo 17:30-18:30) |
| | Ajo Miia | kaavoitusinsinööri | (klo 17:30-18:30) |

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Isto havu
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 4.5.2022.

Käsitellyt asiat

| Pykälä | Liite | Otsikko | Sivu |
|---------------|--------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| § 59 | | Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen | 5 |
| § 60 | | Pöytäkirjan tarkastajan valinta | 6 |
| § 61 | 1 - 4 | Kyytimäki, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 512100, 44. kaupunginosa Kauklahti (Kh-Kv asia) | 7 |
| § 62 | 5, 6 | Valokeilanaukio, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220837, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia) | 20 |
| § 63 | 7 | Olarinluoma asemakaava muutosehdotus hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 321525, 22. kaupunginosa Olari | 31 |
| § 64 | 8 | Hepokorvenkallion asemakaavan kompensatioselvitys | 36 |
| § 65 | | Lautakunnan seminaarin jatkotoimet | 40 |

§ 59

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 20.4.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/38

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 60

27.04.2022

§ 60

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajiksi valittiin Isto Havu.

1854/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.04.2022 § 61

§ 61

Kyytimäki, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi, alue 512100, 44. kaupunginosa Kauklahti (Kh-Kv asia)

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Kyytimäen asemakaavaehdotuksesta, alue 512100,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 1.4.2020 päivätyn ja 27.4.2022 muutetun Kyytimäki – Skjutsbacken asemakaavan, piirustusnumero 7291, 44. kaupunginosassa Kauklahti, alue 512100

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan asian hylkäysehdotuksen: "Esitän, että kaava hylätään. Perustelut: Hanke lohkaisee laajan alueen pois Näkinmetsän luontoalueesta, joka toimii myös maakunnallisesti arvokkaana ekologisena yhteytenä Keskuspuiston ja Nuuksion välillä. Kaava-alue luokitellaan "ekologisen verkoston kannalta tärkeäksi luontoalueeksi" (Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvitys). Kaava-alue sijaitsee lisäksi kahden ekologisten yhteyksien kannalta kriittisen pullonkaulan välissä. Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvityksen mukaan "Keskuspuiston ja Nuuksion välinen yhteys on erittäin tärkeää turvata, jotta Keskuspuisto säilyy elinvoimaisena ja monimuotoisena luonnon ydinalueena". Selvityksessä todetaan myös, että "kaavoitus on avainasemassa, kun ekologisten yhteyksien säilymistä pyritään turvaamaan". Kyytimäen luontoselvityksen mukaan "Kyytimäen merkittävin luontoarvo on sen kuuluminen laajempaan metsäkokonaisuuteen eli Näkinmetsään". Edelleen luontoselvityksen

mukaan Näkinmetsän ongelma on reunavaikutuksen lisääntyminen, mikä on seurausta rakentamisen työntymisestä vähitellen metsäalueen sisäosia kohti. Kaava ei ole muutenkaan sijainniltaan kaupunkirakenteen kannalta hyvä.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu hylkäysehdotus ja asiasta on äänestettävä. Lautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen hylätä asiassa tehdyn hylkäysehdotuksen ja hyväksyä asian esittelijän päätösehdotuksen mukaisena.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Nevanlinna ja Ülle jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen ja eriävät mielipiteet perusteluineen on lisätty asian liitteisiin.

Selostus

Asemakaavalla mahdollistetaan uuden pientaloalueen rakentuminen Hansatien (Ison maantie) pohjoispuolelle Kaukalahden asemalta koilliseen. Tavoitteena on, että suunnittelualueelle muodostuu maastonmuotoja huomioiva pientalokokonaisuus, jossa on vaihtelevaa asuntokantaa korttelitehokkuuksilla $e=0.25-0.40$.

Asemakaavan suunnittelussa on huomioitu alueen suojelukohteet, virkistys- ja luontoarvot, viheryhteydet, kaavatalous sekä arvokkaat kulttuuri- ja luontokohteet. Asemakaavoituksessa on myös tarkasteltu uuden rakentamisen suhdetta maisema- ja kulttuuriympäristöön sekä virkistys- ja luontoalueisiin. Suunnittelussa on huomioitu tärkeänä osana myös alueen itäpuolella pohjoiseteläsuunnassa kulkeva maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys.

Kaavan rakentamisalueiden alle jää kuitenkin osa EU:n luontodirektiivin II-liitteen lajin, lahokaviosammaleen elinympäristöalueista. Viime vuosina uhanalaiseksi luokitellun lajin selvitysmetodit ovat kehittyneet ja sen seurauksena oletetaan, että laji on huomattavasti aiemmin arvioitua yleisempi ja pelkästään Espoon alueella on viime vuosina tehty yli 500 havaintoa lajista. Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa käytyjen neuvottelujen perusteella on päädytty ottamaan osa lajin elinympäristöalueesta hankkeen rakentamisalueeksi ja käyttämään kaavaprosessissa luonnonsuojelulain mukaista yleispoikkeamista.

Kaavaratkaisu ei vaaranna lahokaviosammalen suojelutason säilymistä. Kaavassa osoitettu rakentaminen ei kohdistu lahokaviosammalen säilymiselle tärkeille esiintymispaikoille. Ilman poikkeamista lahokaviosammaleen suojelusta, hanketta olisi mahdotonta sovittaa alueelle sen muiden reunaehtojen vuoksi. Yleispoikkeamista on mahdollista käyttää, mikäli ei voida välttää rauhoitettujen kasvien häiritsemistä ilman merkittäviä taloudellisia lisäkustannuksia. Lahokaviosammaleen huomioiminen käytännössä estäisi koko asemakaavahankkeen, sillä rakentamisvolyymit eivät tällöin mahtuisi Kyytimäen kaava-alueelle ja tällä olisi merkittäviä taloudellisia vaikutuksia.

Asemakaavalla muutetaan nykyinen valtion omistuksessa oleva Hansatie kaupungin katualueeksi, jolloin se liittyy kaupungin kunnostuksen ja ylläpidon piiriin. Katualueen vuoksi kaava-alue ylettyy lännessä asemakaavoitettuun alueeseen asti.

Asemakaava-alueen pinta ala on noin 22,3 hehtaaria ja kokonaisrakennusoikeus on 16 400 k-m². Alueella ei ole aiempaa asemakaavaa.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kyytimäki – Skjutsbacken, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7291, Korttelit 44158–44163, katu-, virkistys- ja erityisalueet, 44. kaupunginosassa Kauklahti, alue 512100.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutos on käynnistynyt Espoon kaupungin aloitteesta.

Kaavan vireilletulosta on tiedotettu kaavoituskatsauksessa vuonna 2016.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 22.1.2018.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kaukalahden asemalta koilliseen Hansatien ja Näkinmetsän laajan metsäalueen välisellä alueella. Alueen eteläpuolella kulkevan Hansatien (kaavassa Iso maantie) varressa on vanhaa pientaloasutusta. Alue on rakentunut poikkeusluvilla, eikä siellä ole asemakaavaa. Hansatie, eli Suuri rantatie, on historiallinen tielinjaus ja ainoa suora yhteys Kaukalahden ja Espoon keskuksen välillä. Hansatien eteläpuolella kulkee Helsingin ja Turun välinen junayhteys, Rantarata. Suunnittelualueen eteläpuolelle avautuva Espoonjokilaakso on arvotettu maakunnallisesti arvokkaaksi maisema-alueeksi.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 27 hehtaaria. Kaava-alue on pääosin metsäaluetta, viittä Hansatien varressa sijaitsevaa omakotitonttia lukuun ottamatta. Suunnittelualue on rakennettavilta osiltaan Espoonjoen maisemaan avautuva etelärinne. Alueella on muutamia arvokkaita, säilyttämisen arvoisia kulttuuri- ja luontokohteita. Alueella sijaitsee mm. kiinteä muinaisjäännösalue, kulttuurihistoriallisesti merkittävä tie, liito-oravien ydinalueita ja lahokaviosammalalueita. Suunnittelualue rajautuu merkittäviltä osiltaan Palolammen ulkoilu- ja virkistysalueisiin sekä etelä-pohjoissuuntaiseen merkittävään ekologiseen yhteyteen, joka sijoittuu suunnittelualueen itäpuolelle.

Suunnittelualueen maasto vaihtelee metsäisestä rinnealueesta avokallioisiin lakialueisiin. Korkeuseroa Hansatien ja alueen korkeimpien kohtien välillä on noin 25 metriä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kolmella eri päätöksellä Uusimaa-kaavan 2050. Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 Uusimaa-kaava 2050 tuli pääosin voimaan eli niiltä osin kuin valitukset hylättiin hallinto-oikeudessa. Aiemmistä maakuntakaavoista jäi voimaan

Natura 2000 -alueisiin ja luonnonsuojelualueisiin liittyviä merkintöjä. Suunnittelualue sijoittuu voimassa olevassa maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja rajautuu Espoonjoen arvokkaaseen maisema-alueeseen.

Yleiskaava

Voimassa olevassa Espoon eteläosien yleiskaavassa (lainvoimainen 2010) suunnittelualue on osoitettu asumisen kehittämisalueeksi pientalomaista rakentamista varten. Rakentamista ympäröivät alueet on osoitettu virkistysalueiksi. Suunnittelualue rajautuu Hansatien–Ison maantien kokoojakatuun. Yleiskaavan määräysten mukaan asemakaavoituksella pyritään alueen toimivuuden (mm. palvelujen säilyminen) varmistamiseen lisärakentamisella sekä joukkoliikenteen toimintaedellytysten parantamiseen. Alueelle sijoitetaan ensisijaisesti pientaloja ja kytkettyjä pientaloja.

Suunnittelualueen itäpuolella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava. Kaupungin valtuusto hyväksyi yleiskaavan osittain 15.11.2021. Suunnittelualueen itäpuolinen alue on mukana hyväksytyssä yleiskaavan osassa. Hyväksytyssä yleiskaavassa suunnittelualueen itäpuolelle on osoitettu 500 metriä leveä viheralue, jolla turvataan Näkinmetsän etelä-pohjoissuuntaisen ekologisen yhteyden säilyminen. Alueen läpi on osoitettu rautatievaraus Espoo-Salo oikoradalle.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueen rakentaminen on tapahtunut poikkeusluvilla. Kyytimäen aluetta lähinnä oleva voimassa oleva asemakaava on Bassenmäen asemakaava alueen pohjoispuolella. Alueen länsipuolella on voimassa Vanttila I:n ja Suolatori I:n asemakaavat. Suunnittelualue oli mukana Näkinmetsän kaavaluonnoksessa vuonna 2006.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 18.5.-17.6.2020. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta, kuusi lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Muistutusten pääpaino kohdistui voimakkaasti Näkinmetsän luontoarvoihin ja sen merkitykseen ekologisena yhteytenä. Muistutuksissa oltiin huolissaan myös alueen liikenteellisistä vaikutuksista.

Saapuneissa lausunnoissa ja kannanotoissa nostettiin myös esiin asemakaavan vaikutus Näkinmetsän luontoarvoihin ja ekologiseen yhteyteen. Lisäksi lausunnoissa otettiin kantaa mm. liikennemelun vaikutukseen, kulttuurimaisemaan ja hulevesien hallintaan.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen asemakaavaan tehtiin seuraavia muutoksia:

- Lähivirkistysalueiden käyttötarkoituserkintää tarkennettiin niin, että siinä huomioidaan alueiden merkitys liito-oravan ekologisina yhteystarpeina sekä maakunnallisena ekologisena yhteysalueena. Lisäksi lähivirkistysalueilla tulee huomioida maisemallisesti tärkeän puuston, sekä lahokaviosammalalueiden turvaaminen VL/s merkinnällä.
- Lähivirkistysalueille sijoittuvat lahokaviosammalalueet merkittiin kaavakartalle s-2 merkinnällä suojeltaviksi alueen osiksi.
- Alueella sijaitseva noro ja sitä ympäröivä norolehto merkittiin kaavakartalle luo-1 merkinnällä.
- Hulevesimääräyksiä tarkennettiin hulevesien laadullisen hallinnan, sekä rakennusaikaisten hulevesien osalta.
- Asemakaavan vaikutusten arviointia täydennettiin luontoarvojen, sekä ekologisen merkityksen osalta.

Ehdotus asemakaavaksi

Asemakaavassa alueelle on osoitettu asuinpientalojen (AP) korttelialueita ja erillispientalojen korttelialueita (AO). Kortteleiden tehokkuusluvut vaihtelevat $e=0.25$ ja 0.40 välillä. Lähemmäs Kaukalahden keskustaa on mahdollistettu tehokkaampia rinteiden mukaisesti porrastuvia kytkettyjä terassitaloja tehokkuudella $e=0.40$. Kauempana asemaa sijaitsee omakotirakentamiseen luovutettavia erillispientalojen tontteja ja yhtiömuotoisena toteutuvia pientalokortteleita. Korttelialueiden keskimääräinen tehokkuus on $e=0.34$.

Korttelialueiden kerrosluku on määritelty alueen maastonmuotojen mukaan. Osassa kortteleista tulee toteuttaa kellarikerroksisia rinnetaloja, jolloin rakennukset porrastuvat luontevasti maastoon. Selvissä rinnekortteleissa kortteleiden kerrosluvut on määrätty kaavassa pakottavina $\frac{1}{2}$ II – $\frac{1}{2}$ III. Tasaisemmillä alueilla kerrosluvuiksi on osoitettu II.

Kaavan tavoitteena on muodostaa alueelle pienipiirteistä rakennuskantaa, jossa pitkiä rakennusmassoja tulee välttää. Rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai pysäköintiin on säilytettävä puustoisena, ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee alueella säilyttää. Alueen itäpuoliset rakennukset tulee toteuttaa harjakattoisina puutaloina. Porrastetut terassitalot voidaan toteuttaa vapaammin, kuitenkin niin, että rakennukset sovitetaan maastoon maastonmuotoja seuraten. Lähemmäs Hansatietä sijoittuvat rakennusmassat tulee toteuttaa kytkettyinä, jolloin

rakennusten oleskelupihat saadaan melulta suojaan. Hulevesiä tulee viivyttää korttelialueilla kaavamääräysten mukaisesti.

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) vesijohtoverkoston säätöventtiiliasema on osoitettu kaavassa yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevana alueena (ET).

Liikenne

Suunnittelualue liittyy liikenneverkkoon Ison maantien kautta yhden tonttikadun avulla. Suunnittelualueelle tulee uusia rinteen suuntaisia tonttikatuja: Kyytimäki, Kyytipojantie, Kyytikuja, Suitsikallio ja Kyytimäenkaari. Suunnittelualueen korkeuserot ovat merkittäviä. Kadut on sovitettu ympäristöönsä maastonmuotoja mukaillen siten, että vältetään isoja maaston leikkauksia tai pengeryksiä.

Kyytimäki -kadun eteläosassa kadun länsipuolella on yhdistetty jalankulku- ja pyörätie. Kyytipojantiellä ja Kyytimäen pohjoisosassa on jalkakäytävä kadun toisella puolella. Kyytikuja, Kyytimäenkaari ja Suitsikallio ovat vähäliikenteisiä päättyviä katuja, eikä kaduilla ole jalkakäytäviä.

Alueelle on suunniteltu uusia virkistysyhteyksiä, jotka liittyvät nykyiseen verkostoon alueen pohjoispuolelle. Virkistysyhteydet lähtevät Kyytipojantieltä, Kyytimäenkaarelta ja Suitsikalliolta. Kyytipojantien virkistysyhteys joudutaan toteuttamaan korttelin 44162 läpi, koska tien päässä maastonmuodot eivät mahdollista yhteyden toteuttamista.

Suunnittelualueen kohdalla olevat bussipysäkit säilyvät. Ison maantien ylittävälle suojatielle suunnitellaan keskisaareke parantamaan bussipysäkin jalankulkuliikenteen turvallisuutta ja hidastamaan alueen ajonopeuksia.

Asukaspysäköinti hoidetaan omilla tonteilla maantasossa ja mahdollisuuksien mukaan autotalleissa ja -katoksissa. Yleistä pysäköintiä tulee Kyytipojantien ja Kyytimäen katujen varsille sekä Kyytimäenkaaren kääntöpaikalle. Alueelle tulee yhteensä 20 yleistä pysäköintipaikkaa ja tavoitearvo, 1 ap/1 000 k-m², täyttyy.

Luonto ja kulttuuriympäristö

Rakentuvien korttelialueiden ympärillä säilyy laajasti viheralueita (VL/s), jotka kytkeytyvät Näkinmetsän laajempaan metsäalueeseen. Lähivirkistysalueiden osalta käyttötarkoituksmerkinnässä on korostettu niiden roolia liito-oravan ekologisenä yhteytenä, sekä maisemallisen puuston ja lahokaviosammalalueiden turvaamisessa.

Alueelle laadittujen luontoselvitysten perusteella kaava-alueelle on osoitettu kaksi liito-oravan ydinaluetta merkinnällä (s-1). Lisäksi

asemakaavassa on huomioitu, että ydinalueilta jatkuvat puustoiset yhteydet Näkinmetsän laajalle metsäalueelle virkistysalueiden kautta. Kaava-alueen itäosassa sijaitseva noro on merkitty kaavaan luo-1 merkinnällä. Merkittävimmät lahoakaviosammalhavainnot on merkitty kaavaan s-2 merkinnällä.

Sitovien kerroslukujen myötä, tonteilla on mahdollista säilyttää luonnontilaisia alueita ja rakennusluvan yhteydessä jokaiselle tontille tulee laatia puustokartoitus. Lisäksi kaavassa on määrätty, että rakentamatta jäävät tontinosat, joita ei käytetä ajoteinä tai autonsäilytykseen, on säilytettävä puustoisena ja maisemallisesti arvokkaat puut tulee säilyttää.

Kaavoitustyön aikana laaditun arkeologisen inventoinnin perusteella asemakaava-alueella sijaitsevalle Bensulsin kivikautiselle asuinpaikalle on esitetty kiinteän muinaisjäännösalueen merkintä (sm-1).

Iso maantie, joka on osa 1300-luvulta periytyvää historiallista Suurta rantatietä, on osoitettu asemakaavassa merkintä (st-1). Määräys velvoittaa tielinjauksen säilyttämiseen ja alueen hoitamisen niin, että tien kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot säilyvät. Tien varrella sijaitseville korttelialueille on osoitettu 5–10 metriä leveä puustoisena säilytettävä suojavyöhyke uusien rakennusten suuntaan. Vyöhykkeen avulla on tavoitteena säilyttää tien varrella puustoista reunavyöhykettä. Suuren rantatien linjaus jatkuu Kauklahdessa Erik Bassen tietä pitkin Kauklahden vanhan keskustan läpi Espoonkartanon suuntaan.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 22,3 ha.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 16 400 k-m².

Koko asemakaavan mukainen rakennusoikeus on esitetty asuinrakentamiseen. Rakennusoikeus jakautuu käyttötarkoitusten mukaan seuraavasti:

Asuinpientalojen korttelialueet (AP): 15 402 k-m²

Erillispientalojen korttelialueet (AO): 3 242 k-m²

Lisäksi alueelle on osoitettu 132 469 m² lähivirkistysalueeksi (VL), 741 m² suojaviheralueeksi (EV), 80 m² erityisalueeksi (ET) ja 35 431 m² katualueeksi.

Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 16 400 k-m², koska alueella ei ole ennestään voimassa olevaa asemakaavaa.

Aluetehokkuus ea=.,08.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että asemakaavaan liittyy maankäytösopimuksia. Sopimukset tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavan muutoksesta aiheutuu kaupungille kustannuksia uusien katujen ja kunnallistekniikan rakentamisesta. Alueelle laaditussa kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa on arvioitu alueen kunnallisteknisiksi kustannuksiksi noin 2,4 miljoonaa euroa, josta HSY:n maksettavaksi tuleva vesihuollon osuus on 1,3 miljoonaa euroa.

Kaava-alueelta saada kaupungille tuloja suoraan tontinmyyntituloina, sekä maankäytösopimusmaksuina. Suurin osa kaavoitettavasta alueesta on kaupungin omistuksessa, joten maanmyyntitulojen osuus on maankäytösopimuksia huomattavasti suurempi. Alustavan kaavatalouslaskelman mukaan alueelta saadaan maanmyyntituloja noin 9,9 miljoonaa euroa ja maankäytösopimusmaksuja noin 300 000 euroa. Yhteensä tuloja saadaan siis noin 10,2 miljoonaa euroa.

Laaditun kaavatalouslaskelman perusteella alueen kaavatalous on positiivinen ja kerryttää kaupungille tuloja noin 9,1 miljoonaa euroa ja jos vesihuollon osuus otetaan huomioon 7,8 miljoonaa euroa.

Perittävät maksut

Asemakaavan laatimisesta ei peritä MRL 59 §:n kaavoitusmaksua, koska se tehdään kaupungin aloitteesta.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.4.2020 § 63

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet ja lausunnot on annettu Kyytimäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 512100,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.4.2020 päivätyn ja 29.4.2020 muutetun Kyytimäki - Skjutsbacken asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7291, 44. kaupunginosassa Kauklahti, alue 512100,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan asian hylkäysehdotuksen: "Esitän, että kaava hylätään. Perustelut: Hanke lohkaisee laajan alueen pois Näkinmetsän luontoalueesta, joka toimii myös maakunnallisesti arvokkaana ekologisena yhteytenä Keskuspuiston ja Nuuksion välillä. Kaava-alue luokitellaan "ekologisen verkoston kannalta tärkeäksi luontoalueeksi" (Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvitys). Kaava-alue sijaitsee lisäksi kahden ekologisten yhteyksien kannalta kriittisen pullonkaulan välissä. Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvityksen mukaan "Keskuspuiston ja Nuuksion välinen yhteys on erittäin tärkeää turvata, jotta Keskuspuisto säilyy elinvoimaisena ja monimuotoisena luonnon ydinalueena". Selvityksessä todetaan myös, että "kaavoitus on avainasemassa, kun ekologisten yhteyksien säilymistä pyritään turvaamaan". Kyytimäen luontoselvityksen mukaan "Kyytimäen merkittävin luontoarvo on sen kuuluminen laajempaan metsäkokonaisuuteen eli Näkinmetsään". Edelleen luontoselvityksen mukaan Näkinmetsän ongelma on reunavaikutuksen lisääntyminen, mikä on seurausta rakentamisen työntymisestä vähitellen metsäalueen sisäosia kohti."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian hylkäämistä koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestyselähdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen, Donner, Saramäki ja Karhu. EI äänestivät Karimäki, Louhelainen ja Nevanlinna.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan päättäneen hyväksyä esittelijän tekemän päätösehdotuksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunnot on annettu Kyytimäen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 512100,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 1.4.2020 päivätyn Kyytimäki - Skjutsbacken asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7291, 44. kaupunginosassa Kauklahti, alue 512100,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Saramäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Hanke lohkaisee laajan alueen pois Näkinmetsän luontoalueesta, joka toimii myös maakunnallisesti arvokkaana ekologisena yhteytenä Keskuspuiston ja Nuuksion välillä. Kaava-alue luokitellaan "ekologisen verkoston kannalta tärkeäksi luontoalueeksi" (Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvitys). Kaava-alue sijaitsee lisäksi kahden, ekologisten yhteyksien kannalta kriittisen pullonkaulan välissä. Ekologiset yhteydet Espoossa 2014 -selvityksen mukaan "Keskuspuiston ja Nuuksion välinen yhteys on erittäin tärkeää turvata, jotta Keskuspuisto säilyy elinvoimaisena ja monimuotoisena luonnon ydinalueena". Selvityksessä todetaan myös, että "kaavoitus on avainasemassa, kun ekologisten yhteyksien säilymistä pyritään turvaamaan". Kyytimäen luontoselvityksen mukaan "Kyytimäen merkittävin luontoarvo on sen kuuluminen laajempaan metsäkokonaisuuteen eli Näkinmetsään". Edelleen luontoselvityksen mukaan Näkinmetsän ongelma on reunavaikutuksen lisääntyminen, mikä on seurausta rakentamisen työntymisestä vähitellen metsäalueen sisäosia kohti. Luontoselvityksessä annetaan myös suositus: "Rakentaminen on suositeltavaa sijoittaa jo olemassa olevan asutuksen läheisyyteen."

Palautus: Kaava valmistellaan uudestaan siten, että rakentamisen määrä pudotetaan kolmannekseen nyt esitetystä ja sijoitetaan niin, että se on olemassa olevan asutuksen läheisyydessä. Lisäksi huomioidaan se, että rakentaminen ei sijoitu miltään osin yleiskaavan viheralueelle."

Puheenjohtajan Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan palautusehdotus: "Kortteli 44158 sijoittuu osin yleiskaavan viheralueelle, kuten vastineissa olevasta piirroksista käy ilmi. Tämä ei ole perusteltua. Korttelin tätä osuutta ja Kyytimäenreuna-katua voidaan siirtää hiukan etelään, jotta ongelma poistuu. Lautakunta päättäne palauttaa asemakaavaehdotuksen muutettavaksi siten, että rakennettava alue ei ulotu yleiskaavan viheralueelle."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua palautusehdotusta, joiden osalta on suoritettava äänestykset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen siten, että ensimmäinen äänestys suoritetaan esittelijän pohjaehdotuksen ja puheenjohtajan palautusehdotuksen välillä ja toisessa äänestyksessä äänestetään 1. äänestyksen voittaneen ehdotuksen ja Nevanlinna palautusehdotuksen välillä.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän ehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat puheenjohtajan palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA äänesti Kiijärvi. Ei äänestivät Karimäki, Särkijärvi, Lintunen, Oila, Louhelainen, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdellatoista (12) äänellä yhtä (1) vastaan äänestäneen puheenjohtajan palautusehdotuksen puolesta.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat Nevanlinnan palautusehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattivat puheenjohtajan palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA äänesti Karimäki, Louhelainen, Nevanlinna ja Saramäki. Ei äänestivät Särkijärvi, Lintunen, Oila, Kiijärvi, Kivekäs, Hentunen, Kemppi-Virtanen, Donner ja Karhu.

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi puheenjohtajan palautusehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi siten, että rakennettava alue ei ulotu yleiskaavan viheralueelle.

Liitteet

- 1 512100 Kyytimäki muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 512100 Kyytimäki lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §61
- 4 Eriävä mielipide_Nevanlinna_Ulle_27.4.22 (liite)

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 512100 Kyytimäki muistutusten jättäjien yhteystiedot
- 512100c Kyytimäki asemakaava
- 512100c Kyytimäki määräykset
- 512100c Kyytimäki havainnekuva
- 512100 Kyytimäki kaavaselostus
- 512100 Kyytimäki kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

18/38

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 61

27.04.2022

| | | |
|-------------------------------|------------|------------|
| Espoon kaupunki | Pöytäkirja | 19/38 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 195 | 09.12.2021 |
| Kaupunkisuunnittelulautakunta | § 62 | 27.04.2022 |

5611/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.04.2022 § 62

§ 62

Valokeilanaukio, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220837, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Koivula Olli
Westerlund Ina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Valokeilanaukion asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220837,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 9.12.2021 päivätyn ja 27.4.2022 muutetun Valokeilanaukio - Ljuskägelplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7378, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220837,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskuulujen loppuosan, 50 %, 13 500 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

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

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

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

Suunnitellun asemakaavan kokonaiskerrosala on 66 000 k-m². Rakennusoikeus kasvaa 53 250 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

Aloite ja vireilletulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 17.5.2021.

Alueen keskiössä on kaupunkimainen aukio, jolle aukeaa liiketiloja tornitalojen kivijaloista. Raide-Jokerin päätepysäkin ylle on suunniteltu kansi, joka lisää matkustusmukavuutta ja mahdollistaa julkisten toimintojen

sijoittamisen kahteen eri kerrokseen pysäkin yhteyteen. Kannelle johtavat näyttävät portaat ja esteetön hissiyhteys.

Aukion reunoilta nousee kolme 14–25-kerroksista tornitaloa, jotka luovat alueelle identiteettiä Keilaniemen keskusta-alueena. Rakennukset kohoavat merenpintaan nähden noin 55 metrin, 90–100 metrin ja 110–120 metrin korkeuksille. Rakennukset suunnitellaan Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaisesti siten, että niissä on korkeaa vaikutelmaa pehmentävä jalustaosa, runko ja suurmaisemassa korostuva huippu. Tornitaloihin on suunniteltu toimistotiloja, hotelli ja liiketiloja. Pysäköinti sijoitetaan Keilaniemeen rakennettavaan kalliopysäköintilaitokseen. Rakennusten huolto tapahtuu pääosin maan alta. Rakennuksia on hahmoteltu sopimaan Keilaniemen kaupunkikuvaan lasisin julkisivuin. Ratkaisut täsmentyvät suunnittelun edetessä.

Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta ja lausuntoja tai kannanottoja kaksi. Mielipiteet saatiin naapurikiinteistöstä ja VTT:n MIKES:in kiinteistön omistamalta Senaatti-kiinteistöiltä. Lausunnot tai kannanotot antoivat Länsimetro ja Caruna. Carunan lausunto käsitteli alueen sähköverkkoja ja Länsimetron metron huomiointia suunniteltaessa ja rakennettaessa. Mielipiteet käsittelivät VTT:n MIKES:in toimintaedellytysten säilymistä, pysäköintiä ja liikennettä, melua, tuulisuutta sekä rakentamisen määrää ja massoittelua.

Alueen nykytila

Alue on nykyisin osin työmaana ja osin maantasoisena pysäköintialueena. Keskellä on työmaa-aitaus ja sen ympärillä alueita, joilla on hiekka-, sora- ja murskekenttiä sekä -kasoja. Pysäköintialue on hiekkapintainen ja järjestelyiltään väliaikaisen oloinen. Alueelle on rakenteilla Raide-Jokerin päätepysäkki. Sen rakentaminen on mahdollista voimassa olevalla asemakaavalla. Alueen läpi kulkee Otaniemen ja Keilaniemen välinen pohjois-eteläsuuntainen jalankulun ja pyöräilyn reitti. Alueen eteläpuolella Keilaranta-katua pitkin kulkevat Keilaniemen sisäiset auto-, jalankulku- ja pyöräily-yhteydet.

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

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Voimassa olevassa maakuntakaavassa alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä. Alueen läpi on linjattu metrolinja ja länsipuolitse Kehä I.

Otaniemen kampusalueen ja Tapiolan käsittävä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue sijoittuu länsi- ja pohjoispuolille.

Yleiskaava

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

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

Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko

Valokeilanaukion suunnitelma sijoittuu Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksessa laaditun Otaniemen-Keilaniemen kaavarungon (26.6.2020) alueelle. Kaavarunko on asemakaavoituksen tueksi laadittu suunnitelma, jossa on tutkittu yleiskaavatasoisesti Otaniemen ja Keilaniemen alueiden kehittämismahdollisuuksia. Työssä on suunniteltu Otaniemen ja Keilaniemen kokonaisuutta, ja arvioitu suunniteltujen hankkeiden yhteisvaikutuksia.

Kaavarungossa alue on osoitettu osin työpaikka-alueeksi (TP), osin sekoittuneeksi työpaikkojen ja asumisen alueeksi (TP/A) ja osin niiden väliin jääväksi avoimeksi kaupunkitilaksi (musta ruudukkorasteri). Alueen keskelle tulee koillisesta raitiotie (punainen viiva) ja alueen kautta kulkee myös pohjois-eteläsuuntainen ulkoilureitti (palloviiva) sekä maan alla metro (musta katkoviiva).

Asemakaava

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

Korttelialueelle on sallittu kuusikerroksisen rakennuksen rakentaminen. Korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta 12 750 kerrosneliömetriä.

Rakennuksen korkeutta on rajoitettu erillisellä määräyksellä, jonka mukaan sen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema saa olla enintään +29,25. Maan alle saa sijoittaa pysäköintiä enintään kahteen kerrokseen ja lisäksi on osoitettu maanalainen tila joukkoliikenteelle. Korttelin pohjoisreunalle on osoitettu itä-länsisuuntainen yleinen jalankulun ja pyöräilyn yhteys (pp) ja itäreunalle ohjeellinen pohjois-eteläsuuntainen johtovaraus.

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

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 20.5.2021.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.12.2021–25.1.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kymmenen lausuntoa ja kannanottoa.

Muistutuksen jättivät VTT:n MIKES:n omistaja Senaatti-kiinteistöt ja kaava-alueen naapurissa sijaitsevan Life Science Centerin omistaja. Muistutukset käsittelivät kaavan rakentamisen vaikutuksia VTT:n MIKES:n toimintaedellytyksiin, kaavan vaikutustenarviointia, rakentamisen määrää ja sijoittelua suhteessa ympäröivään rakentamiseen, tuulisuutta ja suunnitelman liikenteellistä toimivuutta. Lisäksi kiinnitettiin huomiota rakentamisen aikaisiin järjestelyihin ja hankkeen toteutumisen taloudellisiin edellytyksiin. Rakentamisen vaikutuksista viereisiin rakennuksiin nostettiin esiin mm. varjostus ja näkymien peittyminen.

VTT:n MIKES:n toimintaedellytysten säilyminen on osoitettu korttelisuunnitelmaan liitettyllä kaaviolla. Kaavan vaikutustenarviointia on tarkennettu muistutusten, lausuntojen ja kannanottojen perusteella Keilaniemen yleisten kehitysperiaatteiden, korkean rakentamisen sijoittumisen, myymälätilojen sijoittumisen, varjostuksen, liikenteen toimivuuden ja tuulisuuden osilta.

Rakentamisen määrä on säilytetty ennallaan. Rakennusten massoittelemia on kuitenkin kehitetty siten, että rakennukset sopeutuvat paremmin ympäröivään korkomaailmaan. Ympäristöstä aukeavat näkymät säilyvät hieman avarampina ja myös varjostusvaikutus on hieman vähäisempi kuin aiemmissa suunnitteluvaiheissa. Tuulisuusselvitys on tuloksiltaan samankaltainen kuin monet muutkin Keilaniemeen laaditut selvitykset. Vaarallisen kovia puuskatuulia (>23 m/s) ei esiinny muutetun suunnitelman vuoksi kohteessa enempää kuin kerran vuodessa. Tarkemmin tuulisuutta

tutkitaan vielä rakennuslupavaiheessa, jossa on mahdollista huomioida rakennusten yksityiskohtia, tuulensuojarakenteita ja kasvillisuutta.

Liikenteen toimivuustarkasteluita on päivitetty huomioimaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen uudet suunnitelmat, joiden perusteella laitoksen kolmas sisäänajo tulisi Kuusisaarentien pohjoispuolelta Otaniemen puolelta. Yhteydet on todettu toimivuudeltaan riittäviksi. Rakentamisen aikaiset järjestelyt toteutetaan ja vaiheistetaan Espoon kaupungin ohjeiden mukaisesti ja hyväksytetään rakennusvalvontaviranomaisella. Työmaiden aikaiset liikenteelliset järjestelyt suunnitellaan samassa yhteydessä. Lähtökohtana on, että liikenneyhteydet säilyvät ympäröiville alueille.

Hanketta on suunniteltu tiiviisti yhteistyössä kalliopysäköintilaitosta suunnittelevien tahojen ja Espoon kaupungin kanssa. Hanke on mahdollista jakaa osiin toteutusedellytysten parantamiseksi.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavalla mahdollistetaan Raide-Jokerin päätepysäkkiä ympäröivän aukion ja niitä rajaavan kahden liike- ja toimistorakennusten korttelin rakentaminen. Molemmat korttelit rakennetaan kaupunkikuvalliseksi ja toiminnalliseksi kokonaisuudeksi, joiden huolto, liikennöinti ja muut järjestelyt suunnitellaan toimimaan yhdessä maan alta. Pysäköinti sijoitetaan Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen, johon kaavan alueelta järjestetään sisäänajo ja pyöräpysäköinti läntisemmän, korttelin 10085 alueelle. Liiketilojen pyöräpysäköinti sijoitetaan aukiolle hyvin saavutettaviin paikkoihin. Rakentamisesta suunnitellaan korkealaatuista, kestäväää ja Keilaniemen kaupunkikuvaan sopivaa. Sen tulee toteuttaa myös Espoon korkean rakentamisen periaatteita.

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

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

Keilaportti-kadun. Suunnittelualueella yhteys kulkee katualueella ja osin korttelissa 10085.

Aukion länsipuolella olevaan liike- ja toimistorakennusten kortteliin 10085 on osoitettu rakennusoikeutta 29 000 k-m² ja rakennusalalle saa rakentaa korkeintaan 26 kerrokseen. Aukion itäpuolella olevassa liike- ja toimistorakennusten korttelissa 10033 taas on rakennusoikeutta 37 000 k-m² ja rakentaminen on mahdollista korkeintaan 22 kerrokseen. Molemmissa kortteleissa rakennusala on porrastettu siten, että korkeammat osat kohoavat matalasta jalustasta. Korttelin 10033 etelälaidalle Keilarannan varteen on mahdollista rakentaa 14-kerroksinen rakennus, johon on suunnitteilla hotelli. Korttelin eteläpäädyssä rakennusala ulottuu arkadina tai ulokkeena suoraan katualueeseen ja jalankulku ohjataan aukiolle korttelialueella rakennuksen ali. Korttelin itäreunalta on osoitettu ajo maan alle Keilaniemen kalliopysäköintiin ja korttelin alla oleviin huoltotiloihin. Pohjoisreunalla korttelissa on rakennuksen katolle sijoittuva kansipiha, joka liittyy kaava-alueen itäpuolella olevaan kortteliin.

Kaava-alueen koko on noin 16 200 m² ja kokonaiskerrosala 66 000 k-m². Liike- ja palvelutiloja tulee rakentaa yhteensä 3 500 k-m². Aluetehokkuus on $e_a=4.1$. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 53 250 k-m².

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Suunnittelun tueksi on laadittu korttelisuunnitelma, lähiympäristösuunnitelma, tuulisuusselvitys, melu-, tärinä- ja runkomeluserveys, liikenteen toimivuustarkastelut ja kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Tuulisuusselvityksessä alueen tuuliolosuhteita on selvitetty virtausmallinnuksen avulla ja verrattu muihin Keilaniemen sekä lähialueiden rannikolla oleviin kohteisiin. Tulokset ovat saman suuntaisia kuin Keilaniemessä ja pääkaupunkiseudun rannikolla muutenkin. Rannikko on lähtökohtaisestikin tuulinen ja suunnittelun yksityiskohtilla, kuten suojaavilla rakenteilla ja kasvillisuudella tuulisuutta on mahdollista vähentää merkittävästikin. Vaarallisen kovia puuskatuulia (>23 m/s) ei esiinny muutetun suunnitelman vuoksi kohteessa enempää kuin kerran vuodessa.

Melu-, tärinä- ja runkomeluselvityksen perusteella melun torjumiseksi ei tarvita tavallisesta poikkeavia rakenteita. Raide-Jokerista johtuvan runkomelun kantautumisen ehkäisemiseksi pysäkin päälle rakennettavaa kantta kannattelevat pilarit tulee irrottaa Raide-Jokerin rakenteista. Kohde on kovan maaperän vuoksi tärinän riskirajojen ulkopuolella.

Toimivuustarkasteluissa liikenneverkkoa on tarkasteltu siten, että Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksen pohjoiset ajoyhteydet sijaitsevat Kuusisaarentien pohjoispuolella Kivimiehen kaava-alueella (alue 220209), Keilaranta 9–11-kiinteistön yhteydessä ja tämän kaavan alueella. Eteläinen ajoyhteys sijaitsee Keilalahdenportin alueella. Tarkastelu ajoittuu vuodelle 2030. Tarkastelussa Kuusisaarentien liittymät kuormittuivat voimakkaimmin. Kuormittumiseen vaikuttaa väylää kuormittava liikennemäärä sekä Raide-Jokerin joukkoliikenne-etuus, joka tilapäisesti pidentää liittymien valokierron kestoa ja sitä kautta pidentää sekä keskimääräisiä ajoneuvokohtaisia viiveitä että jonopituuksia. Palvelutasoluokituksilla ja jonopituuksia tarkasteltaessa liittymien toimivuus pysyy hyvänä.

Kunnallisteknisessä yleissuunnitelmassa on suunniteltu alueen liikenteen järjestelyt, katuverkko ja -ympäristö, kunnallistekniset verkostot, baanasilta, valaistuksen pääpiirteet ja tarkasteltu pohjarakennusratkaisuja. Liikenteen järjestelyissä on tarkasteltu katujen toimivuutta, ajouria ja tilavarauksia. Nykyiset katuyhteydet säilyvät, mutta järjestelyihin tulee kalliopysäköinnin sisäänajon vuoksi muutoksia. Kunnallistekniikkaa siirretään rakentamisen vuoksi. Osa putkista ja johdoista siirretään aukiolle ja osa kiertää korttelin 10085 länsipuolelta. Kunnallistekniikka on yhteensovitettu alueelle suunniteltuun kasvillisuuteen. Baanasilta on suunniteltu kulkemaan alueen pohjoislaidalla Keilaniemen ohi Kuusisaarentieltä Keilaniemen kannelle. Sen suunnittelussa on huomioitu yhteyden kaltevuus ja Raide-Jokerin sekä Keilaportin erikoiskuljetusreitit vähimmäisyliityskorkeudet.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Alue on rakennetun ympäristön keskellä ja saatavilla on valmis katuverkosto, kunnallistekniikka ja kaukolämpö- sekä kaukokylmäverkosto. Rakentaminen aiheuttaa kuitenkin jonkin verran muutostarpeita katuverkkoon ja kunnallistekniikan siirtoja, joista aiheutuu kustannuksia. Lisäksi alueelle rakennetaan laadukas aukio kansipihoineen ja pitkä baanasilta. Aukio ja entistä laadukkaammat kulkuyhteydet tukevat keskeisen alueen kehittymistä ja vähäpäästöistä joukkoliikennettä sekä pyöräilyä. Kustannuksia voidaan kompensoida maankäytösopimusmaksuista saatavilla tuloilla.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaavan aineistoon kuuluvat hyväksymisvaiheeseen mennessä täydennettävät lähiympäristö- ja korttelisuunnitelmat.

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

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

Perittävät maksut

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

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuslupien loppuosan, 50 %, 13 500 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on

hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 09.12.2021 § 195

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

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

2

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

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 220837 Valokeilanaukio muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 220837 Valokeilanaukio lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista 220837 Valokeilanaukio muistutusten jättäjien yhteystiedot

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/38

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 195

09.12.2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 62

27.04.2022

- 220837b Valokeilanaukio määräykset
- 220837b Valokeilanaukio asemakaava
- 220837b Valokeilanaukio ajantasakaava
- 220837 Valokeilanaukio kaavaselostuksen liitteet
- 220837 Valokeilanaukio kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

30/38

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 63

27.04.2022

214/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.04.2022 § 63

§ 63

Olarinluoma asemakaava muutosehdotus hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 321525, 22. kaupunginosa Olari

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

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä.
Kannanotot ja lausunnot on annettu Olarinluoman osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 321525,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.4.2022 päivätyn Olarinluoman - Olarsbäcken asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7366, 22. kaupunginosa Olari

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

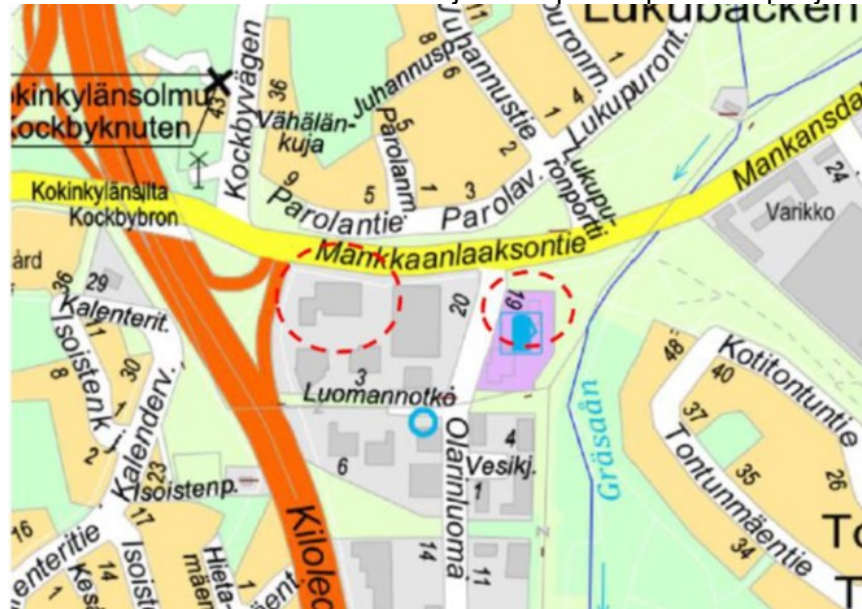
Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tukea Olarinluoman työpaikka- ja teollisuusalueen toimintaedellytyksiä alueella. Kaavamutoksella laajennetaan alueen käyttötarkoitusta. Alueen rakennusoikeuden määrä nousee muutoksen johdosta 1 005 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla



Olarinluoman - Olarsbäcken asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7366, käsittää osa korttelia 22006 ja 22007 22. kaupunginosa, Olari, alue 321525.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 17.2.2021.

Alueen nykytilanne

Olarinluoman työpaikka-alue on 1970-luvulla rakennettua teollisuus- ja varastoaluetta. Alue oli alkuperäisessä asemakaavassa osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi. Myöhemmin alueen luonne on muuttunut erilaisten tilaa vaativien tarvikkeiden varastoinnin ja kaupan alueeksi. Alueella on mm. rakennustarvikkeiden myymälöitä ja autokauppoja. Alue on kaupunkikuvallisesti tyypillistä teollisuuden ja varastoinnin aluetta, mataline suurine yksi-kaksi kerroksisine halleineen, joita ympäröivät laajat autopaikka-alueet. Alueen itäpuolella virtaa tulvaherkkä kaupunkipuro Gräsanoja, joka on paikallisesti arvokas luontokohde ja ekologinen yhteys.

Suunnittelualueella on toimistorakennus ja kaksi autokauppaa, huoltoasema ja korjaamo.

Kiinteistöt osoitteissa Luomannotko 3 ja Olarinluoma 19 ovat yksityisomistuksessa, kaupunki omistaa kiinteistön osoitteessa Olarinluoma 17.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Uusimaa-kaavan 2050, siinä alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu työpaikka-alueeksi. Asemakaavan muutos on yleiskaavan mukainen. Alueella on voimassa Olarinluoman asemakaavat alue 321500 (hyväksytty 16.5.1975) ja alue 321515 (hyväksytty 7.6.1994). Voimassa olevissa asemakaavoissa muutoksen alue on teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue ja liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 8.2.2021. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.3.2021 mennessä.

Mielipiteitä ei jätetty. Kananotot ja lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalveluilta (HSY), Carunalta ja Kaupunginmuseolta. Kannanottojen ja lausuntojen pohjalta kaavakarttaan laitettiin maa-alaisia johtoja varten varatut alueenosat sekä johtovaroja koskeva kaavamääräys.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavamuutos käsittää kolme työpaikkatonttia, teollisuus-, varasto ja liikerakennusten korttelialueen, liikerakennusten korttelialueen ja huoltoaseman korttelialueen. Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakauppaa.

Autopaikkoja on rakennetta vähintään teollisuus- ja varastotiloja kohti yksi autopaikka/200 kerrosneliometriä kohti ja liiketiloille yksi autopaikka 50 kerrosneliometriä kohti. Alueelle on rakennettava riittävästi liikuntaesteisiä autopaikkoja ja polkupyöräpaikkoja yksi kappale 200 kerrosneliometriä kohti. Kaavamuutos ei johda liikennejärjestelyiden muutoksiin Olarinluoma eikä Luomannotko nimisillä kaduilla.

Hulevedet tulee viivyttaa alueella ja käsitellä siten, että Gräsanojan luontoarvot eivät vaarannu. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla tavalla. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Huoltoaseman osalta alue tulee viemäroidä öljynerottimeen, joka tulee liittää jätevesijärjestelmään.

Korttelialueella on maanalaisia johtoja, niiden päälle ei saa rakentaa eikä sijoittaa kiinteitä eikä raskaita rakenteita. Johtoalueelle ei saa myöskään istuttaa puita tai pensaita.

Alueella mahdolliset sulfidisaviesiintymät ja tulvariski on huomioitava rakentamisessa. Huoltoaseman korttelialue tulee viemäröidä öljynerottimeen.

Sopimusneuvottelut

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

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 18.2.2021 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 maankäytösopimus.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- HSY, Helsingin seudun ympäristöpalvelu, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö

Liitteet

- 1 Olarinluoma, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 321525a Olarinluoma, asemakaava
- 321525a Olarinluoma, ajantasakaava
- 321525a Olarinluoma, määräykset
- 321525 Olarinluoman, kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

34/38

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 64

27.04.2022

5995/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.04.2022 § 64

§ 64

Hepokorvenkallion asemakaavan kompensatioselvitys

Valmistelijat / lisätiedot:
Kuusisto-Hjort Paula
Hämäläinen Tanja Helena YTET
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta toteaa laaditun kompensatioselvityksen soveltuvan jatkosuunnittelun pohjaksi ja lähettää sen tiedoksi kaupunginhallitukselle.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus hyväksyivät syksyllä 2021 Hepokorvenkallion asemakaavan, joka mahdollistaa datakeskuksen rakentamisen alueelle. Asemakaavan hyväksymisen yhteydessä kaupunkisuunnittelulautakunta ja kaupunginhallitus edellyttivät selvitystä asemakaavan aiheuttamien luontoarvojen ja hiilinielujen menetyksen kompensoimisesta suojelemalla luontoa Hepokorvenkallion lähialueella. Selvitys on nyt valmistunut ja siinä ehdotetaan Pirttimäen kupeessa sijaitsevan Hynkänlammen alueen suojelua. Kompensatioselvityksen on laatinut Joel Jalkanen (biologi, FT) kaupunkisuunnittelukeskuksen ohjauksessa ja yhteistyössä muiden asiantuntijoiden sekä kaupunkitekniikan keskuksen ja ympäristö- ja rakennusvalvontakeskuksen kanssa.

Tausta

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti Hepokorvenkallion asemakaavan hyväksymiskäsittelyn yhteydessä 30.9.2021: "Hiilinielujen ja luontoarvojen menettämisen kompensationa kaupunkisuunnittelukeskus käynnistää välittömästi selvityksen kompensatioratkaisusta, jossa osoitetaan Hepokorvenkallion lähialueelta

luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Suojelualueen tai -alueiden sijainti ja toteutus esitellään ja tuodaan mahdollisuuksien mukaan päätöksentekoon yhtäaikaisesti datakeskushankkeen seuraavien päätösvaiheiden yhteydessä. Perustelut: Datakeskuksen rakentaminen on perustellusti herättänyt huolta luontoarvojen menettämisestä, ja hankkeen toteutuessa menetetään melko laajoja luontoalueita sekä hiilinieluja. Tätä voidaan tasata osoittamalla suojelualueeksi menetettävää aluetta suurempi luontoalue hyvien kompensatioperiaatteiden mukaisesti.”

Myöhemmin kaupunginhallitus päätti samansisältöisesti 1.11.21 kokouksessaan:

”Kaupunginhallitus kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään viipymättä kaupunkisuunnittelulautakunnan päätöksen mukaisen selvityksen kompensatiorakenteesta, jossa osoitetaan Hepokorvenkallion lähialueelta luonnonsuojelualueeksi kohde (tai kohteita), joka on merkittävästi suurempi ja luontoarvoiltaan vähintään yhtä arvokas kuin tämän hankkeen myötä rakentamiselle menetettävät alueet. Selvitys tuodaan kevään 2022 aikana kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi sekä tiedoksi kaupunginhallitukselle.”

Kompensaatio selvitys

Kaupunkisuunnittelukeskus on nyt laatinut kompensatio selvityksen. Kompensaationa ehdotetaan suojeltavaksi Hynkänlammen metsäaluetta Pirttimäen kupeessa noin 5,5–6 km päässä Hepokorvenkalliosta. Hynkänlammen metsä (n. 79 ha) on kooltaan yli nelinkertainen Hepokorvenkallion rakennettaviin metsiin verrattuna. Hynkänlammen metsä on Hepokorvenkallion rakentamisalueen metsää selkeästi arvokkaampi luontoarvojen näkökulmasta usealla mittarilla. Lisäksi Hynkänlammen metsä muodostaa suuremman hiilivaraston ja -nielun kuin Hepokorvenkallion metsäalue. Alue ei kuitenkaan ole kauttaaltaan luonnontilainen, joten kompensatiolla voidaan parantaa luonnontilaisuutta ja luontoarvoja ajan myötä.

Hynkänlammen metsäalue on Espoon kaupungin omistuksessa. Se esitetään suojeltavaksi Hepokorvenkallion datakeskuksen kompensatiorakenteena luonnonsuojelulain 24 § mukaisena yksityisenä luonnonsuojelualueena. Tällöin kaupunki hakee Uudenmaan ELY-keskukselta alueen rauhoitus päätöksen, mutta alue jää kaupungin omistukseen. Kyseessä olisi kertaluonteinen kokeilu vapaaehtoisesta ekologisesta kompensatiosta. Alueen suojelu voisi olla ajankohtaista esimerkiksi silloin, kun asemakaava on lainvoimainen ja Hepokorvenkallion datakeskus rakennukset saavat rakennusluvan.

Suojelun myötä Hynkänlammen metsäalue alkaa hiljalleen luonnontilaistumaan ja sen luontoarvot lisääntyvät, mikä on kompensaation edellytys. Ei voida kuitenkaan luotettavasti sanoa, kuinka kauan metsän kehitys luonnontilaiseksi kestää. Tässä selvityksessä suositellaan, että kaupunki ei toteuta kompensaatioalueella metsän luontoarvoja vähentäviä metsänhoitotoimenpiteitä ennen alueen mahdollista suojelua, jotta ei haitattaisi metsän kehitystä kohti luonnontilaa.

Hepokorvenkallion asemakaava-alueella ei ole suojeltavia luontoarvoja eikä mikään laki tai asetus tällä hetkellä edellytä luontoarvojen kompensointia. Uudistettavana olevaan luonnonsuojelulakiin esitetään lakiluonnoksessa ekologisen kompensaation käyttöönottoa. Laissa ollaan mahdollistamassa myös vapaaehtoinen kompensaatio ei-suojeltujen luontoarvojen kompensointiin. Hepokorvenkallion datakeskusase- makaavan tapauksessa onkin kyse vapaaehtoisesta kompensaatiosta.

Ekologista kompensaatiota vasta tutkitaan ja selvitetään Suomessa, eikä kompensaatiosuunnitteluun ole vielä käytössä valmiita malleja. Kompensaatioita koskeva ohjeistus ja säätely muodostuu Suomeen lähivuosina, joten Espoo on asiassa edelläkävijöiden joukossa. Espoo on osallistunut aktiivisesti kompensaatioita koskevaan tutkimusyhteistyöhön ja aikoo toimia näin jatkossakin. Tulevaisuudessa on tärkeää suunnitella, millaisissa hankkeissa ekologiseen kompensaatioon ryhdytään, miten varataan tarvittavat lisäresurssit kompensaatioiden suunnitteluun ja toteutukseen sekä se, miten kompensaatiot nivotaan osaksi kaavoitus- ja sopimusprosesseja erityisesti silloin, kun merkittävässä hankkeissa on mukana kaupungin ulkopuolisia toimijoita.

Hepokorvenkallion asemakaava ja datakeskushanke on Espoon ilmastotavoitteiden saavuttamisen kannalta ratkaisevan tärkeä, sillä sen tuottaman hiilineutraalin hukkalämmön avulla Espoon kaukolämmön hiilidioksidipäästöt voivat laskea yli kolmanneksen. Datakeskushanke koskee kuitenkin laajahkoa metsäaluetta Oittaaan virkistysmaastoissa. Selvityksessä ehdotettu suojelualueen perustaminen tuottaisi konkreettisen ratkaisun kaavoituksen ja rakentamisen myötä menetettävien luontoalueiden hyvitykseen.

Liitteet

- 1 633300 Hepokorvenkallio asemakaava Kompensaatoraportti 2022

Oheismateriaali

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/38

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 65

27.04.2022

§ 65

Lautakunnan seminaarin jatkotoimet

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 11.5.2022 pidettävään kokoukseen.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 59, § 60, § 61, § 62, § 63, § 64, § 65

Muutoksenhakukielto

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