

Espoon yleiskaavojen ajantasaisuuden tarkistaminen

KH 6.6.2022

Liite: KH:n päätöksessä 161 § 16.5.2022 pyydetyt taustaselvitykset
Valmistelijat / lisätiedot: Essi Leino, Johanna Palomäki, Paula Kuusisto-Hjort

KH 16.5. § 161

Kaupunginhallitus päätti

1

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta selvittämään ripeällä aikataululla mahdollisen kokonaisyleiskaavan käynnistämispäätöksen taustaksi seuraavat asiat:

- Nykyisten osayleiskaavojen merkittävimmät vanhentuneet kohdat ja tärkeimmät muut kohdat, joissa on yleiskaavatason päivitystarve. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja ongelmien ratkaisemiseksi.
- Aluekohtaiset työpaikkojen määrät, työpaikkatonttien aluekohtaiset kaavavaraukset sekä alueiden hintakehyksen
- Teollisuus- ja varastotonttien alueellisen nykytilanteen, kaavavarannon sekä alueiden hintakehyksen
- Espoon viheralueverkoston vahvistamisen suuntaviivat mukaan lukien Espoon keskuspuiston laajentamisen tarkastelu valtuuston 7.12.2020 hyväksymän toivomuksen mukaisesti

2

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta tekemään selvitykset vireillä olevien osayleiskaavojen loppuun saattamisen prosesseista sekä POKE-yleiskaavasta poisrajattujen alueiden yleiskaavallisesta käsittelystä.

3

kehottaa kaupunkiympäristön toimialaa jatkamaan asemakaavoituksen edistämistä uusimpien ajantasaisien voimassa olevien tai lähivuosina voimaan tulevien osayleiskaavojen alueella. Espoo-tarinassa priorisoituja kaupunkikeskusten kehitystoimia ja pientaloalueiden toteuttamistoimia jatketaan tehtyjen linjausten ja päätösten mukaisesti.

4

että kohtien 1 ja 2 selvitykset tuodaan kaupunginhallitukseen ja tiedoksi kaupunkisuunnittelulautakuntaan viimeistään elokuun loppuun mennessä

5

että päätös kokonaisyleiskaavatyön mahdollisesta käynnistämisestä tehdään selvitysten käsittelyn jälkeen.

Nykyisten osayleiskaavojen merkittävimmät vanhentuneet kohdat ja tärkeimmät muut kohdat, joissa on yleiskaavataso päivytystarve. Selvityksen yhteydessä tulee arvioida erilaisia ratkaisuvaihtoehtoja ongelmien ratkaisemiseksi.

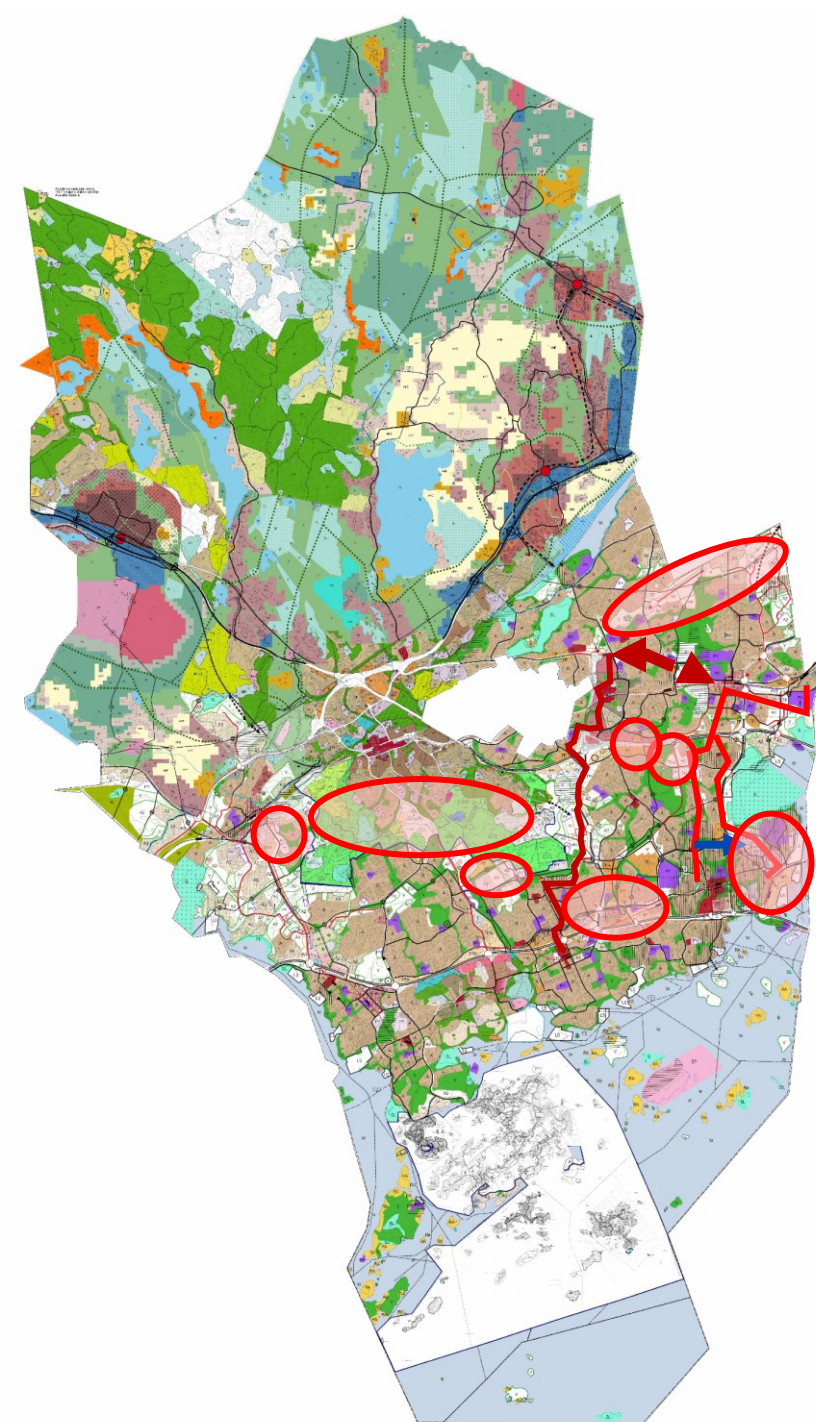
Yleiskaavojen vanhentuneisuus

- Espoon eteläosien yleiskaavan (EEYK) väestön mitoitus on toteutunut
- Väestön kasvuun tulee jatkossakin varautua ja kasvua tulee ohjata ensisijaisesti nykyistä maankäyttöä tehostamalla, jotta lähiluonto ja laajat viheralueet voivat säilyä
- Maankäytön tehostaminen edellyttää voimassa olevan yleiskaavan muuttamista
- Espoon eteläosien yleiskaavan (EEYK) maankäyttö ei vastaa kaikkiin Länsimetroon liittyviin maankäytön muutostarpeisiin
- Yleiskaavojen ratkaisussa ei ole otettu huomioon viimeisimpiä megatrendejä, kuten ilmastonmuutosta tai työn ja kaupan murrosta
- Yleiskaavasta poiketen on toteutettu mm. Raide-Jokerin linjaus, Metron linjaus ja sen asemat Niittykummussa ja Tapiolan urheilupuistossa sekä työpaikka-alueiden muutoksia asumiseen
- Vanhentuneita merkintöjä, joiden tulevaisuus tulee ratkaista osana kokonaisuutta: Kehä II jatke ja sen maankäyttö, joukkoliikenteen kehityskäytävät, muuttuvia alueita, esimerkiksi Otaniemi-Keilaniemen alue ja Puolarmetsän sairaalalta vapautunut alue

Yleiskaavojen vanhentuneisuus: Esimerkkejä kohteista

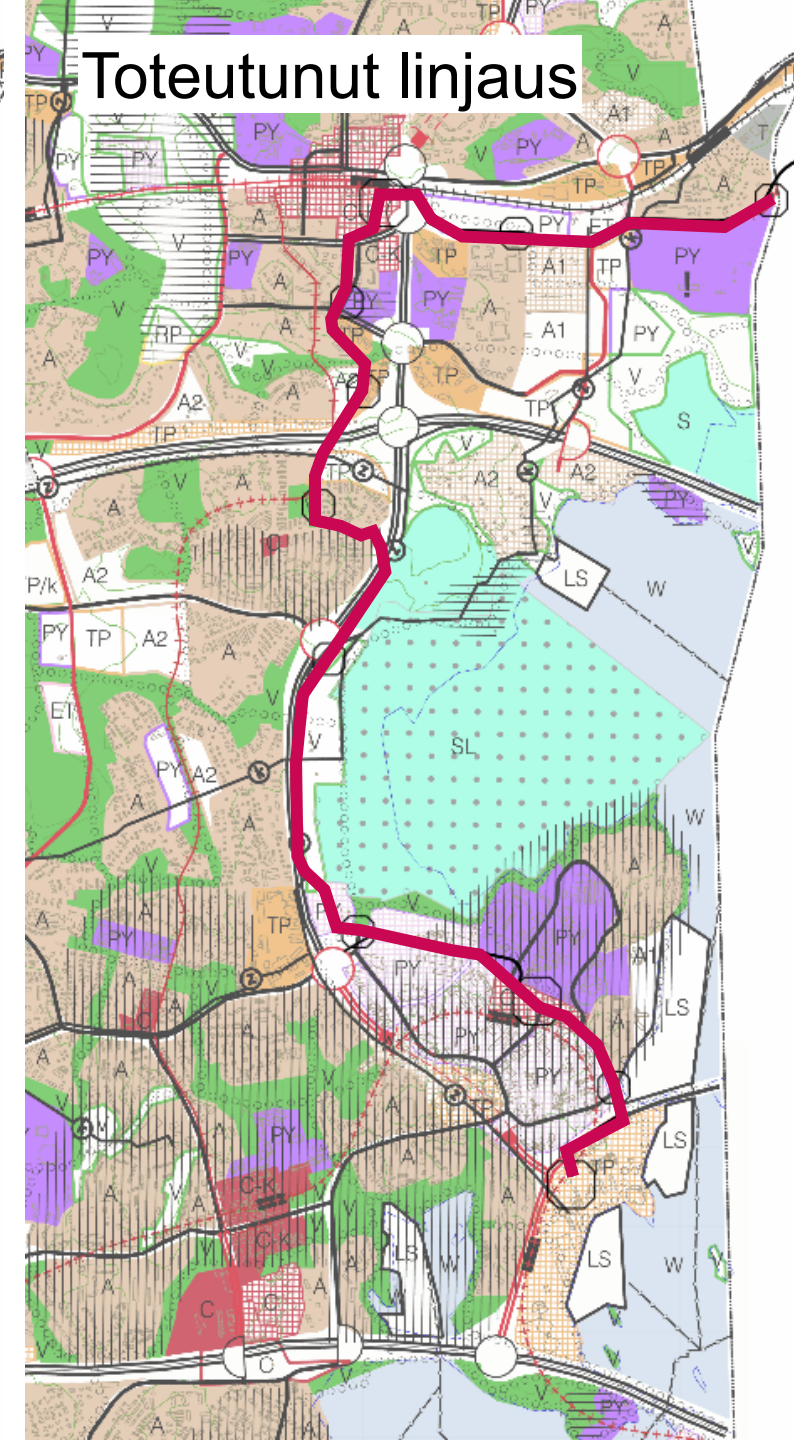
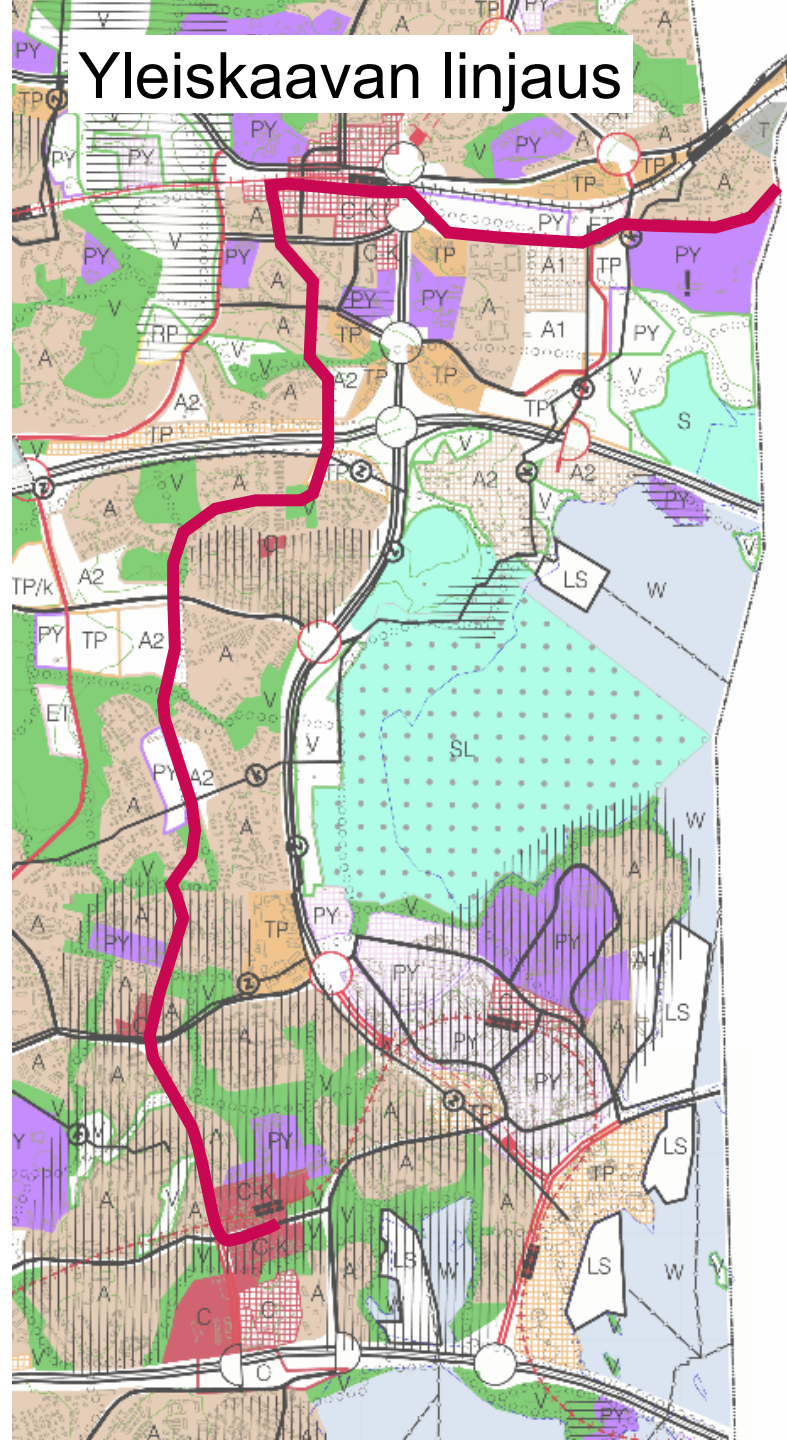
- Raide-Jokeri
- Matinkylä-Leppävaara –joukkoliikenneyhteys
- Metro
- Niittykumpu
- Otaniemi-Keilaniemi
- Kehä II jatke
- Puolarmetsän sairaalan alue
- Turvesuo
- Sinimäki
- Keskuspuisto
- Vantinkulma

Lisäksi on vireillä osayleiskaavoja alueilla, joilla on yleiskaavan päivitystarpeita (Saaristo, Poke)



Raide-Jokeri

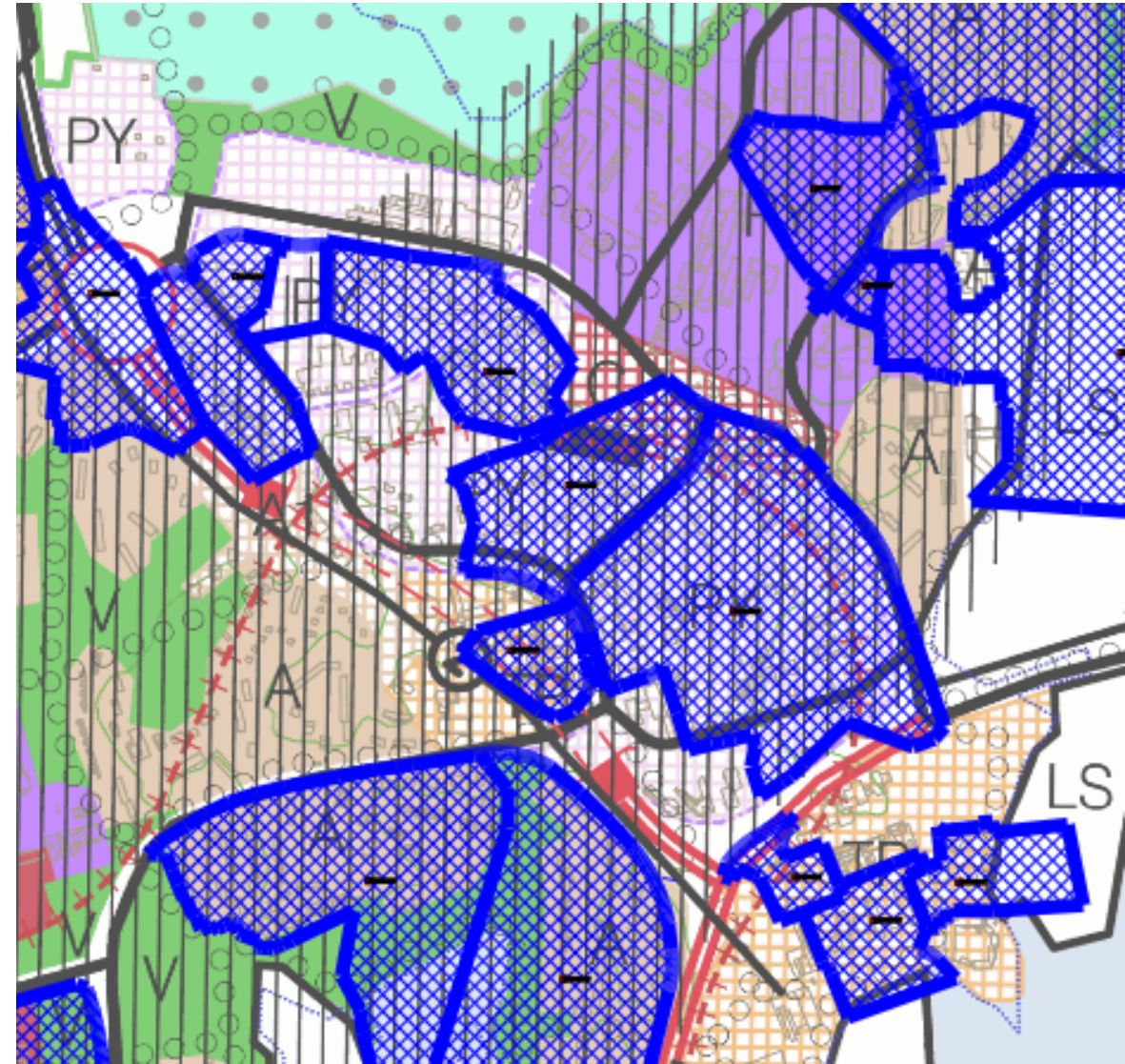
- Voimassa oleva yleiskaava ohjaa maankäyttöä toteutumattoman linjauksen mukaisesti
- Linjan ympäristön maankäyttöä on tarpeen tarkastella Raide-Jokerin toteutuneeseen linjaukseen perustuen



Otaniemi-Keilaniemi

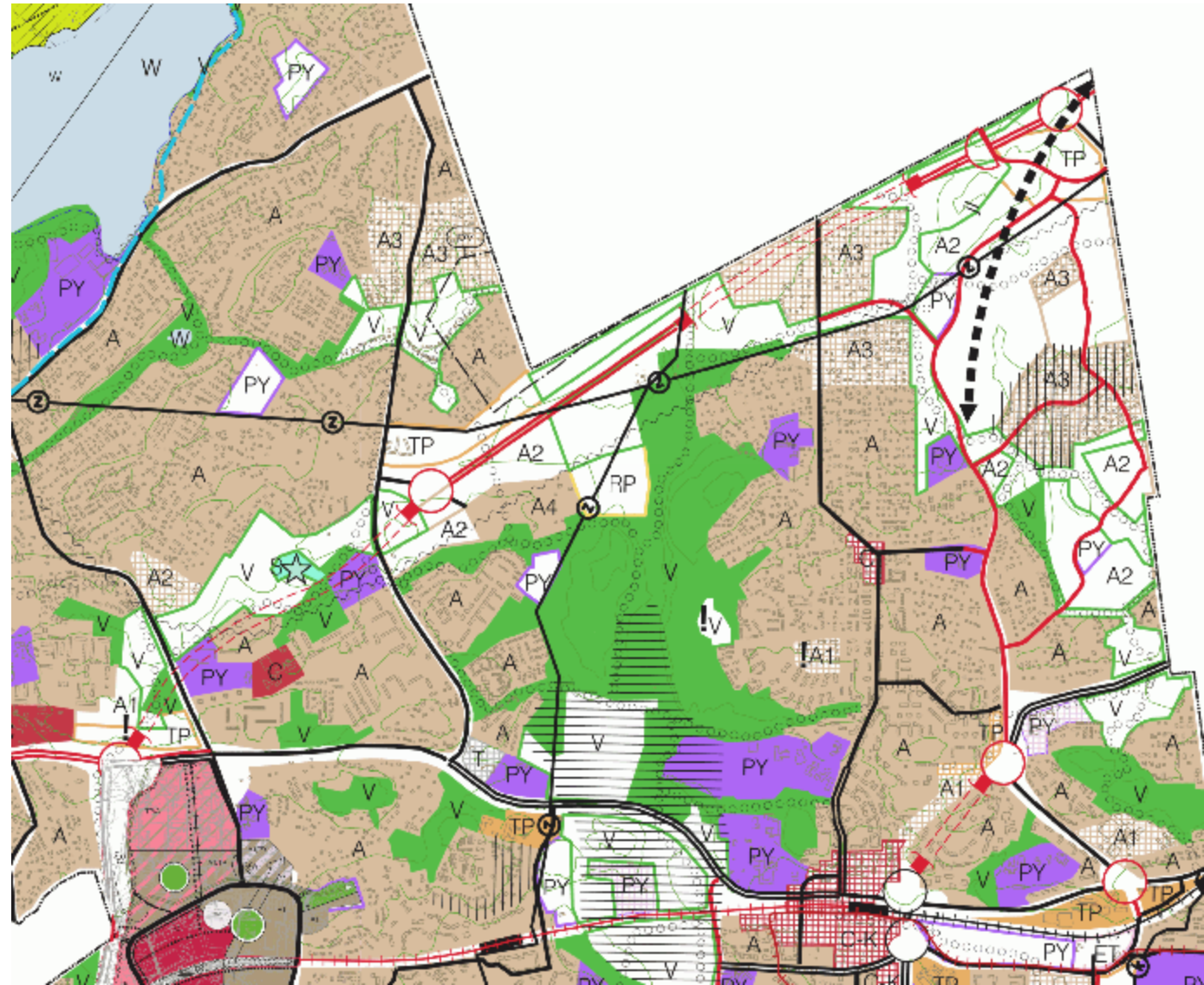
Maankäytön monipuolistuminen:

- Otaniemessä PY alueita muuttunut ja muuttumassa TP- ja A-alueiksi
- Keilaniemessä työpaikka-alueen muutos sekoittuneeksi työpaikka- ja asunto-alueeksi
- Kaavarunkotyössä tarkasteltu ja paikallisesti vaikutuksiltaan arvioitu maankäytön muutos tulee tarkistaa oikeusvaikutteiseen yleiskaavaan ja samalla arvioida vaikutukset laajemmin
- Kaavarunko ei epävirallisena suunnitteluvälineenä riitä ohjaamaan asemakaavoitusta
- Tarvitaan myös kokonaiskuva Espoon työpaikka-alueiden muutoksesta ja alueellisista erityispiirteistä



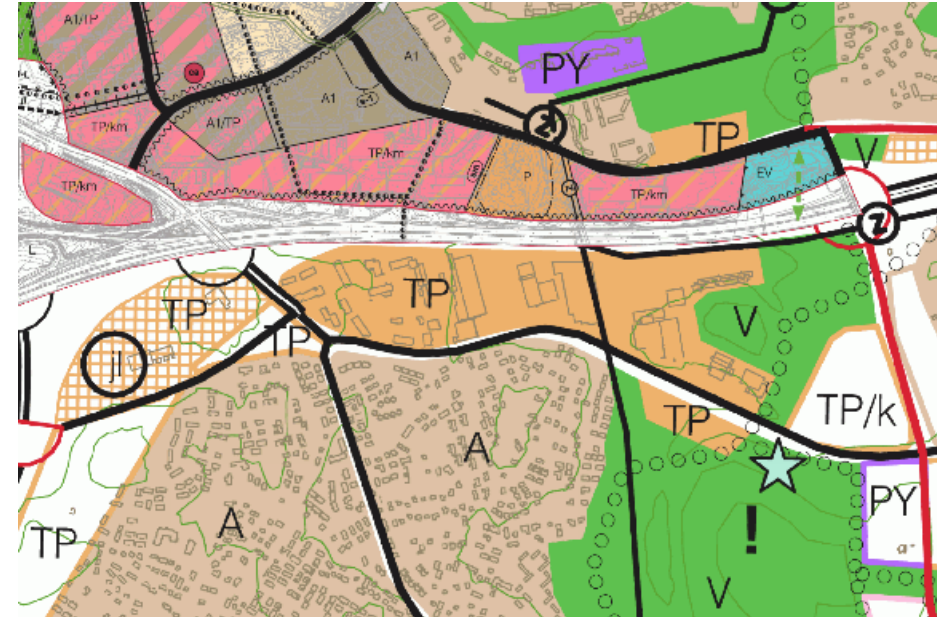
Kehä II jatke

- Kehä II:n jatke ei ole enää maakuntakaavassa seudullisesti merkittävä tie
- Yhteystarve tulee tutkia osana liikenneverkkoa
- Kehä II:n jatkeen varren maankäyttöä voi suunnitella eri lähtökohdista, jos yhteys toteutuu katuna eikä moottoritiemäisenä väylänä



Sinimäki

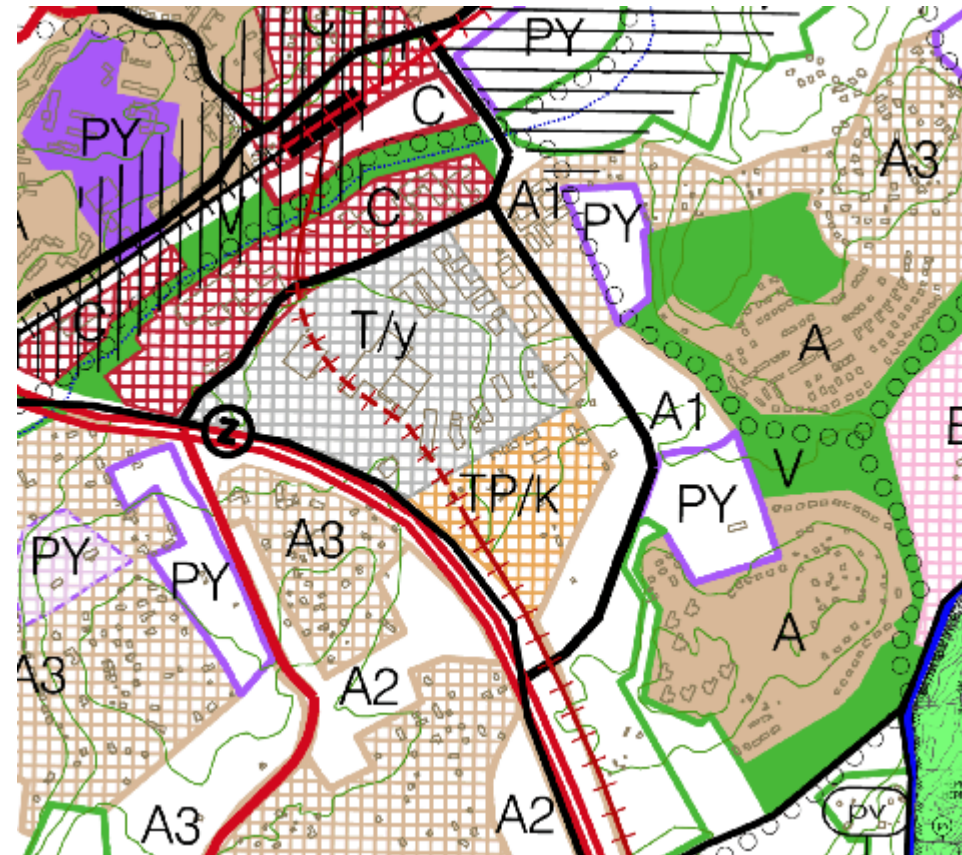
- Työpaikka-alueen maanomistajilta on tullut paljon yhteydenottoja alueen kehittämisestä monipuolisempaan käyttöön, myös asumiseen
- Nykyinen rakennuskanta on pääosin 1980-luvun toimistotaloja
- alue ei ole enää työpaikka-alueena houkutteleva
- Tavoite on kehittää monipuolinen työpaikkojen ja asumisen kokonaisuus
- Muutoksen vaikutukset ovat suunnittelualuetta laajemmat ja ne tulee arvioida osana kokonaisuutta



Vantinkulma

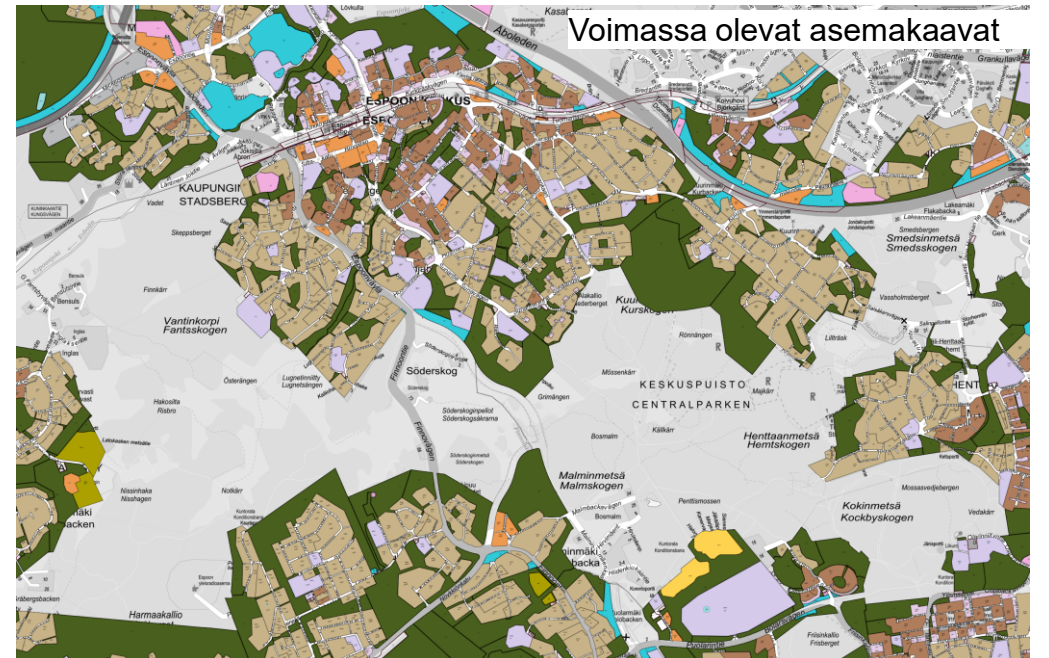
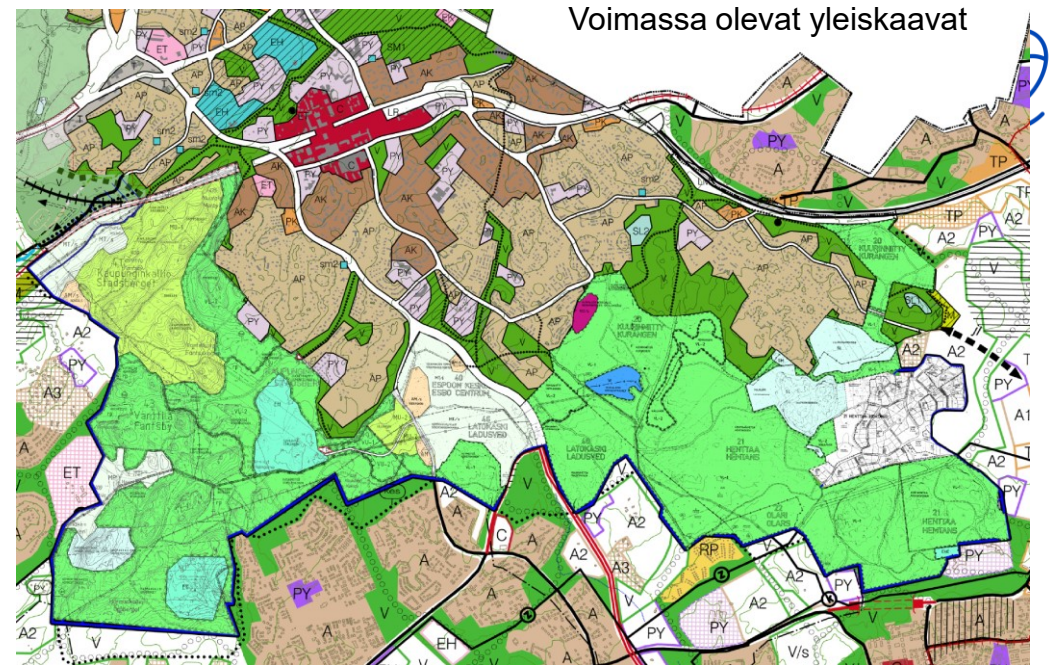
Maankäytön tarkastelun tarpeita:

- Tehokkaampi Kauklauden asemaan ja joukkoliikennekäytävään tukeutuva asuinrakentaminen
- Palvelut, erityisesti julkiset (PY)
- Työpaikka-alueen kehittäminen ja tulevaisuuden profiili
- Teknisen huollon toimintojen sijoittuminen



Keskuspuisto

- Keskuspuiston rajoihin on otettu kantaa eri yleiskaavoissa (Keskuspuiston yleiskaavat 1 ja 2, Espoon eteläosien yleiskaava)
- Keskuspuisto nousee toistuvasti esiin keskusteluissa asukkaiden kanssa
- Asemakaavoilla on tarkennettu maankäyttöä Keskuspuiston reuna-alueilla
- Espoon luonnonsuojelun toimenpiteet –työssä on päätetty Keskuspuiston luonnonarvopuiston perustamisesta erillisellä päätöksellä
- Luonnonarvopuiston rajat ratkaistaan maankäytön suunnittelussa, jossa Keskuspuistoa on tarve tarkastella kokonaisuutena, osana viheralueverkostoa ja rinnan muiden maankäytön näkökulmien kanssa.



Yleiskaavan päivittämisen keinot

Vanhentunutta yleiskaavaa voi yleisesti ottaen päivittää useilla eri tavoilla. Laaja-alaisesti vanhentuneen yleiskaavan ajan tasalle saattaminen onnistuu parhaiten laatimalla uusi yleiskaava. Maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunnista *yleiskaavan muutosta*. Yleiskaavaa voidaan muuttaa vain laatimalla uusi yleiskaava.

Koko kaupungin yleiskaava

Koko kaupungin tarkastelu mahdollistaa maankäyttö- ja rakennuslain ja sen sisältövaatimusten mukaisen ratkaisun ja vaikutusten arvioinnin, ja turvaa siten tulevan asemakaavoituksen. Turvaa myös palveluiden ennakoivan ja järkevän mitoittamisen.

Useiden osayleiskaavojen laadinta

Osayleiskaavan sisältövaatimukset ja prosessi ovat samat kuin kokonaisyleiskaavan. Kaavan laadinnassa ja vaikutusten arvioinnissa tulee ottaa huomioon kaava-alueita laajempi alue. Siksi osayleiskaavat eivät sovellu jo laajemmin vanhentuneen yleiskaavan tarkistamiseen. Useiden osayleiskaavojen laadinta vie enemmän resursseja kuin koko kaupungin yleiskaavatyö.

EEYK:n päivitys

Kasvuun varautuminen kokonaisuutena ja liikennejärjestelmä eivät ole ratkaistavissa ainoastaan EEEK:n alueelle rajoittuvalla osayleiskaavalla.

Vaiheyleiskaava

Kaavassa käsitellään ainoastaan tiettyjä teemoja. Vaihekaavan vaikutukset myös muihin teemoihin on arvioitava. Vaikutusten arviointi vanhentuneella yleiskaavapohjalla on mahdotonta, koska yksittäistenkin teemojen arvioinnin tulee perustua ajantasaiseen kokonaisyleiskaavaan.

Toistuva poikkeaminen vanhentuneesta yleiskaavasta

Toistuva poikkeaminen vanhentuneesta yleiskaavasta on riski asemakaavapäätösten pysyvyyden kannalta. Ilman selvitettyä ja ajantasaista kokonaiskuvaa ei aina voida osoittaa asemakaavan sopeutuvan yleiskaavan kokonaisuuteen ja täyttävän maankäyttö- ja rakennuslain sisältövaatimuksia.

Selvitykset vireillä olevien osayleiskaavojen loppuun saattamisen prosesseista sekä POKE-yleiskaavasta poisrajattujen alueiden yleiskaavallisesta käsittelystä

Vireillä olevien osayleiskaavojen ja POKE:sta pois rajattujen alueiden suhde koko kaupungin yleiskaavaan

Saariston osayleiskaavoitus

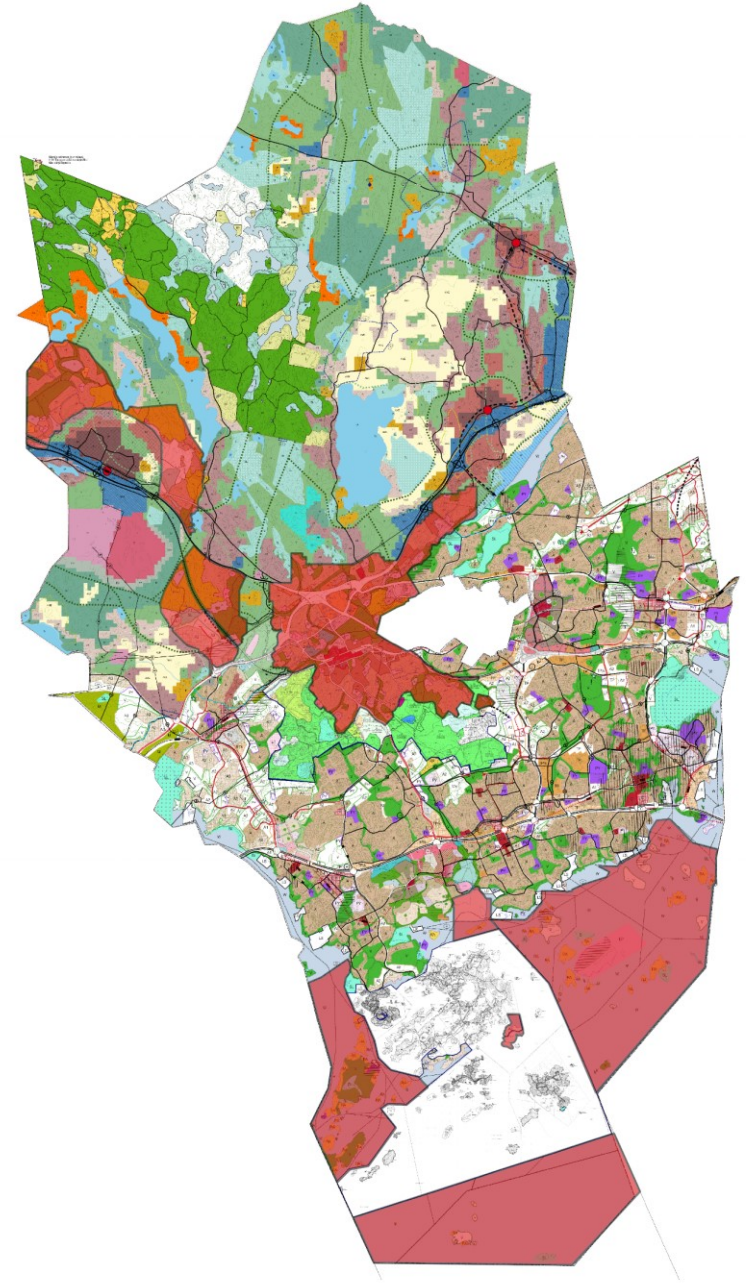
- Kokonaisyleiskaavan yhteydessä määritellään maankäytön periaatteet
- Yleiskaavan jälkeen jatketaan osayleiskaavoitusta

Finnoonsatama

- Suunnitellaan osana kokonaisyleiskaavaa
- Rinnalla laaditaan kaavarunkoa, joka tukee sekä kokonaiskaavan ratkaisua että asemakaavoitusta
- Ratkaisuun liittyy teemoja, jotka täytyy ratkaista kaupunkitasoisesti (mm. veneiden talvisäilytys, satamatoiminnot)

POKE:n valtuuston hyväksymisen ulkopuolelle jääneet alueet

- Ratkaistaan osana koko kaupungin yleiskaavaa
- Rinnalla valmistellaan kaavarunkoja, jotka tukevat yleiskaavan valmistelua ja samaan aikaan tarkempaa jatkosuunnittelua
- Yleiskaavan vaikutusten arviointiin perustuvia asemakaavoja on mahdollista edistää vähäisin poikkeamin
- Kyseisten alueiden maankäytön ja liikenteen vaikutukset ulottuvat laajalle alueelle, minkä vuoksi suunnitteluratkaisuja on tarkasteltava osana kokonaisyleiskaavaa



Aluekohtaiset työpaikkojen määrät,
työpaikkatonttien aluekohtaiset
kaavavaraukset sekä alueiden hintakehyksen

Teollisuus- ja varastotonttien alueellisen
nykytilanteen, kaavavarannon sekä alueiden
hintakehyksen

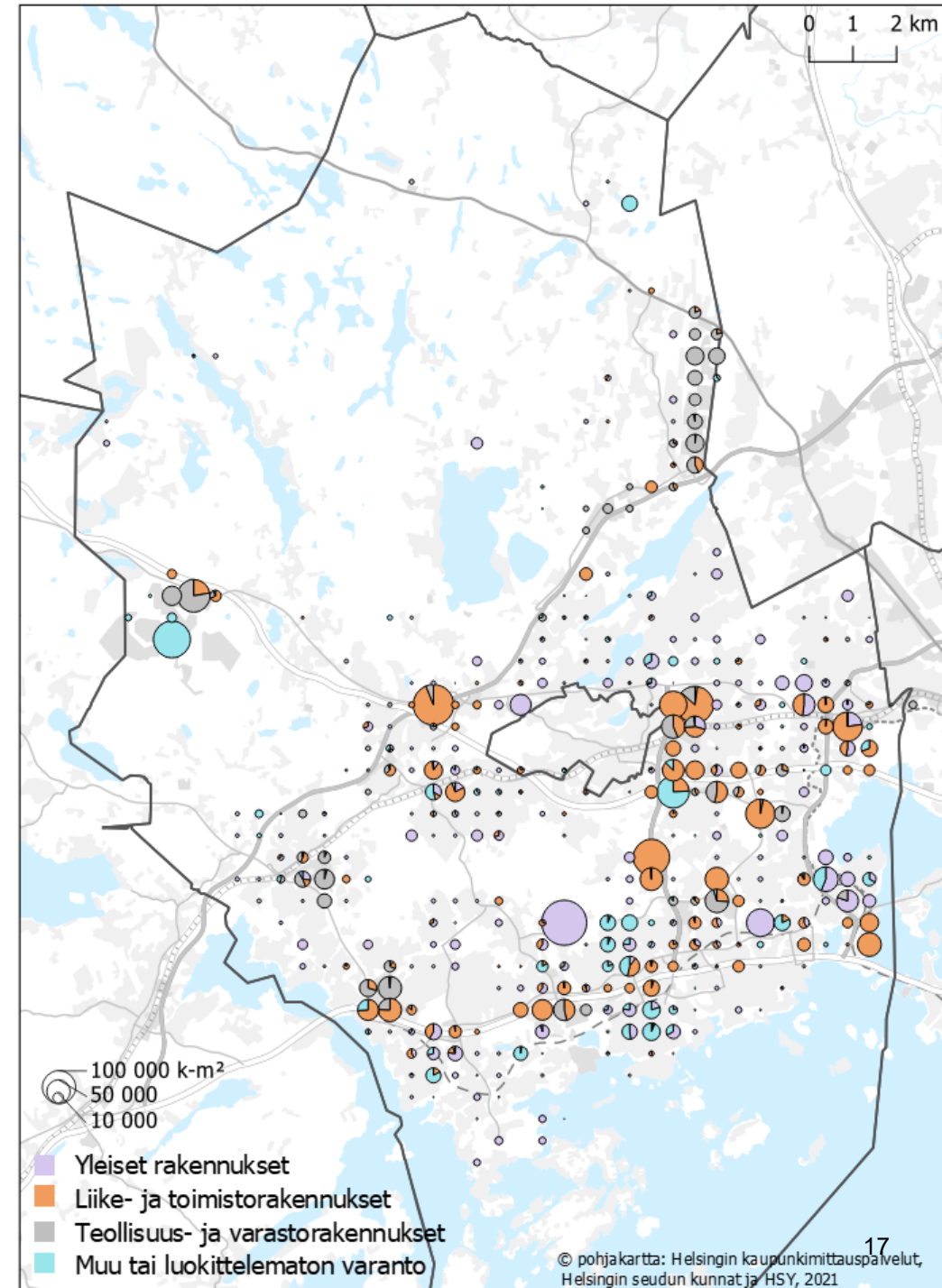
Aluekohtaiset työpaikkojen määrät, työpaikkatonttien kaavavaraukset sekä hintakehitys

- Liike- ja toimitilarakennusten varannon painopiste on suurten liikenneväylien läheisyydessä.
- Varantoa on 1,8 miljoonaa k-m², josta tyhjiillä tai lähes tyhjiillä kaavayksiköillä 1,3 miljoonaa k-m²
- Uutta liike- ja toimitilaa on kaavoitettu mm. kaupunkikeskuksiin, Keilaniemeen ja Lommilaan.
- Samaan aikaan kaavamuutoksilla työpaikka-alueita on muutettu asumiseen.
- Viimeisen viiden vuoden aikana varanto on vähentynyt noin 9 %.



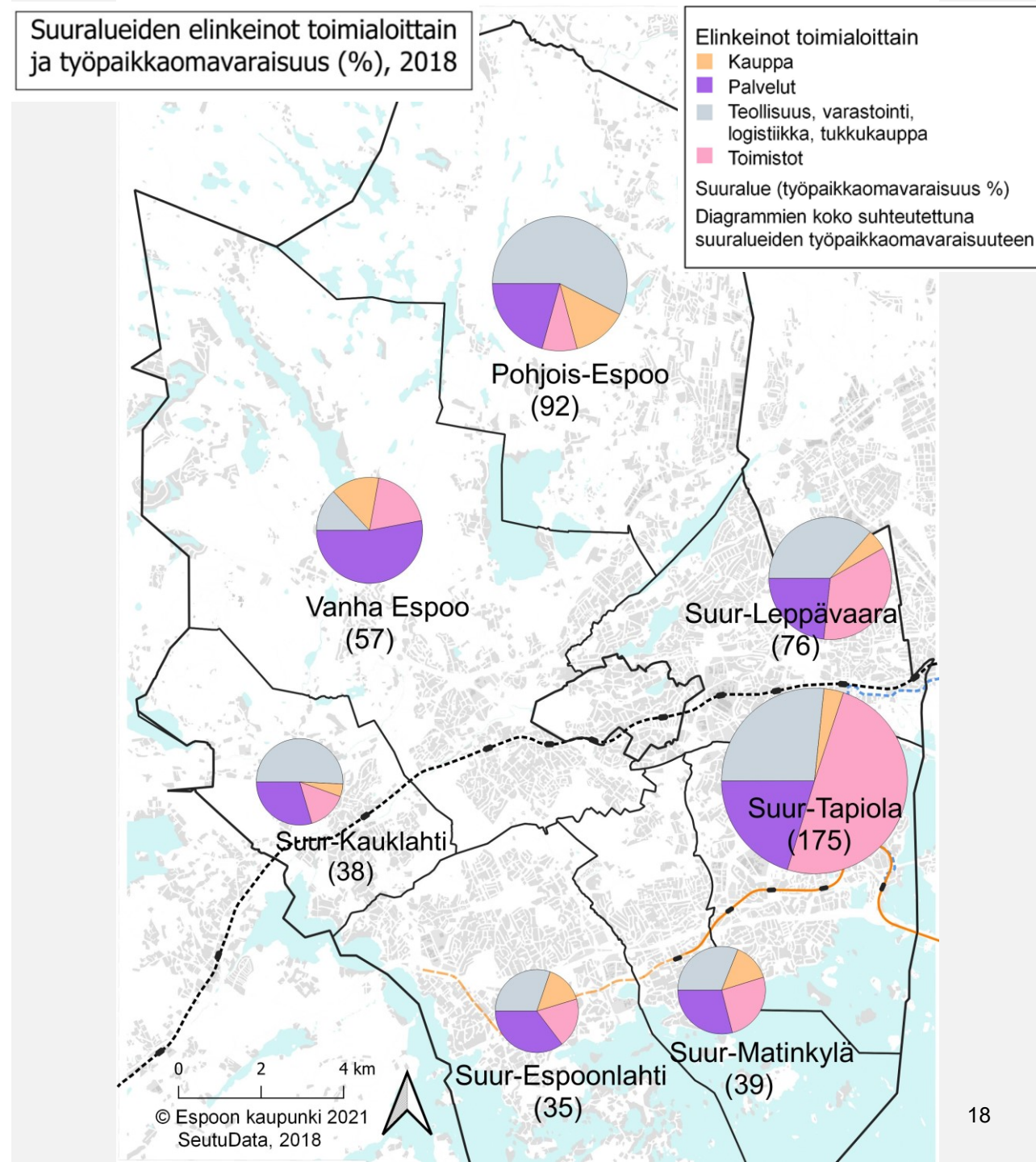
Teollisuus- ja varastotonttien nykytilanne, kaavavaranto sekä alueiden hintakehys

- Teollisuus- ja varastorakennusten varantoa on erityisesti Juvanmalmilla ja Kulmakorvessa
- Varantoa on 0,8 miljoonaa k-m², josta tyhjillä tai lähes tyhjillä kaavayksiköillä 0,3 miljoonaa k-m²
- Kaupungin uudistumisen myötä esim. Kerassa teollisuus- ja logistiikkatoimintoja on poistumassa uuden keskustamaisen asuin- ja työpaikka-alueen tieltä
- Muutosten myötä kaupungin teollisuustonttien varanto vähenee
- Teollisuustonttien niukkuus on jo nostanut ja nostaa hintoja hyvillä sijainneilla
- Espoon yleinen nousujohteinen hintakehitys koskee myös teollisuustontteja



Elinkeinorakenne ja työpaikkaomavaraisuus suuralueittain

- Vuonna 2018 Espoossa oli yhteensä n. 124 000 työpaikkaa ja työllisen työvoiman määrä n. 145 000
→ Espoon työpaikkaomavaraisuus oli 86 %
- Elinkeinorakenne vaihtelee Espoon eri suuralueiden välillä
- Pohjois-Espoossa ja Suur-Kauklahdessa työpaikoista suurin osa on teollisuuden, varastoinnin, logistiikan ja tukkukaupan työpaikkoja
- Suur-Tapiolassa ja -Leppävaarassa toimistotyöpaikkojen määrä on suuri
- Vanha-Espoossa yli puolet työpaikoista ovat erilaisia palveluita kuten SoTe-alan ja hallinnon työpaikkoja.

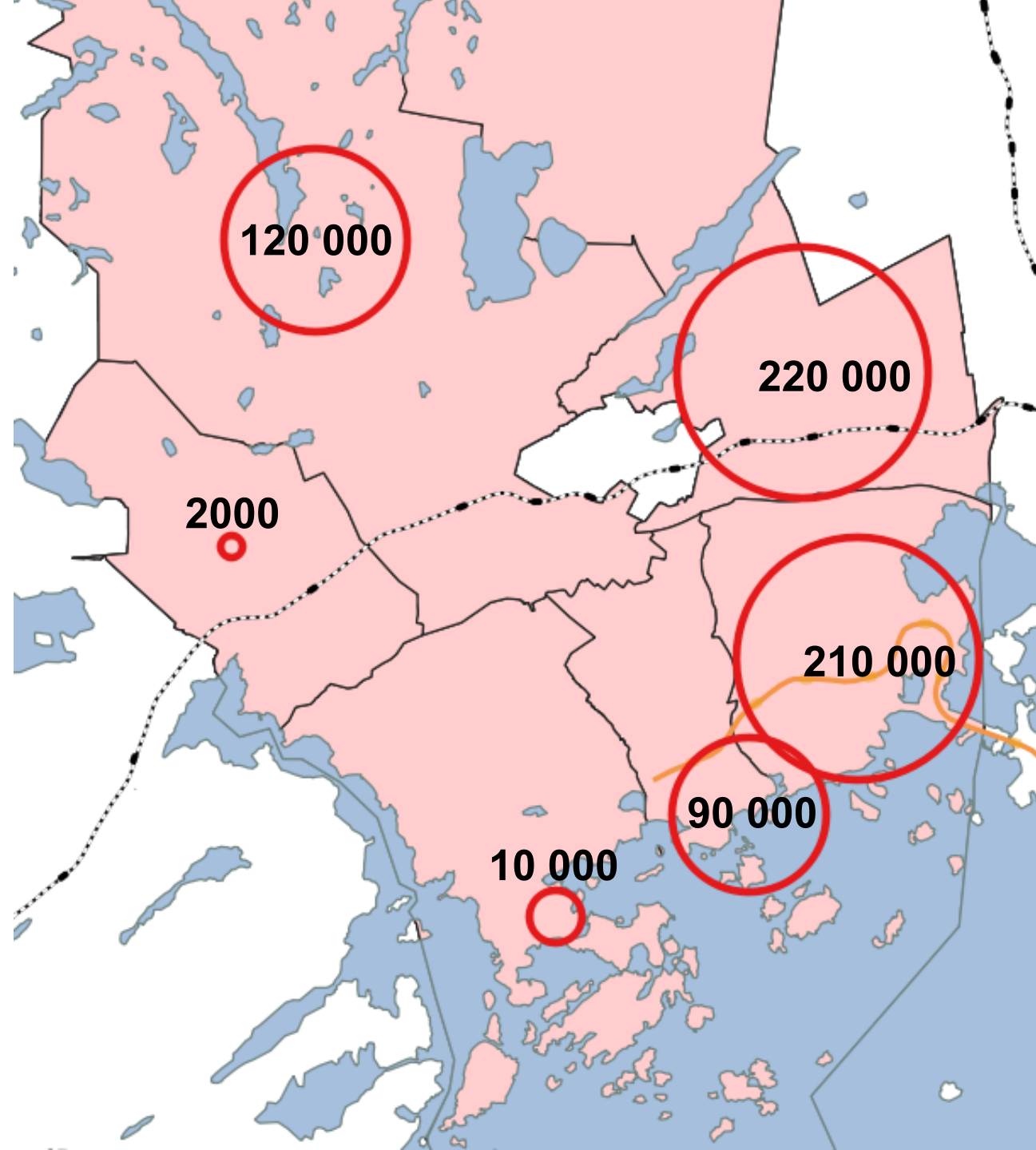


Työpaikka-alueisiin kohdistuu voimakas maankäytön muutospainne

Elinkeinotoiminnalta poistunut kerrosala (k-m²) tarkasteluvälillä 2008-2018.

Lähde: SeutuCD/SeutuDATA SeutuRAMAVA ja asemakaavojen seurantalomakkeet (Liiteri)

Laskentaan otettu mukaan ainoastaan kaavahankkeet, joiden yhteydessä on toteutettu asumista = **maankäytön muutospainne**



Työpaikka-, toimitila- ja teollisuustonttien (T, TP) hintakehyksestä

- Erilaisille työpaikka-, toimitila- ja teollisuustonteille on kysyntää ja niiden hinnat ovat nousussa
 - Asumisen rakennusoikeus on kuitenkin merkittävästi arvokkaampaa, minkä vuoksi T- ja TP-tontteja halutaan muuttaa asumiseen
 - Toimitilakysyntään vastaaminen ja monipuolisen elinkeinorakenteen ylläpitäminen vaatii työpaikkatonttien kaavoittamista jatkossakin – myös hyviin sijainteihin
- Yleiskaava on paras väline näiden määrittämiseen siten, että otetaan huomioon kaupungin kokonaisuuden toimivuus



Espoon viheralueverkoston vahvistamisen suuntaviivat mukaan lukien Espoon keskuspuiston laajentamisen tarkastelu valtuuston 7.12.2020 hyväksymän toivomuksen mukaisesti.

”Valtuusto toivoo, että Keskuspuistoon rajautuvia ja siihen suoraan toiminnallisesti tai ekologisesti liittyviä virkistykseen asemakaavoitettuja tai suojeluun varattuja alueita tarkastellaan ja selvitetään niiden liittämistä osaksi Keskuspuistoa.”

Espoon viheralueverkoston vahvistamisen suuntaviivat

Viheralueverkoston vahvistaminen edellyttää kokonaisnäkemyä. Yleiskaavassa sitä tarkastellaan rinnan muiden näkökulmien kanssa hyödyntäen jo tehtyjä selvityksiä ja suunnitelmia.

- Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeimmät alueet ja arvot tunnistetaan ja turvataan kaavallisesti.
- Kokonaisheikentymättömyyden edistäminen mm. välttämällä luotohaittoja
- Virkistysalueiden riittävyttä ja saavutettavuutta arvioidaan suhteessa väestömitoitukseen ja kasvupaineeseen varautumiseen.
- Hiilensidontaa ja sopeutumiskykyä tarkastellaan kokonaisuutena suhteessa ilmastotavoitteisiin.

Keskuspuiston rajaus ratkaistaan yleiskaavatyön yhteydessä sovittaen yhteen eri maankäytön näkökulmat. Voimassa ja vireillä olevat asemakaavat sekä viheralueverkostoa ja luontoarvoja koskevat selvitykset ovat keskeinen suunnittelun lähtötieto.



Viheralueverkostoa koskevia selvityksiä ja lähtökohtia

Kaupunkisuunnittelukeskuksen yleiskaavayksikössä on tehty lukuisia selvityksiä, jotka luovat lähtökohtia ja suuntaviivoja viheralueverkoston vahvistamiseen

- Viherkudelmatyössä on tarkasteltu viheralueverkoston ja ekosysteemipalvelujen nykytilaa ja kehittämistavoitteita
 - [Luontohyödyt Espoon kaupunkirakenteessa 2018](#)
 - [Espoon siniviherrakenne – teemakohtainen tarkastelu 2019](#)
 - Espoon siniviherrakenteen kehityskuva vuoteen 2050 (2015). Päivitettävä yleiskaavatilanteen mukaiseksi ja sovitettava yhteen muun maankäytön kanssa.
- Muut selvitykset ja tarkastelut
 - Viheralueiden saavutettavuuden ja käyttäjäpaineen tarkastelut (julkaisematon aineisto)
 - Asukaskyselyt ([Minun luontohyötyni](#), [Keskustojen virkistysalueet](#), Minun merellinen Espooni, Mun Espoo)

Muita keskeisiä lähtökohtia viheralueverkoston suunnitteluun:

- [Espoon luonnon monimuotoisuuden toimenpideohjelma ja selvitys](#), jossa on tunnistettu luonnonsuojeluverkoston täydentämiskohteita ja luonnonarvopuistoiksi perustettavia alueita sekä muita luontoarvokohteita
- [Selvitys pääkaupunkiseudun hiilinieluista ja –varastoista](#) (HSY, 2020)



ESPOO
ESBO