



Kaupunkisuunnittelulautakunta

17.08.2022

Kokoustiedot

Aika 17.08.2022 klo 17:30 - 20:09

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	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	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Tuovinen Samuel	suunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Komulainen Aaron	nuorisovaltuuston edustaja	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Vuornos Henrik	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Kivelä Kati	arkkitehti	klo 17:30-18:05
	Hellinen Jaana	Espoon asunnot	klo 17:30-18:05

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Liisa Kivekäs
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 24.08.2022

Käsitellyt asiat

Pykälä	Liite	Otsikko	Sivu
§ 92		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 93		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 94	1, 2	Kemisti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220608, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia)	6
§ 95	3, 4	Tapiolan keskus, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210438, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-asia)	22
§ 96	5	Vänrikinympyrä, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 117400, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kh-Kv-asia)	28
§ 97	6, 7	Likusterikatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 330409, 21. kaupunginosa Henttaa	37
§ 98	8, 9	Åtorp, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 630412, 63. kaupunginosa Järvenperä	44
§ 99		Kaupunkisuunnittelulautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2021 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista	49
§ 100		Päätöksiä ja kirjelmiä	51

§ 92

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 10.8.2022 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 93

17.08.2022

§ 93

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Liisa Kivekäs.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	6/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

10718/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 94

§ 94

Kemisti, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220608, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Sikiö Sampo
Koivula Olli
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 Kemistin asemakaavaehdotuksesta, alue 220608,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.11.2021 päivätyn ja 17.8.2022 muutetun Kemisti - Kemisten asemakaavaehdotuksen piirustusnumero 7394, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220608.

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 6000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1100 euroa, eli yhteensä 7100 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

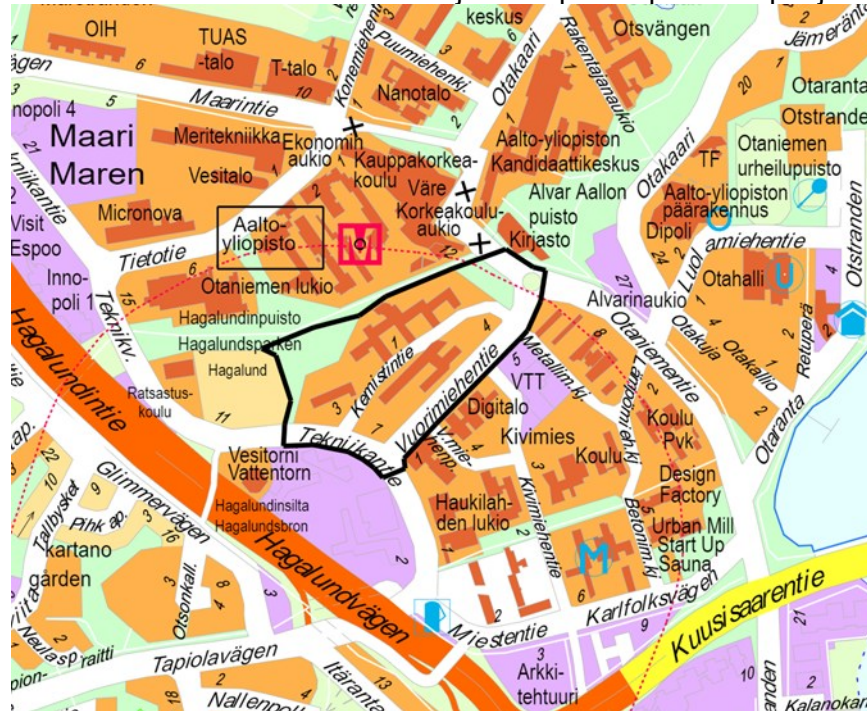
Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa Otaniemessä erittäin keskeisellä paikalla sijaitseva yliopisto- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli tiiviimmin rakennetuksi ja nykyistä monipuolisempaan käyttöön. Suunnittelualueetta koskien käytiin kansainvälinen arkkitehtuurikilpailu 15.6.2016–13.3.2017. Asemakaavan muutos on

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

laadittu pohjautuen kilpailun voittajatyöhön, minkä mukaisesti suunnittelua on jatkettu yhteistyössä suunnitelman laatineen työryhmän kanssa. Alueen rakennusoikeus kasvaa noin 16 300 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kemisti - Kemisten, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7394, käsittää korttelin 10016 sekä virkistys- ja katualueita 10. kaupunginosassa (Otaniemi), alue 220608.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta, Aalto-yliopistokiinteistöt ja Senaatti-kiinteistöt. Kaavan vireille tulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman kuulutuksen yhteydessä 19.10.2016.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Suur-Tapiolan alueella Otaniemessä, yliopistokampusalueen keskuksessa, Aalto-yliopiston metroaseman ja rakenteilla olevan Raide-Jokerin pikaraitiotien pysäkkien välittömässä läheisyydessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

Otaniemen kampusalue sisältyy valtakunnallisesti merkittäviin kulttuuriympäristöihin (RKY) ja sillä on keskeinen asema maamme kulttuuriperinnössä.

Kemistin asemakaava-alue rajautuu pohjoisreunaltaan asemakaavalla suojeltuun lehmuskujaan sekä Hagalundinpuistoon. Itäreunaltaan alue ulottuu Otaniementiehen, etelässä Vuorimiehentiehen ja Tekniikantiehen. Suunnittelualueella on 1960–80-luvuilla rakennettuja VTT:n ja Aalto-yliopiston toimintaan liittyviä toimisto-, opetus- ja tutkimustiloja sekä näihin liittyviä pysäköintialueita ja ajoyhteyksiä. Alue on keskeisestä sijainnistaan huolimatta nykytilassaan sangen väljästi rakentunut ja osin metsäinen.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja se sijoittuu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeälle alueelle. Alueen läpi kulkee metrolinja.

Yleiskaava

Alueella on voimassa 17.2.2010 vahvistunut Espoon eteläosien yleiskaava, jossa suunnittelualueelle on osoitettu kahta pääkäyttötarkoitusta: keskusta-alue (C) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alue on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Toisaalta koko suunnittelualue on osoitettu kehitettäväksi alueeksi. Suunnittelualueelle on lisäksi merkitty maanalainen raide asemineen, katuja sekä virkistysyhteys suunnittelualueelta Tapiolan suuntaan sekä merenrantaan.

Otaniemen-Keilaniemen kaavarungossa (26.6.2020) suunnittelualue on osoitettu pääasiassa keskustatoimintojen alueeksi. Kaavarungossa keskustatoimintoja kuvataan siten, että alue voi sisältää kaupallisia palveluita, julkisen palvelun ja hallinnon tiloja, työpaikkoja ja asumista. Asumisen osuus korkeintaan 30 % kerrosalasta. Keskustatoimintojen alueen ohessa suunnittelualueelle on merkitty lähivirkistysaluetta (Hagalundinpuisto). Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä, korttelia rajaavien katujen vastapuolilla, on työpaikka-alueita, palvelun ja hallinnon alueita sekä asuinalueita. Suunnittelualue kytkeytyy ympäristöön alueen kautta kulkevien ulkoilureitin, metron ja raitiotien yhteysmerkintöjen mukaisesti.

Asemakaava

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

Ajantasa-asemakaavassa suunnittelualue on pääosin yliopisto- ja tutkimustoiminnan korttelialuetta (YO), puistoa (VP, P) sekä katualuetta. Rakennusoikeutta suunnittelualueelle on nykyisellään osoitettu 43500 kerrosneliometriä. Kaikkea nykyisen asemakaavan mukaista rakennusoikeutta ei ole käytetty.

Asemakaavassa sekä maanalaisessa asemakaavassa on myös osoitettu maanalaisia tiloja mm. metron sekä kalliioon louhittujen tutkimustilojen käyttöön. Suunnittelualueella ei ole asemakaavassa suojeltuja rakennuksia.

Ehdotuksen nähtävillä olo (MRA 27 §)

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 29.11.–30.12.2021 MRA 27 § mukaisesti. Ehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta ja seitsemän viranomaisten lausuntoa tai kannanottoa.

Muistutuksissa alueen rakentamiseen ja esitettyihin suunnitelmiin suhtauduttiin kielteisesti. Muistutusten jättäneitä on kuultu nähtävillä olon jälkeen suullisesti erikseen tätä varten järjestetyssä etätilaisuudessa, jossa maanomistajat, suunnittelukonsultit ja asemakaavoitus kertoivat suunnitelmista sekä kuulivat muistuttajien näkemyksiä.

Viranomaispalaute Kemistin asemakaavan muutoksesta on ollut myönteistä. Asemakaavaratkaisua on tarkennettu ja kaavaselostusta on täydennetty tarvittavilta osin saadun palautteen perusteella. Muutoksia on tarkemmin kuvattu jäljempänä kohdassa Muutokset nähtävillä olon jälkeen.

Asemakaavan muutos

Yleisperustelu

Kemistin suunnittelualueen ympäristö kehittyi Otaniemeen keskittyvän Aalto-yliopiston, laajentuvan Länsimetron, rakenteilla olevan pikaraitiotien sekä yleisesti Otaniemeen kohdistuvan muutospaineen myötä entistä merkittävämmäksi osaksi Espoota ja Helsingin seutua. Suunnittelualueen keskeinen sijainti, nykyinen suhteellisen väljä rakentaminen sekä voimakas tarve asunnoille, palveluille ja uusille tiloille ovat keskeisimmät perusteet asemakaavan muuttamiselle.

Alueelle on suunnitteilla Aalto-yliopistoon liittyvä tutkimuskeskus työ- ja toimistotiloineen, asuntoja, järjestötiloja sekä liike- ja palvelutiloja. Maanomistajat yhteistyössä Espoon kaupungin kanssa käynnistivät aluetta koskevan kansainvälisen arkkitehtikutsukilpailun kesällä 2016. Kilpailu ratkaistiin keväällä 2017. Asemakaavaratkaisu on laadittu jatkokehitetyn kilpailutyön pohjalta mahdollistamaan suunnitelman toteuttaminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

Ympäristöstä tavoitellaan kaupunkimaista ja laatutasoltaan korkealuokkaista, metroasemaan ja pikaraitiotiehen kytkeytyvää monipuolista, nykyaikaista ja elävää tilaa, joka yhdistelee toiminnallisesti työpaikkoja, palveluita ja asumista. Alueen suunnittelussa tavoitellaan uuden rakentamisen liittymistä Otaniemen kulttuurihistorialliseen kokonaisuuteen ja Aalto-yliopiston toimintaan.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 10016 kokonaisuudessaan sekä siihen rajautuvia katualueita ja osaa Hagalundinpuistosta. Itäisimmälle ja kaupunkikuvallisesti vaikuttavimmalle osalle suunnittelualueetta on tarkoitus toteuttaa Aalto-yliopiston opiskelijajärjestöjen yhteinen opiskelijakeskusrakennus. Opiskelijakeskuksen yhteyteen suunnitellaan myös tutkija-asuntoja Aalto-yliopiston tarpeisiin. Vuorimiehentien varteen, suunnittelualueen kaakkoislaitaan, suunnitellaan huonokuntoisen ja sisäilmaongelmaisen materiaalitekniikan rakennuksen tilalle uutta toimisto- ja tutkimustiloja sisältävää rakennusta. Alueen länsipäähän on suunnitteilla pienimittakaavaista ja ympäristöön sopeutuvaa kerrostalorakentamista. Alueen nykyisistä rakennuksista suojellaan erityisen arvokkaaksi arvioitu kemian tekniikan laitos.

Suunnitteluratkaisu tarkentaa yleispiirteisellä suunnittelutasolla (Espoon eteläosien yleiskaava sekä Otaniemen-Keilaniemen kaavarunko) esitettyjä ratkaisuja.

Alueeseen liittyviä päätöksiä ja linjauksia

Suunnittelualueelle ja yleisesti Otaniemeen liittyy useita päätöksiä, jotka ohjaavat suunnittelua:

- Kemisti, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet (ksl 31.8.2016)
- Otaniemen jatkosuunnittelun tavoitteet (ksl 20.5.2015)
- Otaniemen kokonaisuuteen liittyvät maankäytön ja liikennesuunnittelun tavoitteet, Otaniemen Kokokuva -raportti (ksl 23.4.2014)
- Otaniemen keskus, asemakaavan muutoksen lähtökohdat ja tavoitteet (ksl 23.4.2014)
- Otaniemen pysäköintiohje ja pysäköinnin kehittämisen toimenpideohjelma (ksl 22.1.2014)
- Raide-Jokerin linjaus Espoon alueella (kh 10.2.2014)
- Kaupunkisuunnittelulautakunnan teesit ja jatkotoimenpiteitä ohjaavat linjaukset Otaniemen ja Keilaniemen alueille (ksl 25.9.2013)

Kemistin asemakaavan muutoksen lähtökohdissa ja tavoitteissa (ksl 31.8.2016) on linjattu alueelle suunniteltavista toiminnoista ja niiden mitoituksista, arkkitehtikilpailusta ja suunnittelun jatkamisesta sen jälkeen, kaupunkikuvan kehittämisestä tiiviimmäksi huomioiden ympäristön arvot ja

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

rakentamisen mittakaava erityisesti katutasossa, liikenteestä ja pysäköinnistä sekä luonnosta ja ympäristöstä.

Otaniemen jatkosuunnittelun tavoitteissa (ksl 20.5.2015) on ohjattu Otaniemen keskuksen asemakaavan muutoksesta rajatun korttelin 10016 suunnittelua siten, että alueelle tavoitellaan kaupallisia ja muita palveluja, yliopiston toimintoja, opiskelija- ja järjestötoimintoja sekä vapaarahoitteista sekä opiskelija-asumista. Tavoitteena on sekoittunut kaupunkirakenne sekä joukkoliikenneyhteyksien ja kävely- ja pyöräily-yhteyksien solmukohtana. Lisäksi tavoitellaan Otaniemen keskustan osa-alueiden suunnittelun kytkeytymistä laajempaan Otaniemi-Keilaniemi-kokonaisuuteen.

Otaniemen kokonaisuuteen liittyvien maankäytön ja suunnittelun tavoitteiden (ksl 23.4.2014) mukaisesti alueella mahdollistetaan Aalto-yliopiston ja muun Otaniemessä tapahtuvan tutkimus-, opetus- ja innovaatiotoiminnan sekä niihin tukeutuvan oppimisen ja yritystoiminnan jatkuminen ja kehittyminen, vähintään 7500 uuden asukkaan muuttaminen Otaniemeen painottaen erityisesti metroaseman ympäristöä, riittävät palvelut huomioiden asukasmäärän kasvu sekä opiskelijakeskuksen toteuttaminen. Suunnittelussa huomioidaan arvokas kulttuuriympäristö sekä luonto- ja maisema-arvot. Liikenneverkkoa kehitetään jalankulun ja pyöräilyn erityisalueena sekä selvittämällä koko Otaniemeä parhaiten palvelevan joukkoliikenteen toteutusta.

Otaniemen keskuksen lähtökohdissa ja tavoitteissa (ksl 23.4.2014) on linjattu keskuksen asemakaavasuunnittelua siten, että asemakaavoituksella luodaan edellytykset toteuttaa Aalto-yliopistolle uutta toimitilaa Otaniemen ydinkeskustaan, muita läheisiä rakennuspaikkoja tutkitaan, aluetta kehitetään alueen toimintojen ja kaupallisten ja muiden palveluiden keskuksena sekä joukkoliikenneyhteyksien ja kävely- ja pyöräily-yhteyksien solmukohtana, liikenneratkaisuissa painotetaan hyvää jalankulkuympäristöä, pyritään tehokkaiisiin keskitettyihin pysäköintiratkaisuihin ja huomioidaan Otaniemen pysäköintiohjeistus ja toteutetaan sen esittämät toimenpiteet. Lisäksi keskeinen aukio kehitetään korkeatasoiseksi, kampuksen henkeä ilmentäväksi eläväksi kaupunkitilaksi, johon myös ympäristön rakennukset avautuvat. Suunnittelussa huomioidaan maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot, alueen asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena.

Lisäksi aluetta koskevat aiemmat päätökset pysäköintiohjeesta, Raide-Jokerin linjauksesta sekä teeseistä ja jatkotoimenpiteistä Otaniemen ja Keilaniemen alueelle.

Viranomaisneuvottelu

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	12/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

Kemistin aluetta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 24.4.2018. Aiheena olivat erityisesti Otaniemen rakennushistoriaan ja kulttuuriympäristöön sekä luontoarvoihin liittyvät kysymykset.

Alueen jatkokehitystyistä suunnitelmista on tämän jälkeen käyty erillisiä työneuvotteluita mm. ELY-keskuksen, Museoviraston ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen kanssa. Lisäksi on kuultu mm. Espoon rakennus- ja ympäristövalvonnan kantoja suunnittelukysymyksiin.

Korttelialueet

AK-1 ja AK-2: Asuinkerrostalojen korttelialueet. Rakennusoikeutta yhteensä noin 15 500 k-m². Kerrosluku on pääosin neljä ja korkeimmillaan viisi.

AK-1-alueet sijoittuvat suunnittelualueen länsiosaan. Alueelle on osoitettu neljä-viisikerroksisten kerrostalojen ryhmä maastoon sovitetuille rakennusaloille, joiden väliin jätetään Otaniemelle tyypillisesti vehreyttä.

AK-2-alue sijoittuu kiinteästi alueelle suunnitellun opiskelijakeskuksen yhteyteen. Aalto-yliopiston suunnitelmissa on toteuttaa tähän tutkija-asuntoja yliopiston tarpeisiin.

YO-1 ja YO-2: Yliopiston opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueet. Rakennusoikeutta yhteensä noin 43 620 k-m². Kerrosluku on enimmillään viisi.

YO-1-alueille sijoittuu suojeltavan Kemian tekniikan ja Materiaalitekniikan säilyvän osan rakennukset sekä suunniteltu uusi tutkimus- ja toimitilarakennus. Alueella mahdollistetaan monipuolinen työpaikkojen ja tutkimustoiminnan harjoittaminen siten, että yliopiston tarpeet ja yhteistyömahdollisuudet yritysten kanssa toteutuvat.

YO-2-alueelle suunnitellaan toteutettavaksi opiskelijakeskus, johon yliopiston ylioppilaskunta ja eri järjestöt saavat omat tilansa. Tilojen yhteiskäyttö yliopiston tarpeisiin mahdollistetaan.

LPA: Autopaikkojen korttelialue. Pääosa korttelin pysäköinnistä keskitetään korttelin sisälle sijoittuvaan pyöreään pysäköintilaitokseen.

Muut alueet

VP: Puisto. Hagalundinpuiston kaava-alueen länsireunaan rajautuva osa. Puisto on osa Hagalundin kartanon entistä maisemapuistoa. Puistossa on

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

suuria jalopuita ja muuta puutarhakasvillisuutta Hagalundin kartanon ajalta. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee suojeltu lehmuskujanne.

Liito-oravayhteys: Kaava-alueen länsireunalla kulkee liito-oravien ekologinen yhteys (merkintä eko-1). Yhteys on osa Otaniemessä Kivimiehen alueelta Maarinrantaan kulkevaa liito-oravayhteyttä.

Katualueet: Otaniementien, Vuorimiehentien, Tekniikantien ja Kemistintien katualueet, joihin kaavan mukainen rakentaminen rajautuu.

Säilytettävät ja purettavat rakennukset

Suunnittelualueella on tällä hetkellä kolme eri rakennuskokonaisuutta. Olevista rakennuksista Kemian tekniikan rakennuksen alkuperäinen osa suojellaan. Kaavan toteutuessa VTT:n käyttöön rakennettu toimistorakennus alueen länsiosassa puretaan lukuun ottamatta hissiyhteyttä suunnittelualueen alla sijaitseviin kalliotiloihin. Vuorimiehentien puoleinen Materiaalitekniikan vanha puoli puretaan ja korvataan uusilla tiloilla nykyisen rakennuksen sisäilmaongelmien ja vaikean korjattavuuden vuoksi. Suunniteltu uudisrakennus kytkeytyy Materiaalitekniikan säilytettävään osaan.

Mitoitus

Rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä noin 59 120 k-m², josta lisäystä nykyiseen on noin 15 620 k-m². Asuinrakentamisen osuus kokonaiskerrosalasta on noin 26 %.

Kaava-alueen pinta-ala on noin 8,6 ha ja aluetehokkuusluku (rakennusoikeuden kokonaismäärä jaettuna kaava-alueen pinta-alalla) on noin $e = 0,69$.

Muutokset nähtävillä olon jälkeen

Asemakaavaratkaisuun on tehty ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen joitakin muutoksia sekä saadun palautteen että suunnittelussa esiin tulleiden näkökohtien valossa. Muutokset ovat vähäisiä, eikä niiden perusteella ole tarpeen asettaa ehdotusta uudelleen nähtäville. Merkittävimmät tarkistukset kaavaratkaisuun ovat:

- Rakennusoikeuden määrä on tarkistettu, minkä perusteella kokonaisuudessaan rakennusoikeutta on vähennetty 660 k-m².
- Kaavaratkaisulla suojeltavan kemian laitoksen tärkeimmät sisätilat on osoitettu suojeltaviksi Museoviraston lausunnossa esitetyn mukaisesti.
- Hulevesien hallintaa koskevaa määräystä on tarkennettu.
- Kemistinmäki-polkua varten on laadittu oma merkintänsä pp-1 selityksineen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

- Maanalaisia tiloja koskevia merkintöjä ja määräyksiä on tarkistettu huomioiden tavoite laatia alueelle tulevaisuudessa nykyistä kattavampi maanalainen asemakaava.
- Kaupunkikuvaan ja rakentamisen tapaan liittyviä asemakaavamääräyksiä on tarkennettu vähäisesti tavoitteena sitoa toteutus vahvemmin kilpailuvaiheen, asemakaavalle asetettujen tavoitteiden ja kaavan viitesuunnitelman mukaiseen ratkaisuun.
- Käyttötarkoitusalueiden rajoja sekä rakennusten ulkomittoja rajaavia merkintöjä on vähäisesti tarkistettu.

Liikenne

Muutokset liikenteellisiin ratkaisuihin ovat pääosin vähäisiä. Suunniteltu rakentaminen tukeutuu vahvasti metron ja pikaraitiotien läheisyyteen.

Nykyinen korttelin 10016 sisäinen Kemistintie-niminen ajoyhteys muutetaan länsiosaltaan katualueeksi kaupungin hallintaan ja ylläpitoon. Kemistintie jatkuu korttelin sisäisenä ajo-merkinnällä osoitettuna ajoyhteytenä, jonka kautta koko korttelin huoltoliikenne järjestetään. Tonttiliittymät kaikille korttelialueille järjestetään Kemistintien kautta.

Tekniikantien parantamisen yleissuunnitelma on valmistunut 2021. Kaavaratkaisussa on huomioitu Tekniikantien ja sen liittymien tilavaraukset.

Pysäköinti

Autojen pysäköintitilat toteutetaan pääosin keskitetysti LPA-korttelialueelle toteutettavaan monikerroksiseen pysäköintilaitokseen. Lisäksi pysäköintitilaa varataan YO-1-korttelialueille. Yleinen pysäköinti suunnittelualueella sijoittuu Vuorimiehentien ja Kemistintien varrelle. Lisäksi asiointipaikkoja, vieraspaikkoja ym. sijoittuu korttelialueille. Vuorimiehentien varteen on myös suunniteltu taksiaseman paikka.

Polkupyöräpysäköinnistä määrätään vähimmäismäärä polkupyöräpaikkoja asuntoja ja muita tiloja kohden. Asuntojen pyöräpaikat määrätään katettuun ja lukittavaan tilaan. Muilla alueilla vähimmäisvaatimus on puolet pyöräpaikoista katettuun ja lukittavaan tilaan. Alueelle sijoittuu myös kaupunkipyöräasema.

Melu

Alueelle laaditun meluselvityksen mukaan Tekniikantiellä lisääntyvä liikenne aiheuttaa meluhaittaa, jonka torjumiseksi kaavassa on annettu melumääräys. Kerrostalojen pihojen oleskelualueet on suunniteltu sijoitettavaksi siten, että ne eivät ole aivan kadun varressa, jolloin

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

melutilanne pihoidilla on suotuisa. Asuntojen lisäksi alueelle ei sijoitu muita liikennemelulle herkkiä toimintoja.

Ympäristö- ja luontoarvot

Kaava-alue sijaitsee Hagalundin kartanon entisessä maisemapuistossa. Valtaosa alueesta on jo nyt rakentamisaluetta, mutta kaava-alueen länsi- ja luoteisreunaan jää osa puistoaluetta. Alueella on vanhaa, kartanon ajalta peräisin olevaa jalopuustoa ja mäntyjä sekä entisen maisemapuiston rakenteita ja puutarhakasvillisuutta. Puustoa pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään tulevilla korttelialueilla. Kaava-alueen pohjoispuolella sijaitsee suojeltu lehmuskujanne, joka on johtanut Hagalundin kartanolta Otaniemen kartanolle. Lehmuskujanteen latvukset ja juuristot ulottuvat kaavan YO-1-alueelle ja kaavassa on annettu määräys lehmuskujanteen elinvoimaisuuden turvaamisesta.

Hagalundin puistossa kulkee pohjois-eteläsuuntainen liito-oravayhteys Otaniemen Maarinrannan ja Kivimiehen välillä. Yhteys on osa laajempaa liito-oravaverkostoa, joka mahdollistaa liito-oravan liikkumisen Otaniemestä Laajalahdelle Ruukinrantaan ja toisaalta Tapiolaan. Yhteys on turvattu kaavassa eko-1-merkinnällä. Lisäksi puunkaadot on kielletty liito-oravan pesimäaikana.

Hagalundinpuisto on yksi harvoista puistoalueista Otaniemessä ja merkitys erityisesti kaava-alueelle tulevien asukkaiden virkistykselle on merkittävä. Otaniemen viheralueet auttavat myös siinä, ettei kasvava asukasmäärä lisää Laajalahden Natura-alueen virkistyskäyttöä kestävästi. Kaavaan on osoitettu jo rakennettu virkistysreitti Högsätan polku.

Kaava-alueelta hulevedet johtuvat Laajalahteen. Kaavassa on tavanomainen hulevesimääräys, jossa hulevesiä veloitetaan viivytettävän yksi kuutiometri sataa läpäisemättömää neliometriä kohden. Hulevedet veloitetaan myös puhdistamaan siten, etteivät luonnonsuojelun alueiden luontoarvot vaarannu.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus. Sopimusneuvottelut hoitaa tonttiyksikkö.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Asemakaavaratkaisu perustuu olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämiseen ja maankäytön tehostamiseen jo rakennetulla alueella. Katujen ja muun kunnallistekniikan toteutus ja sovittaminen suunniteltuun rakentamiseen kaavaratkaisun mukaisesti aiheuttaa jonkin verran

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

kustannuksia, mutta kustannusten määrää ei toistaiseksi ole tarkemmin arvioitu esimerkiksi kunnallistekniikan yleissuunnittelun yhteydessä. Rakennusoikeuden lisäys nostaa maan arvoa, minkä perusteella laaditaan kaupungin ja alueen maanomistajien väliset maankäytösopimukset. Oletettavat kaavataloudelliset vaikutukset ovat kaupungin kannalta positiivisia.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Suunnittelualueelle on laadittu lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma (Anttinen Oiva Arkkitehdit, Masu Planning & Sitowise 2022).

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 3.11.2016 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 6 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 1 100 euroa, yhteensä 7 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 169

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Kemisti - Kemisten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7394, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220608.

2

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 159

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Kemisti - Kemisten asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7394, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220608.

2

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kivekkään 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
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 10.11.2021 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.08.2016 § 142

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1 hyväksyy seuraavat tavoitteet Kemistin, alue 220608, asemakaavoituksen pohjaksi:

1.1.Toiminnot ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa uusien tutkimustoimintaa, kaupallisia ja muita palveluita, opiskelija- ja järjestötoimintaa sekä asumista palvelevien rakennusten toteuttaminen keskeiselle sijainnille Otaniemessä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

Asemakaavan muutoksella tavoitellaan kerrosalaltaan noin 60 000–80 000 neliömetrin kokonaisuutta.

1.2 Otaniemen kokonaisuus

Suunnittelualue sijaitsee Otaniemen metroaseman sekä tulevan Raide-Jokerin pysäkin välittömässä läheisyydessä hyvin saavutettavalla ja keskeisellä paikalla. Kemistin alueen suunnittelu on osa Otaniemen keskusta ja Otaniemi-kokonaisuutta. Tavoitteena on parantaa yhteyksiä sekä Otaniemen osa-alueiden välillä, että Otaniemestä Tapiolan ja Keilaniemen suuntaan.

1.3 Arkkitehtikilpailu

Asemakaavoituksella luodaan edellytykset toteuttaa uutta rakentamista Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen järjestämän Mountain Man -arkkitehtikilpailun mukaisesti. Kilpailusta saadut ideat sovitetaan ympäristöön ja muihin suunnittelun lähtökohtiin. Arkkitehtikilpailun ratkettua jatko selvitetään tarpeita nykyisten rakennusten purkamiseen ja säilyttämiseen kilpailutulosten perusteella.

1.4 Kaupunkikuva

Vuorimiehentien varteen ja vastapäätä Otaniemen kirjastoa tavoitellaan nykyistä tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa ympäristöä, jonka suunnittelussa huomioidaan alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Ympäristön arvot sekä asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena huomioidaan sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

1.7 Mittakaava

Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja siitä johtuva suuri jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä huomioidaan suunnittelussa siten, että katutila rajautuu kaupunkimaisesti, rakennusten alimpiin kerroksiin sijoitetaan avoimia ja näkyviä toimintoja sekä suunnitteleamalla ympäristö jalankulun merkitystä painottaen.

1.8 Liikenne ja pysäköinti

Keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikenneyhteyksien sekä kävelyn ja pyöräilyn solmukohtana. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeiltä suunnitellaan selkeiksi. Pysäköintiohjetta tarkennetaan.

1.9 Luonto ja ympäristö

Suunnittelussa huomioidaan alueen uusien ja nykyisten asukkaiden sekä muiden käyttäjien tarve luonto- ja virkistystoimintoihin sekä alueen ja ympäristön merkittävät luontoarvot ja niiden säilyttäminen.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	19/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

Käsittely

Käsittelyn kuluessa puheenjohtaja Markku Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Louhelaisen kannattamana, että päätösehdotus muutetaan kuulumaan seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1 hyväksyy seuraavat tavoitteet Kemistin, alue 220608, asemakaavoituksen pohjaksi: Kaupunkisuunnittelulautakunta on 20.5.2015 hyväksynyt tavoitteet Otaniemen keskustan jatkosuunnittelun tavoitteiksi. Näitä täsmennetään seuraavasti:

1.1. Toiminnot ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa uusien tutkimustoimintaa, kaupallisia ja muita palveluita, opiskelija- ja järjestötoimintaa sekä merkittävän asuntomäärän ja asumista palvelevien rakennusten toteuttaminen keskeiselle sijainnille Otaniemessä. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan kerrosalaltaan noin 60 000–80 000 neliömetrin kokonaisuutta.

1.2 Arkkitehtikilpailu

Hyviä toteuttamisideoita ja tavoitteita toteuttavia ratkaisuvaihtoehtoja haetaan Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen järjestämällä Mountain Man –arkkitehtikilpailulla. Kilpailusta saadut ideat sovitetaan ympäristöön ja muihin suunnittelun lähtökohtiin. Arkkitehtikilpailun ratkettua jatko selvitetään tarpeita nykyisten rakennusten purkamiseen ja säilyttämiseen kilpailutulosten perusteella ja liikenneyhteyksiin.

1.3 Kaupunkikuva

Vuorimiehentien varteen ja vastapäätä Otaniemen kirjastoa tavoitellaan 20.5.2015 asetettuja tavoitteita toteuttaen nykyistä tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa ympäristöä, jonka suunnittelussa otetaan huomioon alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Ympäristön arvot sekä asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

1.4 Mittakaava

Suunnittelualueen keskeinen sijainti ja siitä johtuva suuri jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä otetaan huomioon suunnittelussa siten, että katutila rajautuu kaupunkimaisesti, rakennusten alimpiin kerroksiin sijoitetaan avoimia ja näkyviä toimintoja, myös yleisesti avoimia palvelu- ja liiketiloihin, sekä suunnitteleamalla ympäristö jalankulun merkitystä painottaen.

1.5 Liikenne ja pysäköinti

Keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikenneyhteyksien ja ajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn solmukohtana. Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä on oltava lautakunnan hyväksymä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

ajoneuvoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn pääverkostosuunnitelma kattaen koko Otaniemen. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeiltä ja pysäköintipaikoilta suunnitellaan selkeiksi. Pysäköintiohjetta tarkennetaan.

1.6 Luonto ja ympäristö

Kemistin suunnittelussa otetaan huomioon luontevat yhteydet luonto- ja virkistystoimintoihin sekä alueen ja sen ympäristön merkittävät luontoarvot ja niiden säilyttäminen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markku Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtaja tekemät ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, totesi puheenjohtaja Markku Markkula kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ne yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1 hyväksyi seuraavat tavoitteet Kemistin, alue 220608, asemakaavoituksen pohjaksi:

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 20.5.2015 hyväksynyt tavoitteet Otaniemen keskustan jatkosuunnittelun tavoitteiksi. Näitä täsmennetään seuraavasti:

1.1. Toiminnot ja mitoitus

Tavoitteena on mahdollistaa uusien tutkimustoimintaa, kaupallisia ja muita palveluita, opiskelija- ja järjestötoimintaa sekä merkittävän asuntomäärän ja asumista palvelevien rakennusten toteuttaminen keskeiselle sijainnille Otaniemessä. Asemakaavan muutoksella tavoitellaan kerrosalaltaan noin 60 000–80 000 neliömetrin kokonaisuutta.

1.2 Arkkitehtikilpailu

Hyviä toteuttamisideoita ja tavoitteita toteuttavia ratkaisuvaihtoehtoja haetaan Aalto-yliopistokiinteistöt Oy:n ja Senaatti-kiinteistöjen järjestämällä Mountain Man –arkkitehtikilpailulla. Kilpailusta saadut ideat sovitetaan ympäristöön ja muihin suunnittelun lähtökohtiin. Arkkitehtikilpailun ratkettua jatkoselvitetään tarpeita nykyisten rakennusten purkamiseen ja säilyttämiseen kilpailutulosten perusteella ja liikenneyhteyksiin.

1.3 Kaupunkikuva

Vuorimiehentien varteen ja vastapäätä Otaniemen kirjastoa tavoitellaan 20.5.2015 asetettuja tavoitteita toteuttaen nykyistä tiiviimpää ja kaupunkimaisempaa ympäristöä, jonka suunnittelussa otetaan huomioon alueen maisemalliset ja kulttuurihistorialliset arvot. Ympäristön arvot sekä asema valtakunnallisesti ja maakunnallisesti arvokkaana kulttuuriympäristönä sekä alueellisena kokonaisuutena otetaan huomioon sovittamalla uusi rakentaminen nykyiseen rakennettuun ympäristöön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 159	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 169	10.11.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	17.08.2022

1.4 Mittakaava

Suunnittelualan keskeinen sijainti ja siitä johtuva suuri jalankulku- ja pyöräliikenteen määrä otetaan huomioon suunnittelussa siten, että katutila rajautuu kaupunkimaisesti, rakennusten alimpiin kerroksiin sijoitetaan avoimia ja näkyviä toimintoja, myös yleisesti avoimia palvelu- ja liiketiloja, sekä suunnittelemalla ympäristö jalankulun merkitystä painottaen.

1.5 Liikenne ja pysäköinti

Keskusta-aluetta kehitetään joukkoliikenneyhteyksien ja ajoneuvoliikenteen sekä kävelyn ja pyöräilyn solmukohtana. Ennen asemakaavan hyväksymiskäsittelyä on oltava lautakunnan hyväksymä ajoneuvoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn pääverkostosuunnitelma kattavaan koko Otaniemen. Kulkuyhteydet joukkoliikenteen pysäkeiltä ja pysäköintipaikoilta suunnitellaan selkeiksi. Pysäköintiohjetta tarkennetaan.

1.6 Luonto ja ympäristö

Kemistin suunnittelussa otetaan huomioon luontevat yhteydet luonto- ja virkistystoimintoihin sekä alueen ja sen ympäristön merkittävät luontoarvot ja niiden säilyttäminen.

Liitteet

- 1 220608 Kemisti muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 220608 Kemisti lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 220608b Kemisti määräykset
- 220608b Kemisti asemakaava
- 220608b Kemisti ajantasakaava
- 220608 Kemisti selostus
- 220608 Kemisti selostuksen liitteet
- 220608 Kemisti havainnekuva

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	22/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 44	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 95	17.08.2022

8920/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 95

§ 95

Tapiolan keskus, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 210438, 12. kaupunginosa Tapiola (Kh-asia)

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. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tapiolan keskuksen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 210438,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 16.3.2022 päivätyn ja 17.8.2022 muutetun Tapiolan keskus - Hagalunds centrum asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7388, 12. kaupunginosassa Tapiola, alue 210438,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 0 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 0 euroa, eli yhteensä 0 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

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.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.8.2021.

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 Länsituulenaukiolle johtava ajoneuvoyhteys, 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 Länsituulenaukiolle johtavan ajoneuvoyhteyden kautta. Kiinteistön autopaikat sijaitsevat rasitteella 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-m².

Liikerakennus, ns. "Viategin talo", on rakennustaiteellisesti arvokas ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus (sr-1), jota ei saa purkaa tai turmella. Rakennus on enintään 8-kerroksinen likimääräiseltä tasolta +13.25 metriä merenpinnasta alkaen.

Korttelialueen alle saa rakentaa maanalaisen yleisen pysäköintilaitoksen ja väestönsuojan tiloja. Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1 autopaikka toimistokerrosalan 70 k-m² kohti ja vähintään 1 autopaikka liikekerrosalan 50 k-m² kohti. Jos liiketilojen autopaikat sijoitetaan maanalaiseen yhteispysäköintiin, autopaikkanormina käytetään 1 autopaikka 70 k-m² 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. Oleskelupihaan saa kuitenkin osittain aidata.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 4.4. - 3.5.2022. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin kahdeksan lausuntoa ja kannanottoa.

Lausunnoissa ja kannanotoissa kiinnitettiin huomiota muun muassa pelastusteiden suunnitteluun, sammutusveden riittävyteen, ilmalaatuvyöhykkeiden täydentämiseen, ulkoilutilojen riittävyteen sekä melumääräyksen toteuttamiseen. Saapuneessa muistutuksessa arvosteltiin kaavaehdotuksessa naapuritonttiin liittyviä toimenpidesityksiä, niitä kuitenkin erittelemättä.

Annettujen kannanottojen, lausuntojen ja muiden tarkastelujen perusteella kaavakarttaa tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Kaava-alue ei muodosta uutta korttelia (12274), vaan se säilyy edelleen osana korttelia 12002.
- Leikki- ja oleskelualueeksi varatun ohjeellisen alueen osan rajausta muutettiin siten, että se on kokonaisuudessaan melukatveessa, jossa asuinalueille asetetut ulkoalueiden melutason ohjearvot eivät ylity.
- Liikenteestä julkisivuun kohdistuvan ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason erotuskyvyn merkintä muutettiin 32 dB:stä 31 dB:iin.
- Melumääräyksen (3 §) sanamuotoa täsmennettiin. Alkuperäinen muoto: "Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee asuntojen avautua myös hiljaisemman julkisivun suuntaan. Tällöin asuntojen makuuhuoneiden tulee sijoittua rakennuksen hiljaisemmalle puolelle." muutettiin muotoon: "Mikäli julkisivuun kohdistuu yli 65 dB päiväaikainen äänitaso, tulee huoneistojen avautua myös julkisivun osalle, jossa melutason ohjearvo täyttyy."

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Kaava-alueena olevan tontin käyttötarkoituksmerkintä 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-m². 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 ratkaisu. 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 m².

Kokonaiskerrosala on 4 000 k-m², joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta e=1,79.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Sopimusneuvottelut

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

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueesta on laadittu kortteli- ja pihasuunnitelma.

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutusmaksuja. Kustannukset perittiin aiemman asemakaavan muutoksen yhteydessä, joka laadittiin vuosina 2018 - 2019. Kyseinen kaava kumoutui hallinto-oikeudessa. Kumoutuminen ei liittynyt käsiteltävään kaava-alueeseen tai hakijaan.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 44

16.03.2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 95

17.08.2022

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
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 44

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.

Liitteet

- 1 210438 Tapiolan keskus muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 210438 Tapiolan keskus lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 210438 Tapiolan keskus muistuttajien yhteystiedot
- 210438b Tapiolan keskus asemakaava
- 210438 Tapiolan keskus kaavaselostus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	28/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	17.08.2022

5672/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 96

§ 96

Vänrikin ympyrä, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 117400, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Mikkola Jenni
Tuominen Annika
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Vänrikin ympyrän asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 117400,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.10.2021 päivätyn ja 8.6.2022 muutetun Vänrikin ympyrä – Fänriksrondellen, asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7398, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 117400,

3

ilmoittaa asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan 4 800 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista 766,67 euroa, eli yhteensä 5 566,67 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

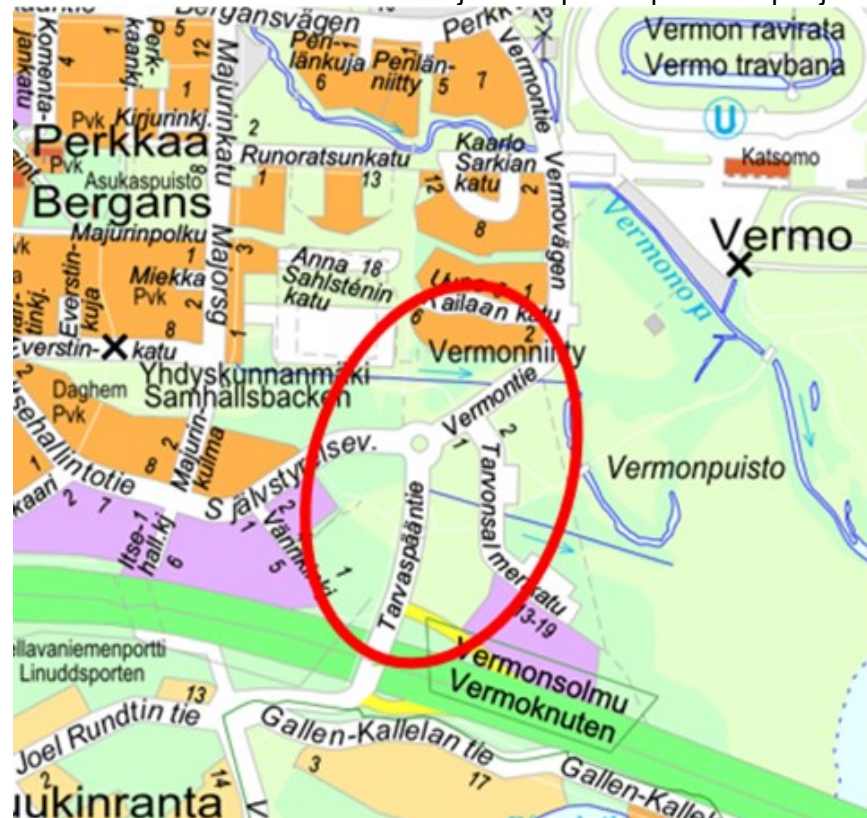
Selostus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Vermontien ja Itsehallintotien risteyksen tuntumaan uutta asuinrakentamista sekä liiketiloja. Lisäksi kaavalla osoitetaan katu- ja virkistysalueita.

Asuinkerrostalojen korttelialueelle rakennusoikeutta osoitetaan 9 500 kerrosneliometriä ja liikerakennusten korttelialueelle yhteensä 1 000 kerrosneliometriä. Kaava-alueelle osoitetaan yhteensä 10 500 kerrosneliometriä uutta rakennusoikeutta.

Espoon kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaos myönsi suunnitteluvarauksen Espoon kaupungin omistamalle maalle SRV rakennus Oy:lle ja HOK elännolle 2.11.2020. Varausta jatkettiin 29.11.2021.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vänrikinympyrä - Fänrik rondellen, asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7398, katu- ja virkistysalueet, muodostuu uudet korttelit 51364 ja 51365, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 117400.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 3.2.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavaan liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 25.1.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Leppävaaran kaupunginosassa Perkaalla noin 300 metrin etäisyydellä Turunväylästä ja noin 1,3 kilometrin päässä Leppävaaran asemalta. Suunnittelualueeseen kuuluu alueet Vermontien ja Itsehallintotien risteyksen pohjois- ja eteläpuolelta. Pohjoisessa aluetta rajaa Uno Kailaan kadun varren kortteli 51353. Lännessä alue rajautuu Anna Sahlsténin katuun ja Itsehallintotiehen, etelässä Itsehallintotiehen rajautuvaan kortteliin 51267 ja idässä Vermontiehen. Lisäksi mukana on kaavoittamaton alue Tarvaspäntietä.

Suunnittelualue on katuja lukuun ottamatta rakentamatonta. Rakentamattomilla alueilla kasvaa enimmäkseen nuorta lehtipuustoa, pajukkoa sekä rehevää kosteiden paikkojen ruoho- ja heinäkavillisuutta. Pohjoisen alueen läpi virtaa pieni oja. Alueelle sijoittuu runsaasti kunnallisteknistä verkostoa.

Suunnittelualueen pohjoispuolella Vermonniityn uudehko asumiseen painottuva alue on rakentunut voimakkaasti lähivuosien aikana. Alueen eteläpuolinen rakentaminen on toimistovaltaista.

Suunnittelualueen pohjoisimman osan (määräala 1:565) omistaa SRV Rakennus Oy. Muut kaavoittamattomat alueet (määräala 2:1321) omistaa Helsingin kaupunki. Kaavoitetut alueet (Anna Sahlsténin katu, Vermontie sekä osa Vänrikinmäen puistoalueesta) on Espoon kaupungin omistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uusimaa 2050-kaava ja Helsingin seudun vaihemaakuntakaava ovat tulleet Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 päätöksen myötä voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Voimaantulon myötä kaavakokonaisuus korvaa pääosin aiemmin voimassa olleet maakuntakaavat. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi. Alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen rajamaastoon. Ydinvyöhyke on kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettava vyöhyke, joka tukeutuu kestävään liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Kehittämisvyöhykkeen kohdemerkinnällä

osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Alueen läpi kulkevat maakaasun runkoputki sekä voimajohto.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue sijoittuu uuden ja olennaisesti muuttuvan työpaikka-alueen sekä uuden ja olennaisesti muuttuvan kaupunkimaisen asuinalueen rajamaastoon, pääosin työpaikka-alueen puolelle. Alueen läpi kulkee itä-länsi suuntainen virkistysreittiyhteys. Lisäksi alueen läpi on osoitettu maakaasu- sekä voimalinja.

Pääosa alueesta on asemakaavoittamatonta. Alueen pohjoisosassa on voimassa Vermontie asemakaava (lainvoimainen 27.1.2016), joka osoittaa alueelle Vermontien katualuetta sekä Vermontie asemakaavamuutos (lainvoimainen 2.11.2016), joka osoittaa alueelle Anna Sahlsténin kadun katualuetta. Alueen eteläosassa on voimassa Perkkää III asemakaava (vahvistettu 11.3.1997), joka osoittaa alueelle lähivirkistysaluetta (VL) ja ohjeellisen jalankulkuväylän sekä maakaasujohdon ja vaara-alueen.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.11.–14.12.2021. Nähtävilläoloaikana saatiin kuusi lausuntoa ja kolme kannanottoa. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen lausunnolle annettiin lisäaikaa ja lausunto saapui 5.1.2022. Carunan kaapeleiden risteämälausunto saatiin nähtävilläoloajan jälkeen 4.7.2022. Muistutuksia ei jätetty.

Kunnallisteknisiin verkostoihin liittyviä muutostarpeita on käyty tarkemmin läpi verkostojen omistajien kanssa. Kunnallisteknisiin verkostoihin liittyviä kaavamääräyksiä on tarkennettu keskustelujen ja lausuntojen pohjalta.

ELY-keskus ja Espoon kaupungin ympäristönsuojelu totesivat lausunnoissaan, että vesistövaikutuksia tulee ohjata kaavalla tiukemmin. Kaavamääräyksiä on tarkennettu vesistöihin kohdistuvien haittojen suhteen. Kaavalla on ohjattu välttämään avouoman rakentamisen haittavaikutusten syntyä samoin kuin viljelypalstojen aiheuttamaa kuormitusta vesistöille.

ELY-keskus otti lausunnossaan kantaa myös meluun ja ilmanlaatuun. Melun osalta puistoalue on jaettu kahteen pääkäyttötarkoitukseen. Ilmanlaatu ei muodostu liikennemäärien perusteella ongelmaksi.

Asemakaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen hakija esitti, että alueelle sijoitettaisiin sähköautojen suurteholatausasema polttoaineen jakeluaseman sijaan ja autopesulalle varattaisiin laajennusvaraa. Muutokset toteutettiin kaavaan.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

Yleisperustelu

Asemakaavan muutoksella toteutetaan laadukasta asumista hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja MAL-toteutusohjelman mukaisesti.

Asemakaava ja asemakaavan muutos jatkaa ja täydentää Vermon alueen asemakaavoitettua kaupunkirakennetta uudella asuinrakentamisella sekä tuo kehittyvän alueen asukkaille ja muille käyttäjille lisää palveluita, kuten päivittäistavarakaupan ja suurteholatausaseman.

Lisäksi jo rakennetut Tarvaspääntien ja Vermontien kaavoittamattomat alueet saatetaan asemakaavalla katualueiksi.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 4,42 hehtaaria. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on 10 500 kerrosneliometriä. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 10 500 kerrosneliometriä.

Asuinkerrostalojen korttelialue

Asuinrakennusten korttelialue sijoittuu kaava-alueen pohjoisempaan osaan, Vermontien ja Anna Sahlsténin kadun risteykseen. Korttelialue liittyy kaupunkikuvallisesti laajempaan Vermon asuinalueeseen niin julkisivujen, kuin massoitelunkin osalta ja muodostaa kaupunkimaisen näköympäristön saavuttaessa Vermoon Turunväylältä.

Korttelissa on rakennusoikeutta yhteensä 9 500 kerrosneliometriä ja se on jaettu kahteen erilliseen rakennusmassaan. Korttelialueen rakennusmassat on sijoitettu rajaamaan katualueita. Anna Sahlsténin kadun puoleinen rakennusmassa on seitsemänkerroksinen ja Vermontien suuntainen rakennusmassa kahdeksankerroksinen. Pienimittakaavaisuutta ja vastapainoa ympäröiville väylämaisille katutiloille on haettu rakennusten alimpien kerrosten julkisivujen jäsentelyllä ja värillä, jotka poikkeavat yleemmistä kerroksista.

Asuinrakennusten sisätilojen suunnittelussa on pyritty huomioimaan rakennuksen elinkaariajattelua. Asuntojen suunnittelussa on useissa tyypeissä huomioitu niiden yhdisteltävyys viereisen huoneiston kanssa. Myös pohjakerroksen suunnittelussa on pyritty huomioimaan tilojen muuntojoustavuus siten, että uloskäyntejä ja laajemman aukotuksen omaavia tiloja on sijoitettu katujulkisivuille ja aukiotilan yhteyteen.

Korttelin rakennusmassojen välissä on kulkuaukko, joka liittyy pienen aukion välityksellä viereiseen risteysalueeseen. Sujuva kulku risteysalueen suuntaan on tärkeä, sillä noin kaksi kolmasosaa korttelialueen kaavan mukaisista autopaikoista on sijoitettu eteläosan liikerakennusten korttelialueelle. Asuinrakennusten korttelialueella autopaikkoja on tarvittavista noin kolmannes, kaikki vaadittavat liikuntaesteisten autopaikat on sijoitettu asuinkortteliin.

Rakennusmassat rajaavat korttelin sisäpihalle rauhallisen leikki- ja oleskelualueen. Kaavassa on määrätty leikki- ja oleskelualueen vähimmäislaajuus, 700 neliometriä. Muun piha-alueen voi käyttää pysäköinnin ja huollon tilatarpeisiin.

Korttelin pohjoispuolella avautuu puistoalue, johon korttelialue liittyy puu- ja pensasistutuksin. Korttelin ja puiston rajalla tulee välttää näkyviä korkoeroja. Korttelialueen läpi nykyisin kulkeva avouoma siirretään uudelle linjaukselle puistoalueelle. Kortteliin tehtävien täyttäjien stabiliteetti tulee tutkia avouoman suhteen ja varautua pohjanvahvistamaan maaperää.

Lähialueen katujen liikenteestä aiheutuu meluhaittoja, jotka tulee huomioida leikki- ja oleskelualueen sijoittamisessa sekä korttelin parvekkeiden ja terrassien rakentamisessa.

Liikerakennusten korttelialue

Kortteli 51365 on osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi. Alueelle saa sijoittaa myös sähköautojen suurteholatausaseman, automaattisen autopesulan sekä autojen pysäköintitiloja. Korttelialueen rakennusala sijoittuu rajaamaan Itsehallintotien katutilaa, rakennusosalalle on viitesuunnitelmassa esitetty päivittäistavarakauppa. Tälle rakennusosalalle on varattu rakennusoikeutta 800 kerrosneliometriä ja kerroslukuna on kaksi. Lisäksi automaattista autopesulaa varten on varattu ohjeellinen rakennusala, jonka rakennusoikeus on 200 kerrosneliometriä.

Korttelin muista toiminnoista sähköautojen suurteholatausasema sijoittuu Itsehallintotien varrelle ja pysäköintialueet korttelin itäosaan. Pysäköintialueelle saa osoittaa korttelin omien toimintojen lisäksi myös asuinkorttelin 51364 pysäköintiä.

Korttelin liittymä on Itsehallintotieltä, päivittäistavarakaupan länsipuolelta.

Kortteli sijaitsee kunnallisteknisten verkostojen risteyskohdassa, mikä on vaikuttanut osittain korttelialueen toimintojen sijoitteluun. Korttelin rakentamisessa tulee edelleen huomioidavaksi useita kunnallisteknisten verkostojen johtoalueita. Erityisesti alueen läpi kulkevien 110 kV maakaapeleiden ja alueen vieressä kulkevan maakaasun runkoputken vaatimukset edellyttävät suunnittelussa ja toteutuksessa erityistä huomiota.

Viheralueet

Alueen pohjoisin osa osoitetaan kaavoituksen pohjaksi laaditun tilavaraussuunnitelman mukaisesti puistoksi. Puistoalue on jaettu kahteen eri käyttötarkoituksialueeseen. Viljelypalstoja on kaavassa esitetty kauemmaksi liikenneväylistä sijoittuvalle puistoalueelle. Liikennemelulle altistuvat alueet on osoitettu omalla käyttötarkoituksialueella, jonne ei sallita herkkiä toimintoja.

Puistoalueilta on varattu tilaa siirrettävälle avouomalle ja sen luiskille, tulvareitille, viljelypalstoille sekä ulkoilureitille.

Alueen sijainti lähellä Monikonpuron sekä Iso-Huopalahden vesistöjä tulee huomioida puistoalueiden rakentamisessa ja käytössä. Alueen siirrettävän avouoman rakentaminen sekä viljelypalstojen käyttö tulee toteuttaa siten, että ne eivät aiheuta veden laadun heikentymistä läheisillä avovesialueilla.

Liikerakennusten korttelialueen ja Tarvaspääntien väliin jäävä alue osoitetaan suojaviheralueeksi. Kaasujohto ja sen käyttörajoitusalue sijoittuvat suojaviheralueelle.

Liikennealueet

Kaava-alueen kadut ovat jo rakennettuja. Kaavan katualueiden mitoituksessa on otettu huomioon myös mahdollisen kasvavan liikennemäärän vaatimia tiloja. Anna Sahlsténin katualuetta kavennetaan toteutetun mukaiseksi. Vermontien katualueella varaudutaan ajoratojen lisäkaistoihin. Tarvaspääntien katualueella huomioidaan jalankulku- ja pyörätien tavoiteltu nykyistä leveämpi mitoitus kadun länsireunalla.

Talin liikunta-alueelta Perkkalle kulkeva jalankulun ja pyöräilyn yhteys säilytetään ja osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varattuna Vermonpuistonpolku -katuna. Risteämä Tarvaspääntien kanssa on toteutettu alikulkuna. Vermonpuistonpolun katualueen mitoituksessa on huomioitu tilavaraus hiihtoladulle.

Vesiolosuhteet

Korttelialueiden hulevesiä tulee viivyttaa ja hallita laadullisesti. Koska alue sijaitsee lähellä Iso-Huopalahden vesistöä, tulee liikennöityjen alueiden hulevedet käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä tai vaihtoehtoisesti liikennöityjen alueiden hulevedet tulee käsitellä öljynerottimella.

Alue sijaitsee merivesitulvan riskialueella. Tulvariski tulee huomioida uudisrakentamisessa sekä katujen ja pelastusteiden koroissa.

Sopimusneuvottelut

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

Viitesuunnitelma

Korttelialueen rakentamista havainnollistaa viitesuunnitelma, joka sisältää alustavat rakennussuunnitelmat.

Tilavaraussuunnitelma

Asemakaavoituksen pohjaksi on laadittu tilavaraussuunnitelma, jonka tavoitteena oli määritellä yleispiirteisesti Vänrikinympyrän kiertoliittymän koillispuoliselta alueelta puiston tilavaraus ja puiston läpi uudelleen ohjattavan avouoman sijainti, tilavaraus ja luonne.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Alueen katualueet ja kunnallistekniikka on pääosin jo rakennettu. Tilavaraussuunnitelman yhteydessä laaditun kustannusarvion mukaan puistoalueen rakentamisen sekä vesihuollon muutosten kustannukset ovat noin 550 000 € (alv 0 %).

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 15.2.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan ja asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 4 800 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,67 euroa, eli yhteensä 5 566,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on hyväksynyt asemakaavan ja asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	36/54
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 163	27.10.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 96	17.08.2022

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.10.2021 § 163

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, lausunnot ja kannanotot on annettu Vänrikinympyrän osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 117400,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.10.2021 päivätyn Vänrikinympyrä - Fänrikirondellen, asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7398, 51. kaupunginosassa (Leppävaara), alue 117400,

3

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 117400 Vänrikinympyrä lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 117400b Vänrikinympyrä määräykset
- 117400b Vänrikinympyrä asemakaava
- 117400b Vänrikinympyrä ajantasakaava
- 117400b Vänrikinympyrä havainnekuva
- 117400 Vänrikinympyrä kaavaselostus
- 117400 Vänrikinympyrä kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 97

17.08.2022

168/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 97

§ 97

Likusterikatu, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 330409, 21. kaupunginosa Henttaa

Valmistelijat / lisätiedot:
Hietämäki Tuuli
Soini Mari
Mäkelä Salla
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihe 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Likusterikadun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 330409,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.8.2022 päivätyn Likusterikatu - Ligustergatan asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7436, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 330409,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 31.8.2022 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Kaavamuutosalue muodostuu korttelin 21042 Likusterikadun pohjoispuolisesta osasta sekä Hentebynkadun katualueesta. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on tehostaa korttelin 21042 rakentamista ja muuttaa se asuinpienalojen korttelialueesta (AP-1) asuinkerrostalojen korttelialueeksi (AK-1). Katualueiden rajat tarkistetaan.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 20 017 m². Tästä 17 530 m² on korttelialuetta ja loput katualuetta. Rakennusoikeutta on AK-1-kortteleissa yhteensä 17 000 k-m², joka vastaa korttelitehokkuutta e=0.97. Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 8 500 k-m².

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Likusterikatu - Ligustergatan, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7436, käsittää osan korttelia 21042 sekä katualuetta, 21. kaupunginosassa (Henttaa), alue 330409.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 14.4.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualan lähiympäristö on kerrostalovaltaista asuinalueita. Samassa korttelissa suunnittelualan kaakkoispuolella on IV-VI-kerroksisia asuinkerrostaloja. Korttelin lounaispuolella on Opimäen koulukeskus, luoteispuolella Storhemtin kulttuurimaisema ja koillispuolella

Vävarsinkumpu ja Kehä II sekä sen ylitse kulkeva kevyenliikenteen silta. Alueen rakennuskanta on pääosin 2010-luvulla valmistunutta.

Suunnittelualan korttelin 21042 tontit 1 - 3 ovat rakentamattomia. Maanomistajien mukaan nykyisen asemakaavan mukaisten pientalojen rakentaminen alueelle ei ole kannattavaa, sillä perustamiskustannukset kutakin asuinneliötä kohden kohoaisivat suuriksi alueen heikon rakennettavuuden vuoksi.

Kortteli rajautuu Likusterikadun ja Hentebynkadun katualueisiin. Likusterikatu on asuinkorttelia palveleva tonttikatu, jota ei ole rakennettu valmiiksi korttelialueiden keskeneräisyydestä johtuen. Hentebynkadulla on varauduttu asemakaavassa joukko-/raideliikenneyhteyteen, joka ei ole toteutunut.

Kaava-alue on luonteeltaan avointa entistä peltoa ja on luontokohteena tavanomainen. Alueella kasvaa entiselle viljelymaalle tyypillistä kasvilajistoa. Havaitut lajit ovat yleisiä ja entinen pelto ei nykyisellään muodosta muulle arvokkaalle lajistolle potentiaalista ympäristöä. Kaava-alueella on leveähkö pohjois-eteläsuuntainen virtaamaton ojavainanne jäänteenä Smedsbäckenin aikaisemmasta uomasta Alueella ei ole luonnonsuojelulla suojeltavia luontoarvoja.

Alue liittyy pohjoisessa Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisemaan, joka on paikallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Luoteessa ja koillisessa näkymiä kehystävät viljelylaaksosta kohoavat Storhemtin ja Vävarsinkummun historialliset kylämaet, joiden välitse pohjoiseen avautuu pitkiä näkymiä viljelymaisemaan.

Tontit ovat yksityisessä maanomistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Suunnitteluala on Uusimaa-kaavassa 2050 osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa suunnitteluala on osoitettu merkinnällä uudet ja olennaisesti muuttuvat alueet. Yleiskaavassa alue on varattu ensisijaisesti työpaikka-alueeksi (TP). Yleiskaavan hyväksymisen jälkeen on todettu yleiskaavan kaupunkikeskuksista irrallaan olevien laajojen toimisto- ja rakentamisvarausten olevan ylimitoitettuja. Työpaikka-alueiden mitoitus on tarkasteltu yleiskaavatasoisessa selvityksessä, jonka yhtenä erillistarkasteluna oli Kehä II:n vyöhyke (Espoon työpaikka-alueiden

mitoitus vuosille 2030 ja 2050. FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy. 13.10.2017).

Korttelissa 21042 on voimassa Suurpelto I, asemakaava, aluenumero 330400 (hyväksytty 11.09.2006). Kaavamuuotosalueelle sijoittuva korttelin osa on voimassa olevassa kaavassa osoitettu asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Kerrosluku-määrän tulee olla vähintään 2/3:lla rakennusten alaa olla vähintään kaksi. Rakennusoikeutta on osoitettu rakennusaloittain ja se yhteensä 8 500 k-m². Korttelin koillis- ja luoteisreunoille on osoitettu istutettava alueen osa, johon rakennukset tulee rakentaa kiinni. Sallittu kerrosluku on II-III. Autopaikkoja tulee rakentaa vähintään 2 ap/asunto. Asuinrakennusoikeudesta saa käyttää työtilojen rakentamiseen 20 %. Asemakaavakartassa sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa jätehuollon ja sähkönjakelun vaatimat kiinteistökohtaiset tilat pysäköinti- ja varastotilojen yhteyteen.

Hentebynkadun katualueella on voimassa Suurpelto I, asemakaavan muutos, aluenumero 330405 (hyväksytty 30.05.2012). Katu on siinä osoitettu joukko- ja raideliikenteelle varatuksi kaduksi, jolla sallitaan jalankulku ja pyöräily. Kadulta sallitaan ajoneuvoliikenne kortteliin 21052.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 6.4.2021. Osallisille varattiin mahdollisuus lausua mielipiteensä suunnitelmasta 18.5.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin kaksi kappaletta. Lausuntoja saatiin yksi kappale ja kannanottoja yksi kappale.

Mielipide käsitteli pääosin kaavahankkeen asukastilaisuudessa käytyä keskustelua eikä siinä esitetty erityisiä kehittämisehdotuksia.

Mielipiteet on huomioitu siten, että OAS-vaiheesta korkein kerrosluku on tiputettu kahdeksasta seitsemään, matalimpien asuinrakennusten ollessa viisikerroksisia. Rakennusmassat on pidetty enintään kaksirappuisina myös katujen varsilla ja puiston puolella pistetaloina. Rakennusten väriä ja esimerkiksi pysäköintilaitoksen julkisivujen suunnittelua on ohjattu erillisin kaavamääräyksin. Kaavassa on kiinnitetty erityistä huomiota hulevesien hallintaan ja viihtyisään piha-alueeseen.

Kaavahankkeesta järjestettiin asukastilaisuus 27.4.2021.

Lausunnonantajilla ja kannanottajilla ei ollut huomautettavaa kaavahankkeesta.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja lisää asuntotonttivarantoa hyvän liikenteellisen saavutettavuuden

alueella. Rakentamisessa huomioidaan kaava-alueen sijainti paikallisesti merkittävän kulttuuriympäristön laidalla ja osana jo osittain rakentunutta korttelia.

Kaavamuutoksella muodostetaan korttelinosan yhteinen piha-alue, jonka ympärille asuinrakennukset sijoittuvat. Korttelin keskelle on osoitettu asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue (AH), johon asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1) ja autopaikkojen korttelialue (LPA) liittyvät.

Kaava-alueen rakennusoikeus nousee 17 000 kerrosneliometriin, joka vastaa kaavassa mukana olevalla korttelinpuolikkaalla korttelitehokkuutta $e=0.97$. Rakennusten suurin sallittu kerrosluku vaihtelee viiden ja seitsemän (V-VII) välillä.

AK-1-korttelialueiden pysäköinti on osoitettu pysäköintitaloon erilliselle autopaikkojen korttelialueelle (LPA). Autopaikkoja on rakennettava vähintään seuraavasti: asunnot 1 ap/95 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap/asunto ja liike-, palvelu- ja toimistotilat 1 ap/60 k-m². Piha-alueille saa sijoittaa ainoastaan liikkumisesteisten autopaikkoja sekä vieras- ja saattopaikkoja lyhytaikaiseen pysäköintiin. Polkupyöräpaikkoja tulee rakentaa vähintään asuntojen osalta 1 pp/30 k-m², kuitenkin vähintään 2 pp/asunto. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat on sijoitettava katettuun tai lukittavissa olevaan tilaan. Liike-, palvelu- ja toimistotiloille tulee rakentaa vähintään 1 pp/50 k-m².

Rakentamien tapaa ohjataan kaavamääräyksin. Piha-alueet tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena ja sen toiminnot toteuttaa yhteisjärjestelysopimuksin. Rakennukset tulee sovittaa ympäristöön sekä mittasuhteiltaan että julkisivumateriaaleiltaan. Likusterikadun ja Hentebynkadun kulmaukseen tulee sijoittaa vähintään 100 k-m² liike-, palvelu- tai toimitilaa. Kaavassa on lisäksi mm. rakennusten väriystä, parvekkeita, pysäköintilaitoksen julkisivuja, hulevesien viivytystä, piha-alueiden puistoon liittymistä sekä kulku- ja ajoyhteyksiä koskevia määräyksiä.

Kaavamuutosalueelle on ajoyhteys Likusterikadulta, jolle ei esitetä muutoksia. Hentebynkadun katualuetta laajennetaan, jolloin sille on mahdollista sijoittaa raitiotiepysäkki. Raitiotien toteutuksesta tai tarkemmasta linjauksesta ei ole kuitenkaan tehty toistaiseksi päätöstä.

Yleistä pysäköintiä on mahdollista toteuttaa Likusterikadun katualueelle noin kuusi autopaikkaa. Lisäksi Hentebynkadun nykyiset kadunvarsipaikat palvelevat korttelin vieras- ja asiointipysäköintiä. Koska alueella ei toteudu yleisen pysäköinnin laskentaohje 1 ap/1 500 k-m², on asemakaavassa määrätty, että asuinkorttelin autopaikoista viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina.

Asemakaavamääräyksissä on huomioitu liikenteen aiheuttama melu, runkomelu ja tärinä. Asuinkorttein ulko-oleskelualueet tulee sijoittaa melukatveeseen, ja oleskeluun tarkoitettut parvekkeet ja terassit tulee lasittaa melun kannalta tarkoituksenmukaisesti. Rakennusten suunnittelussa ja perustamistavoissa tulee huomioida mahdollisen raitiotien aiheuttama tärinä ja runkomelu.

Sopimusneuvottelut

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Suunnittelualue sijaitsee olevassa kaupunkirakenteessa, johon kunnallistekniikka on jo rakennettu. Hentebynkadun ja Likusterikadun rakentaminen aiheuttavat kustannuksia, jotka tarkentuvat suunnittelun edetessä. Kaupunki saa tuloja maankäyttösopimuksesta.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Korttelialueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 5.5.2021 ja 3.6.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan ELY-keskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Uudenmaan liitto, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 97

17.08.2022

Liitteet

- 1 330409 Likusterikatu mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 330409 Likusterikatu lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- Ei julkaista, 330409 Likusterikatu mielipiteiden jättäneiden yhteystiedot
- 330409a Likusterikatu asemakaava
- 330409a Likusterikatu määräykset
- 330409a Likusterikatu ajantasakaava
- 330409 Likusterikatu kaavaselostus
- 330409 Likusterikatu kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 98

17.08.2022

8083/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 98

§ 98

Åtorp, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 630412, 63. kaupunginosa Järvenperä

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Tuominen Annika
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Åtorpin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 630412,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.8.2022 päivätyn Åtorp asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7440, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630412,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on rakennusoikeutta nostamalla mahdollistaa kiinteistölle yhden asuinrakennuksen lisärakentaminen. Rakennusoikeus nousee 90 k-m², jolloin suunnittelualueen tehokkuus nousee tasolle e=0,16.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ätorp, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7440, käsittää osan korttelista 63035, 63. kaupunginosassa Järvenperä, alue 630412.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 9.6.2021.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on pientalotontti, jolla sijaitsee kaksi asuinrakennusta. Toinen näistä on rakennettu vuonna 1947 ja sen koko on 115 k-m², ja toinen on rakennettu vuonna 1982 ja sen koko on 91 k-m². Suunnittelualueen pinta-ala on 4 006 m². Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta 344 k-m².

Suunnittelualue on yhden tontin kokoinen alue, joka kuuluu neljän tontin muodostamaan kortteliin. Korttelin rakennustehokkuus vaihtelee $e=0,10\dots0,16$ välillä. Tontti sijaitsee Kuninkaantien varrella, rajoittuen koillisosastaan Träskändan kartanon puistoalueeseen (luonnonsuojelualue). Läheisyydessä virtaa Espoonjoen vesistöön kuuluva valtakunnallisesti arvokas Glimsinjoki. Myös joen vastarannalla on luonnonsuojelualue, Jahtimetsän lehtopurolaakso.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kohdemerkinnällä osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on osoitettu asuinpientaloille, joka on merkitty AP-kirjaimin. Kiinteistöön rajautuu koillisosassa luonnonsuojelualueen reuna sekä kaakkois- ja eteläpuolella virkistysalue.

Kaava-alue oli mukana hyväksytyssä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavassa, mutta kuului alueeseen, joka rajattiin siitä pois kaavaehdotuksen jälkeen. Pois rajatuilla alueilla on yleiskaavamuuotos edelleen vireillä.

Alueella on voimassa 630409 Pihlajarinne muutos -asemakaava (hyväksytty 14.11.2012). Asemakaavan korttelissa 63035 tontilla 3 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi. Lisämerkinnällä /s on määritelty, että kyseessä on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue, jolla kaikki rakentamistoimenpiteet sekä muut ympäristöä muuttavat toimenpiteet tulee sopeuttaa ympäristön ominaispiirteisiin. Rakennusoikeutta on korttelialueella 550 k-m².

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 31.5.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 4.8.2021 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappaale. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin kaksi kappaletta.

Saapuneessa mielipiteessä esitettiin, että voimassa olevaan asemakaavaan ei ole tarvetta tehdä muutoksia. Caruna Espoo Oy totesi lausunnossaan kaavan vaikutusten olevan vähäisiä ja Espoo kaupungin museo katsoi kannanotossaan, ettei Träskändanpuiston vieressä olevan tontin rakennustehokkuutta tulisi nostaa.

Asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavan muutos koskee korttelin 63035 tonttia 3, jonka käyttötarkoituksimerkintä säilyy erillispientalojen korttelialueena, joka on kulttuurihistoriallisesti ja luonnonarvoiltaan tärkeä alue (AO/s). Tontin rakennusoikeutta nostetaan 550 k-m²:stä 640 k-m²:iin, joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta e=0,16. Tontilla on kaksi rakennusala, joista

läntisemmälle sallitaan yksi asuinrakennus ja osoitetaan rakennusoikeutta 200 k-m². Itäisemmälle rakennusalueelle sallitaan aiemman kahden asuinrakennuksen sijaan kolme asuinrakennusta ja rakennusoikeutta osoitetaan 440 k-m². Rakennusoikeuden ja asuinrakennusten määrän muutos koskee vain tontin itäisempää rakennusala. Kyseisen rakennusalan koko pienenee hieman.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4 006 m².

Kokonaiskerrosala on 640 k-m², joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta $e=0,16$.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 90 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

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

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Espoon kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Operaattorit (Elisa Oyj, Telia, DNA), lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 630412 Ätorp mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

48/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 98

17.08.2022

2 630412 Åtorp lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 630412 Åtorp mielipiteet jättäjien yhteystiedot
- 630412 Åtorp asemakaava
- 630412 Åtorp kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 99

17.08.2022

996/00.03.00/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.08.2022 § 99

§ 99

Kaupunkisuunnittelulautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2021 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista

Valmistelijat / lisätiedot:

Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Vaihde 09 816 21

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan vuoden 2021 arviointikertomuksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginvaltuusto päätti 16.5.2022 § 60 velvoittaa kaupunginhallitusta pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuosikatsauksen käsittelyn yhteydessä.

Arviointikertomus tuodaan lautakuntaan vain tiedoksi, mikäli arviointikertomuksessa ei esitetä kaupunkisuunnittelukeskuksesta havaintoja. Tarkastuslautakunnan vuoden 2021 arviointikertomuksessa ei ole erityisesti kaupunkisuunnittelulautakuntaa tai kaupunkisuunnittelukeskusta koskevia huomautuksia.

Arviointikertomus sisältää tarkastuslautakunnan vuoden 2021 arvioinnin tulokset. Vuosittaiset arviointikertomukset löytyvät [Espoon kaupungin verkkosivuilta](#).

§ 100

Päätöksiä ja kirjelmiä**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset ja kirjelmät sekä valtuuston toivomukset:

Hallinto-oikeus 8.6.2022

Valtuusto hyväksyi 25.1.2021 § 11 Miilukorpi II -asemakaavan. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus sekä Suomen luonnonsuojeluliiton Uudenmaan piiri ry ja Espoon ympäristöyhdistys ry valittivat Helsingin hallinto-oikeuteen vaatien päätöksen kumoamista. Hallinto-oikeus kumosi elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen valituksen johdosta kaupunginvaltuuston päätöksen korttelin 72133 erillispientalojen korttelialueen (AO) osalta, jota koskee kaavamerkintä ”Alueen osa, jonka metsäinen / luonnontilainen luonne maisemakuvassa tulee säilyttää. Puusto tulee suojata työmaa-aikana.” Hallinto-oikeus katsoi, että kun otetaan huomioon yleiskaavassa alueelle osoitettu maankäyttö (V) ja alueen luontoarvot, yleiskaava ei ole ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa tältä osin laadittaessa.

Hallinto-oikeus totesi, että kaupunginvaltuuston päätös ei ole muilta kuin edellä yleiskaavan ohjausvaikutuksesta todetulta osin valituksissa esitetyillä perusteilla lainvastainen ja valitukset on siten muutoin hylättävä.

Ei lainvoimainen.

Hallinto-oikeus 21.6.2022

Kaupunginhallitus hyväksyi 23.8.2021 § 277 Kilonpuisto IA asemakaavan muutoksen. Päätöksestä jätettiin hallinto-oikeuteen yksi valitus, jossa vaadittiin päätöksen kumoamista.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja totesi muun ohella, että maankäyttö- ja rakennuslain 14 §:n 4 momentin mukaan rakennusjärjestyksessä olevia määräyksiä ei sovelleta, jos asemakaavassa on asiasta toisin määrätty. Kaavahierarkian mukaisesti asemakaavaa muutettaessa on siten tullut ottaa ohjeena huomioon voimassa oleva oikeusvaikutteinen yleiskaava, eikä rakennusjärjestyksen määräyksillä ole asemakaavaa muutettaessa ollut oikeudellista merkitystä. Asemakaavamuuotos on lähtökohdiltaan ohjeena olevan yleiskaavan mukainen. Asemakaava ei siten ole eikä voisikaan olla lainvastainen sillä valituksessa esitetyillä perusteella, että sen määräykset ja kaavan mahdollistama rakentaminen poikkeavat kunnan rakennusjärjestyksessä esitetyistä lähtökohdista, joita sovelletaan rakennuslupavaiheessa siltä osin kuin kaavassa ei ole toisin määrätty.

Asemakaavamuutos ei näin ollen ole lainvastainen rakennusjärjestykseen liittyvillä valitusperusteilla.

Hallinto-oikeus totesi, että kysymyksessä olevassa asemakaavamuutoksessa rakennusalat on osoitettu noin 1 metrin etäisyydelle korttelialueen pohjoisrajasta, jonka etäisyys valittajan tontin rajasta on noin 7 metriä. Valittajan tontilla olevat asuinkerrostalot sijaitsevat noin 30 metrin etäisyydellä tontin rajasta. Valittajan rakennusten etäisyys kaavamuutosalueen rakennusalasta on siten noin 38 metriä. Kun otetaan huomioon, että rakennusten korkeuteen perustuvaa etäisyyttä sovelletaan ainoastaan, mikäli asemakaavasta ei muuta johdu, rakennusten etäisyydestä valittajan tontin rajasta todettu 8 metrin vähimmäisetäisyys sekä se seikka, että valokulmaa koskevaa määräystä sovelletaan ainoastaan pientalojen kohdalla, asemakaavamuutos ei ole lainvastainen edellä esitetyillä rakennusalojen sijoittelua koskevilla perusteilla.

Hallinto-oikeus totesi, että kaavamuutoksella osoitettu tonttitehokkuus on Kilon aseman alueen muiden kiinteistöjen tonttitehokkuuksiin nähden keskimääräistä tasoa. Kaavoitukselle on muutoinkin luonteenomaista, että kaavassa osoitettava rakennusoikeus vaihtelee paitsi olosuhteiden myös maankäytöllisten tarpeiden ja tavoitteiden myötä eikä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaate siten edellytä, että kaavoituksessa eri alueiden maanomistajille osoitetaan rakennusoikeutta samalla tonttitehokkuudella. Kun otetaan huomioon, että kaavamuutoksella osoitettu tonttitehokkuus asettuu alueen tonttitehokkuuden vaihteluvälille sekä kaavaratkaisun tavoitteet edistää kaupungin täydennysrakentamista ja asuntotuotantotavoitteiden toteuttamista, hallinto-oikeus katsoo, ettei kaavamuutosta ole valituksessa esitetyillä perusteilla pidettävä maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastaisena. Samasta syystä kaavaratkaisu ei ole maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen vastainen myöskään yksinomaan sillä perusteella, että kaavamuutosalueen rakennusoikeus kaavamuutoksella lisääntyy. Myöskään se seikka, että nyt osoitettu rakentaminen saattaa osaltaan vaikuttaa siihen, miten valittajan viittaama mahdollinen lisärakennusoikeus olisi valittajan tontille sijoitettavissa, ei tee kaavamuutoksesta yhdenvertaisen kohtelun vastaista, koska lisärakennusoikeus voidaan tarvittaessa osoittaa esimerkiksi jo olevien rakennusten yhteyteen.

Hallinto-oikeus totesi lisäksi, että kun otetaan huomioon käytettävissä olevista selvityksestä ilmenevät varjostusvaikutukset sekä se, että jonkinasteista varjostusta ei tiivistyvällä kaupunkialueella edes lähtökohtaisesti voida pitää maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n 3 momentissa tarkoitettuna elinympäristön laadun merkityksellisenä heikkenemisenä, kaavamuutos ei ole lainvastainen varjostukseen liittyvillä valitusperusteilla.

Lainvoimainen.

Kaupunginhallitus 20.6.2022 § 220

Espoon yleiskaavojen ajantasaisuuden tarkistaminen

Kaupunginhallitus

1

kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta aloittamaan Espoon yleiskaavojen ajantasaisuuden tarkistamisen ja valmistelemaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja edelleen kaupunginhallitukselle tavoitteet eri ikäisten yleiskaavojen yhdistämiseksi kokonaisyleiskaavaksi,

2

työssä tulee hyödyntää tuoreita hyväksytyjä osayleiskaavoja, jolloin kokonaisyleiskaavan koonti voidaan tehdä ripeällä aikataululla. Yleiskaavojen yhdistäminen suoritetaan avaamatta tuoreiden hyväksytyjen voimaan tulleiden tai yleiskaavatyön aikana voimaan tulevien osayleiskaavojen kaavamääräyksiä ja muuttamatta näitä kaavoja Pohjois- ja Keski-Espoon osayleiskaavassa käytettyyn pikselimuotoon.

3

Espoo-tarinaa kirjatut tavoitteet kestävästä kasvusta ja siinä kuvatut kaupungin kehittämisen periaatteet taloudellisesta, ekologisesta, sosiaalisesta ja kulttuurisesta kestävydestä tulee näkyä kokonaisyleiskaavalle valmisteltavissa tavoitteissa,

4

tavoitteita laaditaan lähtökohdista, että laadittava kokonaisyleiskaava ei korvaa uusimpia ajantasaisia voimassa olevia tai sitä ennen voimaan tulevia osayleiskaavoja, ja näiden osalta asemakaavatyötä viedään samanaikaisesti eteenpäin. Kaupunginhallituksen on mahdollista tehdä päätös yleiskaavan tavoitteista vuoden vaihteessa 2022 - 2023.

5

tavoitteiden asettamisen pohjaksi laaditaan tarvittavat selvitykset ja analysoidaan kaupunkiin tulo- ja lähtömuuton syitä sekä selvitetään asukkaiden näkemyksiä toivotusta asuinympäristöstä.

6

kaavoituksen pohjaksi tehdään ratkaisu venesatamista, veneiden talvisäilytyksestä sekä yhteistyössä Kirkkonummen kanssa ratkaisu läntisestä junavarikosta. Mahdollinen Espoo-Salo-oikoradan asemavaraus, joka Pohjois- ja Keski-Espoon osayleiskaavan valmistelussa osoitettiin Myntinmäkeen, käsitellään osana yleiskaavaa.

7

suunnittelun yhteydessä valmistellaan Keskuspuiston laajentamista kaupunginhallituksen ja valtuuston aiempien linjausten mukaisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

53/54

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 100

17.08.2022

Valtuusto 13.6.2022 § 86

Hannusranta, asemakaavan muutoksen hyväksyminen alue 441416, 31. kaupunginosa Kaitaa: Valtuusto toivoo, että asemakaavavalmistelun yhteydessä laaditun Hannusjärven hoito- ja käyttösuunnitelman toimeenpanosta raportoidaan kaupunkisuunnittelulautakunnalle.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Merkitsi tiedoksi annetut päätökset ja kirjelmät sekä valtuuston toivomukset.

Oheismateriaali

Hallinto-oikeuden päätös Miilukorpi II asemakaavan muutos
Hallinto-oikeuden päätös Kilonpuisto IA asemakaavan muutos

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 92, § 93, § 94, § 95, § 96, § 97, § 98, § 99, § 100

Muutoksenhakukielto

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