

Valtuusto 22.08.2022 § 106

§ 106

## **Jorvi, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 630205, 64. kaupunginosa Karvasmäki**

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

### **Päätösehdotus**

Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 31.3.2021 päivätyn ja 23.5.2022 muutetun Jorvi - Jorvi asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7358, 64. kaupunginosassa Karvasmäki, alue 630205.

### **Käsittely**

### **Päätös**

Valtuusto:  
Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti

### **Selostus**

Tavoitteena on Jorvin sairaalan laajentaminen ja sairaalan toimintaedellytysten turvaaminen Jorvin sairaalakampusalueella Karvasmäen kaupunginosassa. Alueen rakennusoikeus kasvaa 26 000 kerrosneliömetrin verran.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 10.11.2021 kaupunginhallitukselle hyväksymään asemakaavan muutosehdotukseen on tehty muutama tekninen lisäys. Kolmessa kohdassa on rakennusalan rajaa siirretty joitakin metrejä, jotta se vastaa paremmin tonttirajoja. Rakennusoikeuden laajuutta osoittavaa nuolimerkintää on yhdessä kohdassa korjattu vastaamaan suunniteltua tilannetta. Lisäksi ulkoilupihan ohjeellinen sijainti on rajattu tarkemmin.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Jorvi - Jorv, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7358, käsittää korttelin 64001 tontit 9, 11 ja 12, 64. kaupunginosassa (Karvasmäki), alue 630205.

### **Aloite ja vireilletulo**

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta, HUS-kuntayhtymältä. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 4.3.2020.

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 24.2.2020.

### **Alueen nykytila**

Jorvin alue sijoittuu Karvasmäen kaupunginosaan, Turuntien ja Kauniaisten välillä kohoavalle mäelle. Alue tunnetaan Jorvin sairaalasta, joka on yksi Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiiri -kuntayhtymän suurimmista sairaaloista. Alueen nykytila muodostuu pääasiassa alueelle eri vuosikymmenten aikana toteutettujen sairaalarakennusten kokonaisuudesta sekä sairaalan liikennettä palvelemaan rakennetusta infrastruktuurista.

Mäen päälle rakennetut Jorvin sairaalarakennukset erottuvat näkyvästi ympäröivästä maaseutumaisesta, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas kokonaisuus muodostuu alavien viljeltyjen peltojen, metsäisten rinteiden sekä vanhojen rakennusten ja pihapiirien maisemasta. Glimsin tila talomuseoineen on sairaala-alueen vieressä. Tunnettu Bambölen kylä on noin puolen kilometrin päässä sairaalalta luoteeseen. Alueen ympäristöstä tunnetaan myös runsaasti muinaisjäännöksiä merkkeinä varhaisesta asutushistoriasta.

Jorvin sairaala-alue on pääosin HUS-kuntayhtymän omistuksessa. Alueella sijaitsevien Keinumäen koulun ja Espoon sairaalan tontit sekä sairaalakampusta ympäröivät katualueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa.

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

### **Maakuntakaava**

Uudenmaan maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle. Alueen läheisyyteen sijoittuu kaupan alue (Lommila) sekä valtakunnallisesti merkittävä kaksiajoratainen tie (E18) ja maakunnallisesti merkittäviä teitä (Turunväylä, kantatiet 50 ja 110).

Jorvin alueen pohjois- ja länsipuolelle on osoitettu viheryhteystarve sekä Espoonjokilaakson ja Suuren rantatien valtakunnallisesti ja maakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöt. Espoonjokilaakson maisema-alueen kulttuuriympäristö sivuaa aluetta luoteispuolelta.

### **Yleiskaava**

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa, osa I, Jorvi on julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta. Läheisyydessä on virkistysalueita, maa- ja metsätalousvaltaisia alueita sekä pientalovaltaisia asuntoalueita.

Sairaala-alueen välitön ympäristö on kauttaaltaan merkitty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi ympäristöksi.

Alueella on vireillä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

### **Asemakaava**

Alueella voimassa oleva asemakaava on Jorvi-Glims, alue 630203, joka on hyväksytty valtuustossa 10.9.2012.

Jorvin sairaala-alue on kokonaisuudessaan sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, jolle on osoitettu rakennusoikeutta 170 000 k-m<sup>2</sup>.

Sairaalan korttelialue rajautuu pohjoisessa, lännessä ja etelässä katualueisiin. Itäpuolella on lähivirkistysaluetta sekä asuinkorttelialueet. Länsipuolella on museorakennusten korttelialue.

### **Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 27 §)**

Jorvin asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 19.4.–18.5.2021. Asemakaavan muutosehdotuksesta jätettiin kaksi muistutusta ja yhteensä yhdeksän lausuntoa ja kannanottoa. Nähtävillä olon aikana järjestettiin etäasukastilaisuus 4.5.2021.

Sekä suullisesti että kirjallisesti saadussa asukaspalautteessa nousi vahvasti esiin läheinen Karvasmäentien/Glimsintien taksiasema siitä aiheutuvine haittoineen. Alueen asukkaiden esiin nostamista huolista on käyty keskustelua kaupungin eri toimielinten välillä myös niiltä osin, joissa palaute ei varsinaisesti ole koskenut kaava-aluetta tai asemakaavan muutoksella ratkaistavia asioita. Suunniteltua Jorvin sairaalan laajennusta kohtaan sekä suullisesti että kirjallisesti annettu palaute on ollut myönteistä tai ainakin hankkeelle myötämielistä.

Lausuntoja ja kannanottoja saatiin mm. Carunalta tarvittavista johto- ja muuntamosiirroista, Espoon kaupungin museolta Jorvin sairaalan ja sen ympäristön kulttuurihistoriallisista ja rakennushistoriallista arvoista, Helsingin seudun liikenteeltä bussi-, taksi- ja saattoliikenteen järjestelyistä, Uudenmaan ELY-keskukselta melusta, hulevesistä, pilaantuneista maista ja kulttuuriympäristöistä, Fortumilta kaukolämpölinjoista, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta paloteknisestä turvallisuudesta sekä Espoon sivistystoimelta Keinumäen koulun tarpeista. Lisäksi saatiin Espoon vammaisneuvoston rakennetaan kaikille -työryhmältä kattava ohje sairaalasuunnittelussa huomioitavia näkökohtia. Kauniaisten kaupungilla ei ilmoituksensa mukaan ollut huomautettavaa asemakaavan muutosehdotukseen.

## **Ehdotus asemakaavan muutokseksi**

### **Yleisperustelut ja mitoitus**

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa Jorvin sairaalan laajentamisen uudella nykyaikaisella osastorakennuksella. Asemakaava-alueen laajuus on noin 19,04 ha ja rakennusoikeus kokonaisuudessaan 196 000 k-m<sup>2</sup>, josta lisäystä nykytilanteeseen on 26 000 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden lisäys mahdollistaa uuden osastorakennuksen lisäksi sairaalan eri osien laajentamisen tai korvaamisen uusilla HUS:n tulevaisuuden tarpeiden mukaisesti.

Jorvin uusi osastorakennus on suunniteltu rakennettavaksi nykyisen Jorvin sairaalan pääsisäänkäynnin eteläpuolelle siten, että matalimmat sairaalarakennukset puretaan tilan vapauttamiseksi. Avoimella nurmikentällä oleva helikopterikenttä on siirtymässä Jorvin sairaalan katolle, mikä huomioidaan kaavaratkaisussa.

Asemakaavaratkaisu mahdollistaa myös tulevaisuuden varauksena matalamman rakennusosan rakentamisen lähemmäs Karvasmäentietä.

Uuden rakentamisen keskeisimmät vaikutukset ovat uuden, suurikokoisen rakennusosan näkyminen maisemassa sekä rakennusaikaiset haitat ja häiriöt sairaala-alueella sekä lähiympäristössä. Haittojen minimointia tutkitaan rakennussuunnittelun yhteydessä. Rakentamisella on luonnollisesti myönteisiä ja välttämättömän tarpeellisia vaikutuksia Jorvin sairaalan ja alueellisen terveydenhuollon kehittymisen näkökulmasta.

Etualalle sijoittuvalla mahdollisella matalammalla rakennuksella ei ole vaikutusta kaukomaisemaan, mutta Karvasmäentien lähimaisemassa rakennus tulee tuki näkymään.

### **Liikenne**

Suunnittelualue rajautuu pohjoisesta pääkatutasoiseen Turuntiehen sekä lännestä että etelästä paikalliseen kokoojakatutasoiseen Karvasmäentiehen. Alueella on varsin kattavat kävelyn ja pyöräilyn reitit, joskin suunnittelualueen maastonmuodot luovat haasteita esteettömille reiteille. Turuntie on merkitty pyöräilyn seutureitiksi pyöräilyn tavoiteverkossa. Suunnittelussa on pyritty huomioimaan esteettömät kulut tärkeimpien yhteyksien välillä sekä ottamaan kävely- ja pyöräily-yhteydet huomioon eri suunnista saapuville virroille.

Sairaala-alueen sisällä toimii nykyisellään tärkeä bussien päätepysäkki ja tasauspaikka (Jorvin sairaala). Pysäkkiä liikennöivät linjat 118N (Kamppi-Jorvi), 227 (Leppävaara-Jorvi), 531 (Tiistilä-Jorvi), 542 (Soukka-Jorvi) ja 549 (Tapiola-Jorvi). Lisäksi Turuntiellä aivan suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee pysäkkipari (Jorvi), jota liikennöi runkolinja 200 (Elielinaukio-Espoon keskus) sekä linja 565 (Vantaankoski-Espoon keskus). Helsingin seudun liikenteen mukaan nykyiset järjestelyt suunnittelualueella ovat riittävät, eikä niillä ole tarvetta kaavalliselle parantamiselle. Jorvin sairaalan päätepysäkin linjamäärä ja vuorovälit tulevat pysymään tulevaisuudessa nykyisellään, mutta Turuntien pysäkkiparin tarjontaa on tarkoitus tulevaisuudessa kasvattaa nykyisestä.

Jorvin sairaala-alueella on vilkas linja-autoliikenteen päätepysäkki, jonka toimivuus on huomioitu suunnittelussa. Heti asemakaavaprosessin alussa on käyty neuvotteluja HSL:n kanssa ja sairaalahankkeen kanssa käydyissä neuvotteluissa on pidetty esillä tarpeet joukkoliikenteen toimivuuden varmistamiseksi. Tiedossa ei ole ristiriitaa suunnitellun uuden rakentamisen ja joukkoliikenteen toimintaedellytysten välillä.

## **Pysäköinti**

Sairaala-alueen pysäköinti on ratkaistu pääosin keskitettynä pysäköintilaitoksena Espoon sairaalan alle. Henkilökunnan autoille on pysäköintitalo Jorvin sairaalan itäpuolella.

Alueen suunnittelussa sairaalatoiminnoille on varattu pysäköintiä normilla 1 ap/200 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi alueen nykyisten toimintojen mukaisesti asumiselle, päiväkodille ja koululle on määritetty omat pysäköintinorminsa. Suunnitelmissa pysäköinti on esitetty sekä laitoksiin (1 180 kpl) että pihalle (93 kpl). Lopputilanteessa Jorvin sairaalan, Espoon sairaalan sekä koulun ja päiväkodin rakennusoikeus on yhteensä 184 000 k-m<sup>2</sup> ja se edellyttää 920 autopaikkaa. Asuinrakentamisen rakennusoikeutta on 12 000 k-m<sup>2</sup> ja se edellyttää 160 autopaikkaa. Suunnitelmissa esitetyt yhteensä 1 241 autopaikkaa riittävät hyvin sairaalatoimintojen lisäksi myös muille toiminnoille. Lähimmät yleisen pysäköinnin paikat ovat Karvasmäentiellä alueen eteläpuolella (6 kpl) sekä Glimsintiellä alueen länsipuolella (25 kpl).

Jorvin sairaalan tilojen nykyaikaistaminen kasvattaa sairaalan kokoa merkittävästi, mutta henkilökunta- ja potilasmäärä ei kasva samassa suhteessa. Sairaalan modernisoinnin yhteydessä parannetaan samalla pysäköintimahdollisuuksia. Uuden osastorakennuksen ja Jorvin pääovien yhteyteen on tulossa tilaa lyhytaikaiseen pysäköintiin. Alueen pyöräpysäköintimahdollisuuksia kehitetään uudistuksen yhteydessä mm. uusilla henkilökunnan pyöräpysäköintitiloilla.

## **Melu**

Alueen meluselvitystä (A-insinöörit 2021) on laajennettu ja päivitetty. Selvityksen pohjalta asemakaavan melumääräyksiä on tarkistettu ja ajantasaistettu ulkoseinärakenteiden ääneneristävyysvaatimusten sekä leikki- ja ulko-oleskelualueiden osalta. Selvityksessä on otettu liikennemelun lisäksi huomioon myös varavoimakoneiden ja helikopteriliikenteen melutasot.

## **Muutokset nähtävillä olon jälkeen**

Asemakaavaratkaisua on tarkistettu ehdotuksen nähtävillä olon jälkeen sekä saadun palautteen että muiden tarkentuneiden tietojen ja

suunnitelmien mukaisesti. Merkittävimmät muutokset kaavaratkaisuun ovat:

- Melumääräysten tarkentaminen meluselvityksen perusteella.
- Istutettavan/säilytettävän puukujan merkinnän lisääminen Jorvin sisäänajon puukujan kohdalle kaupunginmuseon esityksen mukaisesti.
- Rakennusalojen ja istutettavien alueiden rajoja on vähäisesti tarkennettu huomioiden suunnitelmat peli- ja leikkialueiden sijoittumisesta.
- Hulevesimääräystä on tarkennettu.

Tehdyt muutokset eivät ole olennaisia, eikä asemakaavan muutosehdotusta siten ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

### **Sopimusneuvottelut**

Kaupungin ja Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän kesken on neuvoteltu maankäyttösopimus, joka on allekirjoitettu 7.6.2022.

### **Selvitykset ja suunnitelmat**

Asemakaavan muutoksen tueksi on laadittu suunnitelmia ja selvityksiä, joiden antamiin tietoihin asemakaavaratkaisua laadittaessa on tukeuduttu. Tärkeimmät suunnitelmat ja selvitykset:

- Jorvin sairaalan uusi osastorakennus, hankesuunnitelma, arkkitehtiryhmä Triangeli 2021
- Pihasuunnitelma, VSY Maisema-arkkitehdit 2021
- Hulevesisuunnitelma, A-Insinöörit 2021
- Ympäristömeluselvitys, A-Insinöörit 2021
- Jorvin rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Ark-byroo 2020

### **Ympäristövaikutusselvitys**

HUS:n vuonna 2021 käynnistetyn nelivuotisen ympäristöohjelman tavoitteena on olla sairaalamaailman edelläkävijä Suomessa. Ohjelman lisäksi HUS:n strategisena tavoitteena on olla ilmastoneutraali vuonna 2030. Uuden osastorakennuksen rakennussuunnittelun edetessä tutkitaan tarkemmin ympäristövaikutuksia ja energiataloudellisuutta.

### **Kaavataloudelliset vaikutukset**

Asemakaavaratkaisu ei aiheuta suoria kustannuksia Espoon kaupungille kunnallistekniikan toteuttamisveloitteen kautta, sillä kaava-alue liittyy jo rakennettuun katu- ja vesihuoltoverkkoon. Maankäyttösopimuksesta Espoon kaupunki saa tuloja. HUS:n jäsenkuntana Espoo kuitenkin osallistuu sairaalahankkeen rahoitukseen.

### **Perittävät maksut MRL 59 §**

Hakija on maksanut MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

## **Päätöshistoria**

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 223

**Päätösehdotus**

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus

1

hyväksyy liitteenä olevan Helsingin ja Uudenmaan sairaanhoitopiirin kuntayhtymän ja kaupungin välillä 7.6.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen,

2

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 31.3.2021 päivätyn ja 23.5.2022 muutetun Jorvi - Jorv asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7358, 64. kaupunginosassa Karvasmäki, alue 630205.

**Käsittely****Päätös**

Kaupunginhallitus:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Päätöshistoria**

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.11.2021 § 171

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Jorvin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 630205,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 31.3.2021 päivätyn ja 10.11.2021 muutetun Jorvi - Jorv asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7358, 64. kaupunginosassa Karvasmäki, alue 630205,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 6 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 7 100 euroa tämän päätöksen yhteydessä.

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.03.2021 § 60

**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet on annettu Jorvin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 630205,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 31.3.2021 päivätyn Jorvi - Jorvi asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7358, 64. kaupunginosassa Karvasmäki, alue 630205,

3

järjestää asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajan,

4

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

## **Käsittely**

Eerola poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi.

Keskustelun aluksi esittelijä teki asian aineistoon seuraavan muutoksen: ”Kaava-alueen itäosaan lisätään ekologinen yhteys liito-oravan elinalueiden välille”

Keskustelun aikana Louhelainen Nevanlinnan kannattamana ehdotti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Karimäkeä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajasta ja tiedusteli, voidaanko ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Johanna Karimäen.

## **Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa valitsemalla tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajalla hyväksyttiin yksimielisesti.

## **Liitteet**

## **Oheismateriaali**

- 630205c Jorvi kaavamääräykset
- 630205c Jorvi kaava
- 630205c Jorvi ajantasa
- 630205 Jorvi seurantalomake
- 630205 Jorvi selostus

## **Tiedoksi**