



Kaupunkisuunnittelulautakunta

13.09.2023

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 13.09.2023 klo 17:30 - 19:40

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	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Nieminen Iiro	nuorisovaltuuston edustaja	
	Piironen Tiina	aluearkkitehti	klo 17:30-18:30
	Mikkola Jenni	arkkitehti	klo 17:30-18:55
	Westerlund Ina	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:55
	Pennanen Tarja	suunnittelupäällikkö	klo 17:30-18:55

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Isto Havu
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 20.09.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 90		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 91		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 92	1	Juvanmalminkäytävä, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 711305, 81. kaupunginosa Niipperi	6
§ 93	2, 3	Karamalminrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130517, 54. kaupunginosa Kilo	11
§ 94	4, 5	Keilalahdenkaarre, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 231800, 13. kaupunginosa Westend	20
§ 95	6 - 8	Leppävaaran kartano asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 133200 , 57. kaupunginosa, Karakallio	29
§ 96		Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2024 kokousaikataulun vahvistaminen	38

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/40

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 90

13.09.2023

§ 90

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 6.9.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/40

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 91

13.09.2023

§ 91

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Isto Havu.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 92

§ 92

Juvanmalminkäytävä, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 711305, 81. kaupunginosa Niipperi

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Juvanmalminkäytävän osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 711305,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Juvanmalminkäytävä - Juvamalmmsgången asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7487, 81. kaupunginosassa Niipperi, alue 711305,

2
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa tontin tehokkuutta ja mahdollistaa tontilla toimivien yritysten laajentaminen.

Kaavamuutoksella nostetaan ainoastaan suunnittelualueena olevan tontin tehokkuutta. Käyttötarkoitukseen ei tehdä muutoksia. Pysäköinti- ja hulevesimääräykset ajantasaistetaan. Tontin tehokkuus kasvaa $e=0,30$:sta $e=0,60$:een, mikä lisää laskennallista rakennusoikeutta 2 269 $k\text{-m}^2$. Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin tehokkaampi käyttö ja sillä toimivien yritysten toiminta- ja laajentamismahdollisuudet.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Juvanmalminkäytävä - Juvamalmmsgången, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7487, käsittää osan korttelia 81005 81. kaupunginosassa Niipperi, alue 711305.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 27.10.2021.

Alueen nykytila

Alue on kaavoitettu ja osa laajempaa teollisuusaluetta. Pinta-alaa suunnittelualueella on 7 562 m^2 . Tontin tehokkuusluku on $e=0,3$, joka vastaa laskennallisesti rakennusoikeutta 2 269 $k\text{-m}^2$.

Tontilla sijaitsee kahden yrityksen teollisuus-, varasto- ja konttoritiloja. Tontin piha-alueet koostuvat lähes täysin asfaltoiduista pysäköinti- ja säilytysalueista. Tontilla on hyvin vähän istutuksia tai muuta vettä imevää maanpintaa.

Suunnittelualueen pohjoisreunaan rajautuu asemakaavan mukainen toteutumaton jalankululle ja pyöräilylle varattu PP-yhteys (Juvanmalminkäytävä). Suunnittelualue rajautuu lännessä, Juvan teollisuuskadun puolella, viereisten tonttien kanssa yhteneviin maisemallisesti katutilaa ja teollisuusaluetta rajaaviin vehreisiin istutusalueisiin. Kaavamuutosta koskevan tontin osalta istutusalue ei ole valitettavasti toteutunut. Suunnittelualueen eteläpuoli rajautuu pääosin viereiseen tonttiin sekä osin puisto- ja lähivirkistysalueisiin, jotka jatkuvat tontin itäpuolella.

Alueen itäpuolella kulkee maakunnallisesti merkittävä ekologinen yhteys. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee Espoonjoen vesistöalueeseen kuuluvia virtavesiä, kuten Pitkäkorvenoja, Myllypuro, Laitnäsiä ja Juvanpuistonoja. Vantaan puolella idässä päin sijaitsee Jyyskarinoja, joka kuuluu myös Espoonjoen vesistön virtavesiin. Vesistöt kuuluvat Espoonjoen valuma-alueeseen. Liito-oravahavaintoja on Pienen teollisuuskadun päässä puistossa, reilun 350 m päästä alueesta.

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 kävelen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa (osa I) alue on osoitettu teollisuuden ja varastoinnin alueeksi (T). Alueella voidaan sallia myös suuria varasto- ja myyntitiloja vaativaa alueelle soveltuvaa kauppa.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue on elinkeinoelämän ja teollisuuden aluetta (TP/T). Aluetta kehitetään yritysten ja työpaikkojen alueena. Alueelle voidaan sijoittaa ympäristöhäiriötä aiheuttavaa teollisuus-, varastointi- ja yhdyskuntateknisen huollon toimintaa sekä muuta tilaa vaativaa työpaikkatoimintaa. Alueelle ei tule sijoittaa sellaisia toimintoja, jotka häiriintyvät ympäristöhäiriöistä, kuten raskaasta liikenteestä, melusta ja pölystä.

Alueella on voimassa 711300 Juvanmalmin teollisuusalue -asemakaava (hyväksytty 30.9.1983). Asemakaavan korttelin 81005 tontilla 5 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu teollisuus- ja varastorakennusten korttelialueeksi (T). Rakennustehokkuus kyseisellä tontilla on e=0.3 ja sen

saa sijoittaa yhdelle rakennusalalle. Rakennukset saavat olla enintään kaksikerroksisia.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 18.10.2021. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 30.11.2021 mennessä. Suunnitelmaan jätettiin kolme lausuntoa ja kannanottoa. HSY:llä, Caruna Espoolla ja Espoon kaupunginmuseolla ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan muutosehdotus

Kaavamuutoksella nostetaan ainoastaan suunnittelualueena olevan tontin tehokkuutta. Käyttötarkoitukseen ei tehdä muutoksia. Rakennusalan muutetaan hieman siten, että tontin itäpäässä oleva rakennus sijaitsee kokonaan rakennusalalla. Pysäköinti- ja hulevesimääräykset ajantasaistetaan. Tontin tehokkuus kasvaa e=0,30:sta e=0,60:een, mikä lisää laskennallista rakennusoikeutta 2 269 k-m². Kaavamuutoksella mahdollistetaan tontin tehokkaampi käyttö ja sillä toimivien yritysten toiminta- ja laajentamismahdollisuudet.

Sopimusneuvottelut

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

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 9.11.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 50 % ja kuulutuskustannuksista 1/2.

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
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottopyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, lausuntopyyntö
- Uudenmaan ELY, lausuntopyyntö
- Caruna Oyj, lausuntopyyntö

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/40
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 92	13.09.2023

- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 711305 Juvanmalminkäytävä lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 711305a Juvanmalminkäytävä asemakaava
- 711305 Juvanmalminkäytävä kaavaselostus
- 711305 Juvanmalminkäytävä asemapiirros ja ajoneuvotarkastelu

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/40

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 93

13.09.2023

Asianumero 10170/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 93

§ 93

Karamalminrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130517, 54. kaupunginosa Kilo

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikkola Jenni

Westerlund Ina

Pennanen Tarja

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, lausunnot ja kannanotot on annettu Karamalminrinteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue130517,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Karamalminrinne - Karamalmsbrinken, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7482, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 130517,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus asian jättämisestä pöydälle hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 27.9.2023 pidettävään kokoukseen.

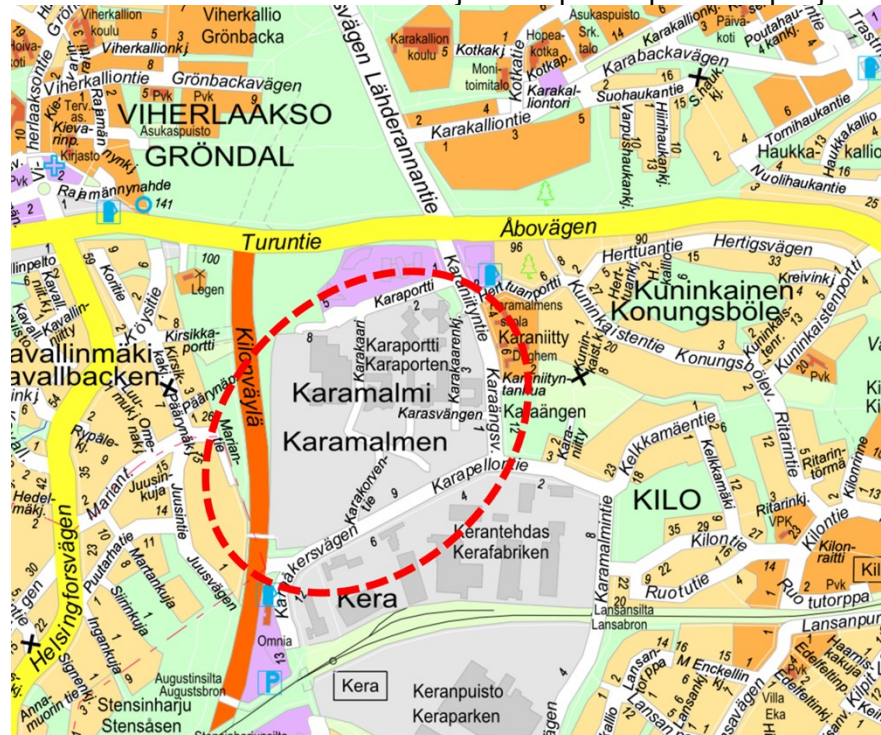
Selostus

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostaloalueen rakentamisen Karamalminrinteeseen. Alue liittyy kehittyvään Keran keskusta-alueeseen. Kaavamutoksessa laajat työpaikkakortteleiksi kaavoitetut, mutta pääosin rakentamattomat alueet muutetaan asuin- ja virkistysalueiksi.

Muutoksella mahdollistetaan myös lähipalveluita alueen pohjoisosan säilyvän, jo rakennetun työpaikka-alueen yhteyteen. Lisäksi osoitetaan uusi linjaus alueen läpi kulkevalle joukkoliikenteen runkoyhteydelle. Kaava-alueeseen sisältyvät myös Kehä II:n liittymäratkaisut Keran alueella.

Kaava-alueen kokonaiskerrosala on 199 735 kerrosneliömetriä (k-m²). Asemakaavalla muodostuu 66 035 k-m² uutta asuinrakennusoikeutta. Työpaikkarakennusoikeutta poistuu 89 700 k-m². Kokonaisuudessaan kaava-alueelta vähenee 23 665 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Karamalminrinne - Karamalmsbrinken, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7482, korttelit 54040 ja 54185-54190, katu-, liikenne- ja virkistysalueet, muodostuu uudet korttelit 54194-54197, poistuu kortteli 54189, 54. kaupunginosassa (Kilo), alue 130517.

Aloite ja vireilletulo

Alueen maanomistaja Nokia Oyj on hakenut alueen kaavoitusta 30.6.2017 ja 4.4.2023 kirjatulla hakemuksilla. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 13.9.2017.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kilon kaupunginosassa. Alue sijoittuu kehittyvän Keran keskusta-alueen pohjoispuolelle. Metsäinen alue erottaa Keran asemanympäristöä ja Karaportin jo rakennettua yrityskampusta. Karamalmin työpaikka-alueelle on rakentunut monipuolista elinkeinotoimintaa. Alueelle sijoittuu mm. Nokian pääkonttori, vierailijakeskus, datakeskus sekä useampi toimistorakennus. Alueella on runsaasti pysäköintiä niin laitoksissa kuin maantasokentillä.

Karaportin pohjoisosassa sijaitsevassa toimistokäyttöön rakennetussa rakennuksessa toimivat väliaikaistiloissa Leppävaaran lukio ja ammattikorkeakoulu Metropolia. Näiden lähialueella sijaitsee myös muutama lounasravintola ja kahvio.

Pohjoispuolinen työpaikka-alue on pääasiassa rakennettua ja läpäisemätöntä pintaa, lukuun ottamatta kortteleiden välistä kapeaa puistoaluetta. Alueen eteläosa on puoliksi rakennettua pysäköintialuetta ja puoliksi luonnontilaisempaa metsä- ja kallioaluetta. Alueen lounaisosan metsä on vuonna 2021 laaditussa luontoselvityksessä todettu eteläisen Espoon mittakaavassa luontoarvoiltaan sangen arvokkaaksi. Metsäalueella sijaitsee liito-oravan ydinalue sekä lahokaviosammaleen esiintymiä.

Liikenteellisesti Keran alue on hyvin saavutettavissa kaikilla kulkumuodoilla. Alue yhdistyy muuhun ajoneuvoliikenneverkostoon Kehä II:lle johtavan Karapellontien ja Turuntielle johtavan Karaniityntien kautta.

Keran juna-asemalla pysähtyy pääradalla kulkevia lähiliikenteen junia. Espoon kaupunkirata tuo kaksi lisäraidetta Leppävaaran ja Kaukalahden välille ja parantaa entisestään alueen joukkoliikenneyhteyksiä. Bussiliikennettä liikennöi Turuntiellä, Karapellontiellä ja Karaniityntiellä. Alue sijaitsee jalankulun ja pyöräilyn pääyhteyksien varrella.

Suunnittelualue on pääosin Nokia Oyj:n omistuksessa. Korttelin 54185 tontin 1 omistaa Sagax Finland Oy. Katualueet sekä jo kaavoitetut virkistysalueet omistaa Espoon kaupunki. Kehä II:n liikennealueen omistaa valtio.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä. Alue sijoittuu Leppävaaran ja Kauniaisten keskustatoimintojen alueiden välille pääradan varrelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Keran osayleiskaava. Osayleiskaavassa suunnittelualue osoitetaan toiminnallisesti monipuoliseksi alueeksi, jossa asuminen, palvelut ja työpaikkatoiminnot sekoittuvat. Asumisen toiminnot painottuvat Karaportin eteläosassa (A1/TP). Työpaikkatoiminnot painottuvat Karaportin pohjoisosassa (TP/A1). Alueelle on osoitettu myös virkistyksen kohdealue sekä liito-oravan elinalueita ja kulkuyhteyksiä.

Liikenteen osalta osayleiskaava osoittaa alueelle pohjoiseteläsuuntaisen pikaraitiotieyhteyden sekä kävely- ja pyöräreitit. Liikennealue (Kehä II), pääkatu ja kokoojakadut reunustavat aluetta. Osayleiskaavassa Kehä II:n suuntaan on esitetty vaihtoehtoiset kokoojakadut.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Asemakaava

Kaavamuutosalue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien teollisuusrakennuksien korttelialueiksi (KTY) lisäksi on varattu tilaa pysäköinnille (LPA). Alueen keskelle on osoitettu kapea puistoakseli (VP). Kehä II on maantien aluetta (LT) ja sen itäpuolella on pienialainen varaus teollisuusraiteelle (LRT). Voimassa olevissa asemakaavoissa on varauduttu kehä II:n eritasoliittymään sekä alueen läpi kulkevaan joukkoliikennekäytävään.

Taustaa

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 9.5.2017 koko Keran alueen asemakaavoituksen pohjaksi kaavalliset tavoitteet. Karamalminrinteen kaava-alue on pohjoisin osa uudistuvan Keran kokonaisuudesta.

Keran alueen asemakaavoista eteläisin, pääradan eteläpuolelle sijoittuva Kera (alue 130140) on saanut lainvoiman 24.11.2021. Radan vierustan pohjoispuolelle sijoittuva Karapellon kaava (alue 130516) on hyväksytty kaupunkisuunnittelulautakunnassa kaupunginhallituksen käsiteltäväksi 24.5.2022 ja on nyt maankäyttösopimusneuvotteluissa. Karapellon kaavasta erotettu osa Karapellonlaita (alue 130518) on saanut lainvoiman 30.8.2023.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 24.1.2023.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Karamalminrinteen keskeinen suunnittelualue oli mukana koko Keraa koskevassa osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa vuonna 2017. Muuttuneiden suunnittelutavoitteiden ja reunaehtojen vuoksi Karamalminrinteen kaava-alueelle laadittiin uusi OAS vuonna 2022.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 23.8.2022. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 4.10.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta, lausuntoja kuusi kappaletta ja kannanottoja neljä kappaletta.

Saapuneiden mielipiteiden sisältö oli hyvin yhtenevä. Mielipiteissä vaadittiin suunnittelualueen koko metsäisen alueen säästämistä ja suojelua sekä myös koko kaavamutoshankkeen hylkäämistä.

Caruna Oy:n, Fortum Power and Heat Oy:n ja Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymän lausunnoissa otettiin kantaa alueen tuleviin kunnallisteknisiin verkostoihin. Helsingin seudun liikenne -kuntayhtymä otti kantaa joukkoliikenteen runkoyhteyden tilavarauksiin ja toimintaympäristöön. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus edellytti lausunnossaan viranomaisneuvottelun järjestämistä. Lausunnossa oli lisäksi kiinnitetty huomiota Kehä II:n ja Keran alueen liittymäratkaisuun, luonnonsuojelukysymyksiin sekä kaavan kestävyystavoitteisiin.

Ympäristönsuojelun kannanotossa tuotiin esiin alueen luontoarvoja ja ympäristöriskejä. Kasvun ja oppimisen toimiala ja Tilapalveluiden kannanotot koskivat alueelle suunnitellun päiväkodin tilatarpeita.

Muissa lausunnoissa tai kannanotoissa ei ollut huomautettavaa.

Maankäytön perusratkaisu on säilynyt hyvin saman tyyppisenä valmisteluaineistoon verrattuna. Korttelirakenteessa suurin muutos koskee päiväkotitonttia, joka vaihtoehtotarkastelun jälkeen päätettiin sijoittaa Kuviokujan varrelle alueen pohjoisempaan osaan. Päiväkodin vaihtoehtotarkastelussa korostui ratkaisu, jossa päiväkotitontti on mahdollisimman tilava ja tontin rakentaminen on kaupungin talousraamiin sopiva.

Korttelin 54187 tontin 2 käyttötarkoituksen muuttamista päiväkoti- ja hoivapalvelutoimintaan tutkittiin, mutta hankkeelle ei ainakaan tässä vaiheessa nähty edellytyksiä, joten kyseiselle tontille ei ole esitetty käyttötarkoituksen muutoksia.

Kortteli 54021 oli mukana kaavan valmisteluaineistossa, jotta voitiin tutkia pikaraitiotielinjan mahdollisia vaikutuksia kortteliin. Kaavaa varten laaditun kunnallisteknisen yleissuunnitelman esittämä pikaraitiotielinjaus ei tuo muutoksia kortteliin, joten se ei ole enää mukana kaavaehdotuksessa.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kanssa on käyty neuvotteluja Kehä II:n liikenneverkollisesta asemasta. Neuvottelut ovat edelleen kesken. Kaavaehdotuksessa on ratkaistu liittyä Kehä II:n suuntaan, mutta siinä ei oteta kantaa Kehä II:n muuttamiseen tiealueesta kaduksi. Liikenneselvityksiin perustuen eritasoliittymästä on luovuttu ja liittyminen on esitetty nykyisen tasoliittymän kohdalle.

Liito-oravista on tehty tarkentavia selvityksiä ja maastomittauksia. Liito-orava-alueisiin ja -reitteihin liittyviä suunnitteluratkaisuja on tarkennettu lisäselvitysten perusteella.

Asemakaavan muutos

Yleisperustelu

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

Espoo-tarinan mukaisesti Keraa kehitetään raiteen varrella olevaksi tiiviiksi kaupunkikeskukseksi. Asemakaavan muutos jatkaa ja täydentää Keran alueen asemakaavoitettua kaupunkirakennetta uudella asuinrakentamisella sekä tuo kehittyvän alueen asukkaille ja muille käyttäjille lisää palveluita.

Mitoitus

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 26,6 ha. Alueelle osoitettava rakennusoikeus on yhteensä 199 735 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus vähenee 23 665 k-m².

Uusi asuinkerrostaloalue

Kaava mahdollistaa kaupunkirakennetta tiivistävää asuinrakentamista Keran aseman ympäristön ja olemassa olevan Karamalmin työpaikka-alueen välille. Uutta asuinkerrostalorakentamista osoitetaan 66 035 k-m². Kerrosluvut vaihtelevat pääosin neljän ja kahdeksan välillä. Alueelle on sijoitettu myös kolme korkeampaa maamerkkirakennusta, jotka ovat 12-kerroksisia.

Uudella asuinalueella pyritään yhtenäiseen ja harmoniseen kaupunkikuvaan. Aluerakenne muodostuu kapearunkoisten rakennusmassojen umpikorttelimaisista osista, jotka ryhmittyvät rajaamaan

keskeistä puistoaluetta sekä katualueita. Korttelirakenne avautuu ympäröiviä metsäisiä alueita vasten.

Asuinkortteleilla on maanvaraiset pihat, joiden vehreyttä ohjataan viherkertoimella.

Alueelle rakennetaan kaksi uutta pysäköintilaitosta. Alueella jo oleva suuri työpaikka-alueita palvelemaan rakennettu pysäköintilaitos säilytetään ja sitä hyödynnetään jatkossa myös asukaspysäköintiin.

Karaportin työpaikka-alue

Pohjoisosan toimistokorttelit säilyvät pääosin nykyisellään työpaikka-alueena. Toimitila-alueilla on 130 700 k-m² rakennusoikeutta. Osoitteessa Karaportti 2 toimii väistötiloissa Metropolian ammattikorkeakoulu sekä Leppävaaran lukio. Kaavalla mahdollistetaan väliaikaisluvilla toimistorakennukseen saneerattujen opetustilojen pysyvämpi käyttö. Pohjoisosaan on myös osoitettu tilavaraus päiväkotitontille, johon on varattu rakennusoikeutta 3 000 k-m².

Viheralueet ja luonnonmonimuotoisuus

Asuin- ja työpaikka-alueita yhdistää puistoalue, joka on kokonaisuudessaan noin 1,9 ha. Kaavan määräyksillä ja suunnitteluratkaisuilla pyritään kehittämään monimuotoisten kaupunkibiotooppien muodostumista osaksi tiivistyvää kaupunkirakennetta, niin virkistys- kuin piha-alueilla.

Kaavalla turvataan liito-oravan elinympäristöä sekä elinympäristöjä yhdistäviä ekologisia yhteyksiä. Metsäisinä säilyviä lähivirkistys- ja suojaviheralueita osoitetaan yhteensä noin 3,4 ha.

Karapellontiellä suunniteltu katualue ja joukkoliikennevaraus ulottuvat liito-oravan ydinalueelle, todennäköisesti heikentäen tai hävittäen liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikkaa. Tälle alueelle on yhdessä Karapellon ja Karamalminrinteen kaavavalmistelun aikana tarkoitus hakea poikkeamislupaa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskukselta liito-oravan lisääntymis- tai levähdyspaikan hävittämiseen tai heikentämiseen. Lajin suotuisa suojelutaso alueella ei vaarannu.

Liikenne

Kaava-alueen katujen mitoituksessa huomioitu joukkoliikenteen runkoyhteys, jalankulkua ja pyöräilyä tukevat ratkaisut, katuvihreä ja yleinen pysäköinti. Myös autoliikenteen toimivuus on varmistettu.

Kehä II:n ja Karapellonlaidan liittymä on esitetty nykyisen tasoliittymän mukaisesti. Kaavavalmistelun yhteydessä tehdyn selvityksen mukaan

eritasoliittymälle ei ole liikenteellistä tarvetta ja nykyisen tasoliittymän toimivuus säilyy riittävänä myös kehittyvän alueen ennustetilanteessa.

Kaava-alueelle on suunniteltu yleisiä autopaikkoja katujen varteen noin 61. Tämä vastaa asumisen osalta noin 1 autopaikka/1 100 k-m² mitoitus (alueen eteläosan mitoitusavoite on 1 ap/1 500 k- m² ja pohjoisosan 1 ap/1 000 k- m²). Myös yleinen pyöräpysäköinti on huomioitu kaavassa. Katualuille, kuten mahdollisen raitiotiepysäkin läheisyyteen, Yhteisaukiolle ja puistoihin puistotoimintojen läheisyyteen on estetty yleisiä pyöräpysäköintipaikkoja.

Kestävä kehitys

Kaavaratkaisu sisältää useita alueen kestäväan kehitykseen ohjaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluratkaisuja. Osa kestäväan kehitykseen ohjaavista ratkaisuista on nostettu omaksi kestäväan kehityksen kaavamääräykseksi. Maankäytön kehittämisen rinnalla Keran alueella on käynnissä useita muita kestäväan kehitykseen tähtääviä kehitys- ja tutkimusprojekteja.

Keran asemakaavan maankäyttösopimusten yhteydessä hyväksytty kehittämissitoumus ohjaa Keran alueen kehittymistä Espoon hiilineutraaliustavoitteen ja kestäväan kehityksen tavoitteiden mukaisesti. Kera-sitoumuksen mukainen kehittämissitoumus on suunnitteilla myös Karamalminrinteen alueelle.

Sopimusneuvottelut

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

Kaavataloudelliset vaikutukset

Muutos edellyttää investointeja katu- ja puistoalueisiin sekä koulu- ja päiväkotiverkkoon. Karamalminrinteen asemakaavan muutoksen katu- ja puistoverkon alustavia rakentamiskustannuksia on arvioitu kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä. Kustannuksiin ei ole tässä vaiheessa sisällytetty raitiotiehen liittyviä kustannuksia. Alustavan tarkastelun perusteella maankäyttösopimuksilla saatavilla tuloilla katetaan alueen asuinrakentamisen mahdollistamiseksi tarvittavan kunnallistekniikan kustannukset.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueelle on laadittu lähiympäristösuunnitelma, jossa on tarkasteltu uuden virkistysalueen tilatarpeet sekä toiminnalliset- ja maisemalliset tavoitteet.

Keskeisen uuden asuinalueen kortteleiden rakentamista havainnollistaa korttelisuunnitelma, joka sisältää alustavat rakennussuunnitelmat.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 4.10.2017 alkuperäisen kaavamuutoshakemuksen mukaisista kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Kasvu ja oppiminen, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus, kannanottoopyyntö
- Tilapalvelut -liikelaitos, kannanottoopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntoopyyntö
- Operaattorit, lausuntoopyyntö
- Caruna Oy, lausuntoopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntoopyyntö
- Helsingin seudun liikenne, lausuntoopyyntö
- Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä, lausuntoopyyntö
- Väylävirasto, lausuntoopyyntö
- Kauniaisten kaupunki, lausuntoopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 130517 Karamalminrinne mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 130517 Karamalminrinne lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 130517a Karamalminrinne määräykset
- 130517a Karamalminrinne asemakaava
- 130517a Karamalminrinne ajantasakaava
- 130517a Karamalminrinne havainnekuva
- 130517 Karamalminrinne kaavaselostuksen liitteet
- 130517 Karamalminrinne kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/40

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 94

13.09.2023

Asianumero 2220/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 94

§ 94

Keilalahdenkaarre, asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 231800, 13. kaupunginosa Westend

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Keilalahdenkaarteeseen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 231800,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Keilalahdenkaarre - Kägelvikssvängen asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7466, 13. kaupunginosassa Westend, alue 231800,

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle Keilaniemen kehittyvään kaupunkikuvaan sopivan toimistorakennuksen rakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan myös Keilalahdentien järjestelyt, Länsiväylän vartta kulkevan pyöräilybaanan sujuvuus ja muut ympäristöstä aiheutuvat lähtökohdat. Kaava-alueeseen on suunniteltavan korttelin lisäksi

sisällytetty aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Tällä hetkellä alue on kokonaan asemakaavoittamatonta.

Suunniteltu toimistorakennus sijoittuu Keilalahdentien ja Kehä I:n Länsiväylään yhdistävien ramppien väliin. Uutta toimistokorttelia varten Keilalahdentietä on tarpeen siirtää siten, että rakennukselle on riittävästi tilaa. Rakennus koostuu kahdesta Keilaniemen mittakaavassa matalasta 10–12- ja 12–14-kerroksisesta tornista, joilla on yhteinen jalustaosa. Pysäköinti sijoittuu rakennuksen jalustaan kerroksiin kaksi-neljä. Pysäköintiin ajo ja osa huollon järjestelyistä on rakennuksen pohjoispäädyssä. Eteläpäätyyn sijoittuu huoltoapiha ja ajoyhteys tiealueelle rakennettavalle hulevesipumppaamolle. Rakennus muodostaa Keilaniemelle maisemallisen ja rakenteellisen eteläisen päätepisteen. Siksi rakennukseen on haettu maamerkkimäistä luonnetta. Mittakaavaltaan rakennuksesta on pyritty suunnittelemaan riittävän pieni, että se ei kilpaile Keilaniemen korkeampien rakennusten kanssa, vaan sijoittuu tornitalojen matalampaan kastiin.

Keilalahdentietä korotetaan toimistokorttelin kohdalla tulvariskin vähentämiseksi ja kadun alle rakennetaan tulvamitoitettu hulevesiviemäri johtamaan kadulle kertyvä vesi mereen. Kadun varren jalkakäytävä siirretään uuteen kortteliin rakennuksen muodostaman katoksen alle. Pyörällä kadulla kuljetaan ajoradalla. Länsiväylän vartta kulkevan baanin linjausta suoritetaan.

Kaavan luoteislaidalla oleva metsikkö osoitetaan kaavalla puistoksi (VP). Puiston pohjoisosaan osoitetaan liito-oravan ydinalue suojeltavan alueenosan merkinnällä s-1.

Valtaosa kaavasta on osoitettu maantiekse merkinnällä LT. Kehä I:n länsipuolella sijaitsevalle muuntamolle on osoitettu Keilalahdentieltä huoltoreitti pp/h-merkinnällä.

Kaava-alueen pinta-ala on 10,2 hehtaaria. Kaavalla osoitetaan rakennusoikeutta yhtä toimistorakennusta varten yhteensä 20 300 k-m². Toimistokorttelin tehokkuus on $e_k = 5,00$. Aluetehokkuus on $e_a = 0,20$. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 20 300 k-m².

Suunnittelu on käynnistynyt kaupunginhallituksen elinkeino ja kilpailukykyjaoksen 11.1.2021 myöntämän toimistorakennuksen suunnitteluvaramuksen pohjalta. Korttelin suunnittelussa on huomioitu Kehä I:lle rakennettavien ajoramppien suunnitelmat.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Keilalahdenkaarre - Kägelvikssvängen, asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7466, käsittää korttelin 10094, virkistys- ja liikennealueet, 10. kaupunginosassa Otaniemi ja liikennealueet, 13. kaupunginosassa Westend, alue 231800.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 11.1.2021 päättämään ja 28.2.2022 jatkamaan suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 25.5.2022.

Alueen nykytila

Valtaosaa alueesta hallitsee Kehä I:n ja Länsiväylän yhdistävä Karhusaarensolmun eritasoliittymä luiskineen ja useine ramppineen. Sen ympärillä kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ajoramppeiden alla ja väleissä. Alue on vilkasta risteysaluetta, jonka maisemaa hallitsevat leveät monikaistaiset väylät ja ajorampit. Asfalttisten väylien ja ramppien väleissä on liikennealueille tyypillistä niittyä ja massamaisia pensasvaltaisia istutuksia.

Alueeseen kuuluu Länsiväylän pohjoispuolella Kehä I:n länsipuolella pieni kaistale Itämetsään liittyvää metsää ja länsipuolella avointa liikenneviheraluetta sekä osuus Keilalahdentietä, jossa ajoyhteyden ympärillä on pysäköintipaikkoja ja jalankulku-pyörätie. Keilalahdentie jatkuu ajoyhteytenä Keilaniemen eteläosaan ja edelleen Kehä I:n ali

Karhusaareen. Toimistotalon rakentamiseen suunniteltu rampin sisäkaarteessa oleva alue hahmottuu tavanomaisena liikennealueen viheralueena, jossa avoimelle nurmi-/niittyalueelle on sommiteltu puu- ja pensasistutuksia.

Alueen koillispuolelta alkaa Keilaniemen toimistoalue, joka sijoittuu Kehä I:n ja Keilalahden merialueen väliin. Kaakkois- ja eteläpuolilla on metsäinen Karhusaari, jossa sijaitsee muun muassa Sinebrychoffin huvila. Luoteispuolella on Itärannan asuinalue, joka on yksi Tapiolan vanhoista lähiöistä.

Suunnittelualueetta lähimmät rakennukset ovat Nokian pääkonttoriksi 1996 valmistunut Arkkitehtitoimisto Helin & Siitosen suunnittelema toimistokokonaisuus ja siihen liittyvä pysäköintitalo. Rakennukset edustavat Keilaniemelle tyypillistä toimistorakennusten tyyliä, jossa julkisivuissa näkyvät laajat ikkunapinnat ja harmaasävyiset metalliosat.

Osa alueesta sijaitsee merenpintaan nähden matalalla, jopa vain +2,5 metrin korkeudessa merenpinnasta, ja on siksi meritulva-alueella. Meritulvaan varautumisen taso on alueella +3,55 m, jossa on mukana 0,75 m aaltoiluvara. Alavia alueita on Länsiväylän pohjoispuolella Kehä I:n alittavalla jalankulku- ja pyörätiellä sekä Keilalahdentiellä Kehä I:n ja Länsiväylän liittymän kohdalla. Keilalahdentie sijaitsee osin maaston notkelmassa, josta ei ole pintavaluntana kulkevaa tulvareittiä mereen. Viemärien tukkeutuessa tai sen kapasiteetin ylittyessä vesi voi lammikoitua alueelle.

Alueen luoteiskulmaan ulottuvasta Itämetsästä on löytynyt liito-oravan ydinalue.

Kehä I:n ja Länsiväylän yhdistävien ramppien rakentamiseksi on käynnissä suunnittelu. Rakennettavat rampit johtavat Keilaniemestä Kehä I:lle ja Länsiväylälle. Ne sijoittuvat suunnittelualueen pohjoispuolelle ja Kehä I:n länsipuolelle. Ramppien suunnitelmat huomioidaan kaavalla suunnitellussa rakentamisessa.

Alue on lähes kokonaisuudessaan valtion Väylän omistuksessa ja sitä hallinnoi Uudenmaan ELY-keskus. Länsireunassa Länsiväylä ylittää sillalla kanavan, jonka vesialue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Länsipuolella on kulttuuriympäristön tai maiseman

vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen kampusalueen sekä Tapiolan aluemarkintä. Eteläpuolella on Karhusaaren huvila, joka kuuluu Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutuksiin. Alueen lähellä on myös metron merkintä, joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu (Länsiväylä) ja seudullisesti merkittävä tie (Kehä I).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Siinä alue on kehitettävän työpaikka-alueen (TP) laidalla. Sen länsiosassa on parannettava kaksiajoratainen päätie tai pääkatu (Kehä I), eteläosassa moottoritie (Länsiväylä) eritasoliittymineen ja itälaidalla uusi maanalainen raide (metro). Alueen länsilaidalla on Tapiolan kaupunkikuvallisesti arvokas alue. Alueella on sijainniltaan ohjeelliset, mutta yhteytenä sitovat itä-länsi- sekä pohjois–eteläsuuntaiset virkistysyhteydet.

Yleiskaava on luonteeltaan yleispiirteinen ja sen rajauksia ei ole tarkoitettu tulkittavaksi ehdottoman tarkasti. Kaavan tulkinnassa olennaista ovat sen esittämien pääkäyttötarkoitusten toteuttamismahdollisuudet. Yleiskaavassa työpaikka-alue on rajattu arvioiden liikennejärjestelyjen toteuttamisen tarpeet. Tässä asemakaavassa esitetty kortteli ei aiheuta haittaa yleiskaavan toteuttamiselle, sillä pääkäyttötarkoituksen mukaiset liikenneväylät on huomioitu suunnittelussa.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 16.5.2022. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 28.6.2022 mennessä. Mielipiteitä saatiin kolme kappaletta: yksityishenkilöltä, Tapiolan Killalta ja Espoon kaupunginmuseolta.

Yksityishenkilö piti Keilaniemen kehittämistä hyvänä asiana ja toivoi Itä metsän säilyvän luonnontilaisena. Tapiolan Kilta toivoi Tapiolan, Keilaniemen ja Otaniemen kehittämisen olevan avoimempaa ja vuorovaikutteisempaa ja edellytti yleiskaavallista kokonaistarkastelua ennen kaavan edistämistä. Kilta katsoi suunnitellun rakennuksen olevan kaupunkikuvallisesti ylivoimainen ja liian etelään sijoitettu, jolloin kävelymatka metroasemalta on pitkä ja rakennus on maisemallisesti erillään Keilaniemen korkean rakentamisen keskittymästä. Tapiolan Killan mukaan suunniteltu rakennus ei noudata Espoon korkean rakentamisen periaatteita. Lisäksi Killan mukaan tulee selvittää, heijastaako rakennus

häiritsevästi melua Itärannan alueelle. Kaupunginmuseo katsoo, että hanke tulisi sovittaa maisemaan paremmin ja huomioida muun muassa Otaniemen-Keilaniemen kaavarungon yhteydessä laadittu rakennetun ympäristön miljööttyypitys. Sen lisäksi tulisi huomioida Tapiolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu ympäristö, Karhusaaren maakunnallisesti merkittävä huvilakokonaisuus ja Helin-Siitosen suunnittelema Nokian pääkonttorikokonaisuus.

Espoo pyrkii laajempienkin kokonaisuuksienkin suunnittelussa vuorovaikutukseen muun muassa alueellisin asukasilloin, työpajoin ja kyselyin. Otaniemen ja Keilaniemen kokonaisuutta on hahmoteltu kaavarungon avulla ja Keilaniemen eteläosaan laadittavilla kehittämisen periaatteilla.

Palautetta on huomioitu muun muassa madaltamalla suunniteltua rakennusta valmisteluaineistoon nähden ja jakamalla rakennusmassa kahdeksi erilliseksi osaksi, joita yhdistää matalampi jalusta. Siten rakennus hahmottuu matalampana ja vähemmän hallitsevana maisemassa. Rakennuksen näkymistä ympäristöön on tarkasteltu ja ulkoasua muokattu useiden näkymäkuvien ja ohiajovideon avulla.

Lausunnot saatiin Fortumilta, HSY:ltä, Carunalta ja Länsimetrolta. Fortum tarjoaa kohteeseen kaukolämpöä ja kaukokylmää. HSY:n mukaan vesihuoltolinjojen siirrot tulee tutkia kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä ja suunnitella yhteistyössä HSY:n kanssa. Carunan mukaan alueella on heidän maakaapeleitaan, joiden siirrot tulee suunnitella Carunan kanssa yhteistyössä. Caruna toivoo, että Kehä I:n länsipuolella sijaitsevalle muuntamolle ja rakennuksen läheisyyteen tulevalle muuntamolle osoitetaan kaavassa pysyvät paikat. Länsimetron mukaan suunnitellulla rakentamisella ei ole kalliomekaanisia vaikutuksia metrotunnelille. Mahdollisissa louhinnoissa tulee kuitenkin huomioida tärinävaikutukset ja räjäytystöiden järjestelyt liikenneivän metron läheisyydessä.

Kunnallisteknistä yleissuunnitelmaa laaditaan yhteistyössä HSY:n kanssa. Carunan muuntamolle Kehä I:n länsipuolelle on osoitettu kaavassa paikka. Suunnitellun toimistorakennuksen sähkönjakelun vaatimat muuntamotilat sijoitetaan rakennukseen. Suunniteltuun toimistorakennukseen ei toteuteta maanalaisia tiloja, jolloin louhinnaatkaan eivät ole tarpeen. Rakennus on lisäksi aiemmin suunniteltua matalampi ja kevyempi.

Asemakaavaehdotus

Suunnitelmalla kehitetään Keilaniemen kansainvälisesti merkittävää yritys-, tutkimus- ja innovaatioaluetta. Kaavalla osoitetaan Kehä I:n ramppien ja Keilalahdentien väliselle alueelle 0,4 ha kokoinen toimistorakennusten korttelialue (K-1). Rakennusoikeutta korttelille osoitetaan 20 300 k-m².

Rakennus koostuu kahdesta Keilaniemen mittakaavassa matalasta 10–12- ja 12–14-kerroksisesta tornista, joita yhdistää yhteinen jalustaosa. Kaava sallii pysäköinnin sijoittamisen jalustaosaan maantasokerroksen yläpuolelle. Kaavan mukaan rakennuksen jäsentelyssä tulee noudattaa korkean rakentamisen periaatteita jalustaosan, rungon ja huipun erilaisen käsittelyn keinoin. Pohjois- ja eteläpäädyt tulee suunnitella rakennuksen kohokohdiksi. Rakennus jättää maantason suurelta osin vapaaksi. Kaavassa se on toteutettu rakennukseen liittyvin aukio- ja ulokemääräyksin. Katot tulee toteuttaa viherkattoina paikoissa, joissa ei ole aurinkopaneeleita. Pysäköintiä osoitetaan yksi autopaikka 100 kerrosneliometriä kohden ja yksi pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden.

Keilalahdentietä myöten kulkeva jalankulkuväylä viedään kortteliin rakennuksen muodostaman katoksen alle. Korttelin keskellä rakennuksen alla oleva tila levenee aukioksi, josta on sisäänkäynnit rakennukseen.

Korttelissa huomioidaan tulvariski rakentamalla vähintään 3,55 metrin korkeuteen merenpinnasta. Keilalahdentielle rakennetaan tulvamitoitettu hulevesiviemäri johtamaan notkelmaan jäävästä kadun osasta hulevesi pois. Kadun tasausta myös nostetaan hulevesihaasteiden helpottamiseksi.

Kaavan luoteislaidalla oleva metsikkö osoitetaan kaavalla puistoksi (VP). Puiston pohjoisosaan osoitetaan liito-oravan ydinalue suojeltavan alueenosan merkinnällä s-1.

Valtaosa kaavasta on osoitettu maantiekse merkinnällä LT. Kehä I:n länsipuolella sijaitsevalle muuntamolle on osoitettu Keilalahdentieltä huoltoreitti pp/h-merkinnällä.

Kaava-alueen pinta-ala on 10,2 hehtaaria. Kaavalla osoitetaan rakennusoikeutta yhtä toimistorakennusta varten yhteensä 20 300 k-m². Toimistokorttelin tehokkuus on $e_k = 5,00$. Aluetehokkuus on $e_a = 0,20$. Asemakaavan myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 20 300 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan liity maankäyttösopimusta. Asemakaava-alueeseen sisältyvä tienpitäjän omistama maantien tiealue siirtyy korvauksetta kunnan omistukseen asemakaavan tullessa voimaan.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

SARC Arkkitehdit on laatinut kaavan toimistorakennusta varten korttelisuunnitelman. Korttelisuunnitelmassa on suunniteltu rakenteeltaan kaksiosaista toimistotaloa, jolla on yhteinen jalusta. Toinen osa on 12-kerroksiseksi ja toinen 14-kerroksiseksi porrastuva. Pysäköinti sijoittuu rakennuksen jalustaan kerroksiin kaksi–neljä. Maantasokerroksessa on

pyöräpysäköintiä, huoltotiloja ja aulatiloja. Toimiston pääkerros on viides kerros. Siihen sijoittuu valtaosa yhteis- ja kokoontumistiloista. Jalustaa pienempi viides kerros kuroo ylempänä erillään olevat osat yhteen. Neljännen kerroksen kattopiha toimii niin ikään eri osat yhteen liittävässä tilana. Viidennen kerroksen yläpuolella nousee kaksi korkeampaa osaa, joissa on laajat muuntojoustavat toimistokerrokset. Rakennuksen eri osat on suunniteltu toimimaan osin myös toisistaan erillään.

Rakennuksen yläosat on pyritty saamaan hahmottumaan suurmaisemassa erillisinä elementteinä. Massojen korkeudet on suunniteltu porrastamaan siten, että molemmista rakennuksen osista näkyy etelään ja merelle. Etelään on molemmista suunnattu myös kattoterasseja. Korttelisuunnitelman mukaan eteläisen julkisivun ulkoneva porrastus muodostaa rakennukselle merta kohti suuntautuvan keulan.

Pysäköintiin ajo ja osa huollon järjestelyistä on rakennuksen pohjoispäädyssä. Eteläpäätyyn sijoittuu huoltopiha ja ajoyhteys tiealueelle rakennettavalle hulevesipumppaamolle.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 7.7.2022 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Kaupunginmuseo, kannanotto-pyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanotto-pyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausunto-pyyntö
- Elisa Oyj, lausunto-pyyntö
- Telia, lausunto-pyyntö
- DNA Oyj, lausunto-pyyntö
- Caruna Oy, lausunto-pyyntö
- Fortum, lausunto-pyyntö
- HSY, lausunto-pyyntö
- Väylävirasto, lausunto-pyyntö
- Länsimetro Oy, lausunto-pyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 231800 Keilalahdenkaarre mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

28/40

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 94

13.09.2023

2 231800 Keilalahdenkaarre lausuntojen ja kannanottojen
lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 231800a Keilalahdenkaarre asemakaava
- 231800a Keilalahdenkaarre määräykset
- 231800a Keilalahdenkaarre ajantasakaava
- 231800 Keilalahdenkaarre kaavaselostus
- 231800a Keilalahdenkaarre kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

29/40

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 95

13.09.2023

Asianumero 5142/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 95

§ 95

Leppävaaran kartano asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 133200 , 57. kaupunginosa, Karakallio

Valmistelijat / lisätiedot:

Piironen Tiina

Tuominen Annika

Vuorinen Kati

tiina.t.piironen@espoo.fi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet tarvittaessa kannanotot ja lausunnot on annettu Leppävaaran kartano osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 133200,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Leppävaaran kartano - Leppävaara gård asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7325, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 133200,

3

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

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäne palauttaa kaavan uuteen valmisteluun siten, että kaavamääräyksin ja esimerkiksi rakennusoikeutta hieman vähentämällä varmistetaan, että luontoselvityksessä todetut luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat vanhat puut pystytään säilyttämään luontotyypikuviolla 11."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Asian käsittelyn jatkuessa puheenjohtaja Nevanlinnan kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi: "Lautakunta päättäneen järjestää asemakaavaehdotuksesta julkisen keskustelutilaisuuden ja valita sen puheenjohtajaksi N.N:n."

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu lisäysehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuudesta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä päätöskohdan lisäyksellä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet tarvittaessa kannanotot ja lausunnot on annettu Leppävaaran kartano osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 133200,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.9.2023 päivätyn Leppävaaran kartano - Leppävaara gård asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7325, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 133200,

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

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on muodostaa Leppävaaran kartanon ympäristöön kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, kylämäinen pientalojen asuinalue, joka käsittää kolme erillispientalojen korttelialuetta, hevosurheilukeskuksen korttelialueen sekä uutta katu- ja viheraluetta. Asemakaavassa osoitetaan suojeltavaksi Leppävaaran kartanon päärakennus sekä kaksi vanhaa tallirakennusta ratsastuskeskuksessa.

Kaava-alueen pinta-ala on noin yhdeksän hehtaaria (ha) ja kokonaiskerrosala on 7 386 k-m². Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa noin 3 640 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Leppävaaran kartano - Leppävaara gård, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7325, Katu- ja virkistysalueet. Muodostuu uudet korttelit: 57086, 57087, 57089 ja 57088, 57. kaupunginosassa Karakallio, alue 133200.

Aloite ja vireilletulo

Kaavoitusta on hakenut Leppävaaran kartanon maanomistaja 9.4.2018 kirjatulla hakemuksella ja Espoon kaupunki/tonttiyksikkö 23.4.2018 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 7.11.2018.

Alueen nykytila

Asemakaava ja kaavamuutosalue sijaitsee Karakalliossa, Rastaspuiston asuinalueen pohjois- ja koillispuolella, Lintuvaaran välissä Heurlinintien ja Maneesipolun varrella.

Suunnittelualueella sijaitsee kulttuurihistoriallisesti arvokas Leppävaaran kartano pihapiireineen sekä ratsastuskoulun alue rakennuksineen. Suunnittelualue sekä sitä ympäröivät peltoaukeat ovat paikallisesti merkittävää kulttuurihistoriallista ympäristöä. Alueella on kartanon, kartanon talousrakennusten sekä ratsastuskoulun alueen rakennusten lisäksi kaksi vanhaa asuinrakennusta. Kartanon mäki ja ratsastuskentän sekä Heurlinintien välinen alue on pääosin metsikköä. Alueen halki kulkee hiekkapintainen noin kolmen metrin levyinen Heurlinintie.

Leppävaaran kartanon tilan (kiinteistöt 49-452-2-1265 ja 49-452-2-1325) omistaa yksityinen maanomistaja. Muut alueet ovat Espoon kaupungin omistuksessa. Ratsastuskoulu vuokraa aluetta kaupungilta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava.

Suunnittelualue sijoittuu Uusimaa 2050 -kaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja virkistysalueen välittömään läheisyyteen. Taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tulee kehittää tiiviinä ja monipuolisena asumisen, työpaikkojen, palveluiden ja viherrakenteen kokonaisuutena ympäristön erityiset arvot huomioon ottaen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, jossa alue on pääosin asuntoaluetta, jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja jolle sijoitettavat toiminnot ja uudisrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa ympäristöön (A4). Eteläosissa on virkistysaluetta, jolle voidaan yksityiskohtaisemman suunnitelman pohjalta toteuttaa virkistystä palvelevia alueita, rakennuksia ja rakenteita (V). Alueen etelä- ja

länsireunoissa kulkee virkistysyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen, mutta yhteys sitova.

Alueella on vireillä Espoon Yleiskaava 2060.

Asemakaava

Suurin osa alueesta on asemakaavoittamatonta. Eteläosassa on voimassa asemakaavat Rastaspuisto ja Tupapelto.

Rastaspuiston asemakaavan alueella asemakaavamuutosalue on lähivirkistysaluetta (VL) ja Nurmilinnuntien katualuetta. Tupapelto-ase-
makaavan alueella asemakaavamuutosalue on lähivirkistysaluetta (VL), jossa on määräys ajoyhteydestä (sijainti ohjeellinen, yhteys sitova).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 18.10.2018. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 12.12.2018 mennessä. Mielipiteitä saatiin 20 kappaletta ja kannanottoja yksi.

Caruna Oy suositteli, että kaavaan merkitään 110 kV voimajohto. Lisäksi esitettiin muuntamon sijoittamista alueelle.

Mielipiteet koskivat rakentamisen tehokkuutta, rakentamista ratsastustallin läheisten sekä vaikutuksia ratsastamisen sekä muun liikku-
misen turvallisuuteen, ratsastustoiminnan jatkumiseen sekä tulevan rakentamisen ja asumisen aiheuttamia häiriöitä. Mielipiteissä esitettiin alueen olevan olennainen osa tärkeää ulkoilu- ja virkistysaluekokonaisuutta sekä kulttuurihistorialtaan ja maisemaltaan arvokasta aluetta.

Saadut mielipiteet on huomioitu kaavaehdotuksessa siten, että rakentamisen määrää on huomattavasti vähennetty ja jalankulku-, pyöräily- ja ratsastusreitistöjä on kehitetty.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus

Kaavalla mahdollistetaan Leppävaaran kartanon alueelle kaupunkikuvallisesti yhtenäinen, kylämäinen pientalojen asuinalue, joka käsittää kaksi erillispientalojen korttelialuetta, hevosurheilukeskuksen korttelialueen sekä uutta katu- ja viheraluetta. Asemakaavassa osoitetaan suojeltavaksi Leppävaaran kartanon päärakennus sekä kolme vanhaa tallirakennusta ratsastuskeskuksessa.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Korttelialueet sijaitsevat Heurlinintien varrella. Korttelialueiden tehokkuusluku $e=0,25$. Rakentaminen tulee toteuttaa kahteen kerrokseen, jotta alueella säilyy vehreä ympäristö.

Korttelialueella tulee käyttää selkein osakokonaisuuksin yhteneväistä rakennustapaa. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali tulee olla puu ja rakennusten julkisivuissa tulee käyttää värisävyltään lämpimiä värejä. Asuinrakennuksissa on käytettävä mansardi- tai harjakattoa. Rakennusoikeutta korttelialueissa on yhteensä noin 2 826 k-m². Kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa yksikerroksisen talousrakennuksen enintään 15 % kaavaan merkitystä rakennusoikeudesta.

AO-korttelissa 57086 sijaitsee paikallisesti kulttuurihistorian kannalta säilytettävä rakennus, johon saa sijoittaa muun muassa asunnon. Rakennuksen saa perusparantaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta.

Erillispientalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään (AO-1)

Korttelialueella sijaitsee kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokas Leppävaaran kartanon päärakennus, joka on osoitettu suojeltavaksi merkinnällä sr-1. Rakennuksen julkisivujen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää ja julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Pihapiirissä sijaitsevalle kolmelle vanhalle rakennukselle on kaavassa osoitettu merkintä sä-1. Merkintä mahdollistaa paikallisesti kulttuurihistorian kannalta säilytettävän rakennuksen perusparantamisen kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi. Säilytettävän rakennuksen tilalle ei saa rakentaa uudisrakennusta.

Korttelialueen puustoinen reuna-alue on osoitettu säilytettäväksi luonnonmukaisena.

Hevosurheilukeskuksen korttelialue (E-1)

Korttelialueelle on osoitettu kaksi suojeltua rakennusta merkinnällä sr-2. Rakennukset ovat kaupunkikuvallisesti ja paikallishistoriallisesti arvokkaita ja niiden ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää.

Kaavassa on osoitettu rakennusalat talousrakennukselle (170 k-m²) ja talli- ja maneesirakennukselle (2 150 k-m²). Alueella on hevosurheilutoiminnan rakennusalojen lisäksi rakennusala, jolle saa sijoittaa korttelin toimintaan liittyvää majoitusta ja henkilökunnan asuinrakennuksen (ar), yhteensä 180 k-m². Rakennukseen saa sijoittaa enintään kolme asuntoa.

Autopaikkoja tulee toteuttaa 1/100 hevostallirakennuksen k-m². Ratsastustallin autopaikkamäärää arvioitu yhdessä toimijan kanssa.

Jaloittelutarhojen ja kenttien hule- ja valumisvesiä ei saa johtaa puhdistamattomina avo-ojiin tai maaperään.

Korttelialueella sijaitsee muuntamon rakennusala (vm).

Virkistysalueet

Kaavassa osoitetaan virkistysaluetta ja puistoa yhteensä noin 2,6 ha.

Lähivirkistysalueilla on tavoitteena säilyttää alueen ominaispiirteet ja vehreys. Lähivirkistysalueille saa sijoittaa ulkoilu ja ratsastusreittejä. Voimalinjan läheisyydessä sijaitseva lähivirkistysalue tulee hoitaa niittynä. Alueelle saa sijoittaa hulevesiojia tai -painanteita.

Suunnittelualueen itäisessä reunassa sijaitsevan omenatarhan alue on osoitettu puistoalueeksi, jota on kehitettävä ja ylläpidettävä luonteeltaan hyötypuutarhamaisena alueena. Alueella olevaa puulajistoa tulee hoitaa ja kehittää kulttuurimaisemalliset ja -historialliset arvot huomioiden.

Lintuvaaran ja Karakallion kaupunginosien välillä säilyy, mutta kaavassa reitti on osoitettu kulkemaan lähivirkistysalueella. Kaavassa osoitetaan alueelle ratsastusreittejä ja lisää ulkoilureittejä. Ratsastusreitti on erotettu jalankulku- ja pyöräilyreitistä turvallisuuden parantamiseksi.

Ympäristön suojelu / liito-oravat

Kaavassa on osoitettu eteläosan virkistysalueelle ja osin hevosurheilukeskuksen korttelialueelle alueen osa, jolla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravien elinalueiden välillä. Aluetta tulee hoitaa luonnontilaisena ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys (eko-1).

Muut alueet

Kaavalla muodostuu uudet kadut, Maneesitie, Maneesipolku ja Heurlinintie.

Liikenne

Suunnittelussa on huomioitu alueen vilkas ulkoilukäyttö ja keskeinen pyöräilyreitti Lintuvaarasta. Vanha Heurlinintie jää osin jalankulku- ja pyörätieksi (Tupapellontie) ajoneuvoliikenteen siirtyessä uudelle Heurlinintielle, jonka itäpäässä on tilaa yleiselle pysäköinnille.

Asemakaavan mahdollistama rakentaminen lisää hieman ajoneuvoliikennettä Rastaspuiston alueella, mutta on rakentamisen tehokkuus huomioiden maltillista.

Yleistä pysäköintiä on suunniteltu Maneesipolun ja Heurlinintien kääntöpaikkojen yhteyteen yhteensä kuusi paikkaa. Lisäksi Heurlinintielle on ajoradan suunnittelun leveyden puolesta mahdollista sallia ajoratapysäköinti.

Katujen ja ulkoilureittien suunnittelussa on huomioitu esteettömyys. Esteettömyyden perustason mukainen kulkureittien pituuskaltevuus saavutetaan kunnallisteknisen yleissuunnitelman perusteella.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan ja asemakaavan muutoksen liity maankäytösopimusta.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Kunnallisteknisen yleissuunnitelman kustannusarvion mukaan alueen kunnallistekniikan toteutus maksaa 1,4 miljoonaa euroa.

Espoon kaupunki kattaa alueen kunnallistekniikan kustannuksia muodostuvien tonttien myyntituloilla.

Alueen maaperä on pääosin normaalisti rakennettavissa, ja alue on maalämmön hyödyntämisen kannalta potentiaalista aluetta.

Kaavataloudellinen vaikutus on positiivinen.

Perittävät maksut

Hakijat ovat maksaneet 30.11.2018 ja 26.10.2018 asemakaavan kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Liikunta ja kulttuuri, kannanottoopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö
- Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottoopyyntö

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

37/40

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 95

13.09.2023

- Tilapalvelut -liikelaitos, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 133200 Leppävaaran kartano mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 133200 Leppävaaran kartano lausuntojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 95

Oheismateriaali

- 133200a Leppävaaran kartano, määräykset
- 133200a Leppävaaran kartano, asemakaava
- 133200a Leppävaaran kartano, ajantasa
- 133200a Leppävaaran kartano, havainnekuva
- 133200 Leppävaaran kartano kaavaselostus
- 133200a Leppävaaran kartano kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

38/40

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 96

13.09.2023

Asianumero 414/00.01.02/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 96

§ 96

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2024 kokousaikataulun vahvistaminen

Valmistelijat / lisätiedot:

Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päätää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset pidetään vuonna 2024 klo 17.30 alkaen seuraavasti:

Kevätkausi 2024

Syyskausi 2024

17.1.

21.8.

31.1.

4.9.

14.2.

18.9.

28.2.

2.10.

13.3.

16.10.

27.3.

30.10.

10.4.

13.11.

24.4.

27.11.

8.5.

11.12.

22.5.

5.6.

2

päätää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2024 seminaarit järjestetään kevätkaudella keskiviikkona 7.2. ja syyskaudella keskiviikkona 9.10.

3

päätää, että kaupunkisuunnittelulautakunnan varsinaiset jäsenet, varajäsenet, kaupunginhallituksen ja nuorisovaltuuston edustajat sekä

kaupunkisuunnittelukeskuksen erikseen nimeämät henkilöt voivat osallistua seminaareihin,

4

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoon kaupungin hallintosäännön II luvun 2 §:n mukaan toimitella pitää kokouksensa päättämäärän aikoina ja päättämäärän paikassa. Saman pykälän mukaan kokous pidetään myös, milloin puheenjohtaja tai hänen estyneenä ollessaan varapuheenjohtaja katsoo kokouksen tarpeelliseksi tai enemmistö toimielimen jäsenistä tekee puheenjohtajalle esityksen sen pitämisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 2.3.2022 § 37 päättänyt, että lautakunnan kokoustapa ovat 16.3.2022 alkaen sähköinen kokous. Kokoukset pidetään Teams-kokouksina.

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

Seminaareista lähetetään erikseen kutsut ohjelmiseen.

Oheismateriaali

- Kokousajat 2024 KSL

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 90, § 91, § 92, § 93, § 94, § 95, § 96

Muutoksenhakukielto

Edellä mainitusta päätöksestä, joka koskee vain asian valmistelua tai täytäntöönpanoa, ei saa kuntalain (410/2015) 136 §:n mukaan hakea muutosta.