



Kaupunkisuunnittelulautakunta

27.09.2023

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 27.09.2023 klo 17:30 - 19:00

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	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Nieminen Iiro	nuorisovaltuuston edustaja	saapui klo 18:15
	Hokkanen Mervi	aluearkkitehti	klo 17:30-18:40
	Leppäsyryjä Hugo	arkkitehti	klo 17:30-18:40
	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
	Kauhanen Emmi	kehittämisspäällikkö	klo 17:30-18:05

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Hannu Järvinen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 04.10.2023

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 97		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 98		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	5
§ 99	1 - 3	Karamalminrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130517, 54. kaupunginosa Kilo, pöydälle 13.9.2023	6
§ 100		Kivenlahden kokonaistarkastelu ja täydennysrakentamisen periaatteet, 34. kaupunginosa Espoonlahti	17
§ 101	4, 5	Tornihaukantie, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 131509, 57. kaupunginosa Karakallio (Kh-asia)	25
§ 102	6	Finnon Isoniitty, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 430616, 30. kaupunginosa Nöykkiö	35
§ 103	7	Kalustekartano, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 710707, 82. kaupunginosa Perusmäki	41
§ 104	8, 9	Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2024–2026	46
§ 105		Viranhaltijoiden päätökset	50

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/52

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 97

27.09.2023

§ 97

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 20.9.2023 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/52

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 98

27.09.2023

§ 98

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Hannu Järvinen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/52

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 93

13.09.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 99

27.09.2023

Asianumero 10170/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 99

§ 99

Karamalminrinne, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 130517, 54. kaupunginosa Kilo, pöydälle 13.9.2023

Valmistelijat / lisätiedot:

Mikkola Jenni

Pennanen Tarja

Westerlund Ina

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 Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kaava palautettaneen uudelleen valmisteltavaksi seuraavin ohjein: 1. Massoittelun, rakennuspaikkojen sijoittelun muutoksilla ja/tai kerrosneliömetrien määrästä tinkimällä varmistetaan, että luontoarvoiltaan tärkeää VL-1/s-aluetta on mahdollista säästää selvästi esitettyä enemmän. 2. Korttelille 54188 etsitään uusi ratkaisu, jossa pysäköintilaitos ei hallitse korttelin pihapiiriä ja jossa piha on mahdollista

toteuttaa ehdotettua suurempana ja viihtyisämpänä. Asuinkerrostalojen runkosyvyyttä pienennetään ja korkeimpia kerroslukuja alennetaan. 3. Korttelin 54188 pysäköintilaitos toteutetaan pienempänä ja ilman Nokian pääkonttorille varattuja pysäköintipaikkoja. Lisäksi tutkitaan mahdollisuus sijoittaa pysäköintilaitos muualle kaavamuutosalueella.”

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.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

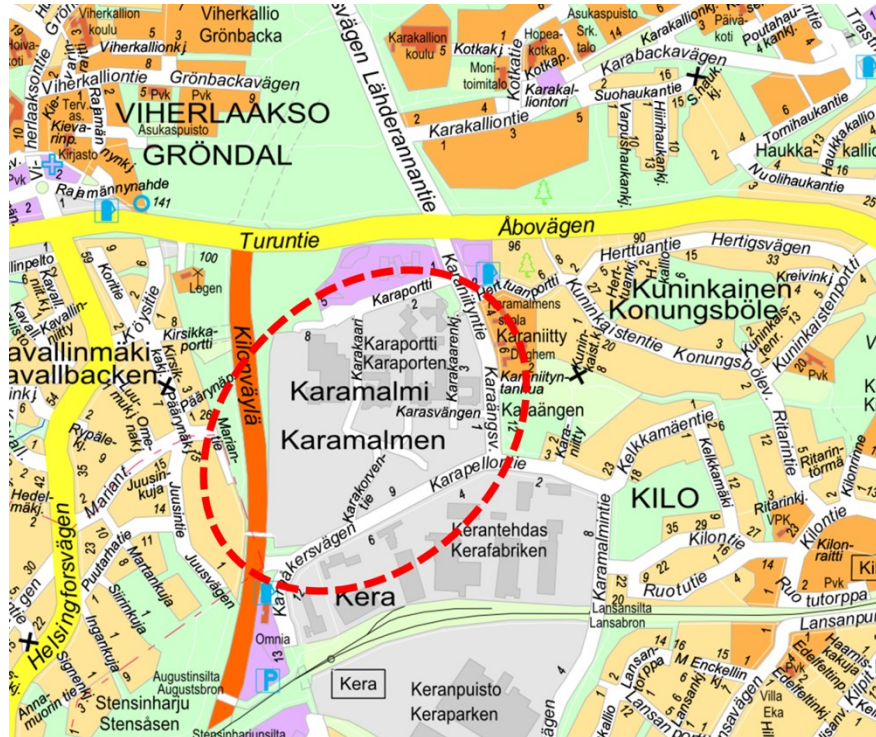
Selostus

Asemakaavan muutos mahdollistaa uuden asuinkerrostaloalueen rakentamisen Karamalminrinteeseen. Alue liittyy kehittyvään Keran keskusta-alueeseen. Kaavamuutoksessa 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 asemaympäristöä 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 puoliaksi rakennettua pysäköintialuetta ja puoliaksi 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 Turuntielle, Karapellontielle ja Karaniityntielle. 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 virkistyskohdealue sekä liito-oravan elinalueita ja kulkuyhteyksiä.

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/52
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Asemakaava

Kaavamuutosalue on voimassa olevissa asemakaavoissa osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennuksien sekä ympäristöhäiriöitä 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 kaavamuutoshankkeen 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 Kuviojukan 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 liittymä Kehä II:n suuntaan, mutta siinä ei oteta kantaa Kehä II:n muuttamiseen teialueesta 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-aluetta 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-aluetta 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 mitoitusta (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 kestävään kehitykseen ohjaavia kaavamääräyksiä ja suunnitteluratkaisuja. Osa kestävään kehitykseen ohjaavista ratkaisuista on nostettu omaksi kestävään 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/52
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 93

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpito, 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.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/52
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 93	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 99	27.09.2023

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.

Liitteet

- 1 130517 Karamalminrinne mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 130517 Karamalminrinne lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti § 99

Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

17/52

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 100

27.09.2023

Asianumero 3070/10.03.01/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 100

§ 100

Kivenlahden kokonaistarkastelu ja täydennysrakentamisen periaatteet, 34. kaupunginosa Espoonlahti

Valmistelijat / lisätiedot:

Leppäsyvä Hugo

Hokkanen Mervi

Lahti Kaisa-Liisa

Karhula Anja

Otranen Patrik

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

merkitsee tiedoksi 12.09.2023 päivätyn Kivenlahden kokonaistarkastelu ja täydennysrakentamisen periaatteet -raportin.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kivenlahden täydennysrakentamisen periaatteiden tarkoituksena on määrittellä yhtenäiset periaatteet ja lähtökohdat, joiden pohjalta alueen tulevia täydennysrakentamisen asemakaavahankkeita ohjataan. Työ palvelee alueen täydennysrakentamisen asemakaavoitusta niin, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilytetään ja muodostetaan monipuolista, viihtyisää kaupunkiympäristöä Kivenlahden identiteettiä vahvistaen. Työllä tuetaan Kivenlahden olevan keskustan elinvoimaisuutta sekä alueen liittymistä Kivenlahden metrokeskukseen.

Seuraavissa luvuissa määritellään, mitä alueella on tarkoitus säilyttää, mitä kehittää poistamalla ei toivottuja tai lisäämällä haluttuja piirteitä sekä miten asemakaavoitus tukee muita kaupungin toimijoita, kuten kaupunkitekniikan keskusta ja rakennusvalvontaa.

Täydennysrakentamisen periaatteita täydentää ja perustelee Kivenlahden kokonaistarkastelu.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aluerajaus

Kivenlahden kokonaistarkastelun ja täydennysrakentamisen periaatteiden tarkastelualueen koko on noin 80 hehtaaria. Tarkastelualue sijaitsee suurimmaksi osin 600 metrin säteellä Kivenlahden metroasemasta. Alue rajautuu lounaassa mereen ja Tyrskyvuoren virkistysalueeseen. Kaakossa se rajautuu Tyrskyvuori-, Tyrskykuja-, Kivenlahdenkatu-, Maininki- ja Jälkimaininki-katuihin sekä Aallonpohjan virkistysalueeseen. Pohjoisessa alueen rajan muodostaa Höyrylaivantie, Vanha Jorvaksentie sekä Kivenlahden metrokeskuksen alue.

Maanomistus

Espoon kaupunki omistaa alueen katu- ja viheralueet sekä koulun, päiväkodin ja terveysaseman tontit. Muut alueet ovat pääosin yksityisessä maanomistuksessa.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050, jonka Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020. Uusimaa-kaava 2050:ssä Kivenlahden alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Alueelle on osoitettu metron linjaus sekä liityntäpysäköintialue. Alueen pohjoispuolella kulkee seudullisesti merkittävä tie, Länsiväylä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alueen lähelle on osoitettu metron pysäkki. Metroaseman viereiset korttelit on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Muilta osin alue on pitkälti varattu asuntoalueeksi. Kivenlahden amfin alue sekä Kivenlahden keskustan kaksi keskeistä korttelia on osoitettu kaupunkikuvallisesti tai maisemallisesti merkittäviksi alueiksi. Tarkastelualueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Tarkastelualueella on voimassa useita asemakaavoja, joista suurin osa pohjautuu alueen alkuperäiseen Kivenlahti I A -asemakaavaan. Alueen asemakaavoissa on yhteensä noin 260 000 kerrosneliometriä rakennusoikeutta. Rakennusoikeudesta noin 251 000 kerrosneliometriä on asuin- ja liikerakentamista ja 9 000 kerrosneliometriä on varattu yleisten toimintojen (Y) tonteiksi.

Kivenlahden kaupunkirakenteen, arkkitehtuurin ja maisema-arkkitehtuurin ominaispiirteet

Kivenlahti on rakennettu vaihteittain 1970–2000-luvuilla, pitkälti Kivenlahti I A -asemakaavan periaatteiden mukaan. Alueen kaupunkirakenne seuraa suorakulmaista koordinaatistoa. Kivenlahden rakennukset ovat pääosin varsin matalia, noin 3–6-kerroksisia kerrostaloja ja 1–2-kerroksisia rivitaloja. Kaupunkirakenteeseen tarkasti sommitellut korkeammat tornitalot erottuvat maamerkkeinä. Kivenlahden rakennettua keskustaa ympäröivät kallioisen metsäisillä selänneillä sijaitsevat laajat viher- ja virkistysalueet.

Kivenlahden keskeiset osat muodostavat kaupunkikuvallisesti ja maisemallisesti arvokkaan alueen. Lisäksi osalla alueen rakennuksista on tunnistettu rakennustaiteellista arvoa.

Kivenlahden kaupunkirakenteen ominaispiirteitä ovat erityisesti sen suorakulmainen koordinaatisto, rakennusten taitava sommittelu maastonmuotoihin, rannalta koillisen suuntaan nouseva kaupunkirakenne, maamerkkimäiset tornit, virkistysalueille ja raiteille avautuvat maanvaraiset korttelipihat sekä autoliikenteestä erotettujen kävelyraittien ja niihin liittyvien kaupunkitilojen kokonaisuus.

Kivenlahden arkkitehtuurin yleisiä ominaispiirteitä ovat vaaleat elementtipinnat, tiili, rakennusosien pienipiirteinen sommittelu ja ylempien kerrosten osalta kevennetyt rakennusmassat. Alue jakautuu lisäksi useampaan osa-alueeseen, joissa korostuvat omat arkkitehtoniset erityispiirteet. Näitä erityispiirteitä esitellään tarkemmin Kivenlahden kokonaistarkastelussa.

Alueen maisema-arkkitehtonisia ominaispiirteitä ovat erityisesti vehreät, virkistysalueille avautuvat korttelipihat ja autoliikenteestä erotettujen kävelyraittien ja aukoiden kokonaisuus. Tyrskyvuoren, Lainekallion ja Hyökkyvuoren alueilla on todettu olevan maisemallista arvoa. Vehreät kadut

ja raitit, rantaraitin ja aukiotilojen pienpiirteinen maisemasuunnittelu sekä maanvaraisten asukaspihojen avautuminen viheralueille ja raiteille ovat ominaisia piirteitä Kivenlahden keskeisten alueiden maisema-arkkitehtuurille. Julkisten ulkotilojen materiaaleissa, rakenteissa ja sommittelussa korostuvat merelliset viittaukset ja teemat sekä suorakulmainen muotokieli. Alueen korkeilta kohdilta aukeavat pitkät avoimet merinäkyvät, ja myös kaupunkirakenteen periaatteet ja harkitut näkymäakselit nostavat meren tärkeäksi elementiksi Kivenlahden maisemassa.

Kivenlahden liikenneratkaisu perustuu varsin leveisiin ja vehreisiin katuihin sekä kaduista erotettuun kävelyraittien ja aukioiden kokonaisuuteen. Erityisesti kävelyraittien ja aukioiden kokonaisuus on osa Kivenlahden arvokkaita ja säilytettäviä ominaispiirteitä.

Tarkastelualueen pohjoispuolelle on rakentumassa Kivenlahden metrokeskuksen ja Marinkallion alueet, joiden kaupunkirakenne noudattaa eri periaatteita kuin tarkastelualue.

Kaupunkirakenne ja palvelut

Kivenlahden oleva kaupunkirakenne, mittakaava ja koordinaatisto toimivat täydennysrakentamisen lähtökohtina. Kaupunkirakenteen arvokkaat ominaispiirteet tulee säilyttää. Keskustan ja metrokeskuksen rajavyöhykkeellä edistetään sellaisia kaupunkirakenteellisia ratkaisuja, jotka tukevat luontevaa siirtymää alueiden välillä arkkitehtuurin, tilojen ja yhteyksien osalta.

Alueen kaupallisten palveluiden ydinvyöhykkeen muodostaa tarkastelualueen pohjoispuolella sijaitseva Kivenlahden metrokeskus sekä siihen liittyvä Kivenlahdentorin ja Merenkäynti-raitin ympäristö. Länsimetron jatkealueen kaupallisessa selvityksessä esitetään Kivenlahden kaupan mitoituksena vuodelle 2030 päivittäistavarakauppaa 6 000 k-m² ja keskustaerikoiskauppaa ja -palveluita yhteensä 15 000 k-m². Kivenlahden liike-, palvelu- ja työskentelytiloja kehitetään tähän mitoitukseen perustuen.

Kivenlahdentorin ja Merenkäynnin ympäristö muodostaa kauppakujamaisen tilasarjan, jota kehitetään keskeisenä kivijalkapalveluiden akselina ja Kivenlahden eri osat yhteen sitovana kaupunkitilana. Liiketiloja ohjataan kivijalkoihin myös muissa keskustan kortteleissa. Tavoitteena on luoda puitteita työskentelylle, kohtaamisille ja aktiiviselle kaupunkielämälle Kivenlahden keskustassa. Meritorin ympäristössä tuetaan yksityisen ja julkisen tilan rajan selkeyttämistä sekä pienimuotoisen uuden kaupallisen- ja palvelutoiminnan kehittämistä.

Merellisiä palveluita ja virkistyspalveluita ohjataan Marinsataman ja Kivenlahden uimarannan alueelle Suur-Espoonlahden virkistysvision ja Espoon merellisen virkistysvision vision mukaisesti. Yhteyksiä sekä niiden

roolia ja saavutettavuutta kaupunkirakenteessa kehitetään. Lainepolkua suunnitellaan metron sisäänkäynniltä Kivenlahden uimarannalle kulkevana vehreänä virkistysyhteytenä.

Kivenlahden kehittämisessä tutkitaan mahdollisuuksia uuden päiväkodin sijoittamiselle ja pyritään varaamaan sille riittävät tilat.

Täydennysrakentaminen

Täydennysrakentamisen tulee säilyttää Kivenlahden kaupunkirakenteen, kaupunkikuvan ja arkkitehtuurin ominaispiirteet ja asettua osaksi Kivenlahden kulttuuriympäristön kokonaisuutta. Täydennysrakentamista suunniteltaessa tulee tutkia rakentamisen vaikutus kulttuurihistoriallisten arvojen säilymiseen. Arvokkaiden kohteiden rooli maisemassa, alueidentiteetissä ja orientoitavuudessa tulee säilyä. Maamerkkirakennusten aseman tulee säilyä suurmaisemassa.

Kivenlahden arkkitehtuurin ominaispiirteet toimivat uuden rakentamisen suuntaviivoina. Täydennysrakentamisen tulee sopeutua Kivenlahden mittakaavaan. Uuden rakentamisen tulee mukaila olevan rakentamisen korkeutta tai olla maltillisesti sitä korkeampaa. Hieman korkeamman rakentamisen paikat (yli 8 kerrosta) ovat poikkeuksia ja ne suunnitellaan tarkasti. Tällaiset paikat sijoittuvat pääosin Kivenlahden metrokeskuksen läheisyyteen.

Kortteleiden mahdollisten maanalaisten tai pihakanteen perustuvien pysäköintiratkaisujen tulee noudattaa Kivenlahden kaupunkikuvallisia periaatteita. Kansipihojen tulee asettua luontevasti osaksi pihojen kokonaisuutta. Kansipihojen tulee liittyä ympäröiviin alueisiin ilman suuria tasoeroja, eivätkä ne saa muodostaa korkeita muureja.

Alue jakautuu täydennysrakentamisen osalta kolmeen alueeseen: säilytettävään, vähäisiä muutoksia kestävään ja muutoksia kestävään. Lisäksi tarkastelualueeseen kuuluu maisemallisesti arvokkaita laajoja virkistysalueita, joille ei ohjata täydennysrakentamista.

Säilytettävän alueen muodostavat Kivenlahden rakennetun ympäristön inventoinnissa tunnistetut rakennustaiteellisesti arvokkaat kohteet. Merkittävät muutokset rakennusten ulkomuodossa eivät lähtökohtaisesti ole mahdollisia tällä alueella. Rakennusten kehittämisen lähtökohtana on peruskorjaaminen ja toiminnan ylläpitäminen. Rakennuksen massan sisällä voidaan tehdä muutoksia.

Vähäisiä muutoksia kestävä alue käsittää kaupunkikuvan arvojen kannalta keskeisiä kortteleita ja kortteleiden osia Kivenlahden keskustassa. Vähäisiä muutoksia kestäväällä alueella voidaan tutkia sellaisia muutoksia rakennuksen massaan, jotka eivät aiheuta merkittäviä muutoksia Kivenlahden kaupunkirakenteeseen tai kaupunkikuvaan. Suositeltava täydennysrakentamisen tapa on vähäisten korotusten (1–2 kerrosta)

tekeminen olemassa oleviin rakennuksiin. Purkavan täydennysrakentamisen tulee olla perusteltua. Uudisrakennuksen mittakaavan ja tyylin tulee soveltua alueen kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan.

Muutoksia kestäväällä alueella on mahdollista tehdä perusteltuja muutoksia kaupunkirakenteeseen ja kaupunkikuvaan. Alueen kaupunkirakennetta on mahdollista tiivistää erityisesti pysäköintikenttien tai matalien pysäköintitalojen osalta, mikäli pysäköinti voidaan ratkaista muulla tavalla. Muutoksia kestäväällä alueella voidaan tutkia myös rakennusten maltillisia korotuksia ja perusteltua purkavaa täydennysrakentamista. Alueen täydennysrakentamisessa tulee huomioida rakentamisen välillinen vaikutus Kivenlahden kaupunkikuvan arvoihin.

Virkistysalueet ja julkiset ulkotilat

Virkistysalueiden ja julkisten ulkotilojen kehittämisen tulee tapahtua Kivenlahden identiteettiä ja arvoja kunnioittaen. Laajat viheralueet rajataan täydennysrakentamisen ulkopuolelle ja niiden virkistyskäyttöä kehitetään.

Virkistyspalveluita ohjataan erityisesti Hyökyluodon, Kivenlahden uimarannan ja Aallonpohjan virkistysalueille Suur-Espoonlahden virkistysvision mukaisesti. Virkistyspalveluiden kehittämisen painopisteenä korostuvat yhteydet saaristoon sekä ranta-alueiden virkistystoiminnot. Merellisiä palveluita ja virkistyspalveluita yleisesti keskitetään varsinkin Marinsatamaan, Kivenlahden uimarannan alueelle sekä Meritorin alueelle. Tavoitteena on virkistyspalveluiden monipuolistaminen alueella ja niiden kehittäminen kasvavan asukasmäärän tarpeita vastaavaksi.

Virkistysyhteyksiä kehitetään. Tavoitetilana on laadukas ja jatkuva ulkoilureittien verkosto. Alueen tärkein virkistysyhteys on merenrannassa kulkeva rantaraitti. Toinen alueen tärkeä päävirkistysyhteys kulkee Kiviruukista Seitsenmerenreitillä ja Aallonpohjan kautta Espoonlahden keskukseen. Laajemmassa mittakaavassa keskeisiä ovat myös yhteydet rannalta Kiviruukkiin ja yhä siitä Keskuspuiston suuntaan.

Tärkeimmät yhteydet Kivenlahden metrokeskukselta rantaan ovat Merenkäynnin ja Lainepolun raitit. Merenkäyntiä kehitetään aktiivisena kauppakujamaisena kaupunkitilana ja Lainepolkua rauhallisempaan vehreänä virkistysyhteytenä.

Liikenne

Kivenlahden liikenneratkaisua suunnitellaan ensisijaisesti metrolienteeseen pohjautuen. Suuret liikenteelliset muutokset alueella on jo tehty Kivenlahden metrokeskuksen maankäytön suunnittelun yhteydessä. Katuverkkoa ja katuhierarkiaa ei siten täydennysrakentamisen yhteydessä muuteta. Alueen katujen liikennejärjestelyt ovat kuitenkin osin

vanhentuneet, ja niitä on tarkoitus kehittää kaventamalla ylileveitä ajoratoja ja päivittämällä pyöräilyn järjestelyjä.

Katualueita tulee suunnitella kaupunkimaisina puistokatujen vehreys säilyttäen. Muutosten tulee kunnioittaa Kivenlahden ominaispiirteitä.

Alueen pyöräily-yhteyksiä kehitetään. Leveät katualueet mahdollistavat uusien pyörätiejärjestelyiden suunnittelun. Erityisesti Kivenlahdenkadulla on puutteelliset pyöräily-yhteydet, joita on tarkoitus parantaa.

Kivenlahden käveltävyyttä tuetaan ja metrolta merelle kulkevia jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä kehitetään. Tavoitetilassa Lainepolku kulkee metron sisäänkäynniltä Kivenlahden uimarannalle. Kävely-yhteyksien kehittämisessä keskeistä on niiden jatkuvuus, laatu ja esteettömyys. Kaavamuutosten yhteydessä pyritään kehittämään jalankulun esteettömyyttä.

Täydennysrakentamisen suunnittelussa huolehditaan myös ajoneuvoliikenteen sujuvuudesta ja yleisestä pysäköinnistä.

Kestävä kehitys

Täydennysrakentamisella vastataan kasvavan väestön asuintarpeeseen joukkoliikenteeseen ja olevaan palveluverkoston tukeutuen. Kivenlahden tavoitteilla tuetaan toiminnoiltaan sekoittunutta kaupunkirakennetta. Kivijalkaliiketoiminnan ohjaamisella tuetaan maantasokerrosten toiminnallista ja kaupunkikuvallista monipuolisuutta. Täydennysrakentaminen hyödyntää olemassa olevaa infrastruktuuria.

Täydennysrakentamisen tavoilla edistetään ilmastoviisasta rakentamista. Ratkaisuissa pyritään hyödyntämään olemassa olevaa rakennuskantaa niin paljon kuin mahdollista. Rakentamisella pyritään mahdollistamaan elävän ja toiminnallisesti monipuolisen kaupungin kehittäminen.

Virkistysalueita koskevilla tavoitteilla tuetaan virkistyspalveluiden monipuolistamista ja kehittämistä kasvavan asukasmäärän tarpeita vastaavaksi. Laajojen viheralueiden säilyttämisellä tuetaan viheryhteyksien jatkuvuutta ja luonnon monimuotoisuutta. Vehreät puistokatut ja korttelipihat ylläpitävät miellyttävää pienilmastoa.

Joukkoliikenteeseen tukeutuva liikenneratkaisu edistää kestävän liikkumisen tavoitteita. Tavoitteilla tuetaan myös käveltävyiden ja pyöräilyreittien kehittämistä.

Asukasosallistuminen

Tärkeänä lähtökohtana työlle on ollut vuorovaikutus alueen asukkaiden kanssa. Vuonna 2020 järjestettiin asukasillat, joissa kerättiin palautetta Kivenlahden täydennysrakentamiseen liittyen. Palautteissa korostui

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

24/52

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 100

27.09.2023

erityisesti kuusi teemaa, jotka olivat: rantavyöhykkeen kehittäminen virkistyksen kulmakivenä, viheralueiden jättäminen rakentamisen ulkopuolelle ja viherteeman huomioiminen uuden rakentamisen yhteydessä, asukaspuiston kehittäminen, täydennysrakentamisen ohjaaminen jo rakennetuille alueille, ostarin kehittäminen sekä kestävän ja sosiaalisen elämäntavan tukeminen. Näiden teemojen huomioiminen on keskeisenä lähtökohtana Kivenlahden täydennysrakentamisen periaatteissa.

Oheismateriaali

- Kivenlahden kokonaistarkastelu ja täydennysrakentamisen periaatteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	25/52
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 101	27.09.2023

Asianumero 1692/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 101

§ 101

Tornihaukantie, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 131509, 57. kaupunginosa Karakallio (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Metsälä Sari
Keskisaari Ville
Tuominen Annika
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Tornihaukantien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 131509,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 26.10.2022 päivätyn ja 27.9.2023 muutetun Tornihaukantie-Tornfalksvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7385, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131509,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 3 200 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 766,67 euroa, eli yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaavamuutoksen tavoitteena on mahdollistaa yhden uuden asuinkerrostalon sijoittuminen kerrostalokortteliin sekä koko kaavamuutosaluetta palvelevan pysäköintirakennuksen rakentaminen. Korttelin nykyinen rakennuskanta säilyy ennallaan.

Asemakaavan muutos osoittaa alueelle kerrostaloasumisen rakennusoikeutta yhteensä 15 310 k-m². Asuinrakennusoikeuden määrä kaavamuutoksella kasvaa 4 310 k-m². Tehokkuusluvuksi laskettuna tämän kaavamuutosalueen asuinkerrostalojen korttelin tehokkuus on noin $e=1.21$.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Tornihaukantie - Tornfalksvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7385, käsittää korttelin 57031, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131509.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut kaavamuutosalueen kiinteistön omistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu 26.5.2021.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee Karakallion keskeisen liikenneväylän, Karakalliontien eteläpuolella, Tornihaukantie varrella ja on pääosin tasainen, vihreä kerrostalokortteli 57031, jolla sijaitsee kolme kuusikerroksista vuonna 1969 valmistunutta, vuonna 2019 linjasaneerauksella remontoitua asuinkerrostaloa, hiekkapintainen laajahko paikoitusalue sekä rakennusten keskellä suojainen oleskelu- ja leikki-alue. Asuntoja rakennuksissa on yhteensä 160. Pienimmässä olemassa olevista rakennuksista on liiketila, joka on tällä hetkellä tyhjiällä, mutta jossa aiemmin on toiminut fysioterapeutin vastaanotto. Tornihaukantieltä on kaksi ajoliittymää suunnittelualueen kiinteistölle.

Asuinrakennusoikeutta on käytetty 10 200 kerrosalaneliömetriä ja käyttämätöntä rakennusoikeutta on 800 k-m². Lisäksi alueella on käyttämätöntä autonsäilytyspaikan rakennusoikeutta 1 200 k-m².

Pohjois- ja länsipuolelta suunnittelualue rajoittuu Haukkaapuistoon. Pohjoispuolella, lähellä suunnittelualueen kulmaa kulkee Karakalliontie. Alueen itäpuolella sijaitsee yleiselle jalankululle varattu katu, Poutahaukanpolku. Eteläpuolella kulkee Tornihaukantie.

Alueen lähinaapurustossa idässä, Poutahaukanpolun toisella puolella on kuusikerroksinen asuinkerrostalokortteli, jonka molemmat kaksi kerrostaloa ovat valmistuneet 1970-luvun alussa ja joissa on perusparannusremontti valmistunut hiljattain. Länsipuolella, noin 50 metrin leveän puustoisien puistokaistaleiden toisella puolella sijaitsee kaksikerroksisten rivitalojen korttelialue. Eteläsuunnassa Tornihaukantie toisella puolella ja noin 30 metriä leveän metsäisen, jyrkkärinteisen puistokaistaleen takana on erillispientalojen kortteleita.

Noin 600 metrin päässä luoteissuunnassa sijaitsee Karakallion ostari, jossa kaupallisina palveluina on mm. päivittäistavarakauppa, kioski, ravintola ja parturi-kampaamo.

Karakalliontie on paikallinen kokoojatie, jonka liikenne tuottaa meluhaittaa suunnittelualueen pohjoisosaan.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

kaavamuutosalue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen tuntumaan.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu yleiskaavan asuntoalueelle (A).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

Asemakaava

Alueella on voimassa Karakallio II asemakaava (lainvoimainen 10.6.1968). Kortteli 57031 on siinä osoitettu asuntokerrostalojen korttelialueeksi. Kaavassa on rakennusalat kerrostaloille ja autonsäilytykseen. Rakennusoikeutta viisikerroksisille kerrostaloille on osoitettu 11 000 k-m² ja yksikerroksiselle autonsäilytykselle 1 200 k-m². Lisärakennusoikeutta myymälälle asuinkerrostalon kellarikerrokseen on 100 k-m² sekä lastentarhalle ja kerhohuoneelle tai muiden sosiaalisen tarkoituksen tiloille on 200 k-m². Tontille tulee varata autopaikkoja siten, että kutakin asuntoa kohti on vähintään yksi autopaikka.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 14.11. - 13.12.2022. Asiassa jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kahdeksan kannanottoa tai lausuntoa.

Muistutuksissa oltiin huolissaan paloturvallisuudesta ja pelastautumisesta, asumisviihtyvyydestä sekä pidettiin suunniteltuja uusia rakennuksia liian suurina. Myös asumisen hallintamuodosta esitettiin näkemyksiä.

Hankkeen viitesuunnitelmassa on alustava pelastuskaavio, joka tarkentuu rakennuslupavaiheessa. Rakentajan on otettava huomioon rakennusten paloturvallisuutta koskevia määräyksiä ja ohjeita, joissa on määritelty esimerkiksi pelastustoiminnan ja sammutustoiminnan turvaaminen kohteessa sekä ensihoitoyksikköä, eli ambulanssia koskevat vaatimukset.

Uuden asuinrakennuksen kerroslukuja ja rakennusoikeutta on vähennetty kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen. Nyt suurimmat sallitut kerrosluvut ovat kuusi ja kahdeksan. Rakennusoikeus väheni noin viisisataa kerrosalaneliometriä. Hanke on päivittänyt viitesuunnitelmaa pysäköintirakennuksen osalta keventäen ja aukotuksia lisäten.

Asemakaavalla ei osoiteta asuinrakennuksen hallintamuotoa, mutta esitetty ehdotus yhdistävästä asumismuodosta on välitetty hankkeen suunnittelijoille ja rakentajille.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Olemassa olevien kolmen asuinkerrostalorakennusten osalta rakennusalat, kerroskorkeudet ja rakennusoikeus eivät juurikaan muutu vain tarkentuneiden kerrosalalaskelmien ja nykyisen kerroslukulaskutavan mukaisesti kaavassa osoitetut merkinnät poikkeavat alkuperäisestä asemakaavasta.

Olemassa olevien rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kuusi (VI) ja rakennusoikeudet kerrosalaneliömetreinä 3830, 3830 ja 2520. Lisäksi pienimpään olemassa olevaan rakennukseen osoitetaan liike-, palvelu- tai työtilan rakennusoikeutta 150 k-m².

Uuden asuinkerrostalorakennuksen rakennusoikeus on 5 130 k-m² ja kerrosluku kuusi (VI) ja kahdeksan (VIII). Uuden rakennuksen rakennusala on osoitettu korttelin kaakkoiskulmaan, Tornihaukantien ja Poutahaukanpolun kulmaan. Kaavamuuotosalueen lounaiskulmaan on pysäköintirakennukselle osoitettu autopaikkojen korttelialueen rakennusala sekä suurin sallittu kerrosluku neljä (IV).

Rakentamistapamääräyksen mukaan rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Asuinrakennukset tulee toteuttaa vaaleina kiviainespintaisina. Julkisivuissa voidaan käyttää tehosteena myös muita materiaaleja ja värejä. Jos julkisivut rakennetaan elementeistä, saumat tulee piilottaa osaksi julkisivun somittelua.

Talousrakennuksissa ja katoksissa tulee olla hulevesiä viivyttävä viherkatto. Ilmanvaihtokonehuoneet sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Tonttien leikkipaikat, jätehuoltotilat, huoltoajoyhteydet, autopaikat, pelastusreitit ja hulevesijärjestelyt saa kiinteistöjen välisin sopimuksin toteuttaa myös naapurikiinteistön alueelle. Piha-alue tulee toteuttaa yhtenäisenä kokonaisuutena mahdollisesta tonttijaosta riippumatta. Tontteja ei saa aidata toista asuintonttia vastaan. Rakentamattomat korttelialueen osat, joita ei käytetä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina on istutettava. Pihan yleisilmeen tulee olla vihreä. Leikki- ja oleskelualueet tulee erottaa pensasistutuksin liikennöitävistä alueen osista. Olemassa olevaa puustoa tulee säilyttää.

Hulevesien hallinnasta on kaavamääräys. Vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Hulevesiä viivytetään myös pysäköintilaitoksen viherkatolla. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen

aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Alueella on sijainnut Espoon ympäristönsuojelun palvelualueen tietojen mukaan aluelämpökeskus. Tulevan asuinrakennuksen kohdalla on sijainnut autojen paikoitusalue jo 1970-luvulta saakka. Maaperän tila tulee tutkia ennen rakentamiseen ryhtymistä. Kaavassa on määräys: ”Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava”.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Ennustetilanteessa raitiotien muodostaman huippuäänitason osalta suunnittelualueen koilliskulman rakennuksiin kohdistuu voimakkaampi melutaso. Kaavassa on merkintä kyseisen rakennusalan sivut, joiden ulkoseinien, ikkunoiden ja muiden rakenteiden tulee olla sellaisia, että liikenteestä julkisivuun kohdistuvan äänitason ja asuinhuoneissa havaittavan äänitason A-painotettu erotus on vähintään numeroarvon mukainen (34dB).

Kortteli 57031 sijaitsee melualueella. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä. Oleskeluun tarkoitetut parvekkeet ja terassit on suojattava meluntorjunnan kannalta tarkoituksenmukaisesti siten, että ulko-oleskelualueiden melutason ohjearvot eivät ylitä.

Kaavaehdotuksessa ollutta määräystä raideliikenteen maaperään aiheuttamasta värinästä- ja runkomelusta täydennettiin siten, että raideliikenteen maaperään aiheuttama värinä ja runkomelu tulee huomioida tarvittavilta osin.

Autopaikkojen korttelialue (LPA)

Kaavamuutosalueen lounaiskulmaan on pysäköintirakennukselle osoitettu autopaikkojen korttelialueen rakennusala sekä suurin sallittu kerrosluku neljä (IV). Alueella on lisäksi merkintä (57031), mikä osoittaa korttelin, jonka käyttöön autopaikkojen alue on tarkoitettu.

Kaavassa on määräys mm. rakentamistavasta. Pysäköintilaitoksen julkisivut tulee toteuttaa asuinrakennusten pääjulkisivun laatutason ja yhtenäisen kaupunkikuvan mukaisesti. Pysäköintirakennuksen ylimmästä tasosta tulee vähintään puolet toteuttaa viherkattoisena. Viherkatto tulee sijoittua pysäköintirakennuksen itäpäähän. Rakennusten ja rakennelmien tulee olla arkkitehtuuriltaan laadukkaita ja julkisivut tulee toteuttaa materiaaleiltaan ja käsittelyltään korkealaatuisina. Ilmanvaihtokonehuoneet

sekä muu talotekniikka tulee sovittaa luontevaksi osaksi rakennusten arkkitehtuuria.

Hulevesien hallinnasta on kaavamääräys. Vettä läpäisemättömiltä pinoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää alueella siten, että hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden viivytystilavuuden tulee olla 1 m³ jokaista 100 m² kohden. Hulevesipainanteiden, -altaiden tai -säiliöiden tulee tyhjentyä viivytystilavuuden osalta 12–24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niihin tulee suunnitella hallittu ylivuoto. Hulevesiä viivytetään myös pysäköintilaitoksen viherkatolla. Velvoitteet koskevat myös rakentamisen aikaisia hulevesiä. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Maaperän pilaantuneisuus on tutkittava ennen alueelle tehtäviä rakentamis- tai kaivutoimenpiteitä ja tarvittaessa kunnostettava.

Kaavan mukainen rakentaminen edellyttää alueella olevien maanalaisten johtojen siirtämistä. Siirrosta on sovittava johtojen omistajan kanssa.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelualueen katuverkko säilyy ennallaan. Kiinteistön nykyinen tonttiliittymä poistuu ja kohta jää palvelemaan autoliikenteen osalta pelastusliikenteen ajoyhteytenä. Uusi tonttiliittymä sijoittuu Tornihaukantielle, kiinteistön lounaisosaan. Lisäksi kiinteistön eteläreunan keskiosaan jää yhteys tontille ajoon, joka palvelee esimerkiksi kiinteistön jätehuoltoa. Tornihaukantien kadunvarsipysäköinti katkaistaan tarvittavilta osin liittymien kohdilta. Kiinteistön autoliikenne liittyy laajempaan katuverkkoon Tornihaukantien ja Karakalliontien kautta.

Jalankulku ja pyöräily

Suunnittelualueen ympäristön jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet pysyvät ennallaan. Jalankulun ja pyöräliikenteen yhteydet tontille on mahdollista järjestää edelleen Tornihaukantien, Poutahaukanpolun ja Karakalliontien kautta. Asemakaava mahdollistaa esimerkiksi myös jalankulun ja pyöräliikenteen kehittämisen Karakalliontiellä.

Sisäinen liikenne ja pysäköinti

Tontin nykyinen pysäköintialue ja jätepiste jäävät suunnitellun rakentamisen alle ja korvaantuvat kiinteistön lounaisosaan rakennettavalla pysäköintilaitoksella sekä piha-alueelle sijoittuvilla jätteiden syväkeräyssäiliöillä. Pysäköintilaitokseen sijoittuu myös pyöräpysäköintiä. Tornihaukantien kadunvarsipysäköinti on yhä mm. alueella vierailvien

käytössä. Lisäksi aluetta palvelevat Suohaukankujan ja Poutahaukankujan yleisen pysäköinnin alueet.

Kiinteistön autopaikkanormi päivitetään siten, että autopaikkoja rakennetaan yksi autopaikka/85 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa /asunto. Lievennyksiä autopaikoista on mahdollista toteuttaa kohteessa perustuen keskitetyn pysäköinnin järjestämiseen nimeämättömyys periaatteella tai/ja järjestämällä kohteeseen yhteiskäyttöautopalvelu. Lisäksi lievennys voidaan käyttää toteuttamalla kohteeseen tavanomaista laajempi ja laadukkaampi pyöräpysäköintiratkaisu.

Nimeämättömyysperiaatteeseen perustuen voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittamasta autopaikkamäärästä vähentää enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä, kun pysäköintiä varten myönnetään pysäköintioikeuksia lieventämätön määrä. Yhteiskäyttöautojen osalta tontin omistajan tai haltijan osoittaessa pysyvästi liittyvänsä yhteiskäyttöautojärjestelmään tai muulla tavoin varaavansa yhtiön asukkaille yhteiskäyttöautojen käyttömahdollisuuden, voidaan asemakaavan vähimmäisautopaikkavaatimuksen velvoittavasta autopaikkamäärästä vähentää korkeintaan viisi autopaikkaa yhtä yhteiskäyttöautopaikkaa kohden, yhteensä kuitenkin enintään 10 prosenttia autopaikkojen kokonaismäärästä. Rakennuslupavaiheessa lupaa hakevan tulee esittää palvelun toimivuus kohteessa. Tontin omistajan tai haltijan tulee osoittaa sitoutuminen yhteiskäyttöautojärjestelmään. Laajemman ja laadukkaamman pyöräpysäköintiratkaisun perusteella voidaan kaavan edellyttämästä vähimmäisautopaikkamäärästä vähentää enintään 5 %. Kaavan tilavaraus on mitoitettu ilman pysäköinnin lievennyksiä.

Polkupyöräpaikkoja kohteeseen tulee rakentaa yksi polkupyöräpaikka/30 k-m², kuitenkin vähintään kaksi polkupyöräpaikkaa asuntoa kohden. Kaikki vähimmäisvaatimuksen mukaiset pyöräpaikat sijoitetaan katettuun ja lukittavissa olevaan tilaan. Lisäksi ulkotiloissa osoitetaan paikkoja lyhytaikaiseen pyöräpysäköintiin.

Kiinteistön uuden asuinrakennuksen pelastusliikenteelle sijoitetaan kiinteistön alueelle kaksi nostopaikkaa sisäpihan ja Poutahaukanpolun puoleisille reunustoille. Kohteen varatiejärjestelyt perustuvat hybridimalliin, jossa Tornihaukantien puoleisen sivun varatiet on kaavailtu järjestettäväksi perustuen omatoimiseen pelastautumiseen. Lisäksi pelastusliikenteen nostopaikka sijoittuu pysäköintilaitoksen pohjoispuolelle.

Julkinen liikenne/Joukkoliikenne

Alue tukeutuu jatkossakin Karakalliontien, Rastaalantien ja Turuntien linja-autoliikenteen yhteyksiin. Myös Kilon juna-asema on hieman yli kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta. Tulevaisuudessa Karakalliontielle on kaavailtu myös mahdollisesti Matinkylän ja Leppävaaran välisen raitiotien reittiä.

Esteettömyys

Kiinteistö liittyy olemassa olevaan katuverkkoon ja raitteihin. Liittymäkohtien osalta suunnittelualueella ei ole merkittäviä korkeuseroja. Maltilliset korkeusvaihtelut verkolla luovat osaltaan mahdollisuuden alueella esteettömään liikkumiseen myös joukkoliikenteen pysäkkien suuntaan.

Uuteen pysäköintilaitokseen sijoittuu myös liikkumisesteisten pysäköintipaikkoja. Paikkoja sijoittuu useampaan kerrokseen hissiyhteyden läheisyyteen. Kaavassa mahdollistetaan liikkumisesteisten pysäköintipaikkojen sijoittaminen myös muutoin kuin vain pysäköintilaitokseen.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

- As Oy Tornihaukantie 6 viitesuunnitelma, Sigge Arkkitehdit Oy, 1.9.2023
- Tornihaukantie 6 luontoselvitys, Sitowise, 15.2.2022
- Tornihaukantie alueen 131509 asemakaavamuutos Espoo, Melu-, runkomelu ja tärinäselvitys, Sitowise, 28.4.2021
- Hulevesien hallinta tontilla 49–57–31-1, Sitowise, 4.10.2022

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 7.6.2021 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 3 200 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 766,67 euroa, yhteensä 3 966,67 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 23 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Jatkokäsittely

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/52
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	26.10.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 101	27.09.2023

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.10.2022 § 134

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet ja lausunnot on annettu Tornihaukantie osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 131509,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.10.2022 päivätyn Tornihaukantie - Tornfalksvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7385, 57. kaupunginosassa (Karakallio), alue 131509,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 131509 Tornihaukantie muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 131509 Tornihaukantie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 131509b Tornihaukantie asemakaava
- 131509b Tornihaukantie havainnekuva
- 131509 Tornihaukantie kaavaselostus
- 131509 Tornihaukantie kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

35/52

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 102

27.09.2023

Asianumero 5892/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 102

§ 102

Finnoon Isoniitty, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 430616, 30. kaupunginosa Nöykkiö

Valmistelijat / lisätiedot:
Salama Paltsa-Kai
Karhula Anja
Granberg Hannu
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot on annettu Finnoon Isoniitty osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 430616,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.9.2023 päivätyn Finnoon Isoniityn asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7468, 30. kaupunginosassa Nöykkiö, kortteli 30043, alue 430616,

3
pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

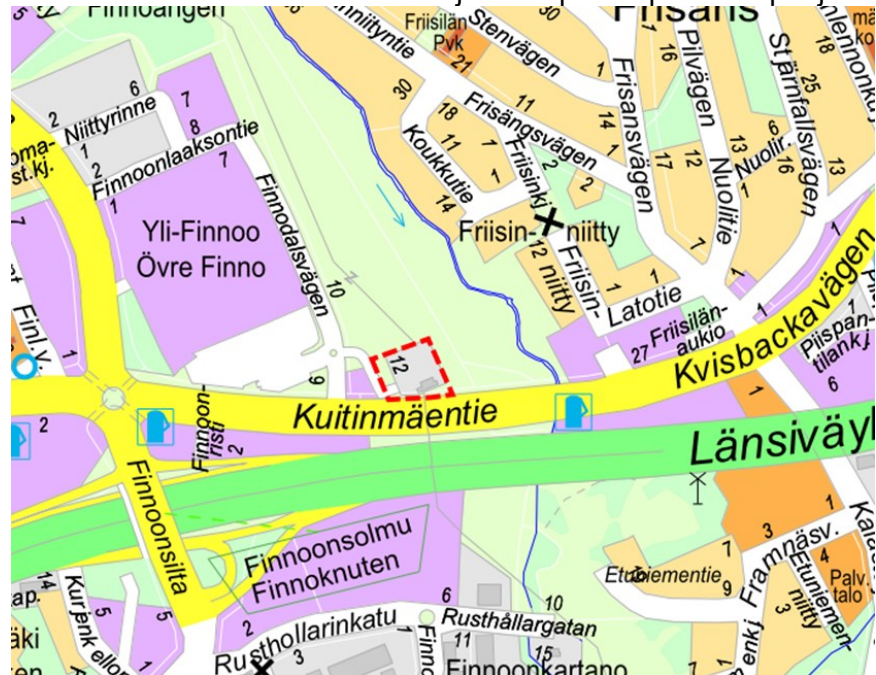
Tavoitteena on mahdollistaa uusi sähköasema palvelemaan kasvavan kaupungin sähköntarpeita. Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös turvata luontoarvot ja ekologiset yhteydet sekä ottaa huomioon Finnoonlaakson rooli tärkeänä virkistysalueena. Suunnittelussa huomioidaan myös kaupunkikuvalliset arvot ja hulevesien hallinta.

Kaavamuutoksen yhteydessä huomioidaan olemassa olevan sähköaseman ja siihen liittyvän tekniikan mahdolliset laajennus- ja uusimistarpeet. Tällaisia ovat mm. muuntajien, laitesuojien ja reaktorin rakentaminen sekä uusiminen.

Kaavamuutos alueen pinta-ala on 8 814 m². Alueen rakennusoikeus kasvaa 1 600 km².

Osa alueesta jää edelleen lähivirkistysalueeksi, jolle osoitetaan puustoisena säilytettävää aluetta sekä olemassaolevien sähkön voimajohtojen varoalue.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Finnoon Isoniitty - Finno Storängen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7468, 30. kaupunginosassa Nöykkiö, käsittää korttelin 30043, alue 430616

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 7.11.2022 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.1.2023.

Alueen nykytila

Suunnittelualueella on nykytilanteessa Carunan muuntamoalue sekä virkistysaluetta. Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee HSY:n vedenottopiste sekä McDonalds-drive-in-ravintola.

Alue, jolle suunniteltava uusi sähköasema sijoittuu, on kapea kaistale voimassa olevan asemakaavan mukaista virkistysaluetta olemassaolevan muuntamokentän ja ravintolan välissä. Suunnittelualueen luoteiskulmassa sijaitsee hulevesipainanne, jonka vedet laskevat muuntamokenttäalueen pohjoislaidan Finnoonlaaksonojaan ja sitä pitkin Finnobäckeniin, joka virtaa suunnittelualueen itäpuolella.

Nykyinen ajoyhteys muuntamoalueelle on järjestetty ajorasitteena drive-in-ravintolan tontin kautta. Tontilla sijaitsee myös HSY:n vedenottopiste, jonne kuljetaan tontin pysäköintialueen kautta.

Suunnittelualueen omistaa Espoon kaupunki.

Maakuntakaava

Voimassa olevat:

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

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alueen läpi kulkee maakaasulinjan pääputki ja suurjännitevoimajohdot. Alue sijoittuu seudullisesti tärkeän kaupan vyöhykkeen reuna-alueelle.

Uusimaa-kaava 2050:ssä alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alueen läpi kulkee maakaasulinjan pääputki ja suurjännitevoimajohdot. Alue sijoittuu seudullisesti tärkeän kaupan vyöhykkeen reuna-alueelle

Yleiskaava

Voimassa olevat:

Espoon eteläosien yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on varattu pääasiassa virkistysalueeksi (V), jolla on virkistysyhteystarve Keskuspuiston ja Finnoon merenrannan välillä. Virkistysalueelle on osoitettu myös kunnallisteknisten putkien ja johtojen pääyhteyksiä. Alue rajautuu osaksi myös kehitettävää työpaikkojen ja kaupan aluetta (TP/k). Kuitinmäentie on merkitty kehitettäväksi pääväyläksi.

Vireillä olevat:

Espoon yleiskaava 2060

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

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

Yli-suomenoja, alue 430608 (lainvoimainen 15.11.1995). Kortteli 30043 on siinä osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET).

Yli-Suomenoja, muutos, alue 430614 (lainvoimainen 30.10.2013). Osa Finnoon Isonniityn virkistysaluetta (V).

Yli-Suomenoja II - Finnoonniitty, alue 430900 (lainvoimainen 15.12.1987). Osa Finnoon Isonniityn virkistysaluetta.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 9.1.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 21.2.2023 mennessä.

Lausuntoja saatiin kolme kappaletta. HSY lausui alueen viemäriverkostosta sekä viereisen korttelin kaakkoiskulmassa sijaitsevasta vedenmyyntipisteestä. Vedenmyyntipistettä hyödyntää mm. säiliöautot, joten vedenmyyntipisteen sujuva ja turvallinen käyttö tulee varmistaa jatkossakin. Suunnitellun uuden sähköaseman alueella sijaitsee tällä hetkellä HSY:n pääviemäri. Kyseisen viemäriä korvaamista uudella viemäriyhteydellä suunnitellaan parhaillaan. HSY:n vesihuoltoverkoston ja niihin liittyvien laitteiden mahdollisista siirroista tulee sopia erikseen HSY:n kanssa.

Kaupunginmuseolla ei ole huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Carunalla ei ole huomautettavaa ko. osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

Asemakaavan muutosehdotus

ET - Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialue

Alueelle on osoitettu rakennusala sähköaseman kojeistoja, valvomoa, aputiloja ja muuntajia varten. Rakennusoikeus on osoitettu lukuna 2300 ja kerroskorkeus lukuna II.

Korttelialueelle on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen alueen osa, joka on varattu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen luontopohjaisin ratkaisuin. Alueelle tulee toteuttaa hulevesipainanne tai -kosteikko.

Alueen länsipuolelle on osoitettu ajoyhteys (ajo/h), jonka kohdalla on sallittu korttelin 30052 et-alueen huoltoajoneuvon kääntäminen. Yhteyttä ei saa sulkea.

Korttelin länsipuoli on osoitettu pensailta istutettavaksi alueen osaksi.

Kaavaan osoitetaan määräykset julkisivujen korkealuokkaisuudesta, hulevesistä ja korttelin piha-alueen pinnoitteen luonnonmukaisuudesta ja läpäisevyydestä.

Virkistysalueet

Osa olemassaolevasta kaavan mukaisesta V-alueesta muuttuu ET-alueeksi. Osa V-alueesta jää kuitenkin edelleen viheralueeksi, jolle osoitetaan puustoisena säilytettävää aluetta sekä olemassaolevien sähkön voimajohtojen varoaluetta (va). Alueen kaavamerkintä muuttuu merkinnästä V (Virkistysalue) muotoon VL (Lähivirkistysalue). Kaava-alueen virkistysalueet liittyvät suunnittelualueen itä- ja pohjoislaidassa luontevasti osaksi Finnoonlaakson laajempaa virkistysalueiden kokonaisuutta.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 24.1.2023 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

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(t)
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottoopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottoopyyntö
- Kaupunkitekniikan keskus, kannanottoopyyntö

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/52

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 102

27.09.2023

- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 1 430616 Finnoon Isoniitty lausuntojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 430616a Finnoon Isoniitty asemakaava
- 430616a Finnoon Isoniitty kaavakartta ja kaavamääräykset
- 430616 Finnoon Isoniitty kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/52
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 53	26.04.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 103	27.09.2023

Asianumero 2494/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 103

§ 103

Kalustekartano, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 710707, 82. kaupunginosa Perusmäki

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Keskisaari Ville
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 Kalustekartanon asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 710707.

2
hyväksyy 26.4.2023 päivätyn ja 27.9.2023 muutetun Kalustekartano - Kalustekartano asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7471, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 710707,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen kaavoitus- ja kuulutuskuulujen loppuosan, 50 %, 5 300 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

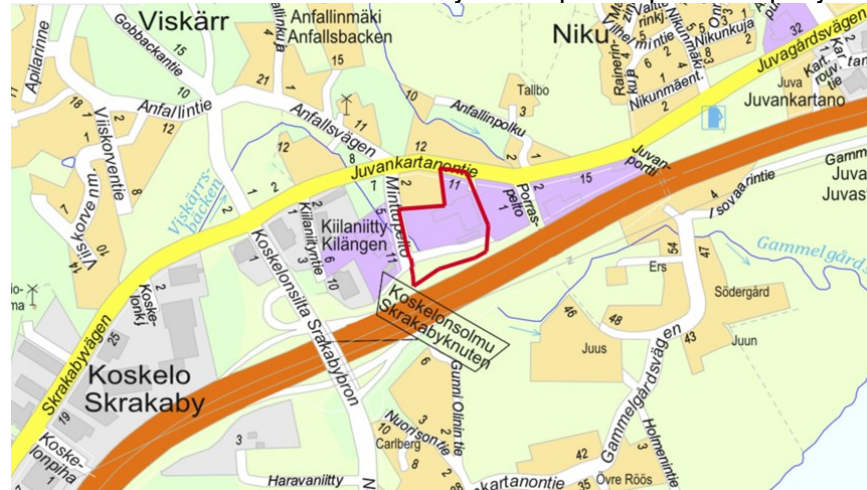
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on nostaa maltillisesti rakennusoikeutta ja muuttaa tontin käyttötarkoitusta siten, että se

mahdollistaa varistorakennuksen muuttamisen paljon tilaa vaativan tavaran kiertotalousmyymäläksi.

Kaava-alueen liikerakennusten korttelialueen kaavamerkintää (KL) muutetaan siten, että se sallii paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Alueen rakennustehokkuus nousee e=0.25:stä e=0.28:aan (10 300 k-m²).

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kalustekartano - Kalustekartano, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7471, käsittää osan korttelia 82007 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 710707.

Aloite ja vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallisille lähetetyllä, 14.11.2022 päivättyllä, valmisteluaineiston kuulemiskirjeellä.

Alueen nykytila

Suunnitteluala kuuluu liikerakennusten korttelialueeseen. Tontilla 49-82-7-2 sijaitsee Vepsäläisen huonekalumyymälä sekä varasto. Alueella on kolme suurta rakennusta, jotka on kulkuyhteyksin yhdistetty toisiinsa. Kyseiset liike- ja varistorakennukset on rakennettu vuosien 1971 ja 1997 välisenä aikana. Alueella on käyttämätöntä rakennusoikeutta 94 k-m². Tontilla on lisäksi asfaltoitua pysäköinti- ja huoltopihaa.

Alueella on istutettua rakennetun ympäristön kasvillisuutta.

Suunnittelualueen ympäristö on pääosin teollisuus-, varastointi- ja paljon tilaa vaativan kaupan liiketontteja. Lähimmät asuinrakennukset sijaitsevat Juvankartanontien pohjoispuolella ja suunnittelualueen pohjoispuolella. Lähimpiin päivittäistavarakauppoihin Niipperissä on matkaa vajaa yksi kilometri.

Liikenteellisesti pääreitti suunnittelualueelle on tontin länsipuolelta, Minttupellon kautta, joka risteää Juvankartanontieltä. Toinen tonttiliittymä on alueen koillisnurkassa suoraan Juvankartanontieltä.

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 kauppaa.

Hyväksytyllä Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavalla suunnittelualue on elinkeinoelämän aluetta (TP). Aluetta kehitetään monipuolisten työpaikkatoimintojen, paljon tilaa vaativan kaupan sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattoman tuotantotoiminnan ja varastoinnin alueena.

Alueella on voimassa 710700 Koskelo II -asemakaava (hyväksytty 16.7.1990). Asemakaavan korttelin 82007 tontilla 2 sijaitseva suunnittelualue on siinä osoitettu liikerakennusten korttelialueeksi (KL). Rakennustehokkuus kyseisellä tontilla on $e=0.25$ ja sen saa sijoittaa yhdelle rakennusosalalle. Rakennukset saavat olla enintään 2-kerroksisia.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 26.4.2023. Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 15.5.-14.6.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin viisi lausuntoa ja kannanottoa.

Lausunnoissa kiinnitettiin huomiota mm. puistomuuntamon sijoittamiseen, pelastusajoneuvojen esteettömään pääsyyn rakennusten läheisyyteen, kaavan liikenteellisiin vaikutuksiin sekä hulevesisuunnitelmaan.

Annettujen lausuntojen perusteella asemakaavan muutosehdotukseen tehtiin nähtävilläolon jälkeen seuraavat muutokset:

- Sijainniltaan ohjeellisen hulevesien viivyttämiseen ja pudistamiseen varattua alueen osaa laajennettiin hieman.
- Hulevesiä koskevaa kaavamääräystä tarkennettiin siten, että hulevedet eivät saa heikentää vastaanottavan vesistön veden laatua sekä eivät saa vaikuttaa Kehä III:n kuivatusrakenteisiin.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella tontti osoitetaan liikerakennusten korttelialueeksi, jolle saa sijoittaa paljon tilaa vaativan erikoistavaran ja sen toimialaan liittyvien oheistuotteiden vähittäiskaupan suurmyymälän (KM-1). Alueelle ei saa sijoittaa päivittäistavarakaupan myymälätiloja.

Tontin koko on noin 3,6 hehtaaria ja sille osoitetaan rakennusoikeutta 10 300 k-m². Tämä vastaa laskennallisesti rakennustehokkuutta $e=0.28$. Tontin rakennusoikeus nousee noin 1 200 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 8.12.2022 asemakaavan muutoksen kustannuksista 50 % ja kuulutuskustannuksista 1/2.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY
- Tieto hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.04.2023 § 53

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

45/52

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 53

26.04.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 103

27.09.2023

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 26.4.2023 päivätyn Kalustekartano - Kalustekartano asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7471, 82. kaupunginosassa Perusmäki, alue 710707,

2

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 710707 Kalustekartano lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 710707b Kalustekartano asemakaava
- 710707 Kalustekartano kaavaselostus
- 710707 Kalustekartano kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

46/52

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 104

27.09.2023

Asianumero 1880/02.02.00/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 104

§ 104

Kaupunkisuunnittelulautakunnan esitys talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2024–2026

Valmistelijat / lisätiedot:

Moisander Heikki

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunkisuunnittelulautakunta antaa kaupunginhallitukselle liitteen mukaisen esityksen talousarvioksi ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2024–2026

Päätös

Kaupunkiympäristön toimialajohtajan poissa ollessa asian esittelijänä toimi kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion valmistelun lähtökohdat

Lähtökohdan vuoden 2024 talousarvion ja vuosien 2025–2026 taloussuunnitelman valmistelulle muodostavat Espoo-tarina, valtuuston vuonna 2020 hyväksymän ja kesäkuussa 2022 päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo -ohjelman linjaukset ja tavoitteet, yleinen taloudellinen tilanne ja toimintaympäristön kehitys sekä uusi hallitusohjelma ja valtion julkisen talouden suunnitelma ja kuntatalousohjelma.

Vuosien 2024–2026 talouden suunnittelua tehdään erittäin epävarmoissa olosuhteissa. Venäjän hyökkäyssodan jatkuminen Ukrainaan on aiheuttanut useita talouteen negatiivisesti vaikuttavia ilmiöitä. Energian hinnan nousu, inflaatio, korkojen nousu sekä rakennusalan heikko suhdanne varjostavat talouden näkymiä. Valtiovarainministeriö ennusti

kesäkuussa kuluvan vuoden bruttokansantuotteen pysyvän viime vuoden tasolla ja ensi vuonna talouden kasvavan 1,4 prosenttia.

Kesän jälkeen monet ennustelaitokset ovat alentaneet talouden ennusteita kuluvalla ja ensi vuodelle. Tämä näkyy myös kaupungin ensi vuoden päivitetyissä tuloarvioissa. Kaupungin vuoden 2023 rahoituspohjaa parantavat vielä Sote- ja pelastustoimen siirtymävaiheen korkeammat verotulot ja ns. verohännät, jotka oikaistaan vuonna 2024.

Vuonna 2024 verotulot laskevat vuoden 2023 tasosta ja yleisen taloustilanteen takia on ensi vuoden maanmyyntituottojen arviota jouduttu myös laskemaan. Valtionosuuksien määrä tarkentuu loppuvuoden aikana, kun sote-uudistuksen vaikutukset tarkentuvat ja uuden hallitusohjelman kuntatalousvaikutukset tarkentuvat. Espoon rahoituspohjan näkymät vuosille 2024–2025 ovat selvästi vuotta 2023 heikommät.

Kehyksen ja taloussuunnitelman laadinta ovat saman prosessin peräkkäisiä osia. Käyttötalouden valmistelu alkaa kehysvaiheella ja tarkentuu myöhemmin syksyllä talousarvioksi ja -suunnitelmaksi sekä käyttösuunnitelmaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunnan tulosityksikkö on Kaupunkisuunnittelukeskus, jonka talousarvion yhteenlasketut tulot ja menot ovat sitovia bruttotasolla.

Lautakuntien ja johtokuntien on jätettävä kaupunginhallitukselle talousarvioesitys ja taloussuunnitelma ja sen liitteenä henkilöstösuunnitelma 30.9.2023 mennessä.

Kaupunginhallitus käsittelee määrärahakehystä 9.10.2023 ja valtuusto päättää siitä 23.10.2023. Kaupunginhallitus käsittelee vuoden 2024 talousarviota ja taloussuunnitelmaa 6.11.2023 ja 27.11.2023. Valtuusto päättää talousarviosta sekä taloussuunnitelmasta 7.12.2023

Take-ohjelman tavoitteet

Vuoden 2021 arviointikertomuksessa tarkastuslautakunnan suosituksena on, että talouden tasapainotuksen ja tuottavuuden sopeuttamisohjelman toteuttaminen on välttämätöntä kaupungin ja konsernin talouden kestäväen tasapainon saavuttamiseksi ja sote-uudistuksen tuomiin muutoksiin sopeutumiseksi. Talouden tasapainottamis- ja tuottavuustoimenpiteiden toteuttamista on määrätietoisesti jatkettava ja tehostettava, jotta Espoon kaupunkikonsernin talous saadaan kestäväen tasapainoon asukkaiden peruspalvelut turvaten.

Valtuusto hyväksyi 13.6.2022 Sote- ja pelastustoimen muutoksilla päivitetyn Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelman kokonaisuuden. Ohjelman toimenpiteillä ja linjauksilla tavoitellaan 116 milj. euron sopeutusta käyttötalouteen valtuustokauden 2021–2025 loppuun

mennessä sekä investointitason laskemista kymmenellä prosentilla vuosina 2021-2030.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen TakE-ohjelmaan sisältyy vuosina 2021–2025 henkilöstösäästöjä 790 tuhatta ja palveluostojen säästöjä 360 tuhatta euroa. Säästöt ovat 114 tuhatta henkilöstökustannuksissa ja 55 tuhatta palvelujen ostoissa vuonna 2022 eli yhteensä 169 tuhatta euroa. Henkilöstökustannusten säästöt arvioidaan toteutuvan pääosin eläköityvien täyttämättä jääneistä vakansseista. TakE-ohjelmakaudella kaupunkisuunnittelukeskukselle jyvitetty henkilötyövuosisäästötavoite on 5,5 henkilötyövuotta.

Talousarvioaloitteet

Espoon kaupungin hallintosäännön 7 § mukaan, valtuutetuilla on oikeus tehdä aloitteita kunnan toimialaan kuuluvissa asioissa. Talousarvioaloitteet, jotka merkitsevät talousarvion muuttamista, on valmisteltava seuraavan vuoden talousarvion yhteydessä, mikäli ne on jätetty maaliskuun loppuun mennessä. Kaupunginhallituksen tulee esitellä vastaukset talousarvioon liittyviin aloitteisiin valtuustolle esitettävän talousarvioesityksen yhteydessä.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen vastattavaksi ei tullut talousarvioaloitteita vuodelle 2024.

Talousarvioehdotus vuodelle 2024 ja taloussuunnitelma vuosille 2025 ja 2026

Toimialat laativat talousarvioesityksensä enintään talousarviokehyyksen mukaiseksi. Talousarvion kehysten valmistelussa on turvattu nykyisten palvelujen taso ja vastattu lainsäädännön edellyttämiin tehtäviin sekä palvelutarpeen ja kustannustason kasvuun. Tulosityksikkötason valmistelussa pohjana toimii TakE-kehyykset ja siinä on huomioitu toimialojen esittämien lakimuutosten taloudelliset vaikutukset, varauduttu Kunta-alan työ- ja virkaehtosopimuksen mukaisiin sopimuskorotuksiin.

Liitteenä on taloussuunnitelma 2024–2026 jota esitetään Kaupunkisuunnittelulautakunnan talousarvioksi 2024 ja taloussuunnitelmaksi vuosille 2025–2026.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen henkilöstösuunnitelma vuodelle 2024 esitellään kokouksessa ja lisätään päätöksen liitteeksi.

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelukeskus talousarvioesitys 2024
- 2 Henkilöstösuunnitelma KSK 2024-2026

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

49/52

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 105

27.09.2023

§ 105

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja:

Kaupunkisuunnittelulautakunta ei käytä kuntalain 92 §:n mukaista otto-oikeuttaan seuraaviin päätöksiin:

Päätöspöytäkirja

Asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmän kehitys -
pilotointivaiheen pääkumppani

Yleiset asiat § 1/2023

Kaupunkisuunnittelukeskus 3069/00.04.00/2023

Kaupunkisuunnittelujohtaja 11.09.2023

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Asemakaavojen vähähiilisyiden arviointimenetelmän kehitys –
pilotointivaiheen pääkumppani

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 97, § 98, § 99, § 100, § 101, § 102, § 104, § 105

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 103

Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava-asioissa

Yleiskaavan ja asemakaavan hyväksymistä koskevaan päätökseen saa hakea muutosta kunnallisvalituksella Helsingin hallinto-oikeudelta.

Valitusaika on 30 päivää. Kunnan jäsenen katsotaan saaneen päätöksestä tiedon seitsemän päivän kuluttua siitä, kun pöytäkirja on nähtävänä yleisessä tietoverkossa.

Valituksen saa tehdä

- se, jota päätös koskee,
- se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa (asianosainen) sekä
- kunnan jäsen.

Poikkeus: Vaikutukseltaan vähäisen muun kuin ranta-asemakaavaa koskevan kaavamuutoksen hyväksymistä koskeva päätös

Valituksen saa tehdä vain se, jonka oikeuteen, velvollisuuteen tai etuun päätös välittömästi vaikuttaa.

Vaikutukseltaan vähäisenä ei ole pidettävä asemakaavan muutosta, jossa muutetaan rakennuskorttelin tai muun alueen pääasiallista käyttötarkoitusta, supistetaan puistoja tai muita lähivirkistykseen osoitettuja alueita taikka nostetaan rakennusoikeutta tai rakennuksen sallittua korkeutta ympäristöön laajemmin vaikuttavalla tavalla, heikennetään rakennetun ympäristön tai luonnonympäristön arvojen säilymistä taikka muutetaan kaavaa muulla näihin rinnastettavalla tavalla.

Sen lisäksi alueellisella ympäristökeskuksella ja muulla viranomaisella on toimialaansa kuuluvissa asioissa oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä. Valitusoikeus on myös maakunnan liitolla ja kunnalla, joiden alueella kaavassa osoitetulla maankäytöllä on vaikutuksia. Rekisteröidyllä paikallisella tai alueellisella yhteisöllä on toimialaansa kuuluvissa asioissa toimialueellaan oikeus valittaa kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä.

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

- päätös on syntynyt virheellisessä järjestyksessä,
- päätöksen tehnyt viranomainen on ylittänyt toimivaltansa tai
- päätös on muuten lainvastainen.
-

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,
- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

- päätös, josta valitetaan, alkuperäisenä tai jäljennöksenä sekä
- todistus tiedoksisaantipäivästä.

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

Puhelin: 029 56 42000
Telekopio: 029 56 42079
Sähköposti: helsinki.hao@oikeus.fi
Virastoaika: 8.00 – 16.15

Valituksen voi tehdä myös hallinto- ja erityistuomioistuinten asiointipalvelussa osoitteessa <https://asiointi2.oikeus.fi/hallintotuomioistuimet>

Omalla vastuulla valituskirjelmän voi lähettää postitse tai lähetin välityksellä. Postiin valitusasiakirjat on jätettävä niin ajoissa, että ne ehtivät perille viimeistään valitusajan viimeisenä päivänä ennen viraston aukioloajan päättymistä.

Omalla vastuulla valituksen voi toimittaa ennen valitusajan päättymistä myös telekopiona tai sähköpostilla. Määräajassa toimitettava asiakirja on lähetettävä ennen määräajan päättymistä lainkäyttöviranomaiselle siten, että asiakirja on viranomaisen käytettävissä vastaanottolaitteessa tai tietojärjestelmässä.

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1455/2015) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.