

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 14

§ 14

Logen, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 150527, 61. kaupunginosa Viherlaakso

Valmistelijat / lisätiedot:
Mikkola Jenni
Westerlund Ina
Pennanen Tarja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Logenin asemakaavoituksen pohjaksi.

1.1

Kaupunkikuva ja mitoitus

Kaavamuutosaluetta suunnitellaan tiiviinä ja matalana asuinrakentamisen alueena. Alueen rakentamista tutkitaan suunnittelualueetta ympäröivää asuinrakentamista hieman tehokkaampana, noin 0.3–0.4 tonttitehokkuudella. Suunnittelussa tutkittavia asuinrakennustyyppisiä ovat erillis-, pari-, rivi- ja pienkerrostalot. Asuinrakennusten pääasiallinen kerrosluku on kaksi ja korkeimmillaan rakennuksissa voi olla kolme kerrosta.

Suunnittelun yhteydessä selvitetään olemassa olevan seurantaloon historialliset arvot ja säilyttämisen tai purkamisen mahdollisuudet.

Suunnittelun yhteydessä selvitetään olemassa olevan teletilarakennuksen ja maston siirtomahdollisuuksia alueen sisällä.

1.2

Viherympäristö ja luonto

Kaavamuutoksella tavoitellaan yleisilmeeltään vihreää ympäristöä. Rakennukset ja pihatilat sovitetaan maastoon maastonmuotoja huomioiden. Piha-alueilla suositaan vettä läpäiseviä pintoja sekä luontopohjaisia hulevesiratkaisuja. Piha-alueilla pyritään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään olemassa olevaa puustoa ja varataan tilaa suurikokoisiksi kasvavien puiden istuttamiselle.

Suunnittelun yhteydessä selvitetään alueen luontoarvot ja varmistetaan lähialueen ekologisten yhteyksien toimivuus.

1.3

Liikenne ja pysäköinti

Suunnittelun yhteydessä selvitetään muutoksen liikenteelliset vaikutukset lähialueelle. Lähialueen liikennealueiden toimivuutta pyritään tarvittaessa parantamaan. Liikenteen suunnittelussa huomioidaan erityisesti kävely- ja pyöräily-yhteyksien turvallisuus.

Suunnittelun yhteydessä tutkitaan Turuntien katualueen tilavarausta suunnittelualueen viereiseltä osuudelta. Tilavarauksessa huomioidaan eri kulkumuotojen tulevaisuuden tarpeet. Jos tilavarauksen myötä on mahdollista, muutetaan katualuetta korttelialueeksi.

Rakennusten ja piha-alueiden sijoittelussa huomioidaan Turuntien ja Kehä II:n liikenteen aiheuttama melu ja ilmanlaatu.

Alueen suunnittelun yhteydessä varmistetaan lähialueen yleisen pysäköinnin kehittämismahdollisuudet.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "1.1 ensimmäisen kappaleen tilalle: Alueen rakentamista tutkitaan suunnittelualueella ympäröivän asuinrakentamisen mukaisena, tonttitehokkuudella 0,2...0,3. Suunnittelussa tutkittavia asuinrakennustyyppinä ovat erillis-, pari- ja rivitalot. Asuinrakennusten kerrosluku on korkeintaan kaksi. Suunnittelun yhteydessä... (jatkuu kuten pohjaesityksessä)".

Nevanlinna teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Lautakunta päättäneen, että Logenin asemakaavoitusta ei toistaiseksi edistetä".

Sammallahti teki seuraavan muutosehdotuksen: "Ensimmäisessä kappaleessa tutkittava tonttitehokkuus 0.4–0.6".

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty Nevanlinnan hylkäysehdotus sekä Sammallahden muutosehdotus raukeavat kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu muutosehdotus, ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) vastaan, päättäneen hyväksyä asian esittelijän pohjaehdotuksen mukaisena.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestysten jälkeen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa asuinrakentamista Turuntien ja Kehä II:n risteyksen tutumassa sijaitsevalle alueelle. Kaavamuutoksessa tutkittava alue on kokonaisuudessaan noin kahden hehtaarin (ha) kokoinen ja ulottuu Turuntieltä Kirsikkaportille.

Suunnittelualueelle laaditut tavoitteet pohjautuvat Viherlaakson kehittämisen periaatteisiin.

Logenin alueen suunnittelu on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuosina 2015–2016 ja uudelleen vuodesta 2021 lähtien. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti vuoden 2021 työohjelman käsittelyn yhteydessä, että Logenin alueen suunnittelu tulee kytkeä Viherlaakson laajemman alueen suunnitteluun. Viherlaakson kaupunginosan pitkän aikavälin suuntaa antavat Viherlaakso 2040 -periaatteet valmistuivat syyskaudella 2023.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 18.9.2017, 7.10.2020 ja 15.1.2024 kirjatulla hakemuksilla.

Maanomistus

Alueen pohjoisin osa, korttelin 61099 tontti 9 sekä tila 421-3 ovat Elisa Oyj:n omistuksessa. Keskellä sijaitseva alue, korttelin 61099 tontti 10 on Kameleontten Ab:n omistuksessa. Eteläosan suojaviheralue (Logeninlaita) on pääosin Espoon kaupungin omistuksessa. Aivan eteläisin osa suojaviheralueesta (Logeninlaita) on Väyläviraston omistuksessa.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Viherlaakson kaupunginosassa. Aluetta rajaa pohjoisessa Turuntie, idässä Kehä II ja etelässä Kirsikkaportti -katu. Läntiseltä osaltaan alue rajautuu pientaloalueeseen. Viherlaakson paikalliskeskukseen on matkaa noin puoli kilometriä.

Suunnittelualueen keskellä sijaitsee Logenin nuorisoseuratalo, joka on rakennettu 1950-luvulla. Logenin julkisivut ovat vihreäksi maalattua lautaa ja katto punaista peltiä. Rakennus on aikoinaan toiminut juhla- ja kokoustilana, mutta toimintaa ei ole ollut viimeiseen kymmeneen vuoteen.

Huonosti eristetty rakennus on ollut ilman lämmitystä ja vettä useamman vuoden. Rakennusta ympäröi pieni avoin piha-alue. Ajojie tontille on Turuntietä.

Köysitien päässä, lähellä Turuntietä sijaitsee isohko Elisa Oyj:n punatiilinen teletilarakennus. Teletilarakennuksen yhteyteen on rakennettu vaaleaksi rapattu asuinsiipi. Rakennusten koillispuolella on 40 metriä korkea telemasto. Rakennukset on rakennettu 1960-luvulla.

Maisemallisesti avokalliot ja niiden yhteydessä kasvava puusto ovat leimaa-antava piirre Logenin alueelle. Kallioiden puusto on mäntyvaltaista ja etenkin itäosassa on myös vanhoja lakkapäämäntyjä sekä keloja. Kallioalueet sijoittuvat suunnittelualueen keskiosaan ja maaston korkeimmille kohdille. Mäkialueen reunoilla kasvillisuus on sekametsää ja lehtoa.

Alueelle on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2017 ja luontoselvitys vuonna 2018. Selvitysten mukaan Logenin alueella ei ole merkittäviä luontoarvoja, jotka estäisivät alueen käyttämisen rakentamiseen. Liito-oravasta on Logenin lähialueelta havaintoja ja sen etelä-pohjoissuuntaiset kulkuyhteydet tulee turvata joko Logenin kautta tai vaihtoehtoisia reittejä pitkin. Suosituksena on myös, että lepakoiden mahdollisen esiintymisen vuoksi Logenin rakennuksen mahdollinen purku tehtäisiin marrasmaaliskuussa, jolloin lepakot ovat talvehtimispaikoissaan.

Liikenteellisesti alue sijaitsee Turuntien ja Kehä II:n risteyksen läheisyydessä, joten alue on hyvin saavutettavissa autolla. Alue liittyy liikenneverkkoon päättävien tonttikatujen Köysitien ja Kirsikkaportin kautta. Alueen kohdalla Turuntielä sijaitsee bussipysäkkipari, jota käyttää usea bussilinja, kuten Elielinaukiolta Leppävaaran kautta Espoon keskukseen liikennöivä runkobussi. Turuntien ja Kehä II:n varressa kulkee hyvät kävelyn ja pyöräilyn yhteydet.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on Helsingin seudun vaihemaakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Alueen länsireunaan on osoitettu sijainniltaan ohjeellinen pohjois-eteläsuuntainen virkistysyhteys. Aluetta rajaavat Turuntie ja Kehä II on osoitettu kaksiajorataisina pääteinä tai pääkatuina ja näiden liittymä on esitetty eritasoliittymänä.

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

Asemakaava

Voimassa olevissa kaavoissa suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), tehokkuusluvun ollessa $e=0.6$. Suunnittelualueen keskiosa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y),

tehokkuusluvun ollessa $e=0.3$. Kerroslukuna molemmilla korttelialueilla on kaksi. Korttelialueiden pohjoislaidalle on osoitettu liittymäkielto Turuntielle. Suunnittelualueen eteläisin osa on varattu suojaviheralueeksi (EV) (Logeninlaita).

Taustaa

Alueen kaavoitus asumiseen on ollut keskimmäisen, korttelin 61099 tontin 10 omistajan tavoitteena jo pitkään. Alkujaan tavoitteena on ollut hyvin tehokas kerrostalorakentaminen, joka herätti suurta vastustusta alueen naapurustossa. Kaavoitusprosessia ei kerrostalosuunnitelmilla ole käynnistetty. Alueen kaavoitusta pohdittaessa on nähty tarkoituksenmukaiseksi tutkia myös viereisten alueiden maankäytön kehittämistä (Korttelin 61099 tontti 9 ja suojaviheralue Logeninlaita).

Logenin alueen suunnittelu on ollut kaavoituksen työohjelmassa vuosina 2015–2016 ja uudelleen vuodesta 2021 lähtien.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti vuoden 2021 työohjelman käsittelyn yhteydessä, että Logenin alueen suunnittelu tulee kytkeä Viherlaakson laajemman alueen suunnitteluun.

Alueen asemakaavoitus on vuoden 2021 jälkeen odottanut Viherlaakson laajemman alueen suunnitteluperiaatteiden valmistumista. Periaatteet valmistuivat syyskaudella 2023. Viherlaakso 2040 -nimellä kulkevia periaatteita valmisteltiin yhdessä asukkaiden ja yritysten kanssa. Laajemman alueen kehittämisen tavoitteena on lisätä alueen elinvoimaa ja tarjota monipuolisia asumisvaihtoehtoja eri ikäisille ja eri elämäntilanteissa oleville asukkaille. Viherlaakson kehittämisen periaatteet ovat yleisluonteinen suunnitelma alueen tulevaisuuden kehityssuunnista, joita tarkennetaan kaavoituksessa yhdessä asukkaiden ja muiden sidosryhmien kanssa. Logenin suunnittelualueelle laaditut tavoitteet pohjautuvat Viherlaakson kehittämisen periaatteisiin.

Alueen asukkaat ovat tuoneet ilmi ajatuksiaan Logenin alueen kehittämisestä muun muassa Viherlaakson kehittämisperiaatteiden laatimisen yhteydessä. Asukasmielipiteissä pääsääntöisesti vastustetaan alueen rakentamistehokkuuden nostoa ja alueen metsäisiä osia toivottaisiin säästettävän. Mikäli alueelle esitetään rakentamista, niin sen toivotaan koostuvan pientaloista ja sopeutuvan ympäristöönsä. Huolta asukkaissa aiheuttaa erityisesti lisääntyvä liikenne.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Kaupunkikuva ja mitoitus

Alueelle haetaan asemakaavan muutosta, jotta alue voitaisiin muuttaa asuinrakentamiseen. Vuosien 2015–2019 välillä on alueelle laadittu erilaisia, pääosin kerrostalorakentamiseen tähtäviä suunnitelmaluonnoksia. Viimeisimmät vuoden 2019 suunnitelmat ovat olleet liitteenä 7.10.2020 kirjatussa kaavoitushakemuksessa. Vaihtoehdoissa on niin kerrostalorakentamista, kuin tiivistä pientalorakentamistakin. Vaihtoehtojen tehokkuudet vaihtelevat $e= 1.0–0.57$ välillä.

Alueen sovittamisen viereisen pientaloalueen miljööseen, vehreyden säilyttämisen, maastonmuotojen ja asukasnäkökulman huomioimisen vuoksi valmistelu suosittaa, että alueen rakentamista tutkitaan hakemuksen liitemateriaalin esittämää tehokkuutta väljempänä.

Tavoitteeksi on esitetty suunnittelualuetta ympäröivää pientalorakentamista hieman tehokkaampaa tiivistä ja matalaa rakentamista. Ympäröivällä alueella tehokkuudet ovat $e=0.2-0.3$ välillä ja suunnittelualueelle on ehdotettu tutkittavaksi tehokkuudeksi noin $e=0.3-0.4$.

Suunnittelussa tutkittavia asuinrakennustyypppejä ovat erillis-, pari-, rivi- ja pienkerrostalot. Alueen ei tarvitse koostua vain yhdestä rakennustyyppistä, vaan riippuen suunnitteluratkaisusta alueella voisi olla useampaakin tyyppiä. Pääasiallisesti kerrosluvuksi esitetään kahta. Suunnitteluväljyyden luomiseksi ja mm. maastonmuotoihin sovittamisen vuoksi osaa rakennuksista voisi kuitenkin tutkia myös kolmikerroksisina.

Olemassa olevalle seurantalolle on aiemmin haettu rakennussuojelua rakennussuojelulain perusteella. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ei määrännyt Logenin nuorisoseurantaloa suojeltavaksi rakennussuojelulailla. Päätöksessä todettiin, että rakennuksen historialliset arvot ja säilyttämisen tai purkamisen mahdollisuudet tulee ratkaista kaavoituksen yhteydessä.

Alueella oleva suurehko teletilarakennus on mahdollista purkaa, mikäli alueelle rakennetaan uusi laitetila. Uudisrakennuksena laitetila veisi huomattavasti pienemmän pinta-alan ja sen sijoittumista alueelle voitaisiin tutkia vapaammin. Myös teletilaan kiinteästi liittyvän maston siirtoa voidaan tutkia. Siirron esteeksi voivat muodostua suuret siirtokustannukset.

Viherympäristö ja luonto

Viherlaakso mielletään alueena nimensä mukaisesti vehreäksi asuinalueeksi. Kaavamuutosalueen pihatiloista tavoitellaan tämän mukaisesti vehreitä. Pihojen vehreys voidaan toteuttaa maanvaraisilla ja kerroksellisilla istutuksilla sekä säilyttämällä nykyistä puustoa ja kasvillisuutta. Sovittamalla rakentaminen oleviin maastonmuotoihin mahdollistetaan puuston ja alueen kalliometsäisien luonteen säilyttämistä osana uutta rakentamista.

Ilmastonmuutoksen myötä sopeutumistoimenpiteisiin on kiinnitettävä rakentamisessa huomiota. Piha-alueilla tulee suosia vettä läpäiseviä pintoja, kuten kivituhkaa, nurmikiveä ja kasvillisuutta, jolla vähennetään syntyvien hulevesien määrää. Hulevesien hallinnassa tulee pyrkiä hyödyntämään luontopohjaisia ratkaisuja, kuten sadepuutarhoja ja hulevesipainanteita. Hulevesien hallinnan lisäksi nämä luovat pihaille miellyttävää pienilmastoa, lisäävät vehreyttä ja tukevat luonnon monimuotoisuutta.

Kaavamuutosalueella on liito-oravalle soveltuvaa metsäaluetta ja lähialueilla on havaintoja liito-oravasta. Alueen luontoselvitys päivitetään luontoarvojen nykytilan kartoittamiseksi ja aiempien tulosten perusteella kiinnittäen erityisesti huomioita liito-oravaan. Myös kaavamuutosalueen merkitys laajemmassa ekologisessa verkostossa tunnistetaan ja tarpeelliset ekologiset yhteydet turvataan ja yhteensovitetaan rakentamisen kanssa.

Liikenne ja pysäköinti

Ajoyhteys kaavamuutosalueelle on pientaloalueen tonttikaduilta Köysitieltä ja Kirsikkaportista. Kaavamuutoksen tuottaman autoliikenteen vaikutukset ympäristöön, kuten liikennemäärän kasvu, liikenneturvallisuus ja melu selvitetään ja arvioidaan. Myös lähialueen liikennejärjestelyiden toimivuus

ja koulureittien turvallisuus varmistetaan. Tarvittaessa liikennejärjestelyihin suunnitellaan parannustoimenpiteet. Erityistä huomiota suunnittelussa kiinnitetään jalankulku- ja pyöräily-yhteyksiin.

Turuntien katualue on alueen kohdalla hyvin leveä. Tutkitaan mahdollisuutta kaventaa katualuetta ja liittää siitä osa korttelialueeksi. Turuntien tilavarauksessa huomioidaan eri kulkumuotojen ja katupuiden tarvitsema tila.

Turuntien ja Kehä II:n liikenne aiheuttaa alueelle melua ja heikentää ilmanlaatua. Suunnittelussa, kuten rakennusten ja oleskelu- ja leikkialueiden sijoittelussa huomioidaan melu ja ilmanlaatu.

Kaavamuutosalueen lähiympäristössä on vähän yleisiä autopaikkoja. Tavoitteena on varmistaa riittävä määrä yleisiä autopaikkoja lähialueelle. Yleisiä autopaikkoja voidaan tutkia esimerkiksi Köysitien ja Kirsikkaportin katualueille kadunvarsipysäköintinä.

Selvitykset

Alueelle on tehty liito-oravaselvitys vuonna 2017 (Ympäristötutkimus Yrjölä Oy) ja luontoselvitys vuonna 2018 (Luontotieto Keiron Oy). Luontoselvitysten päivitys ja muuta tarvittavaa selvitysaineistoa laaditaan valmisteluprosessin aikana.

Perittävät maksut

Asemakaavan muutoksen hakijoille on ilmoitettu, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimis- ja käsittelykuluja.

Sopimusneuvottelut

Asemakaavan muutokseen liittyy maankäyttösopimus.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 2. luvun 3 §:n 24 kohdan mukaan kaupunginhallitus hyväksyy muut kuin vaikutukseltaan merkittävät asemakaavat ja asemakaavan muutokset, joihin liittyy maankäyttösopimus.

Liitteet

1 Äänestystulosraportti § 14

Oheismateriaali

- 150527 Logen kaavan lähtökohdat ja tavoitteet