



Kaupunkisuunnittelulautakunta

31.01.2024

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 31.01.2024 klo 17:30 - 21:18

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	poistui klo 19:55, poissa §:t 13-21
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	poistui klo 20:48
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Järvenpää Minna	arkkitehti	klo 17:30-19:00
	Koivula Olli	suunnitteluinsinööri	klo 17:30-19:00
	Sikiö Sampo	aluearkkitehti	klo 17:30-19:00

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Emma-Stina Vehmanen
pöytäkirjantarkastaja

Antti Aarnio
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 07.02.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 11		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 12		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 13	1	Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2024, pöydälle 17.1.2024	6
§ 14	2	Logen, asemakaavan muutos, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 150527, 61. kaupunginosa Viherlaakso	11
§ 15	3, 4	Sepänkallionrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 331300, 26. kaupunginosa Mankkaa (Kh-Kv-asia)	20
§ 16	5, 6	Kulttuuriauquio, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210314, 12. kaupunginosa Tapiola	31
§ 17	7	Finnoon Isoniitty, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 430616, 30. kaupunginosa Nöykkiö	45
§ 18	8	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2024 käyttösunnitelman hyväksyminen	52
§ 19		Espoon yleiskaava 2060 kaavaluonnoksen käsittely	55
§ 20		Päätöksiä ja kirjelmiä	58
§ 21		Viranhaltijoiden päätökset	59

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

4/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 11

31.01.2024

§ 11

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 24.1.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 12

31.01.2024

§ 12

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Emma-Stina Vehmanen §:t 11-12 ja Antti Aarnio §:t 13-21.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8

17.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 13

31.01.2024

Asianumero 3930/00.01.02/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 13

§ 13

Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2024, pöydälle 17.1.2024

Valmistelijat / lisätiedot:

Puustinen Jenni

Leino Essi

Kaitanen Susanna

Keränen Ossi

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2024,

2

valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki seuraavat muutokset:

- 1) Matinkylässä kohde Kirjakatu, alue 330504 poistetaan työohjelmasta. Kaavamuutoksen hakijat ovat peruuttaneet hakemuksensa,
- 2) Leppävaaraan lisätään uusi kohde Mäkkylänkuja, alue 116202.

Keskustelun aikana Järvinen Portinin kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

Vehmanen poistui kokouksesta keskustelun aikana klo 19:55.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 14.2.2024
pidettävään kokoukseen

Selostus

Kaupunkisuunnittelun työohjelma valmistellaan vuosittain kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltäväksi. Työohjelma sisältää aikatauluineen keskeiset Espoon yleis-, ja asemakaavoituskohteet ja liikennesuunnittelun työkohteet vuodelle 2024.

Kaupunkisuunnittelun työohjelman lähtökohtana on valtuuston hyväksymä Espoo-tarina valtuustokaudeksi 2021–2025. Espoo-tarina on kaupungin toimintaa ja kehittämistä ohjaava strategia, joka sisältää vision, arvot ja toimintaperiaatteet sekä valtuustokauden tavoitteet. Sovitamme yhteen hakijan ja kaupungin tavoitteita. Kaupunkisuunnittelukeskuksen työtä ohjaavat tavoitteet liittyvät muun muassa kestäväan kasvuun, eläviin keskustoihin, pientalorakentamisen edellytysten parantamiseen, työpaikkatonttien riittävyteen ja hiilineutraaliuden saavuttamiseen. Espoo on keskusten verkostokaupunki, jota kehitetään alueiden vahvuuksien mukaan.

Yleiskaavoitus

Espooseen laaditaan koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Koko kaupungin kattava Espoon yleiskaava 2060 on yleispiirteinen maankäytön ja liikenteen suunnitelma, jolla ohjataan kaupunkirakenteen kehitystä ja yhteensovitetään eri toimintoja. Espoo-tarinan mukaisesti kasvua suunnataan kaupungin eteläisiin osiin sekä raideliikenteen ja muiden hyvien joukkoliikenneyhteyksien varteen. Yleiskaava laaditaan yhteistyössä asukkaiden, sidosryhmien ja asiantuntijoiden kanssa.

Espoon yleiskaava 2060 kaava laaditaan niin, että ajantasaiset tuoreet osayleiskaavat säilyvät alueillaan oikeusvaikutteisina, mutta ne sovitetaan osaksi kokonaiskaavaa mittakaavaltaan ja esitystavaltaan. Kaupunginhallitus hyväksyi kaavan tavoitteet vuonna 2023. Vuonna 2024 laaditaan yleiskaavaluonnos ja kerätään siitä näkemykset jatkovalmistelun tueksi.

Laaja-alainen Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava hyväksyttiin kesällä 2021 ja Elyn päätöksestä jättämän oikaisukehotuksen johdosta yleiskaavaa tarkistettiin. Valtuuston uusi hyväksymispäätös yleiskaavasta tehtiin marraskuussa 2021. Hallinto-oikeus hylkäsi ratkaisussaan tammikuussa 2023 kaikki valitukset yleiskaavasta. Hallinto-oikeuden ratkaisuun on haettu muutosta korkeimmasta hallinto-oikeudesta, jonka ratkaisua odotetaan vuodelle 2024. Hyväksymiskäsittelyn ulkopuolelle

jätettyjen alueiden yleiskaavallinen ratkaisu osoitetaan Espoon yleiskaava 2060:ssä.

Pohjois-Espoossa laaditaan jatkosuunnittelua tukevat maankäytön tarkastelut Histaan ja Oittaa-Korsbacka-Tollinmäkeen.

Seutuyhteistyössä jatketaan asiantuntijayhteistyötä maakunnan liiton kanssa koko kaupungin yleiskaavatyöhön liittyen, vaikka maakuntakaavatoita ei juuri nyt vireillä.

MAL 2023 -suunnitelma on hyväksytty syksyllä 2023 HSL:n hallituksessa, Helsingin seudun yhteistyökokouksessa sekä KUUMA-johtokunnassa. Suunnitelman pohjalta on valmisteilla MAL-sopimuksen päivitys valtion ja seudun kuntien kesken.

Liikennesuunnittelu

Yleiskaavan 2060 ja hiilineutraaliustavoitteen 2030 myötä liikennesuunnittelussa tavoitellaan kestävien kulkutapojen osuuden kasvua. Kävelyn edistämistä jatketaan yhteistyössä muiden virastojen kanssa. Pyöräilyn edistämishjelma päivitetään. Joukkoliikenteen ratkaisujen houkuttelevuudella tuetaan kaupungin kehitystä. Autoliikenteen osalta varmistetaan keskeisen verkon sujuvuus kaupungin kasvaessa.

Asemakaavoitus

Asemakaavoitus painottuu keskustojen kehittämiseen ja täydennysrakentamiseen hyvien joukkoliikenneyhteyksien, kaupunkiradan, Länsimetron ja Raide-Jokerin vaikutuspiirissä. Kaupunkirakennetta tiivistämällä luodaan edellytyksiä uusien asuntojen, työpaikkojen ja palvelujen rakentamiselle.

Muun muassa Kiviruukin, Nihtisillan ja Vantinkulman alueilla on käynnissä laajempaa aluetta koskevia maankäytön tarkasteluja. Niiden avulla ohjataan suunnittelua ennen tarkempaan asemakaavoitukseen ryhtymistä.

Kaupunkikeskuksiin suunnitellaan asumista ja monipuolisia palveluita, jolloin niistä tulee viihtyisiä ja vetovoimaisia. Käynnissä on useita keskustojen kehittämiseen tähtäviä hankkeita. Tapiolan keskustassa Kulttuuriaukion ympäristöön suunnitellaan kulttuuritoimintojen laajentamista, uutta toimistotilaa ja asumista. Osana Espoon keskuksen uudistumisesta alueen julkiset ja kaupalliset palvelut paranevat Virastopihan ja Espoontorin asemakaavamuutoksilla. Leppävaaran keskustan kehittäminen jatkuu ideakilpailun pohjalta.

Kaavoituksella varaudutaan kaupungin kasvuun varaamalla rakentamismahdollisuuksia eri puolilla kaupunkia ja varmistamalla riittävä

ja monipuolinen asuntovaranto. MAL 2023 -suunnitelmassa Espoolle on kirjattu 1,2 miljoonan kerrosneliömetrin asuntokaavoitustavoite nelivuotiskaudelle 2024–2027. Työohjelman merkittäviä asuntokohteita on rantaradan varrella Keran aseman pohjoispuolella sekä metron ympäristössä Otaniemessä ja Finnoossa. Suurpellon keskustan pohjoispuolen asemakaavoitus jatkuu tehdyn kaavarunkotyön pohjalta.

Pientalorakentamiseen luodaan uusia mahdollisuuksia kaikilla suuralueilla tiiveimpien keskusta-alueiden ulkopuolella. Pientaloalueiden kaavoitus pääsee vauhtiin Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaavan alueella, kun kaava tulee lainvoimaiseksi. Viiskorven ja Kalajärven asemakaavojen valmistelua jatketaan siten, että alueelle muodostuu monipuolisia kerrostalojen ja pientalojen keskuksia, niin sanottuja vartin kaupunkikyliä. Pientalorakentaminen tukeutuu näihin keskuksiin. Antinmäki II - Niipperinniityn ja Nupurinkallion asemakaavoituksen tueksi laaditaan tavoitteet.

Espoon elinvoimaisuuden kannalta monipuolinen yritystontti- ja toimitilarajonta on tärkeää. Keilaniemen eteläosien kehittämisen periaatteet ja Keilalahdenkaarten pääkonttoritasoisen toimistorakennuksen mahdollistava asemakaava ovat valmisteilla. Espoontorin kauppakeskuksen laajentumisen mahdollistava kaavamuutos etenee. Elinkeinokohteita otetaan tarvittaessa työn alle joustavasti myös kesken ohjelmakauden.

Työohjelmassa on monia päiväkot-, koulu- ja muita palvelutiloja kasvavan väestön tarpeita varten. Mattlidenin ruotsinkielisen koulukeskuksen ja Postipuun koulun kaavoitus on käynnissä. Uutena kohteena työohjelmaan nousee Laurinlahden koulun ja päiväkodin laajennukseen tähtäävä kaava. Monissa laajemman alueen asuntokaavoissa varaudutaan myös palvelujen tonttivarantoon.

Myös Espoon arvokkaita kulttuuriympäristöjä turvataan asemakaavoituksenkin keinoin.

Kaavoituksella turvataan tärkeät luontoarvot sekä tuetaan ekosysteemipalveluja, ilmastonmuutokseen sopeutumista ja luonnon monimuotoisuutta kokonaisuutena, luonnon ydinalueista viherkattoihin ja katupuihin. Espoon tonttikohtainen viherkerrointyökalu otetaan käyttöön. Asemakaavoituksen vähähiilisyyden arviointimenetelmän (AVA) käyttöönottoa testataan.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 8

Päätösehdotus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

10/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 8

17.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 13

31.01.2024

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy kaupunkisuunnittelun työohjelman 2024,

2

valtuuttaa kaupunkisuunnittelukeskuksen tekemään työohjelmaan tarvittavat tekniset korjaukset.

Käsittely

Puheenjohtaja Kivekkään kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 31.1.2024 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

1 Kaupunkisuunnittelun työohjelma 2024

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

11/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 14

31.01.2024

Asianumero 4044/10.02.03/2023

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

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

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

Suunnittelun yhteydessä selvitetään olemassa olevan teletilarakennuksen ja mastons 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 suunnittelualueetta ympäröivän asuinrakentamisen mukaisena, tonttitehokkuudella 0,2...0,3. Suunnittelussa tutkittavia asuinrakennustyyppisiä ovat erillis-, pari- ja rivitalot. Asuinrakennusten kerrosluku on korkeintaan kaksi. Suunnittelun yhteydessä... (jatkuu kuten pohjaesityksessä)".

Nevanlinna teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Lautakunta päättäne, 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 risteuksen 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.

Suunnittelualan 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. Ajotie tontille on Turuntieltä.

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 päätyvien tonttikatujen Köysitien ja Kirsikkaportin kautta. Alueen kohdalla Turuntielle 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 suunnittelualan pohjoisosa on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten korttelialueeksi (ET), tehokkuusluvun ollessa $e=0.6$. Suunnittelualan keskiosa on osoitettu yleisten rakennusten korttelialueeksi (Y), tehokkuusluvun ollessa $e=0.3$. Kerroslukuna molemmilla korttelialueilla on kaksi. Korttelialueiden pohjoislaidalle on osoitettu liittymäkielto Turuntielle. Suunnittelualan 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 syyskuudella 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. Vaihtoehtoissa 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 asuinrakennustyyppisiä 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 yhteensovitetään 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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

19/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 14

31.01.2024

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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	20/61
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	16.08.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 15	31.01.2024

Asianumero 1079/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 15

§ 15

Sepänkallionrinne, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 331300, 26. kaupunginosa Mankkaa (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Vallden Aila
Saari Ulla
Soini Mari
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 Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 331300,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 2.4.2007 päivätyn ja 31.1.2024 muutetun Sepänkallionrinne - Smedsbergsbrinken asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, 7460, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 331300.

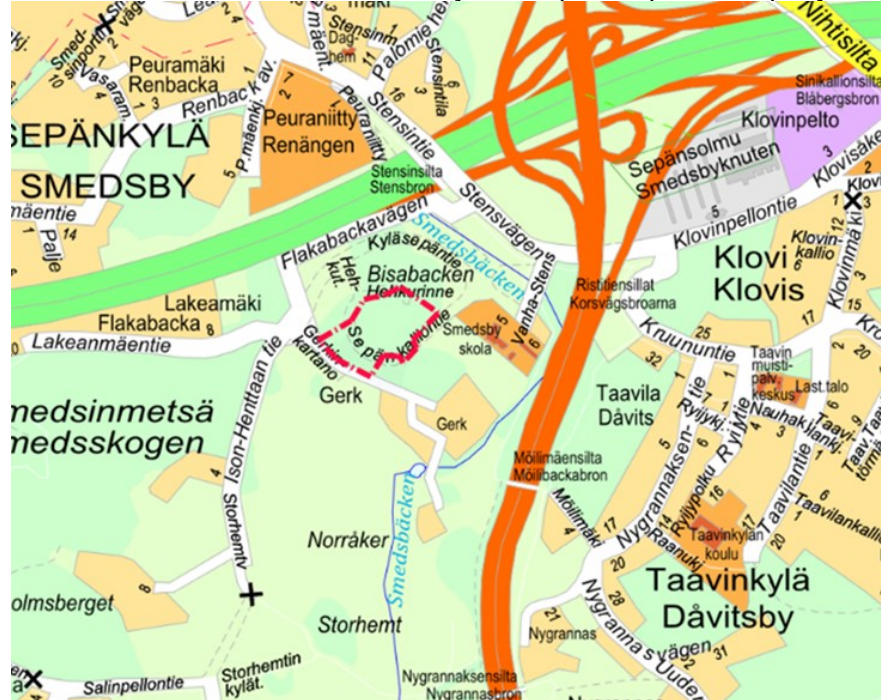
Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Sepänkallionrinteen asemakaava täydentää aiemmin osana Suurpelto IV- asemakaavaa suunniteltua Sepänkallion asuinaluetta. Suunnitelma koostuu pohjoispuoliseen kerrostalorakentamiseen kytkeytyvästi kerrostalokorttelista ja Sepänkalliontien eteläpuolella kulttuurimaisemaan sovitetusta pientalokorttelista. Kaava-alueen asuinrakennusoikeus on noin 10 100 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Sepänkallionrinne - Smedsbergsbrinken, asemakaavaehdotus ja siihen liittyvä asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7460, katualue, muodostuu uudet korttelit 26213-26214, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 331300.

Vireilletulo

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajilta. Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2005–2006 nimellä Suurpelto IV.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 15.11.2005 nimellä Suurpelto IV ja sitä on tarkistettu 26.4.2010.

Alueen nykytila

Kaava-alue sijaitsee Espoon Matinkylän suuralueen pohjoisosassa Kehä II:n länsipuolella ja Turunväylän eteläpuolella. Yhteys pääväyliä suunnittelualueelle kulkee Nihtisillan, Stensintien ja syksyllä 2023 avatun Kyläsepäntien kokoojakadun kautta. Suunnittelualueelle johtavat tonttikadut Hehkutie ja Hehkurinne ovat rakenteilla. Lähimmät käytössä olevat linja-autopysäkit sijaitsevat Stensintiellä ja Salinpellontiellä.

Kyläsepäntielle on suunniteltu bussipysäkit, joista lähimmät sijaitsevat Gerinkartanon ja Sepänkalliontien liittymien läheisyydessä.

Suunnittelualue rajautuu lännessä ja pohjoisessa Sepänkallion asemakaavan rakennuslupavaiheessa oleviin kerrostalokortteleihin sekä etelässä ja idässä Gerkin tilan päärakennusta ympäröiviin metsä- ja niittyalueisiin. Asemakaava-alueella on kolme yksityisessä omistuksessa olevaa maarekisterikiinteistöä. Lisäksi pienelle osalle kaupungin haltuun siirtynyttä katualuetta tehdään kaavanmuutos. Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria.

Saavuttaessa koillisesta suunnittelualueelle kaupunkikuvaa leimaa Turunväylän tienvarsimiljö. Myös rakenteilla olevat kadut ovat muuttaneet maisemaa. Kokoojakatujen rakentamisen yhteydessä on toteutettu keskeiset kunnallistekniset verkostot, jotka edelleen täydentyvät meneillään olevan tonttikatujen rakentamisen yhteydessä. Varsinainen suunnittelualue on rakentumatonta, pääosin paikoin kallioista kangasmetsää. Kaava-alueella ei ole tunnistettu luonnonsuojelulla suojeltuja luontoarvoja. Kaava-alueen koillispuolella Sepänkallion alarinteen kuusikossa ja Smedsbyn koulua ympäröivässä metsässä on tunnistettu liito-oravan ydinalue. Kaava-alueen itäpuolinen järeämpi puusto on liito-oravan elinaluetta ja muodostaa siirtymäreitin muille elinalueille.

Alueella on normaalisti rakennettavaa maaperää, mutta myös erittäin vaikeasti rakennettavaa rinnettä. Alue on tulvaherkän Gräsanojan valuma-alueen latva-alueita.

Alueesta etelään sijaitsee Smedsby-Hemtans-Dåvitsbyn viljelymaisema, joka on paikallisesti merkittävää kulttuuriympäristöä. Maisema-alueen keskeisimmät osat on tarkoitus säilyttää avoimina, mutta maisema-alueen länsireuna on tavoitteena rakentaa ja virkistysalueeksi jääville osille on tarkoitus sijoittaa reittejä ja liikuntatoimintoja. Kyläsepäntien asemakaavassa on varauduttu laajojen alueellisten hulevesijärjestelyiden toteuttamiseen.

Kaava-alueen eteläpuolella on vuonna 2023 muinaisjäännösrekisteriin lisätty kellarikuoppa, jonka varoalue ulottuu aivan kaava-alueen eteläreunaan. Kaava-alueen läheisyydessä Sepänkalliontien itäpuolella on laajempi Bengstby-Stensin muinaisjäännösalue (keskiaikainen kylämäki).

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä kaakon puolella sijaitsee ruotsinkielinen Smedsby skola. Suurpellon Opinmäen koulu, kansainvälinen koulu ja päiväkotikielinen Kehä II:n ylikulkusillan kautta saavutettavissa oleva Taavinkylän koulu sijaitsevat reilun kilometrin päässä kaava-alueesta. Lähimmät päivittäistavarakaupat sijaitsevat Suurpellon keskustassa, Sinimäessä ja Kauniaisissa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Alueella on voimassa Uusimaa 2050-kaava ja siihen liittyvä Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Kaava-alue on maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaksi pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi, joka tukeutuu kestäväan liikennejärjestelmään ja tukee verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Suurpeltoon ei maakuntakaavassa ole osoitettu kulttuurimaisema-alueita tai virkistysyhteyksiä.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Nyt laadittu asemakaava ja asemakaavan muutos sijoittuu merkinnän uusi asuntoalue (A2 tiivismatala) alueelle. Espoon eteläosien yleiskaavan liitekartan mukaan A2-asuintypologia voi olla myös puoliavointa kerrostalorakentamista. Pohjoispuolella on varauksia työpaikka-alueelle ja lähialueella on varauksia myös julkisen palvelun ja hallinnon alueille. Kehä II:n varteen lähialueelle raidevaraus. Suurpellon keskustan läpi kulkevan pikaraitiotie Matinkylä-Suurpelto-Kera-Leppävaara sisältyy Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen MAL2023 -suunnitelmaan, mutta sen toteutuksesta ei ole päätöksiä. Sepänkallionrinteestä olisi mahdolliseen pikaraitiotiepysäkkiin linnuntietä etäisyyttä noin 150–200 metriä. Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota.

Sepänkallionrinteen alue on pääosin asemakaavoittamaton. Kaava-alueeseen kuuluu pieni osa Sepänkallion asemakaavan katualueesta. Pohjoispuolisessa Sepänkallion asemakaavassa on 6–8 kerroksista kerrostalorakentamista korttelitehokkuudella $e = 1.1–1.6$.

Asemakaavan aiemmat käsittelyvaiheet

Sepänkallionrinnettä on aiemmin suunniteltu osana Suurpelto IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavojen muodostamaa noin 110 hehtaarin laajuista kokonaisuutta Suurpellon keskustan ja Lillhemtin pientaloalueen pohjoispuolella. Kaupunkisuunnittelulautakunta linjasi asemakaavojen tavoitteet 11.4.2007. Nähtävilläolojen jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.1.2012 asemakaavaehdotukset lähetettäväksi kaupunginhallituksen hyväksymiskäsittelyyn. Asemakaavaehdotusten mitoitus oli yhteensä noin 380 000 km². Suunnitelmissa esitettiin laaja tiivis puistokaupunkimainen asuinaluekokonaisuus lähipalveluineen ja työpaikka-alueineen.

Maanomistajien ja kaupungin välillä käytiin pitkään sopimusneuvotteluita, mutta kaavan hyväksymisen edellytyksenä olleita maankäytösopimuksia ei kokonaisuuden laajuuden ja toteutuksen kustannustekijöiden vuoksi syntynyt. Tämän vuoksi kaupunginhallitus palautti 25.3.2019 Suurpelto

IV:n ja Suurpelto V:n asemakaavat uudelleen valmisteluun. Päätöksen mukaan lähtökohdaksi tulee ottaa alueen asemakaavoittaminen vaiheittain osissa. Kaupunginhallitus kehotti kehittämään alueita yhteistyössä maanomistajien kanssa ottaen huomioon kaupunkirakenteen painopisteissä tapahtuneet muutokset ja joukkoliikennejärjestelmän mahdollisuudet. Ensimmäisenä vaiheena asemakaavoitettiin alueen keskeisimmät kokoojakadut ja muut kunnallistekniikan toteutuksen kannalta tärkeät yleiset alueet. Voimassa olevien asemakaavojen pohjalta on toteutettu Salinpellontie, Storhemintie (bussiyhteys Espoon keskus - Suurpelto - Tapiola) ja Kyläsepäntie, joka yhdistää Suurpellon keskustan alueet Nihtisiltaan.

Kaupunginhallituksen päätöksen pohjalta laajemman alueen suunnittelutavoitteita päivittämään, perustelemaan ja havainnollistamaan laadittiin Sepänkallio-Storhemtin kaavarunko. Kaavarungon tavoitteena oli huomioida alueen aseman korostuminen osana Suurpelto-Kera-kehityskäytävää, lähipalvelut ja tehokkaan joukkoliikenteen mahdollistava kaupunkirakenne, päivittynyt tieto luontoarvoista ja ekologiset yhteydet Keskuspuistoon sekä parantaa toteutettavuutta mm. tehostamalla talotyyppejä ja luopumalla pihakansien alaisesta pysäköinnistä vaikeasti rakennettavissa olevilla alueilla. Alue oli edelleen tavoitteena kaavoittaa visuaaliselta ilmeeltään yhtenäisenä ja kulttuurimaisemaan sovitettuna. Kaavarunko esiteltiin kaupunkisuunnittelulautakunnalle 19.1.2022.

Sepänkallionrinteen asemakaava erotettiin omaksi kaava-alueekseen kaupunkisuunnittelun työohjelmassa 2023. Sepänkallionrinne täydentää vuonna 2020 voimaan tullutta Sepänkallion asemakaavaa ja sitä palvelevat kadut on jo asemakaavoitettu. Kaavaehdotusta kehitettiin palautuspäätöksessä mainitut tavoitteet, kaavarunko ja kaavarungon jälkeen täydentyneet liito-oravahavainnot huomioiden. Muutokset aiemmin nähtävillä olleeseen suunnitelmaan olivat olennaisia, joten kaavaehdotus oli tarpeen asettaa uudelleen nähtäville. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti kaavaehdotuksen uudelleen nähtäville asettamisesta 16.8.2023.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli MRA 32 §:n mukaisesti nähtävillä 4.9.–3.10.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme muistutusta. Sepänkallionrinteen lähialueen asutus on vähäistä eikä välittömästi naapurustosta tullut muistutuksia. Yhdessä muistutuksessa kaavaehdotusta kuvailtiin pääosin myönteisesti, mutta haluttiin kiinnitettävän lisää huomiota mm. puuston ja kallioiden säilyttämisestä koskevien kaavamääräysten sitovuuteen, energiatehokkuuteen ja tasapainoiseen asuntojakaumaan. Kahdessa keskenään saman luonteisessa muistutuksessa kritisoitiin yleisesti Espoon kaavoitusta ja vaikutusmahdollisuuksia päätöksenteossa sekä kaikkea uutta rakentamista luonnolle ja ilmastotavoitteille haitallisina. Sepänkallion alue rinnastettiin Keskuspuistoon ja sen reunametsiin.

Nähtävilläoloaikana saatiin kahdeksan lausuntoa tai kannanottoa. Fortum kertoi tarjoavansa kaukolämpöä lämmitysmuodoksi alueelle. Caruna Oy kehotti tarkistamaan muuntamon sijaintia. Helsingin seudun liikenteellä, Helsingin seudun liikenteellä, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ja Espoon kaupunginmuseolla ei ollut huomauttamista kaavaan. Ympäristönsuojelun palvelualue ja Uudenmaan ELY-keskus kiinnittivät huomiota meluntorjuntaan myös siinä tilanteessa, että viereinen voimassa olevan asemakaavan rakentaminen ei ole toteutunut ennen Sepänkallionrinnettä sekä liito-oravan suotuisan suojelutason varmistamiseen kaava-alueen ympäristössä. ELY-keskus edellytti myös, että alueelle johtavien Klovinpellontien ja Stensintien katujen hallinnollista muutosta edistetään asemakaavan toteuttamisen yhteydessä.

Asemakaavaehdotukseen on tehty nähtävilläoloaikana saadun palautteen, ELY-keskuksen kanssa käydyn työneuvottelun ja suunnittelun tarkentumisen pohjalta seuraavia tarkistuksia:

- lisätty rakenteellinen ääneneristävyysvaatimus yhdelle julkisivulle korttelissa 26213 siten, että ohjearvojen saavuttaminen ei ole sidoksissa korttelin 26212 toteutusaikatauluun ja tarkistettu muitakin melua koskevia määräyksiä (10 §)
- lisätty mahdollisuus yhteiskäyttöautopilottiin (12 §)
- lisätty muinaisjäännösalueen merkintä kortteliin 26214 etelärajan tuntumaan
- täsmennetty alueenosan s-1 määräystekstiä siten, että kaava-alueen itälaidalla liito-oravan elinalueen säilyminen ja kehittyminen korostuu
- täsmennetty alueenosan i-2 merkintää ja määräystä siten, että idässä ja etelässä kaava-alueen ulkopuolella kasvavan puuston kasvuedellytykset sekä puuston latvusyhteyksien säilyminen ja kehittyminen korostuvat
- siirretty muuntamon ohjeellista rakennusala siten, että osastoimattoman muuntamon käyttö on mahdollista.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

Kaava-alue käsittää kaksi jo aiemmin asemakaavoitetun Sepänkalliontien toisistaan erottamaa osaa. Kortteliin 26213 on suunniteltu kerrostaloja ja niiden pysäköintiä palveleva LPA-alue. Eteläisemmän rinteeseen sijoittuvan korttelin 26214 rakentaminen on tiivistä erillispientalorakentamista. Asemakaava on suunniteltu pohjoispuolisia Sepänkallion aloituskortteleita väljemmäksi ja monipuolistamaan alueen talotyyppejä. Suunnitelmassa huomioidaan kaava-alueen eteläpuolinen kulttuurimaisema-alue, lähiympäristön liito-oravien elinalueet, niiden väliset kulkuyhteydet sekä liikennemelulta suojautuminen. Koko Sepänkallion alueelle pyritään luomaan yhtenäinen ilme värein, materiaalein ja kattomuodoin.

Mitoitus

Sepänkallionrinteen kaava-alueen pinta-ala on noin 1,7 hehtaaria, josta noin 0,5 hehtaaria on virkistysaluetta. Aluetehokkuus on $e(a)=0,6$. Kokonaiskerrosala on noin 10 100 k-m², joka vastaa laskennallisesti noin 200 uutta asukasta (1 asukas / 50 k-m²).

Korttelialueet

Asuinkerrostalojen kortteli 26213 (AK, LPA)

Korttelissa on viisi asuinkerrostaloa, jotka sijoittuvat viuhkamaiseen sommitelmaan Sepänkalliontien varteen. Selkeämuotoiset rakennukset huomioivat vaihtelevat maastonmuodot. Korttelin keskelle jää laaja runsaspuustoisena ylläpidettävä rakentamaton alue (s-1), jonka säilyttäminen ja kehittäminen puustoisena korttelin piha-alueena tukee sekä maisemakuvallisia tavoitteita että liito-oravien suojelua. Rakentamaton vyöhyke tuo suojavyöhykettä alueen itäpuolella sijaitsevalle liito-oravien kulkuyhteytenä ja elinympäristönä toimivalle puustolle. Suurin sallittu kerrosluku on korttelin kaakkoiskulmassa neljä, valtaosassa korttelia viisi ja pohjoisimmassa rakennuksessa kuusi. Eteläpuolisen kulttuurimaisema-alueen suuntaan avautuvat rakennusten päädyt ja muutenkin korttelin läpi säilyy näkymiä ympäröiville alueille.

Korttelialueen rakennusoikeus on noin 8 500 k-m² ja rakennusoikeudesta johdettu korttelitehokkuus LPA-alueen pinta-ala mukaan lukien noin $e=0,8$. Asuinrakennuksissa on jyrkkä harjakatto ja loivakattoisissa talousrakennuksissa viherkatto. Asuinrakennusten julkisivumateriaalina on tiili.

Autopaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi autopaikka 85 kerrosneliometriä kohden, kuitenkin vähintään 0,5 autopaikkaa asuntoa kohden. Autopaikoista vähintään viisi prosenttia tulee toteuttaa vieraspaikkoina. Velvoiteautopaikkojen määrää voidaan vähentää, jos taloyhtiö sitoutuu yhteiskäyttöautojen tarjoamiseen. Polkupyöräpaikkoja tulee toteuttaa vähintään yksi pyöräpaikka 40 kerrosneliometriä kohden ja niistä vähintään 80 prosenttia tulee sijoittaa katettuun, lukittavissa olevaan ja säältä suojattuun tilaan. Kaikissa pyöräpaikoissa tulee olla runkolukitusmahdollisuus.

Autopaikkojen korttelialue LPA palvelee AK-korttelin 26213 pysäköintiä ja lisäksi sen kautta osoitetaan huoltoyhteys. Luonnontilaisena säilyvää pihatilaa on pyritty lisäämään toteuttamalla LPA-korttelin itäreuna kaksikerroksisena pysäköintilaitoksena. Länsireunaan pysäköinti toteutetaan maantasoisena. Pysäköintilaitos on pyritty sovittamaan maastoon siten, että se säilyy matalana ja sen yli asunnoista säilyy näkymiä.

Erillispientalojen korttelialue 26214 (AO-1)

Kortteli on suunniteltu uudeksi erillispientalojen korttelialueeksi. Alueelle voidaan muodostaa seitsemän Sepänkalliontien kaarta myötäilevää omakotitalotonttia, joille on osoitettu rakennusaloitukseksi 200 tai 250 k-m²:n rakennusoikeus. Tonteille ajetaan ylärinteen puolelta Sepänkalliontieltä. Etupihalle on osoitettu talousrakennukset, autopaikat ja istutuksia. Autopaikkoja tulee toteuttaa kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Korttelialueen asuinkerrosala on yhteensä 1 600 k-m² ja korttelitehokkuus $e = 0.40$. Asuinrakennukset ovat alarinteen puolelta kolmekerroksisia yhden asunnon rinneratkaisuja. Katot ovat harjakattoja ja pääasiallinen julkisivumateriaali puu. Havainnekuvassa rakennusten päädyt on suunnattu etelään maisema-alueen suuntaan ja rakennusten väleistä säilyy näkymiä ympäristöön. Avoimen maisema-alueen ja korttelin väliin jää puustoinen reunavyöhyke.

Liikenne ja ympäristön häiriötekijöiden huomioiminen

Asemakaava perustuu jo asemakaavoitettuihin katuihin. Niiden ja kunnallistekniikan suunnittelussa ja toteutuksessa on varauduttu Sepänkallionrinteen asuinrakentamiseen. Sepänkalliontien varressa on aluevaraus yleistä pysäköintiä varten, joten Sepänkallionrinteen asemakaavassa ei ole erillisiä varauksia yleistä pysäköintiä varten. Vieraspysäköinti on huomioitu AK-korttelin pysäköintimääräyksessä.

Korttelialueet sijaitsevat nykytilanteessa osittain melualueella. Asemakaavassa on annettu tarvittavat määräykset meluntorjunnasta kuten leikki- ja oleskelualueiden sijoittamisesta melukatveeseen, asuntojen suuntaamisesta ja julkisivujen ääneneristävydestä.

Yleiset alueet

Sepänkallion asemakaavan korttelin 26211 ja Sepänkallionrinteen pientalokorttelin 26214 väliin on osoitettu pieni Gerkinrinteen puistoalue (VP). Puistoalueelle on tavoitteena toteuttaa esteetön raitti, joka yhdistää Sepänkallion laen rakentamisen ja Sepänkalliontien lounaispuolelle Kyläsepäntien ja Gerkinranta-kadun risteykseen suunniteltuun Kyläsepän alueen keskukseen. Gerkinrinteen eteläpuolelle on suunnitteilla koulu ja muita lähipalveluita, kaupunkipuistikko ja joukkoliikennepysäkki. Erityisesti VP-alueen eteläosan (merkintä eko-1) suunnittelussa on huomioitava, että alueen toteutus ei heikennä eteläpuolista liito-oravareittiä.

Hehkurinne-katu lyhenee hieman, kun osa sen toteuttamattomasta kääntöpaikasta muutetaan LPA-alueen osaksi ja kääntöpaikkavaraus siirtyy hieman luoteeseen.

AO-1-korttelin etelä- ja itäpuolella on sekä maisemallisesti että liito-oravien kulkuyhteyksien kannalta merkittävää puustoa, joten korttelin eteläpuolinen alue on jätetty rakentamisen ulkopuolelle. Alue on tavoitteena asemakaavoittaa virkistysalueeksi tai maa- ja metsätalousalueeksi, kun Kyläsepän keskuksen ja Gerkin maatilan alueen suunnittelu on riittävässä määrin tarkentunut.

Selvitykset

Kaava-alueille Suurpelto IV ja Suurpelto V kokonaisuutena on laadittu vuosina 2010–2012 kunnallistekniset yleissuunnitelmat, hulevesi- ja tulvatarkastelu ja lähiympäristösuunnitelma, jotka soveltuvien osin ovat ohjanneet toteutusta. Myös tuolloin laadittujen korttelisuunnitelmien kaupunkikuvallisia periaatteita on huomioitu myöhempien osa-aluekaavojen jatkosuunnittelussa.

Uudelleen valmistelussa Kyläseppä-Storhemt-alueesta kokonaisuutena on laadittu uusi luontoselvitys (Kyläseppä-Storhemt, luontoselvitys. Luontotieto Keiron Oy. 24.11.2022). Luontoselvitys on vaikuttanut liito-oravan kulkuyhteyksien määrittelyyn kaava-alueella ja sen ympäristössä. Arkeologisten kohteiden rajaukset lähialueella on päivitetty arkeologisen inventoinnin pohjalta 2022 (Kyläseppä-Storhemt asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi v. 2022. Museovirasto). Kaavan meluntorjuntaa koskevat määräykset perustuvat meluselvitykseen (Sepänkallionrinne, meluselvitys. Ramboll Finland Oy. 22.12.2023).

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut neuvottelevansa maanomistajien kanssa maankäytösopimukset siten, että ne on allekirjoitettu ennen kuin asemakaava on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Korttelisuunnitelma

Kaavaratkaisua havainnollistamaan ja toteutusta ohjaamaan on laadittu korttelisuunnitelma (Sepänkallionrinne, korttelisuunnitelma. Kanttia 2 /Tengbom Arkkitehdit Oy. 24.1.2024). Korttelisuunnitelmassa on tutkittu myös hulevesijärjestelyt ja pelastaminen. Kohde sijaitsee Gräsanojan valuma-alueella, joka on tulvaherkkä, joten jo aiemmissa asemakaavoissa on varauduttu alueellisen hulevesijärjestelmän toteuttamiseen etupainotteisesti. Hulevesiä varten on varattu tilaa korttelialueilla. Viivytystilavuus on 1m³/100 m² läpäisemätöntä pintaa. Kaupunkipurojen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	29/61
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	16.08.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 15	31.01.2024

läheisyyden vuoksi korttelialueiden liikennöidyillä alueilla syntyvä hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä.

Perittävät maksut

Uudelleen valmisteluun palautetusta kaavahankkeesta ei tässä käsittelyvaiheessa peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.08.2023 § 79

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti nähtäville 2.4.2007 päivätyn Sepänkallionrinteen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7460, 26. kaupunginosassa Mankkaa, alue 331300,

2
pyytää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 1 331300 Sepänkallionrinne muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 2 331300 Sepänkallionrinne lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 331300b Sepänkallionrinne määräykset

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/61
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 79	16.08.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 15	31.01.2024

- 331300b Sepänkallionrinne asemakaava
- 331300b Sepänkallionrinne ajantasakaava
- 331300 Sepänkallionrinne havainnekuva
- 331300 Sepänkallionrinne kaavaselostus
- 331300 Sepänkallionrinne kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

31/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16

31.01.2024

Asianumero 2337/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 16

§ 16

Kulttuurialue, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 210314, 12. kaupunginosa Tapiola

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet sekä lausunnot ja kannanotot on annettu Kulttuurialueen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 210314,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2024 päivätyn Kulttuurialueen - Kulturplatsen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7448, 12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen puheenjohtajan kannattaman ehdotti asian jättämistä pöydälle.

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 14.2.2024 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Tapiolan Kulttuuriauktion ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön.

Kaupinkalliontien varteen suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista täydentämään nykyistä kokonaisuutta. Kulttuuriauktion eteläreunaan suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan huoltorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Alueen liikenteen, pysäköinnin ja huollon järjestelyjä muutetaan palvelemaan paremmin ympäristön kehittämistä. Kaupinkalliontie uusitaan ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi ja vihreäksi. Jalankulun ja pyöräilyn reittejä kehitetään. Kulttuurikeskuksen editse kulkevan kävely- ja pyöräily-yhteyden vaihtoehtoisia reittejä Tapiolan keskuksesta Silkkiniityn ja Pohjois-Tapiolan suuntaan parannetaan.

Asemakaavan muutoksen kokonaisrakennusoikeus on 53 000 k-m². Tästä uudisrakentamisen osuus on 26 000 k-m². Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 17 500 k-m². Kokonaisuudessaan rakennusoikeus nousee kaavamuutoksen myötä noin 8 700 k-m².

Asemakaavan muutoksen taustalla on kaupunginhallituksen päätös 20.9.2021 uuden esityssalin toteuttamisesta Espoon kulttuurikeskukseen. Päätöksen mukaan kulttuurikeskukseen suunnitellaan uusi esityssali tarvittavine oheistiloineen toiminnallisesti kiinteäksi osaksi nykyistä kulttuurikeskusta tavoitteena kulttuurikeskuksen toimintojen monipuolistaminen, tilojen käytön tehostaminen sekä kulttuurikeskuksen vetovoiman ja kulttuuripalvelujen saavutettavuuden lisääminen. Samalla päätettiin, että kulttuurikeskuksen laajennuksen edellyttämän asemakaavanmuutoksen laadinta käynnistetään. Valtuusto hyväksyi 21.11.2022 kulttuurikeskuksen teatterin hankesuunnitelman.

Kaava-alueen uusien liike-, toimisto- ja palvelurakennusten suunnittelu perustuu kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaoston päätökseen 1.11.2021. Tapiolan keskuksessa sijaitsevan KOy Kulttuuriauktion omistaman tontin ja siihen liittyvien yleisten alueiden suunnitteluvarausta jatkettiin Regenero Oy:n sijasta HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi. Vastaavasti varauspätös tehtiin Tapiolan Urheilutalo Oy:n omistaman tontin HGR Property Partners Oy:lle kiinteistön kehittämiseksi monipuoliseksi ja eläväksi toimisto- ja liikekiinteistöksi osaksi Tapiolan kulttuurista keskusta 31.12.2022 saakka.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kulttuuriauktion-Kulturplatsen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7448, käsittää korttelit 12003, 12040 ja 12050, osa korttelia 12002 ja 12044, katu-, virkistys- ja vesialueet. Poistuu osa korttelia 12002 ja 12044.12. kaupunginosassa Tapiolassa, alue 210314.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet suunnitteluvarauksen saaneet HGR Property Partners Oy, Kiinteistö Oy Espoon Kaupinkallio sekä Espoon kaupunki.

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 1.11.2021 päättämään suunnitteluvaraukseen perustuen sekä kaupunginhallituksen 20.9.2021 tekemään päätökseen pohjautuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 2.5.2022.

Alueen nykytila

Alue on osa Tapiolan historiallista keskustaa, joka perustuu arkkitehti Aarne Ervin keskustasuunnitelmaan vuodelta 1954. Kohde sisältyy Tapiolan puutarhakaupungin valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön (RKY 2009).

Kaavamuutosalueella sijaitseva Tapiontorin liikekeskus on valmistunut vuosien 1959–1961 aikana. Alueen maamerkinä näkyvä Keskustorni on liike- ja toimistorakennus vuodelta 1961. Rakennukset on suunnitellut arkkitehti Aarne Ervi. Keskustornin kaakkoispuolella on vuonna 1965 valmistunut kioskirakennus, joka on toiminut alkujaan Tapiolan infokioskina. Sen on suunnitellut Asuntosäätiön yliarkkitehti Heikki Koskelo.

Kulttuurikeskus on valmistunut vuonna 1989 ja suunnittelija on arkkitehti Arto Sipinen. Rakennus sisältää teatteri- ja konserttitilojen lisäksi tilat Tapiolan aluekirjastolle, Espoon musiikkiopistolle, työväenopistolle, näyttelyille sekä erilaisille vapaa-ajan toiminnoille. Kulttuuriaukion eteläreunalla sijaitseva ns. Marimekkotalo 1990-luvulta on samoin Sipisen suunnittelema. Kiinteistön alla sijaitsevat maanalaiset huoltotilat, jotka palvelevat kulttuurikeskusta, Keskustornia ja Kiinteistö Oy Kulttuuriaukiota. Marimekkotalon pohjoispuoliset Kulttuuriaukioon rajautuvat liiketilat ovat pieniä, koska liiketilan takana on rakennuksen alapuoliseen huoltotilaan johtava leveä ajoramppi.

Kulttuurikeskusta vastapäätä, Kaupinkalliontien länsipuolella on ns. Keilahallin talo (Tapiolan Urheilutalo Oy) vuodelta 1967. Sen on suunnitellut Aarne Ervi ja laajennuksen vuodelta 1985 on suunnitellut Särkijärvi Oy. Kaupinkallion pysäköintitalo vuodelta 1986 on arkkitehti Risto Kauria suunnittelema. Siihen liittyvä myymälälaajennus on vuodelta 2003.

Alueella on monta suurempaa ja pienempää aukiotilaa. Kulttuuriaukio sijaitsee alueen keskellä. Sitä käytetään nykyisellään pysäköintiin sekä erilaisten tapahtumien järjestämiseen. Kaupinkallion ja Kauppiamiehentien risteysalueen aukiomainen tila ei nykyisin hahmotu varsinaisena aukiona. Alueeseen liittyvät Marimekkotalon ja Tapiontorin liikerakennuksen huoltoalueet ja ajoramppi maanaisiin tiloihin muodostavat alueelle takapihamaista ympäristöä. Kaava-alueen lounaiskulmassa on Tapiontori ja alueen itäosassa Keskusaltaan vieressä Aarne Ervin aukio. Kulttuurikeskuksen sisäänkäyntien yhteydessä Keskusaltaan puolella on lisäksi pienempiä aukiotiloja sekä amfirakenne ja vesiaihe. Tapiontori liikerakennuksen sisäpihalla on osa korttelialuetta. Alueen aukiot ovat kaupunkikuvallisesti Tapiolan keskustan keskeisiä aiheita. Myös Kaupinkalliontien katupuurivit ovat kaupunkikuvassa vahva elementti ja ne muodostavat selkeälinjaisen vihreän reunuksen Kulttuuriaukiolle.

Keskusaltaan länsireunalla sijaitsee Jääpuutarhan tukitoimintorakennus. Se on toteutettu väliaikaisena ratkaisuna vuonna 2013 ja toimii edelleen aktiivisessa käytössä sekä talvi- että kesäaikaan.

Kaava-alueen sisäiset tonttikadut ovat nimeltään Kaupinkalliontie ja Kauppamiehentie. Alue liittyy näiden kautta Pohjantiehen (alueellinen kokoojakatu) ja sen kautta ympäröivään liikenneverkkoon.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa 2050 -kaavassa Kulttuuriaukion kaavamuutosalue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alue on pääkaupunkiseudun ydinvyöhykettä, jolla kehittämisperiaatemerkinällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä. Alueella on metroyhteys. Alue on Uusimaa 2050 -kaavassa myös osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY 2009).

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Espoon eteläosien yleiskaavassa alueen eteläosa on varattu keskustatoimintojen alueeksi (C-K) ja pohjoisosa on varattu julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Muutosaluetta koskee myös merkintä, jolla Tapiolan puutarhakaupunki on kokonaisuudessaan osoitettu kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi: Kaupunkimaisema, jonka rakennus- ja kulttuurihistoriallisia arvoja sekä kaupunkikuvaa on suojeltava. Suojelu ei koske yksittäisiä rakennuksia vaan kohdistuu alueen ominaispiirteiden vaalimiseen. Alueiden kehittämisen tulee tapahtua niiden omista lähtökohdista käsin ja alueen erityisarvojen sanelemin ehdoin. Alueen suunnittelussa tulee asettaa erityinen paino alueiden ominaisuuteen säilymiseen.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Se on koko kaupungin kattava yleiskaava, joka tähtää vuoteen 2060. Siinä ennakoitaan kaupungin kehitystä tulevana vuosikymmeninä. Käynnissä on kaavan valmisteluvaihe.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat maanpäälliset asemakaavat:

210400 Tapiola keskus (lainvoimainen 30.1.1975) on voimassa Kulttuuriaukion kaakkoiskulmassa ke5-alueella. Alue on likimääräisellä tasolla +7.00 sijaitseva katualueen osa, jolle saa rakentaa korttelin 12002 rakennusoikeuteen 1 200 kuuluvaa kerrosalaa sekä tähän liittyvää piha- aluetta.

210403 Tapiolan keskus (lainvoimainen 18.9.1978) on voimassa korttelin 12003 tontilla 3, joka on liikerakennusten korttelialuetta (AL) ja siihen pohjoisessa rajoittuvalla istutettavalla puistoalueella (PI).

210300 Tapiola keskus II (lainvoimainen 21.10.1985) on voimassa korttelissa 12040, Tapionkentän, Kulttuuriaukion, Aarne Ervin aukion ja Keskusaltaan alueella sekä Kulttuuriaukion lounais-eteläosan ke- ja ke5- alueilla. Ke-alue on katualueen osa, jolle saadaan rakentaa pysäköintiin, huolto- ja ajoneuvoliikenteeseen tarkoitettua maanalaisen tilan tarvitsemat liityntäluisikat. Katualueen osa ke5 on likimääräisellä tasolla +11.00 sijaitseva osa katualuetta, jolla saa rakentaa Kauppamiehenaukion rakennusoikeuteen 700 kuuluvaa kerrosalaa.

210408 Tapiolan keskus (lainvoimainen 23.6.1986) on voimassa Sampotorin eteläosassa.

210412 Tapiolan keskus (lainvoimainen 1.2.1995) on voimassa liikerakennusten korttelialueella (KL) korttelissa 12002. Korttelin etelälaidassa on jatkuva yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu väylä.

210310 Tapiolan keskus II (lainvoimainen 21.4.2010) on voimassa liike- ja toimistorakennusten korttelialueella (K) korttelissa 12044 ja autopaikkojen korttelialueella (LPA) korttelissa 12050 sekä näiden välisellä VP-alueella.

Suunnittelualueen eteläosassa on maanalainen asemakaava 920200 Otaniemen - Tapiolan metrotunneli (lainvoimainen 17.2.2010).

Maanalaisessa asemakaavassa suunnittelualueen alla on yleistä pysäköintilaitosta ja keskushuoltoa sekä niihin liittyviä työtiloja varten varattu maanalainen tila suojavyöhykkeineen (ma-py-2(-4.25) /p). Lisäksi on merkitty alueen osa, jolla olemassa olevan puukujan jatkeena ja yksittäisten puiden säilyminen maamerkinä on huomioitava (s-1). Kaava sisältää myös alueen osan, johon saa sijoittaa louhinta-, työ- ja huoltotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-1) ja alueen osan, johon saa sijoittaa yleisen ajotunnelin suojavyöhykkeineen (mal-2).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 2.5.2022. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 28.6.2022 mennessä. Mielipiteitä jätettiin 13 kappaletta. Ne saatiin mm. ympäristön

asukkailta ja taloyhtiöiltä sekä Tapiolan Kilta ry:ltä. Lausunnot saatiin Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymältä (HSY), Espoon kaupunginmuseolta ja Caruna Espoo Oy:ltä.

Mielipiteissä otettiin kantaa Kulttuuriaukion suunnitteluun ja aukiolle toivottiin erityisesti lisää vehreyttä. Aukion ympäristön lisärakentamisen korkeutta arvosteltiin ja toimistorakentamisen lisätarvetta kyseenalaistettiin muutamassa mielipiteessä. Yhdessä mielipiteessä alueelle ehdotettiin myös tehokkaampaa lisärakentamista ja kiiteltiin Tapiolan keskustan kehittämistä. Alueen jalankulun ja pyöräilyn reittejä kommentoitiin useassa mielipiteessä. Erityisesti kiinnitettiin huomiota pohjois-eteläsuuntaisten raittien parantamisen tarpeeseen. Alueen rakennusten ja ulkotilojen suojelun ja kehittämisen näkökohtia tuotiin esiin muutaman kiinteistön osalta. Keskusaltaan jääpuutarhan huoltorakennukselle toivottiin uutta sijaintia.

Kaupunginmuseo mainitsi kannanotossaan, että osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on tuotu hyvin esiin alueen ja rakennusten kulttuurihistorialliset arvot. Kulttuurikeskuksesta, Marimekkotalosta ja Tapiolan terveys- ja urheilutalosta on tehty rakennushistoriaselvitykset ja vastaavat tulee tehdä muista alueen rakennuksista. Kaava-aineistoon tulee lisätä myös vuonna 2004 laadittu Tapiolan Kaupinkallion rakennushistoriaselvitys, alueinventointi ja arvotus. Kaupunginmuseo toi esiin myös viranomaisneuvottelussa 19.1.2022 esittämänsä kannan ja piti valitettavana sitä, ettei viranomaisnäkemystä ollut otettu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa huomioon. Museo oli viranomaisneuvottelussa esittänyt mm, että kulttuurikeskuksen laajennusosan arkkitehtuurissa tulisi toistua kulttuurikeskuksen tärkeimmät arkkitehtoniset piirteet, eli sisä- ja ulkotilojen välinen yhteys, läpikuljettavuus ja läpinäkyvyys ja että kulttuuriaukion reunoille suunniteltavat rakennukset tulisi toteuttaa maksimissaan kulttuurikeskuksen korkuisina.

HSY mainitsi lausunnossaan, että nykyisen vesijohto- ja jätevesiviemäriverkoston tilatarpeet, kapasiteetin riittävyys sekä uusien kiinteistöjen liittyminen asemakaava-alueella tulee varmistaa kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tehtävässä vesihuollon yleissuunnitelmassa. Caruna Espoo Oy toi lausunnossaan esiin alueen olemassa olevat muuntamot. Ja mainitsi lisäksi, että mahdolliset tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Caruna Espoon toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon jälkeen rakennusten suunnitelmia on kehitetty edelleen saatujen mielipiteiden myötä. Asuintaloja on madallettu aiemmasta kymmenestä kerroksesta kuuteen ja seitsemään kerrokseen. Toimistorakennuksia on madallettu kerroksella. Teatterirakennuksen massoittelua on jaettu pienemmiksi, erikorkuisiksi rakennuksen osiksi rinnastuen viereisen kulttuurikeskuksen vaihtelevaan rakennusmassaan. Teatterin tiloja on avattu Kulttuuriaukion suuntaan.

Jääpuutarhan huoltopaviljongille on tutkittu uusi toteutus ja sijainti Keskusaltaan lounaiskulmalla. Kadut, aukiot, jalankulun ja pyöräilyn reitit on suunniteltu tarkemmin ottaen huomioon saatua palautetta.

Asemakaavan muutosehdotus

Yleisperustelut

Tapiolan keskuksen uudistuksessa ja jatkokehittämisessä tavoitteena on monipuolinen, kaupunkikuvallisesti ja toiminnallisesti korkeatasoinen, vetovoimainen ja elinvoimainen tiivis Tapiolan keskus, jossa otetaan huomioon Tapiolan puutarhakaupungin ja sen 1960-luvulla rakennetun keskuksen kaupunkirakennustaiteelliset ja maisemalliset arvot.

Kulttuurialueen ympäristöä kehitetään monimuotoiseksi kulttuurin, palvelujen ja liike-elämän kokonaisuudeksi, johon tulee myös jonkin verran asumista. Kulttuurikeskusta laajennetaan uudella esityssalilla, joka tulee pääosin Espoon kaupunginteatterin käyttöön.

Kaupinkalliontien varteen suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista sekä asuinrakentamista täydentämään nykyistä kokonaisuutta. Kulttuurialueen eteläreunaan suunnitellaan uutta liike-, toimisto- ja palvelurakentamista, joka liittyy toiminnallisesti ympäristöönsä ja elävöittää Tapiolan kulttuurista keskusta.

Uudet rakennukset sovitetaan ympäröivien rakennusten mittakaavaan ja arkkitehtuuriin niin materiaaleiltaan kuin rakennusmassojen ja julkisivujen sommittelultaankin.

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiolatorin liikekeskus ja infokioski suojellaan. Samalla luodaan edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle.

Keskusaltaan jääpuutarhan tukitoimintorakennukselle osoitetaan pysyvä sijainti ja toteutus kaupunkikuvaan sopivalla tavalla.

Korttelialueet

Kaavamuutosalueelle osoitetaan kolme liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta (K), johon saa rakentaa myös palvelutiloja. Uudelle asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueelle (AK-1) saa myös toteuttaa palvelutiloja. Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k) varataan kunnan tarpeisiin. Rakennusoikeutta alueelle osoitetaan yhteensä noin 53 000 k-m², josta uudisrakentamista on noin 26 000 k-m². Purettavien rakennusten myötä alueelta poistuu noin 17 500 k-m². Kokonaisuudessaan rakennusoikeuden määrä nousee noin 8 700 k-m².

Kulttuuritoimintaa palvelevien rakennusten korttelialue (YY/k)

Kulttuurikeskuksen yhteyteen osoitetaan uusi teatterin esityssali ja siihen liittyviä tiloja. Laajennuksen koko on noin 8 500 brm². Teatteri on päätetty rakentaa kiinteästi kulttuurikeskukseen liittyen ja uudisrakennus kytketään gallerian välityksellä kulttuurikeskukseen. Jalankulkuyhteys Silkkiniityn suunnalta Kulttuuriaukiolle järjestetään uuden kokonaisuuden läpi.

Laajennusosan suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota rakennuksen sisätilojen avautumiseen Kulttuuriaukiolle visuaalisesti ja toiminnallisesti. Teatterin rakennuspaikan etelä- ja itäpuoli on yleisölle ja pohjois- ja länsipuoli tuotantotiloille. Lämpö avautuu Kulttuuriaukiolle. Ravintolatila sijoittuu aukion puolelle siten, että sen yhteyteen saadaan aurinkoinen ulkoterassi. Teatterin tiloista on sisäyhteys kulttuurikeskukseen neljässä tasossa. Lämpöt jatkuvat katkeamattomina kahdessa tasossa aukiolta aina Keskusaltaalle.

Teatterilaajennuksen arkkitehtuuri sopeutuu ympäristöönsä ja mukailee kulttuurikeskuksen mittakaavaa ja teemoja. Toisaalta uudisrakennus saa olla omaleimaista ja kulttuuritilojen uuden kokonaisuuden pääsisäänkäyntiä voidaan korostaa näyttävin arkkitehtonisin keinoin.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialueet (K)

Kulttuuriaukion eteläreunalla nykyisen ns. Marimekkotalon paikalle osoitetaan uusi liike- ja toimisto- ja palvelurakennus. Rakennus on nelikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja Kulttuuriaukion suuntaan kolmikerroksinen. Tapiontorin vanhaan liikerakennukseen liittyviltä osiltaan rakennus on yksikerroksinen. Kerrosalaa esitetään 5 000 k-m². Myös ns. Keilahallitalon paikalle osoitetaan uutta liike- ja toimisto- ja palvelurakentamista. Rakennus on viisikerroksinen sisäänvedetyltä osaltaan ja muuten nelikerroksinen. Kerrosalaa esitetään 7 000 k-m².

Uudet toimisto- ja palvelurakennukset muodostavat kehitettävän Kulttuuriaukion uudet etelä- ja länsijulkisivut kooten sen yhdessä kulttuurikeskuksen ja tulevan teatterirakennuksen kanssa eheäksi aukiotilaksi. Rakennusten räystäslinjojen korkeusasemat on sovitettu yhteen kulttuurikeskuksen eteläsiiven sekä toistensa kanssa. Urheilutalon länsipuolisen asuinrakennuksen valokulmat on huomioitu ylimmän kerroksen sisäänvetona.

Toimistotalojen maantasokerrokseen sekä osin kellarikerrokseen sijoittuu liike- ja ravintolatoimintoja sekä toimistoja palvelevia neuvottelu- ja kokoontumistiloja. Ylempiin kerrokseen esitetään toimistotiloja, monipuolisesti muuntojoustaviin rakennusrunkoihin.

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue (AK-1)

Kaupinkallion pysäköintitalon tilalle osoitetaan asumista sekä katutasoon liike- ja palvelutiloja. Paikalle esitetään kuusi- ja seitsemänkerroksiset asuintalot. Asuinkerrosalaa on 4 500 k-m² ja liiketilaa 1 100 k-m². Asuinrakennusten muoto ja mitoitus tarjoavat joustavat mahdollisuudet huoneistokoon ja asuntotyyppien varioimiselle. Ylimpään asuinkerrokseen voidaan sijoittaa isompia asuntoja avonaisin kattoterassein/-parvekkein.

Suunnitelmassa esitetään myös korvaava tilavaraus Tapiolan Urheilutalon purkamisessa katoavalle keilahallitoiminnalle. Pysäköintikerrosten määrästä ja laajuudesta riippuen keilahallitila voidaan toteuttaa myös korkeampana ja laajempaan. Nykyinen pysäköintitalo jatkuu useampia kerroksia maan alle. Tähän valmiiksi louhittuun tilaan saadaan mahdutettua korttelin tarvitsemat autopaikat ja asuntojen aputilat.

Uudisasuinrakentaminen vetäytyy osin Kaupinkalliontien katulinjaa sisemmäksi. Pieni etuaukio luo uuden teatterin länsipuolelle lisäväljyyttä. Samalla toteutuu nykyistä katutilaa avoimempi pyöräily ja jalankulun reitit sisältävä ”viherväylä” Tapionkentän ja Silkkiniityn suuntaan.

Suojelukohteet

Alueen kulttuurihistoriallisesti arvokkaat rakennukset, Kulttuurikeskus, Keskustorni, Tapiontorin liikekeskus ja infokioski osoitetaan suojeltaviksi. Rakennuskohtaisia sr-merkintöjä on neljä. Myös ympäristöä koskevia säilyttämiseen ohjaavia kaavamääräyksiä on esitetty aukoiden osalta.

Kulttuurikeskus osoitetaan sr-1-merkinnällä suojeltavaksi koskien julkisivuja, vesikattoja ja keskeisiä sisätiloja: pääaulaa ja siihen avoyhteydessä olevia aula- ja lämpiötiloja, Tapiolasalia, Louhisalia sekä alkuperäisen kirjaston avointa yleisötilaa ensimmäisessä kerroksessa. Keskustorni osoitetaan sr-2-merkinnällä ja suojellaan julkisivuja ja vesikattoja sekä pääaulaa ja hissiauloja. Sisätilojen suojelu käsittää näissä kohteissa myös kiinteän sisustuksen. Tapiontorin liikekeskus osoitetaan sr-3-merkinnällä ja kioskirakennus sr-4-merkinnällä. Näiden suojelumääräys koskee julkisivuja ja vesikattoja.

Asemakaavalla luodaan myös edellytykset näiden kiinteistöjen rakennushistorialliset arvot turvaavalle kehittämiselle. Suojelukohteissa voidaan tehdä rakennus- ja taloteknisiä sekä käytön edellyttämiä muutoksia, edellyttäen että ne ovat kohteen arkkitehtuurin kannalta mahdollisia. Asemakaavan mahdollistamissa muutoksissa ja laajennuksissa tulee kiinnittää huomiota niiden sopeuttamiseen rakennuksen alkuperäiseen arkkitehtuuriin, mittasuhteisiin, materiaaleihin ja väreihin. Suojeltujen rakennusten muutos- ja korjaustöistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa.

Aukiot ja muut ulkotilat

Kulttuurialue toteutetaan kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti, vehreäksi ja viihtyisäksi monitoimiaukioksi, jolla voi olla oma luonteensa Tapiolan kulttuuriympäristöön sopeutuen. Aukion jäsentelyn, pintamateriaalien, kalusteiden ja tekniikan tulee mahdollistaa niin kulttuuritapahtumien kuin muiden vaihtelevien tapahtumien järjestäminen. Alueelle istutetaan puuryhmiä ja suunnittelussa kiinnittää erityistä huomiota miellyttävän pienilmaston syntymiseen.

Aukion itäreunalle puiden ympärille voidaan sijoittaa leveitä oleskelutasoja. Erikorkuiset tasot houkuttelevat leikkiin. Tasojen sisään on piilotettavissa tekniikkaa. Monimuotoiselle kasvillisuudelle annetaan tilaa aukion länsilaidalla. Sinne muodostetaan yhtenäinen istutusalue, johon aukion pintavedet pääsevät ohjautumaan esteettömästi. Samalla varataan tilaa hulevesien viivytystä ja tilapäistä lammikoitumista varten. Aukiolle saa toteuttaa myös maanalaisen hulevesijärjestelmän. Pysäköintiä aukiolle ei saa osoittaa.

Kulttuurikeskuksen itäpuolen ulkotila vesialtainen ja amfirakenteinen osoitetaan s-1-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas osa YY/k-korttelialueen sr-1-merkinnällä osoitetun rakennuksen ympäristökokonaisuutta. Alueella sijaitsevat rakenteet tulee säilyttää ja tarvittaessa uudistaa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot ja ominaispiirteet säilyvät.

Tapiontorin sisäpiha osoitetaan s-2-merkinnällä suojeltavaksi alueen osaksi. Aukio on osa kulttuurihistoriallisesti arvokasta liikekeskuksen miljööä. Alueen kulkuväyliä, pintoja, materiaaleja, rakenteita ja istutuksia tulee hoitaa, kunnostaa ja tarvittaessa palauttaa alkuperäiseen asuunsa siten, että alueen kulttuurihistorialliset arvot säilyvät. Maisemaa tulee hoitaa siten, että alueella avautuu pitkiä näkymiä ja maisemallisesti merkittävät yksittäispuut säilyvät.

Aarne Ervin aukiolla ja Sampotorilla istutukset, portaat ja kiveykset tulee hoitaa ja tarvittaessa uudistaa alueen alkuperäisen luonteen mukaisesti. Aukiolle voidaan toteuttaa uusi esteetön jalankulun ja pyöräilyn ramppi ja jäsentää aukiota uusien istutuksien.

Kaupinkalliontie toteutetaan vehreänä kaupunkimaisena katu ympäristönä. Katutilaan tuodaan mahdollisimman paljon vehreyttä uusittavilla katupuuistutuksilla ja monilajisilla istutusalueilla.

Virkistysalueet

Kaavamuutosalueelle osoitetaan muutama pieni puistoalue (VP). Keskusaltaan pohjoispuolella on Altainrinteeksi nimetty puisto, joka liittyy samaan kokonaisuuteen viereisen uimahallin ympäristöä ja ulkoaltaita. Puiston ulkoilureitin osana oleva huoltoajoreitti, joka palvelee Keskusaltaan jääpuutarhan huoltoa, tulee maisemoida huolitelluksi osaksi puistoa.

Keskusaltaan eteläpuolella Tapionraitin varrella oleva puisto nimetään Raittipuutarhaksi.

Vesialueet

Keskusaltaan alueella sijaitsevan jääpuutarhan huoltotiloille osoitetaan uusi sijainti. Uusi tukitoimintorakennus sijoittuu Keskusaltaan länsireunalle, allasta kiertävän laatoitetun kävelyreitit ja Kulttuuriaukiolta altaalle laskeutuvien portaiden risteyskohtaan. Rakennuksen sijoitus säilyttää Keskusaltaan kokonaisuuden pitämällä sen kulmat vapaana rakentamisesta. Näin säilytetään myös esteetön näkymä kohti uimahallia Heikki von Hertzenin aukiolta ja altaan lounaspuolelta, joka on tärkein saapumissuunta suunnittelualueelle.

Suunnitelma huomioi Tapiolan kulttuurikeskuksen arkkitehtoniset elementit siirtämällä tukitoimintorakennuksen massan pois kulttuurikeskukselle johtavan, lipputankojen reunustaman sillan ja sen takaa kohoavan vesiputousaltaan edestä. Rakennuksen massoittelu- ja materiaalivalinnoilla ja matalalla räystääskorkeudella on pyritty huomaamattomuuteen, ja ympäristön arkkitehtuuria kunnioittavaan lopputulokseen.

Liikenne

Kaupinkalliontie uusitaan kokonaisuudessaan, ja sen ilme muutetaan nykyistä kaupunkimaisemmaksi, vihreämmäksi sekä jalankulkua ja pyöräilyä korostavaksi. Kulttuurikeskuksen saattoliikenteen (8 ap) ja tilausliikenteen bussin paikat sijoittuvat Kaupinkalliontien varteen pysäköintitaskuihin. Teatterirakennuksen huolto liikenne järjestetään huoltopihalle, johon ajetaan Kaupinkalliontien liittymästä. Huolto- ja lastausalue sijoittuu korttelialueelle rakennuksen länsipuolelle.

Suunnitelmissa kiinnitetään erityisesti huomiota esteettömiin ja sujuviin jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Pyöräilyn pääreitti ts. seutureitti linjataan Kaupinkalliontien länsipuolelle, josta se linjataan Urheilukentän eteläpuolitse kohti idän suuntaan. Pyöräilyn pääreitit osuuksilla jalankulku- ja pyöräily on erotettu toisistaan. Pyöräily-yhteyksiä parannetaan myös Kulttuuriaukion läpi Arne Ervin aukiolle. Arne Ervin aukiolla esteetöntä yhteyttä Kulttuuriaukion tasolle parannetaan muotoilemalla muureilla rajattu luiska uudelleen ja tilavammin. Aukiolta rakennetaan myös uusi esteetön yhteys altaan tasolle uuden luiskan myötä.

Tuulensuoja, joka on osana tontteja oleva, julkiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, muutetaan yleiseksi alueeksi.

Kulttuuriaukiolta poistuu merkittävä määrä pysäköintipaikkoja, mikä rauhoittaa aukioalueen autoliikenteestä. Muutoksen myötä asiakaspysäköinti siirtyy entistä enemmän Tapiolan keskuspysäköintilaitokseen. Keskuspysäköinnin luolastosta nousee olemassa oleva hissi Kulttuuriaukion lounaiskulmaan, Keskustornin

viereen. Uuden asuinkorttelin pysäköintipaikat sijoitetaan korttelin maanalaiseen pysäköintilaitokseen. Sinne osoitetaan myös viereisten senioritalojen velvoitepaikat, jotka sijaitsevat nykyisessä Kaupinkallion pysäköintilaitoksessa.

Asuntojen polkupyöräpaikat osoitetaan rakennusten pihalle, pohjakerrokseen tai kellaritiloihin. Kulttuuritilojen pyöräpaikat sijoitetaan yleiselle alueelle lähelle keskeisiä kulkureittejä.

Huoltoajo Kaupinkallion toimistorakennukseen ja asuinrakennukseen osoitetaan rakennusten välistä yhteiskäyttöisen kaupunkiaukion kautta.

Huoltoajo eteläiseen toimistorakennukseen tapahtuu Kulttuuriaukion länsipuolella sijaitsevan Heikintorin uudistettavan ajorampin ja maanalaisen yhdystunnelin kautta, jolloin Sampotorin ja Kulttuuriaukion välinen kevyt, maanpäällinen liikenne ei risteile sen kanssa. Tunnelin korkeusasemat on sovitettu yhteen olemassa olevien putkien ja viemäreiden kanssa. Alueen kiinteistöjen huolto järjestetään maanalaisen ajoyhteyden myötä uudelleen niin, että nykyinen ympäristöä häiritsevä ajoramppi voidaan poistaa.

Perittävät maksut

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

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakijat
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Fortum Power and Heat Oy, lausuntopyyntö
- HSY Helsingin seudun ympäristöpalvelut, lausuntopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Kaupunginmuseo, kannanottopyyntö
- Tonttiyksikkö, kannanottopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, kannanottopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa

Liitteet

- 1 210314 Kulttuuriaukio mielipiteiden yhteenveto ja vastineet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

44/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 16

31.01.2024

2 210314 Kulttuuriaukio lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 210314a Kulttuuriaukio määräykset
- 210314a Kulttuuriaukio asemakaava
- 210314a Kulttuuriaukio ajantasakaava
- 210314 Kulttuuriaukio havainnekuva
- 210314 Kulttuuriaukio kaavaselostus
- 210314 Kulttuuriaukio kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	45/61
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 102	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	31.01.2024

Asianumero 5892/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 17

§ 17

Finnon Isoniitty, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, 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 Finnnon Isoniitty asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 430616,

2

hyväksyy 27.9.2023 päivätyn Finnnon Isoniityn asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7468, 30. kaupunginosassa Nöykkiö, kortteli 30043, alue 430616,

3

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

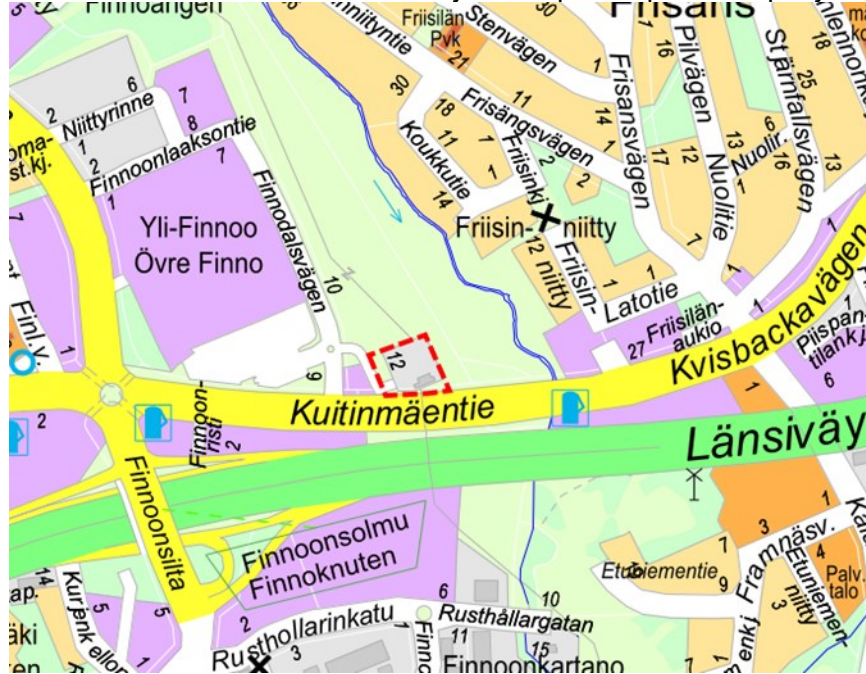
Tavoitteena on mahdollistaa uusi sähköasema palvelemaan kasvavan kaupungin sähköntarpeita. Suunnittelussa huomioidaan alueen maankäytön kehittämiseen liittyvät reunaehdot. Asemakaavan muutoksen tavoitteena on myös turvata luontoarvot ja ekologiset yhteydet sekä ottaa

huomioon Finnoonlaakson rooli tärkeänä virkistysalueena. Suunnittelussa huomioidaan myös kaupunkikuvalliset arvot, tulvariski 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 olemassa olevien 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 suunnitteluviraukseen perustuen.

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

47/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 102

27.09.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 17

31.01.2024

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 9.1.2023

Alueen nykytila

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

Alue, jolle suunniteltava uusi sähköasema sijoittuu, on kapea kaistale voimassa olevan asemakaavan mukaista virkistysaluetta olemassa olevan 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.

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.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

48/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 102

27.09.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 17

31.01.2024

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.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 27.9.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 16.10.–14.11.2023

Kaavaehdotuksesta saatiin neljä lausuntoa.

Caruna Espoo Oy lausui alueen sähköverkosta. HSY totesi lausunnossaan, että uuden sähköaseman välittömässä läheisyydessä korttelin 30052 kaakkoiskulmassa sijaitsee HSY:n vedenmyyntipiste. Muuntamon ajoliittymän siirtäminen nykyistä etelämmäs ei saa heikentää vedenmyyntipisteen käytettävyyttä. Vedenmyyntipistettä hyödyntää mm. säiliöautot, joten vedenmyyntipisteen sujuva ja turvallinen käyttö tulee varmistaa jatkossakin.

Uudenmaan ELY-keskus totesi, että kaava-alue rajoittuu alueen itäpuolitse virtaavan Suomenojan tulva-alueeseen. Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia kiinteitä rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on Finnoon Isonniityn asemakaava-alueella N2000 +4,5 metriä. Suositus tulee ottaa huomioon kaikessa uudessa rakentamisessa ja rakenteiden sijoittelussa. Hulevesiselvityksessä esitetyn suunnitelmakuvan perusteella uusi laiterakennus sijoittuu ilmeisesti korotettavan maapenkereen päälle. Kuvan epätarkkuuden vuoksi korkeuslukemat eivät ole tulkittavissa. Alin rakentamiskorkeus tulee kirjata

kaavamääräyksiin mahdollisten muidenkin kaava-alueelle sijoitettavien uusien rakenteiden tulvaturvallisuuden varmistamiseksi.

Espoon ympäristönsuojelu lausui alueen luontoarvoista, luonnonsuojelusta, hule- ja työmaavesistä, maaperästä ja tulvariskistä. Ympäristönsuojelu katsoo, että kaavaa varten on laadittu liito-orava- ja luontolausunto, jonka on riittävällä tavalla kartoittanut kaava-alueen luontoarvot ja tunnistanut kaavan luontovaikutuksia. Kaavan mukainen lisärakentaminen ja maanmuokkaus ei tule merkittävästi vaikuttamaan maakunnallisen ekologiseen yhteyteen. Kaava-alueella ei sijaitse liito-oraville tärkeitä puita. Kaavan mukainen lisärakentaminen ja maanmuokkaus ei merkittävästi vaikuta liito-oravien kulkuyhteyksiin. Varovaisuusperiaatteen mukaan, asemakaava-alueella ei saa kaataa puita liito-oravien pesimärauhan 1.4.–31.7 aikana ja kaava-alueen itäreunalle on rakentamisen ajaksi laitettava väliaikainen aita, joka suojaa kaava-alueen ulkopuolella olevia puita. Ympäristönsuojelu katsoo, että kaavamääräyksiin laitettu määräys koskien hulevesiä ja työmaavesiä on riittävä. Rakentamisen suunnitteluvaiheessa on tärkeä aloittaa myös työmaavesien hallinnansuunnittelu, ettei kalastollisesti arvokkaaseen Finnobäcken puroon pääse kiintoainespitoisia vesiä. Ympäristönsuojelu esittää, että kaavamääräykseen lisättäisiin vielä erittäin uhanalaisen meritaimenen kutuajan huomioiminen rakentamisessa määräyksellä. Sulfidisavien osalta kaavamääräys on ympäristönsuojelun mielestä riittävä. Tulvariski on otettava huomioon sähköaseman varautumissuunnitelmissa ja korkomaailmassa.

Ajo vedenmyyntipisteelle on huomioitu kaavassa. Sähköasematontin länsiosaan on jätetty säiliöauton kääntämistä varten tilavaraus, jota ei saa aidata. Kaavaan merkitty ajo/h-merkintä mahdollistaa mm. säiliöauton kulkemisen vedenmyyntipisteelle. Kaava-ehdotuksessa tehdyt suunnitelmat on tehty huomioiden tulva-alue. Kaavamääräyksiin lisätään merkintä alimmasta rakentamiskorkeudesta. Kaavamääräyksiin lisättiin myös merkintä erittäin uhanalaisen meritaimenen kutuajan huomioiminen rakentamisessa.

Asemakaavan muutos

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 luontopohjaisiin ratkaisuihin. 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 pensaille istutettavaksi alueen osaksi. Kaavaan osoitetaan määräykset julkisivujen korkealuokkaisuudesta, hulevesistä, tulvariskistä ja korttelin piha-alueen pinnoitteen luonnonmukaisuudesta ja läpäisevyydestä.

Virkistysalueet

Osa olemassa olevasta kaavan mukaisesta V-alueesta muuttuu ET-alueeksi. Osa V-alueesta jää kuitenkin edelleen viheralueeksi, jolle osoitetaan puustoisena säilytettävää aluetta sekä olemassa olevien 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 maankäyttösopimusta.

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 maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- 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: Caruna Espoo Oy

Päätöshistoria

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	51/61
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 102	27.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 17	31.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.09.2023 § 102

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.

Liitteet

- 1 430616 Finnoon Isoniitty, lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 430616b Finnoon Isoniitty asemakaava
- 430616 Finnoon Isoniitty kaavaselostus
- 430616 Finnoon Isoniitty kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 18

31.01.2024

Asianumero 1880/02.02.00/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 18

§ 18

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2024 käyttösuunnitelman hyväksyminen

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Heikki
Eronen Tiina
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
hyväksyä kaupunkisuunnittelukeskuksen käyttösuunnitelman vuodelle 2024,

2
merkitä tiedoksi vuoden 2024 tulostavoitteet.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustavat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla Kaupunkisuunnittelukeskus. Vuoden 2024 käyttösuunnitelma on valmisteltu valtuuston hyväksymään talousarvioon ja taloussuunnitelmaan.

Talousarvion seuranta

Lautakuntien ja johtokuntien tulee säännöllisesti käsitellä tulostavoitteisiin olennaisesti vaikuttavien toimintojen kehittymistä ja toteutumista. Lautakunnat ja johtokunnat laativat oman tehtäväalueensa

osavuositarkastuksena raportit huhti-, heinä- ja lokakuun lopun tilanteesta. Raporteissa käsitellään mahdolliset tarvittavat korjaavat toimenpiteet ja ne tuodaan lautakuntien ja johtokuntien käsittelyyn omana lista-asianaan.

Kuntalaki edellyttää, että poikkeamat talousarvion sitovissa määrärahoissa, tuloarvioissa ja toiminnallisissa ja taloudellisissa tavoitteissa viedään valtuuston käsiteltäviksi tilikauden aikana. Jos talousarvion määrärahat ja tavoitteet ovat yhteen sopimattomat, asianomaisen toimielimen ja toimialan on valmisteltava määrärahan tai tavoitteen muutosehdotus. Tiedossa olevat muutokset tulee valmistella siten, että valtuusto ehtii käsitellä ne etukäteen ja ennen tilikauden päättymistä. Kaupunginjohtaja esittelee nämä asiat kaupunginhallitukselle.

Käyttösuunnitelma

Käyttösuunnitelmassa on tarkennettu kustannuspaikkojen toimintamenoja Kaupunginvaltuuston 4.12.2023 päättämän vuoden 2024 talousarvion ja taloussuunnitelman pohjalta. Käyttösuunnitelma on laadittu hyvin tarkasti ja on tiukka.

Käyttösuunnitelman henkilöstökustannukset perustuvat henkilöstösuunnitelman perusteella tehtyyn arvioon keskimääräisestä henkilötövuosikertymästä, joka arvioidaan nousevat edellisen vuoden käyttösuunnitelmasta 0,9 henkilötyövuotta ja 0,7 %

Taulukko 1: Käyttösuunnitelman henkilötyövuodet

	2023	2024
Palvelut ja kehittäminen	13,6	13,6
Yleiskaava	29,0	29,0
Asemakaava	62,5	62,4
Liikennesuunnittelu	20,0	21,0
	125,1	126,0

Käyttösuunnitelman tulot ovat 590 tuhatta euroa ja toimintamenot ovat 11,4 miljoonaa euroa.

Taulukko 2: Käyttösuunnitelman toimintatulot ja toimintamenot

	KSN2023	TA2024
Toimintatulot	550	590
Toimintamenot	11 559	11 411
Palvelu- ja kehittämysyksikkö	3 244	3 129
Henkilöstökulut	1 353	1 411
Ulkoiset ostot	478	450
Sisäiset palvelut	1 413	1 267
Yleiskaavoitus	2 129	2 191
Henkilöstökulut	1 911	1 995
Ulkoiset ostot	218	196

Asemakaavoitus	4 611	4 491
Henkilöstökulut	4 058	4 081
Ulkoiset ostot	553	410
Liikennesuunnittelu	1 575	1 600
Henkilöstökulut	1 320	1 370
Ulkoiset ostot	255	230
Toimintakate	-11 009	-10 821

Henkilöstökustannukset nousevat yhteensä 216 tuhatta euroa missä on 2,5 % kasvua edelliseen käyttösuunnitelmaan. Kaupunkisuunnittelu-keskuksen osuus Espoon eläkemenoperusteisesta tasausmaksusta on keskitetty Palvelut ja kehittäminen kustannuspaikalle henkilöstökuluihin ja siihen on varauduttu henkilöstökustannuksissa 440 tuhannella eurolla.

Espoon sisäisten palvelujen kaikki veloitukset on keskitetty Palvelut ja kehittäminen kustannuspaikalle muiden kustannuspaikkojen seurannan selkeyttämiseksi. Ne perustuvat samoihin käytettäviin Espoon sisäisiin palveluihin kuin vuonna 2023, mutta tilasäästöjen ansiosta ne vielä toistaiseksi näyttävät laskevan 10 % ja 146 tuhatta euroa.

Kun annettu toimintamenoraami laskee 147 tuhatta jää hintatason noususta huolimatta ulkoisiin ostoihin käytettäväksi 218 tuhatta vähemmän kuin vuodelle 2023.

Kaupunkisuunnittelukeskus on asettanut tulokorttiin omat tavoitteensa kaupunkitasoisiin tulostavoitteisiin liittyen. Kaupunkisuunnittelukeskuksen tulokortti vuodelle 2024 on asian liitteenä.

Liitteet

- 1 Kaupunkisuunnittelukeskuksen tulokortit 2024

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 19

31.01.2024

Asianumero 414/00.01.02/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 31.01.2024 § 19

§ 19

Espoon yleiskaava 2060 kaavaluonnoksen käsittely

Valmistelijat / lisätiedot:

Eronen Tiina

Leino Essi

Jäppinen Sakari

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päätää pitää kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset läsnäkokouksina yleiskaavaluonnoksen käsittelyn ajan,

2

päätää kaupunkisuunnittelulautakunnan yleiskaavan informaatiotilaisuuden ajankohdaksi 22.2.2024 ja kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta järjestämään sen yhteistilaisuutena kaupunginhallituksen kanssa.

Käsittely

Keskusteluna aikana puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: ”kohtaan 1 lisäys: Lautakunnan kokoukset 28.2., 13.3. ja 27.3. on varattu yleiskaavan käsittelyä varten, eikä niihin tule käsiteltäviksi muita aikaa vieviä asioita”.

Lisäksi puheenjohtaja Kivekkään kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: ”Lautakunnan varajäsenet kutsutaan informaatiotilaisuuteen. Kokouspalkkion ja muut korvaukset voi varajäsen kuitenkin saada vain, jos varsinainen jäsen on poissa”.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko molemmat lisäysehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä lisäyksillä hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

päätää pitää kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukset läsnäkokouksina yleiskaavaluonnoksen käsittelyn ajan. Lautakunnan kokoukset 28.2., 13.3. ja 27.3. on varattu yleiskaavan käsittelyä varten, eikä niihin tule käsiteltäviksi muita aikaa vieviä asioita,

2

päätää kaupunkisuunnittelulautakunnan yleiskaavan informaatiotilaisuuden ajankohdaksi 22.2.2024 ja kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta järjestämään sen yhteistilaisuutena kaupunginhallituksen kanssa. Kaupunkisuunnittelulautakunnan varajäsenet kutsutaan informaatiotilaisuuteen, kuitenkin niin, että kokouspalkkion ja muut korvaukset voi varajäsen saada vain, jos varsinainen jäsen on poissa tilaisuudesta.

Selostus

Kaupunginhallitus kehotti 4.12.2023 (§ 332) kaupunkisuunnittelukeskusta ja kaupunkisuunnittelulautakuntaa valmistelevaan Espoon yleiskaavaa 2060 osallistumis- ja arviointisuunnitelman mukaisesti siten, että kaupunginhallitus voi hyväksyä yleiskaavaluonnoksen nähtäville huhtikuussa 2024.

Yleiskaavaa laaditaan koko kaupungin alueelle. Kaavaluonnoksen käsittelyä helpottaa, mikäli lautakunnan kokoukset pidetään läsnäkokouksina. Tällöin kaavaa koskevat kysymykset, kommentit ja tarkennukset on helpompi paikantaa kartalle.

Yleiskaavaluonnoksen käsittelyä pohjustamaan järjestetään helmikuun alussa viides yleiskaavaseminaari. Käsiteltävänä olevan asian laajuuden vuoksi suunnitellaan järjestettävän tämän lisäksi erillinen yleiskaavainfo kaupunkisuunnittelulautakunnalle ja lautakunnan varajäsenille 22.2.2024. Tilaisuus järjestetään etätilaisuutena ja mukaan kutsutaan kaupunginhallituksen jäsenet.

§ 20

Päätöksiä ja kirjelmiä**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan päätöksen:

Helsingin hallinto-oikeus 19.1.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 23.11.2022 § 147 Åtorp asemakaavan muutoksen, alue 630412. Päätöksestä jätettiin Helsingin hallinto-oikeudelle yksi valitus, jossa vaadittiin päätöksen kumoamista. Valittaja perusteli valitustaan pääasiassa siten, että selvitykset ja vaikutustenarviointi olivat puutteelliset ja että asemakaavan muutos oli rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä koskevien asemakaavan sisältövaatimusten vastainen.

Hallinto-oikeus hylkäsi valituksen ja totesi muun ohella, että alueella ei ole todettu suojeltavia luontotyyppisiä eikä muita huomionarvoisia luontoarvoja. Kun otetaan huomioon kaavamuutoksen tarkoitus ja sisältö, hallinto-oikeus katsoo, että kaavamuutos on perustunut riittäviin selvityksiin alueen luontoarvoista. Laadittu luontolausunto ja sen tulokset on tuotu riittävällä tavalla esille myös kaavaselostuksessa. Hallinto-oikeus katsoi, että kun otetaan huomioon kaavamuutoksen mahdollistama rakentamisen määrä, rakennusalojen sijainti suhteessa Träskändan kartanon ja Kuninkaantien RKY-alueisiin sekä kaavamääräykset, kaavaratkaisu täyttää rakennetun ympäristön vaalimista koskevan asemakaavan sisältövaatimuksen eikä se ole rakennettuun ympäristöön liittyvien erityisten arvojen hävittämiskiellon vastainen. Edellä esitetyt rakennettuun ympäristöön liittyvät seikat on tuotu riittävällä tavalla esille myös kaavaselostuksessa.

Ei lainvoimainen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Hallinto-oikeuden päätös Åtorp

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

58/61

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 21

31.01.2024

§ 21

Viranhaltijoiden päätökset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

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

Osallistumispäätös kaavatalouslaskentaan liittyvään opinnäytetyöhön: Ihkun yleiskaava-/kaavarunkotasoinen kaava-alue-laskennan työkalun määrittely.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Oheismateriaali

Osallistumispäätös kaavatalouslaskentaan liittyvään opinnäytetyöhön: Ihkun yleiskaava-/kaavarunkotasoinen kaava-alue-laskennan työkalun määrittely

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 11, § 12, § 13, § 14, § 15, § 16, § 18,
§ 19, § 20, § 21**

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 17

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.