



Kaupunkisuunnittelulautakunta

05.06.2024

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 05.06.2024 klo 17:30 - 19:30

Paikka Teams

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Kivekäs Liisa	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	lakimies	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	saapui 18:56 § 87
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja	
	Malmström Mikko	arkkitehti	klo 17:30-18:00
	Pennanen Tarja	suunnittelupäällikkö	klo 17:30-18:00
	Westerlund Ina	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:00
	Hietämäki Tuuli	arkkitehti	klo 17:30-18:25
	Soini Mari	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:25
	Hanttu Marno	liikenneinsinööri	klo 17:30-18:25

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Julia Lindholm
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 12.06.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 84		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 85		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	6
§ 86		Kokouksessa kuultavat selostukset	7
§ 87	1	Mustalahti, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 522700, 45. kaupunginosa Kurttila, pöydälle 22.5.2024	8
§ 88	2, 3	Keilalahdenkaarre, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 231800, 13. kaupunginosa Westend (Kh-Kv-asia)	25
§ 89	4 - 7	Vanha Lillhementie, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 330602, 21. kaupunginosa Henttaa (Kh-Kv-asia)	34
§ 90	8	Sunan koulu, vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue VK6004, 40. kaupunginosa Espoon keskus	44
§ 91	9, 10	Laaksolahti II, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 140308, 60. kaupunginosa Laaksolahti	49
§ 92		Linjaloisto, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 421202, 42. kaupunginosa Saunalahti	57
§ 93		Kaupunkisuunnittelulautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2023 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista	63
§ 94		Päätöksiä ja kaavoituspyyntöjä	65

§ 84

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 29.5.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 85

05.06.2024

§ 85

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Julia Lindholm.

§ 86

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat selostukset:

- Ruukinrannanmäki, asemakaavan suunnittelutilanteen muutos
- Tiistinlaakson suunnitelman esittely

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

7/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 80

22.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 87

05.06.2024

Asianumero 5626/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2024 § 87

§ 87

Mustalahti, asemakaava, kaavan lähtökohdat ja tavoitteet, alue 522700, 45. kaupunginosa Kurttila, pöydälle 22.5.2024

Valmistelijat / lisätiedot:

Haarala Otto

Lahti Kaisa-Liisa

Leskinen Aino

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Mustalahden asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Asemakaavan tarkoituksena on täydentää Mustalahden pientaloaluetta. Alueen tavoiteltu tonttitehokkuus on 0,20 ja alueelle kaavoitetaan rakennettavaksi erillispientaloja.

Selvitetään julkisten palveluiden tarvetta ja sijoitusmahdollisuutta alueelle.

Tavoitteena on pienimittakaavainen ja vihreä alue.

Tulvariski rajoittaa rakentamisen mahdollisuuksia alueella.

Uutta maankäyttöä ei osoiteta rantavyöhykkeelle lukuun ottamatta mahdollisia satamatoimintoja ja rantaraittia.

1.2

Virkistys

Rantaraitin jatkamismahdollisuuksia tarkastellaan perustuen sen nykyiseen

linjaukseen, mutta raitti voi tarvittaessa kulkea myös vähäliikenteisillä rantakaduilla. Linjauksessa huomioidaan myös Natura-alue.

Uusia virkistysyhteyksiä ja -toimintoja tarkastellaan rannan läheisyydessä ja Lambrobäckenin varrella. Samalla tarkastellaan uusia poikittaisyhteyksiä.

1.3

Kulttuuriympäristö ja maisema

Alueen maisemalle tyypilliset piirteet kuten metsäinen perusolemus ja puustoinen rantavyöhyke sekä avoimet näkymät, kuten pelot ja Espoonjokilaakso huomioidaan asemakaavoituksessa.

Kaavaprosessin aikana tutkitaan alueen joidenkin rakennusten tai alueen osien suojelun mahdollisuutta.

1.4

Luonto ja ekologinen verkosto

Espoonlahden Natura 2000-alue huomioidaan asemakaavassa.

Alueen ekologiset yhteydet turvataan ja yhteyksiä vahvistetaan tarpeellisilta osiltaan, esimerkiksi liito-oravayhteyksien osalta.

Alueen herkimmät luontokohteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

1.5

Liikenne

Alueen uusi katuverkko perustuu mahdollisuuksien mukaan nykyiseen tiestöön. Katualueille varataan riittävän laajat tilavaraukset. Suunnittelussa huomioidaan tulvariskit.

Suunnitellaan toimenpiteet Mustanlahdentielle pitkän suoran katuosuuden liikenneturvallisuuden lisäämiseksi.

Alueelle suunnitellaan jalankulun ja pyöräilyn verkosto. Joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan toimivat ja turvalliset yhteydet jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille.

1.6

Satama-alue ja veneiden talvisäilytys

Veneiden talvisäilytyksen ja sataman laajentamisen toteutuskelpoisuus arvioidaan tarkemmin kaavaprosessin aikana.

Suunnittelussa huomioidaan veneiden talvisäilytyksen vaatimat

kulkuyhteydet ja veneiden väyläliikenne. Nykyistä satama-aluetta järjestellään uudelleen ottaen huomioon alueen ympäristö- ja kulttuuriarvot, mikäli talvisäilytysalueelle on toteutusedellytykset.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 4.1: "1.1 Maankäyttö ja kaupunkikuva, muutos 1: Lisätään ensimmäisen kappaleen loppuun lause: Selvitetään mahdollisuus kaavoittaa myös minitaloja."

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 4.2: "1.1 Maankäyttö ja kaupunkikuva, muutos 2: Kolmas kappale muutetaan muotoon: Tavoitteena on pienimittakaavainen ja vihreä [LISÄYS], ekologisesti kestävä puutarhakaupunkimainen alue, joka pystyy osaltaan varautumaan ja sopeutumaan ilmastonmuutokseen."

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 4.3: "1:3 Kulttuuriympäristö ja maisema: Ensimmäinen kappale: Korvataan sana 'huomioida' sanalla 'turvataan'."

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 4.4: "1.4 Luonto ja ekologinen verkko: Viimeinen kappale muutetaan muotoon: Alueen herkimät luontokohteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle [LISÄYS], ja rakentamissuunnitelmia muokataan luontoselvitysten tulosten perusteella."

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 4.5: "1.5 Liikenne: 1.5 Liikenne, viimeinen kappale muutetaan muotoon: Alueelle suunnitellaan jalankulkuun ja pyöräilyyn kannustava katuverkosto. Joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan toimivat ja turvalliset yhteydet jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille. Joukkoliikenteen yhteyksiä pyritään kehittämään siten, että alueelta on suora yhteys niin Kauklahten juna-asemalle kuin Kivenlahden metroasemalle."

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 4.6: "1.6 Satama-alue ja veneiden talvisäilytys: Ensimmäinen kappale muutetaan muotoon: Veneiden talvisäilytyksen ja sataman laajentamisen toteutuskelpoisuus arvioidaan tarkemmin kaavaprosessin aikana [LISÄYS], huomioiden satamatoiminnan laajentamisen sekä lisääntyvän veneliikenteen Natura-vaikutukset."

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 4.7: ”Lisäys kohtaan 4.7 Liikenne: Alueen liikennesuunnittelussa kiinnitetään huomiota henkilöautoliikenteen sujuvuuteen, asumisen ja palvelujen saavutettavuuteen henkilöautolla sekä yleisten pysäköintipaikkojen riittävyyteen.”

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen 4.8: ”Lisäys kohtaan Satama-alue ja veneiden talvisäilytys: Varmistetaan, että veneiden talvisäilytysalueelle on järjestettävissä kulkuyhteys raskaan liikenteen ajoneuvoilla.”

Puheenjohtaja Kivekkään kannattaman ehdotti asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Anders Portinia.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kahdeksan kannatettua muutosehdotusta, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestys ehdotuksen, että jokainen muutos käsitellään erikseen siten, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI.

Ensimmäisessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksesta 4.1. JAA ääniä tuli 8, EI ääniä 4 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen 4.1.

Toisessa äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksesta 4.2. JAA ääniä tuli 7, EI ääniä 5 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen 4.2.

Kolmannessa äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksesta 4.3. JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen muutosehdotuksen 4.3.

Neljännessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksesta 4.4. JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen muutosehdotuksen 4.4.

Viidennessä äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksesta 4.5. JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hylänneen muutosehdotuksen 4.5.

Kuudennessa äänestyksessä äänestettiin Nevanlinnan muutosehdotuksesta 4.6. JAA ääniä tuli 7, EI ääniä 5 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä viittä (5) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen 4.6.

Seitsemännessä äänestyksessä äänestettiin Järvisen muutosehdotuksesta 4.7. JAA ääniä tuli 10, EI ääniä 2 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kahta (2) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hylänneen muutosehdotuksen 4.7.

Kahdeksannessa äänestyksessä äänestettiin Järvisen muutosehdotuksesta 4.8. JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen muutosehdotuksen 4.8.

Lisäksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko kannatettu ehdotus asukastilaisuuden puheenjohtajasta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti valinneet asukastilaisuuden puheenjohtajaksi Anders Portinin.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:
Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Mustalahden asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Asemakaavan tarkoituksena on täydentää Mustalahden pientaloaluetta. Alueen tavoiteltu tonttitehokkuus on 0,20 ja alueelle kaavoitetaan rakennettavaksi erillispientaloja.

Selvitetään julkisten palveluiden tarvetta ja sijoitusmahdollisuutta alueelle.

Tavoitteena on pienimittakaavainen ja vihreä alue.

Tulvariski rajoittaa rakentamisen mahdollisuuksia alueella.

Uutta maankäyttöä ei osoiteta rantavyöhykkeelle lukuun ottamatta

mahdollisia satamatoimintoja ja rantaraittia.

1.2

Virkistys

Rantaraitin jatkamismahdollisuuksia tarkastellaan perustuen sen nykyiseen linjaukseen, mutta raitti voi tarvittaessa kulkea myös vähäliikenteisillä rantakaduilla. Linjauksessa huomioidaan myös Natura-alue.

Uusia virkistysyhteyksiä ja -toimintoja tarkastellaan rannan läheisyydessä ja Lambrobäckenin varrella. Samalla tarkastellaan uusia poikittaisyhteyksiä.

1.3

Kulttuuriympäristö ja maisema

Alueen maisemalle tyypilliset piirteet kuten metsäinen perusolemus ja puustoinen rantavyöhyke sekä avoimet näkymät, kuten pellot ja Espoonjokilaakso huomioidaan asemakaavoituksessa.

Kaavaprosessin aikana tutkitaan alueen joidenkin rakennusten tai alueen osien suojelun mahdollisuutta.

1.4

Luonto ja ekologinen verkosto

Espoonlahden Natura 2000-alue huomioidaan asemakaavassa.

Alueen ekologiset yhteydet turvataan ja yhteyksiä vahvistetaan tarpeellisilta osiltaan, esimerkiksi liito-oravayhteyksien osalta.

Alueen herkimät luontokohteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

1.5

Liikenne

Alueen uusi katuverkko perustuu mahdollisuuksien mukaan nykyiseen tiestöön. Katualueille varataan riittävän laajat tilavaraukset. Suunnittelussa huomioidaan tulvariskit.

Suunnitellaan toimenpiteet Mustanlahdentielle pitkän suoran katuosuuden liikenneturvallisuuden lisäämiseksi.

Alueelle suunnitellaan jalankulun ja pyöräilyn verkosto. Joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan toimivat ja turvalliset yhteydet jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille.

1.6

Satama-alue ja veneiden talvisäilytys

Veneiden talvisäilytyksen ja sataman laajentamisen toteutuskelpoisuus arvioidaan tarkemmin kaavaprosessin aikana.

Suunnittelussa huomioidaan veneiden talvisäilytyksen vaatimat kulkuyhteydet ja veneiden väyläliikenne. Nykyistä satama-aluetta järjestellään uudelleen ottaen huomioon alueen ympäristö- ja kulttuuriarvot, mikäli talvisäilytysalueelle on toteutusedellytykset.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Anders Portinin.

Selostus

Mustalahden alueelle, Kurttilan kaupunginosaan suunnitellaan pientaloalueen maltillista täydennysrakentamista alueen vehreä luonne säilyttäen sekä veneiden talvisäilytysalueen mahdollista sijoittumista. Asemakaavoituksella huolehditaan myös alueen virkistysyhteyksistä muun muassa jatkamalla Espoon rantaraittia.

Kaavoituksessa huomioidaan Espoonlahden-Saunalahden Natura-alue ja asemakaava-alueen muut suojeluarvot. Alustavien tarkastelujen perusteella asemakaava sisältää rakennusoikeutta 25 000–35 000 k-m², joka tarkoittaa laskennallisesti noin 500–700 asukasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Aloite

Alueen maanomistajat ovat tehneet aloitteita ja vetoamuksia asemakaavan laatimiseksi vuosina 2011, 2012, 2014 ja 2017. Aloitteiden ja vetoamusten takana on useita alueen maanomistajia. Espoon kaupungilla on myös tahtotila asemakaavoittaa alue.

Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää Kurttilassa sijaitsevan Mustalahden alueen ja vesialuetta, joka rajautuu Espoon ja Kirkkonummen väliseen rajaan ja Mustalahden rantoihin. Alueen pinta-ala on noin 145 ha, josta noin puolet on vesialuetta. Alue rajautuu luoteessa Espoonjokeen ja idässä tuoreeseen Kallvikin pientaloalueeseen. Pohjoisessa alue rajautuu Lambrobäckeniin ja Musslaxbergetin kallioihin.

Suunnittelualue on pääasiassa yksityisessä omistuksessa olevaa väljästi rakennettua omakotitaloaluetta, jossa on myös metsä- ja pelto-osuuksia. Alueen olemassa oleva rakennuskanta on rakentunut alueelle poikkeamispäätösten ja suunnittelutarveratkaisujen kautta. Alueella sijaitsee yhteensä noin 100 kiinteistöä, joilla sijaitsee noin 50 asuntoa, viisi loma-asuntoa ja noin 50 talusrakennusta. Olemassa olevan rakennuskannan arvioitu kerrosala on yhteensä noin 10 000 k-m² mukaan lukien huolto- ja piharakennukset.

Suunnittelualueella on merkittäviä luontoarvoja, kuten liito-oravia ja viitasammakoita. Alueen rannat ovat ruovikkoisia. Merialueella rannan tuntumassa on myös Euroopan mittakaavassa merkittävä meriuposkuoraisen esiintymisalue. Suunnittelualueen länsireunalla sijaitsee Espoonlahden luonnonsuojelualue, joka kuuluu Natura 2000 -verkostoon. Osa Natura-alueesta sijoittuu nyt asemakaavoitettavalle alueelle.

Alueella on luontoarvojen lisäksi Espoon kulttuurihistoriaan liittyviä arvoja, kuten Äminnen tiilitehtaan historiallisen ajan muinaisjäännös ja Kurttilan yhteisrannat, jotka ovat esimerkki Kurttilan alueen historiallisesta kalastajakulttuurista. Alueella on jonkin verran vanhaa rakennuskantaa, jolla ilmenee jo ikänsä puolesta potentiaalisia suojeluarvoja.

Alueen läpi kulkee maakaasulinja sekä maakaasulinjan korroosiosuojaukseen liittyvä anodikenttä. Alueelle on toteutettu myös sähkö- ja vesihuoltoverkostoa.

Alueella on olemassa oleva tieverkko, josta merkittävä osa on yksityisteitä. Alueen kokoojakatuna toimii Mustanlahdentie.

Alueella on useita eri maanomistajia. Espoon kaupunki omistaa laajan alueen entisen Äminnen tiilitehtaan ympäristössä sekä osan alueen pelloista.

Alueella ei ole julkisia lähipalveluita. Lähimmät koulut ja päiväkodit ovat Kurttilassa ja Saunalahdessa noin 1–2 km päässä. Kaupalliset palvelut löytyvät Saunalahdesta ja Kauklahdesta noin 1,5–3 km päästä.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa 2050 maakuntakaava ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava (lainvoimainen 24.9.2021). Suunnittelualue sijoittuu kaavassa luonnonsuojelualueen (Natura 2000) ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen väliin. Suunnittelualueen kaakkoisosan läpi kulkee maakaasun runkoputki. Alueen luoteispuolelle on osoitettu maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (Espoonjokilaakson maisema-alue) ja viheryhteystarve.

Suunnittelualueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu kehitettäväksi pientaloalueeksi (A3), virkistysalueeksi (V) ja satama-alueeksi (LS). Satama-alueet sijoittuvat kaavassa Äminnen tiilitehtaan ympäristöön, Kurttilan yhteisrantojen alueelle sekä Musslaxängenin peltoalueelle. Alueen läpi kulkee virkistysyhteyksiä ja maakaasulinja. Vesialue on osoitettu pääosin luonnonsuojelualueeksi (SL).

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

Suunnittelualuetta ei ole asemakaavoitettu.

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 20.7.2020.

Kaavalliset tavoitteet ja sisältö

Mustalahden kaava-alue on maastoltaan vaihteleva alue, jonka ominaispiirteisiin kuuluu vehreys, merellisyys ja pienmittakaavaisuus. Rannan tuntumasta löytyy kallioita ja metsäisiä seläniteitä, alueen keskiosa on alavaa peltoaluetta. Alueelta löytyy runsaasti luonto- ja kulttuurihistoriallisia arvoja. Alue on liikenteellisesti hyvin saavutettavissa Kurttilantien ja Kauklahdenväylän kautta. Kaava-alueella ei ole lähipalveluita. Kaavaprosessin aikana tutkitaan tarkemmin erilaisten julkisten palveluiden tarvetta ja niiden sijoittumismahdollisuuksia alueelle.

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Asemakaavan laatimisella on tarkoitus luoda puitteet alueen maltilliselle täydennysrakentamiselle. Rakentaminen toteutetaan erillispientaloin. Uudisrakentaminen sovitetaan alueen mittakaavaan ja yleisilmeeseen. Tavoiteltu tonttitehokkuus asumiselle tarkoitetuilla alueilla on $e=0.20$. Tonttitehokkuutta tarkastellaan tarkemmin asemakaavaprosessin edetessä. Siihen vaikuttavat alueen eri osissa esimerkiksi ympäristön kulttuuri- ja maisemalliset arvot, luontoarvojen läheisyys tai olemassa oleva kiinteistöjako.

Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään myös venesataman ja veneiden talvisäilytysalueen sijoittumista Åminnen vanhan tiilitehtaan ympäristöön.

Maakaasun siirtoputki kulkee suunnittelualueen kautta pääosin kaupungin omistamilla, rakentamattomilla alueilla. Kaasuputki rajoittaa maankäyttöä sen läheisyydessä. Lambrobäckenin läheisyydessä maan alle sijoittuu anodikenttä, joka syöttää maakaasuputkeen heikkoa tasavirtaa ja estää sen ruostumista.

Kaava-alueesta merkittävä osa sijaitsee tulvariskialueella. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) suosituksen mukaan suosituskorkeus alueen uudelle rakentamiselle, yhdyskuntatekniikka mukaan lukien, on +3,20 m merenpinnasta. Tulvariskialueille ei osoiteta asuinrakentamista, vaan näillä alueilla

maankäyttö pysyy pääasiassa muuttumattomana. Alueen rannat säilytetään pitkälti luonnontilaisina, ja niille ei ohjata uutta rakentamista lukuun ottamatta mahdollisia satamatoimintoja ja rantaraittia.

Uusia rakentamisen paikkoja etsitään pääsääntöisesti olemassa olevan kaupunkirakenteen sisältä sitä tiivistäen ja täydentäen. Uudelle rakentamiselle tutkittavat alueet ovat voimassa olevan yleiskaavan mukaisia.

Täydennysrakentaminen sovitetaan alueen olemassa olevaan rakennuskantaan siten, että alueelle ominaiset puustoiset piha-alueet ja näkymät huomioidaan. Kaupunkikuvallisesti tavoitellaan riittävän väljää, vihreää ja alueen arvot huomioivaa miljöötä.

Alueen yleisilme on nykyisellään hyvin vihreä ja metsäinen/puustoinen. Asemakaavaratkaisulla edistetään ja ylläpidetään alueen vihreää yleisilmettä ohjaamalla tonteille istutusalueita ja säilyttämällä puustoa. Pihoilla suositaan vettä läpäiseviä pintoja ja luonnonmukaisia hulevesiratkaisuja. Pihojen suunnittelua ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla ja luontolaskurilla.

Virkistys

Mustalahden kaava-alueen virkistyspalvelut nojautuvat Lambrobäckenin varren viheralueisiin sekä Rantaraittiin. Uusien virkistysyhteyksien ja alueiden kautta Mustalahden alueelta saadaan tulevaisuudessa yhteydet Lasilaakson urheilukentälle sekä Fiskarsinmäen luontopolulle ja lintutornille. Asemakaavoituksen yhteydessä selvitetään myös poikittaisten virkistysyhteyksien toteutumismahdollisuuksia Rantaraitin ja Lambrobäckenin välillä.

Jatkamalla Espoon Rantaraittia Espoonjoen suistolle saakka mahdollistetaan asukkaiden liikkuminen ja virkistäytyminen merellisessä ympäristössä. Tämä täydentää nykyisen ja suunnitellun Rantaraitin kattamaan koko Espoon rantavyöhykkeen sekä mahdollistaa myöhemmin yhteyden jatkamisen Espoonjokivartta kohti Kauklahtea ja edelleen Espoon keskusta. Rantaraitti pyritään linjaamaan rantaviivaa mukaillen huomioiden kuitenkin Espoonlahden Natura-alue sekä alueen muut suojeluarvot ja herkäät luontokohteet. Paikoin Rantaraitti voi kulkea vähäliikenteisillä rantakaduilla. Raitin varrelle voidaan suunnitella myös pienimuotoisia virkistyspalveluita, kuten leikkiä tai kuntoilua.

Virkistysverkostoa täydentävät Lambrobäckenin puron varteen rajautuvat maisemallisesti arvokkaat avoimena säilytettävät peltoalueet sekä pienet lähimetsiköt. Peltoalueet säilyvät nykyisessä asussaan ja osa mahdollisesti viljelykäytössä. Liito-oravien elinympäristöinä ja kulkuyhteyksinä toimivat puustoiset alueet pyritään niin ikään säilyttämään osana alueen

virkestysverkostoa. Lambrobäckenin virkestysalueen ja Rantaraitin välille suunnitellaan toimivat virkestysyhteydet.

Kulttuuriympäristö ja maisema

Alueelle tehdyssä kulttuuriympäristöselvityksessä alueella on tunnistettu useita maisemaan ja kulttuuriympäristöön liittyviä arvoja. Alueen maisemalle ominaiset piirteet kuten puustoinen rantavyöhyke sekä erilaiset pelto- ja niittynäkymät huomioidaan suunnittelussa. Suunnitelmassa huomioidaan avoimia näkymiä Mustalahdentieltä Espoonlahdelle.

Alueen rakennuskanta on monikerroksista ja vanhimmat alueen rakennuksista ovat 1900-luvun taitteesta. Vuonna 2019 laaditun kulttuuriympäristöselvityksen mukaan alueella sijaitsee useita rakennuksia ja pihapiirejä, joilla on tunnistettu olevan kulttuurihistoriallisia arvoja. Yksittäisten rakennusten ja pihapiirien suojelua asemakaavalla arvioidaan kaavoituksen edetessä.

Alueella sijaitsee vuosina 1886–1914 toimineen Äminnen tiilitehtaan jäänteet, joita tutkittiin vuonna 2019 laaditussa arkeologisessa tarkkuusinventoinnissa. Inventoinnissa todetaan, että alueelta löytyy runsaasti tiilitehtaan läsnäolosta kertovia ilmiöitä, kuten vanhoja rakennusten paikkoja sekä kulttuurikerroksia. Selkeimpänä merkinä tiilitehtaan läsnäolosta on tiilitehtaan vanha laituri. Laiturin vieressä meren pohjassa sijaitsee myös vanha proomun hylky, jolla on mahdollisesti suojeluarvoja. Kulttuuriympäristökohteista Äminnen tiilitehtaan historiallisen ajan muinaisjäännöksen ja läheisten vesialueiden tarkemman inventoinnin tarvetta arvioidaan prosessin aikana.

Kurttilan yhteisrantojen arvo tunnistetaan, ja alue säilytetään sen nykyisessä käytössä.

Luonto ja ekologinen verkosto

Suunnittelualueella on tunnistettu useita erilaisia luontoarvoja vuonna 2018 laaditussa luontoselvityksessä. Alueen maankäyttö sovitetaan yhteen luontoarvojen kanssa, arvokkaiden lajien elinolosuhteet turvataan asemakaavalla. Arvokkaat luontotyypit huomioidaan ja jätetään maankäytön muutosten ulkopuolelle.

Mustalahden alueen ekologisen verkoston runko muodostuu Espoonjokivarren maakunnallisesti tärkeästä yhteysalueesta sekä Lambrobäckenin varren paikallisesti tärkeästä yhteydestä. Ekologista verkostoa täydentävät alueen sisäiset metsäiset ja puustoiset liito-oravayhteydet. Maata pitkin kulkeville nisäkkäille ja liito-oravalle puustoiset metsäyhteydet ovat tärkeitä. Linnuille ja lepakoille ranta-alueet, peltojen reunat sekä purot ja joet ovat tärkeitä liikkumisreittejä.

Mustalahden alueen herkimvät luontokohteet (LUMO lk. 1–2) keskittyvät rantavyöhykkeelle, Espoonjokivarteen sekä Lambrobäckenin varteen. Näillä alueilla on havaittu liito-oravia, lintuja, lepakoita, viitasammakkoa, idänkirsikorentoa, meriuposkuoriaista sekä arvokkaita luontotyyppisiä. Lisäksi kaava-alueen länsireunalla sijaitseva Espoonlahden luonnonsuojelualue on Natura-alueita.

Asemakaavoituksen tueksi alueen luontoselvitys päivitetään ja alueelta laaditaan tarkempi liito-oravaverkostoselvitys. Lisäksi tarkastellaan, onko kaavoituksen yhteydessä tarpeen teettää erillinen vaikutusarvio kaavan vaikutuksista Natura-alueeseen.

Liikenne

Alueesta suunnitellaan turvallinen ja toimiva. Mahdollisen veneiden talvisäilytysalueen liikenne ohjataan alueen kokoojakadulle erilleen pientaloalueiden tonttikaduista. Suunnittelussa noudatetaan yleisiä katusuunnittelun periaatteita, mikä tarkoittaa nykyistä leveämpiä katualueita ja mahdollisia uusia katulinjauksia. Mahdollisuuksien mukaan katuverkko tukeutuu olemassa olevaan tiestöön. Kokoojakadut mitoitetaan huomioiden maankäytön liikennetarpeet. Kokoojakatujen molemmin puolin tulee jalkakäytävät sekä tarvittaessa erilliset pyörätiet.

Tonttikaduista tavoitellaan lyhyitä ja kapeita, jotta ajonopeudet pysyvät alhaisina. Yleistä pysäköintiä suunnitellaan tonttikatujen varsille sekä veneiden talvisäilytysalueen ja virkistysalueiden läheisyyteen.

Mustanlahdentien pitkä suora katuosuus aiheuttaa mahdollisen turvallisuusriskin, kun katualue asemakaavan myötä levenee ja se päällystetään. Sille suunnitellaan tarvittavat toimenpiteet ajonopeuksien hidastamiseksi.

Alueelle suunnitellaan yhtenäinen jalankulun ja pyöräilyn verkosto, johon kuuluvat puistoraitit, rantaraitti sekä katujen jalankulun ja pyöräilyn yhteydet. Aluetta lähinnä oleville bussipysäkeille Salakuljettajantiellä suunnitellaan sujuvat ja turvalliset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet tukemaan joukkoliikenteen käyttöä.

Satama-alue ja veneiden talvisäilytys

Alueelle on tarkasteltu veneiden talvisäilytyksen mahdollisuutta Äminnen vanhan tiilitehtaan alueella vuosina 2017 ja 2023. Suunnittelualueella ei sijaitse nykytilanteessa veneiden talvisäilytystä, mutta Tiilitehtaanlaiturin yhteydessä toimii kaupungin maalla yksityinen pienvenesatama. Vuoden 2023 raportissa alueelle esitetään 130 talvisäilytyspaikkaa, jotka on tarkoitettu kooltaan suhteellisen pienille veneille.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

20/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 80

22.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 87

05.06.2024

Talvisäilytysalueen sijoittamisesta tiilitehtaan alueelle tekee haastavan alueella todetut kulttuuri- ja luontoarvot. Asemakaavoituksen edetessä on tarpeen selvittää tarkemmin edellytyksiä talvisäilytysalueen toteuttamiseksi alueelle. Nämä haasteet on tunnistettu myös talvisäilytystä koskevissa selvityksissä.

Selvitykset

- Espoon Mustalahden luontoselvitys. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Alleco Oy. 2018
- Viirukallion ja Lambrobäckenin luontoselvitys. Ympäristötutkimus Yrjölä Oy ja Luontoselvitys Metsänen Oy. 2021
- Espoon Mustalahden kulttuuriympäristöselvitys. Tengbom Oy. 2019
- Äminnen tiilitehtaan alueen tarkkuusinventointi. Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut. 2019
- Veneiden talvisäilytyksen kokonaistarkastelu. Ramboll Finland Oy. 2017
- Satamaverkosto- ja veneiden talvisäilytysselvitys. Ramboll Finland Oy. 2023

Alueen luontoselvitys päivitetään asemakaavoituksen edetessä ja alueen liito-oravaverkostoa selvitetään tarkemmin. Kunnallisteknisen yleissuunnitelman laadinnan yhteydessä on myös tehtävä erillinen tulvatarkastelu.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

Asukastilaisuuden järjestäminen

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 80

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Mustalahden asemakaavoituksen pohjaksi

1.1

Maankäyttö ja kaupunkikuva

Asemakaavan tarkoituksena on täydentää Mustalahden pientaloaluetta. Alueen tavoiteltu tonttitehokkuus on 0,20 ja alueelle kaavoitetaan rakennettavaksi erillispientaloja.

Selvitetään julkisten palveluiden tarvetta ja sijoitusmahdollisuutta alueelle.

Tavoitteena on pienimittakaavainen ja vihreä alue.

Tulvariski rajoittaa rakentamisen mahdollisuuksia alueella.

Uutta maankäyttöä ei osoiteta rantavyöhykkeelle lukuun ottamatta mahdollisia satamatoimintoja ja rantaraittia.

1.2

Virkistys

Rantaraitin jatkamismahdollisuuksia tarkastellaan perustuen sen nykyiseen linjaukseen, mutta raitti voi tarvittaessa kulkea myös vähäliikenteisillä rantakaduilla. Linjauksessa huomioidaan myös Natura-alue.

Uusia virkistysyhteyksiä ja -toimintoja tarkastellaan rannan läheisyydessä ja Lambrobäckenin varrella. Samalla tarkastellaan uusia poikittaisyhteyksiä.

1.3

Kulttuuriympäristö ja maisema

Alueen maisemalle tyypilliset piirteet kuten metsäinen perusolemus ja puustoinen rantavyöhyke sekä avoimet näkymät, kuten pellot ja Espoonjokilaakso huomioidaan asemakaavoituksessa.

Kaavaprosessin aikana tutkitaan alueen joidenkin rakennusten tai alueen osien suojelun mahdollisuutta.

1.4

Luonto ja ekologinen verkosto

Espoonlahden Natura 2000-alue huomioidaan asemakaavassa.

Alueen ekologiset yhteydet turvataan ja yhteyksiä vahvistetaan tarpeellisilta osiltaan, esimerkiksi liito-oravayhteyksien osalta.

Alueen herkimmät luontokohteet jätetään rakentamisen ulkopuolelle.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

22/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 80

22.05.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 87

05.06.2024

1.5

Liikenne

Alueen uusi katuverkko perustuu mahdollisuuksien mukaan nykyiseen tiestöön. Katualueille varataan riittävän laajat tilavaraukset. Suunnittelussa huomioidaan tulvariskit.

Suunnitellaan toimenpiteet Mustanlahdentielle pitkän suoran katuosuuden liikenneturvallisuuden lisäämiseksi.

Alueelle suunnitellaan jalankulun ja pyöräilyn verkosto. Joukkoliikenteen pysäkeille suunnitellaan toimivat ja turvalliset yhteydet jalankulkijoille ja polkupyöräilijöille.

1.6

Satama-alue ja veneiden talvisäilytys

Veneiden talvisäilytyksen ja sataman laajentamisen toteutuskelpoisuus arvioidaan tarkemmin kaavaprosessin aikana.

Suunnittelussa huomioidaan veneiden talvisäilytyksen vaatimat kulkuyhteydet ja veneiden väyläliikenne. Nykyistä satama-aluetta järjestellään uudelleen ottaen huomioon alueen ympäristö- ja kulttuuriarvot, mikäli talvisäilytysalueelle on toteutusedellytykset.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon yhteydessä tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 5.6.2024 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

1 Äänestystulosraportti § 87

Oheismateriaali

- 522700 Mustalahti kaavan lähtökohdat ja tavoitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	23/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 88	05.06.2024

Asianumero 2220/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2024 § 88

§ 88

Keilalahdenkaarre, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 231800, 13. kaupunginosa Westend (Kh-Kv-asia)

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Keilalahdenkaarteeseen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 231800,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.9.2023 päivätyn ja 5.6.2024 muutetun Keilalahdenkaarre - Kägelviksvängen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7466, 13. kaupunginosassa Westend, alue 231800,

3

ilmoittaa asemakaavan / asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuslujen loppuosan, 50 %, 11 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle Keilaniemen kehittyvään kaupunkikuvaan sopivan toimistorakennuksen rakentaminen. Suunnittelussa huomioidaan myös Keilalahdentien järjestelyt, Länsiväylän vartta kulkevan pyöräilybaanan sujuvuus ja muut ympäristöstä aiheutuvat lähtökohdat. Kaava-alueeseen on suunniteltavan korttelin lisäksi sisällytetty aiemmin asemakaavoittamatonta aluetta. Tällä hetkellä alue on lähes kokonaan asemakaavoittamatonta.

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

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

Kaavan luoteislaidalla oleva metsikkö osoitetaan kaavalla suojaviheralueeksi, jonka luonne säilytetään (EV-1/s). Sen pohjoisosaan osoitetaan liito-oravan ydinalue suojeltavan alueenosan merkinnällä s-1.

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

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti asettaa kaavan nähtäville 13.9.2023 esityksen mukaisesti.

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



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

Aloite ja vireilletulo

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

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 16.5.2022.

Alueen nykytila

Valtaosaa alueesta hallitsee Kehä I:n ja Länsiväylän yhdistävä Karhusaarensolmun eritasoliittymä luiskineen ja useine ramppeineen. Sen

ympäriällä kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiä ajoramppien alla ja väleissä. Alue on vilkasta risteysaluetta, jonka maisemaa hallitsevat leveät monikaistaiset väylät ja ajorampit. Asfalttisten väylien ja ramppien väleissä on liikennealueille tyypillistä niittyä ja massamaisia pensasvaltaisia istutuksia.

Alueeseen kuuluu Länsiväylän pohjoispuolella Kehä I:n länsipuolella pieni kaistale Itämetsään liittyvää metsää ja länsipuolella avointa liikenneviheraluetta sekä osuus Keilalahdentietä, jossa ajoyhteyden ympärillä on pysäköintipaikkoja ja jalankulku-pyörätie. Keilalahdentie jatkuu ajoyhteytenä Keilaniemen eteläosaan ja edelleen Kehä I:n ali Karhusaareen. Toimistotalon rakentamiseen suunniteltu rampin sisäkaarteessa oleva alue hahmottuu tavanomaisena liikennealueen viheralueena, jossa avoimelle nurmi-/niittyalueelle on sommiteltu puu- ja pensasistutuksia.

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

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

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

Alueen luoteiskulmaan ulottuvasta Itämetsästä on löytynyt liito-oravan ydinalue.

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

Alue on lähes kokonaisuudessaan valtion Väylän omistuksessa ja sitä hallinnoi Uudenmaan ELY-keskus. Länsireunassa Länsiväylä ylittää sillalla kanavan, jonka vesialue on Espoon kaupungin omistuksessa. Nähtävilläolon jälkeen kaupunki ja ELY ovat sopineet kaupungin ostavan suojaviheralueen ja suunnitellun korttelin alueen, jolloin maankäyttösopimusta ei tarvita. Kaupat on tarkoitus solmia kesäkuussa 2024.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle. Länsipuolella on kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen kampusalueen sekä Tapiolan aluemarkintä. Eteläpuolella on Karhusaaren huvila, joka kuuluu Helsingin höyrylaivareittien kesähuvila-asutuksiin. Alueen lähellä on myös metron merkintä, joukko- ja/tai tavaraliikenteen kannalta merkittävä tie tai katu (Länsiväylä) ja seudullisesti merkittävä tie (Kehä I).

Yleiskaava

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

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

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja luonnos on nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Kaava koskee koko Espoota.

Asemakaava

Alueen pohjoisosassa on pienin osin voimassa asemakaava 220823 Keilaniemi (hyväksytty 21.5.2012). Kaavalla on osoitettu niissä kohdin maantien aluetta (LT). Suunnittelualue rajautuu itäpuolella asemakaavan 220828 Keilaniemi (hyväksytty 10.10.2018) mukaiseen autopaikkojen korttelialueeseen (LPA-1), joka sallii viisikerroksisen rakennuksen rakentamisen. Autopaikkojen lisäksi on mahdollista rakentaa 650 k-m²:n verran toimisto-, laboratorio-, sosiaali- ja varastotiloja. Korttelin länsilaidalla on istutettava alueen osa, muuntamon rakennusala ja korttelin rajalla maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Keilaniemen metrotunnelin maanalainen asemakaava (alue 920100) ulottuu suunnittelualueen rajalle. Siinä maanalainen alue on varattu metrotunnelia ja sen suojavyöhykkeitä varten. Rakentamista ei ole tarkoitus ulottaa lähelle metron tiloja.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.10.–31.10.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja kaksi kannanottoa. Kaavan nähtävilläoloaikana ei pidetty asukastilaisuutta.

Muistutuksissa käsiteltiin rakennuksen sopimista Keilaniemen ja Länsiväylän Kehä I:een yhdistävän liittymän, Karhusaarensolmun kaupunkikuvaan, toimistotilojen purkamista toisaalla uusien rakentamista samaan aikaan toisaalla, toimistojen sijoittumista kaupunkirakenteeseen, luontoa ja rakentamisen ilmastovaikutuksia.

Rakennusta on madallettu jo valmisteluvaiheen jälkeen ja sen nähtiin nyt sopivan paikkaan maisemallisesti. Ilmastovaikutuksia on vähennetty tarkentamalla huleveden viivytyismääräystä ja tukemalla luonnon monimuotoisuutta viherkatolla. Nämä ovat vaikutuksiltaan kuitenkin pieniä muutoksia rakentamisen kokonaisuuteen nähden.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty joitain muutoksia:

- Hulevesimääräyksessä esitettyä rakenteiden tyhjentyä aikaa on muutettu siten, että rakenteiden tulee tyhjentyä 6–12 tunnin kuluessa täyttymisestäään. Lyhyempi tyhjentyä aika palvelee paremmin meren läheisyydessä sijaitsevaa kohdetta ja vähentää rakenteiden huoltotarvetta.
- Kaava-alue on laajennettu hieman pohjoisosassa nykyisille maantien alueille kiinteistöteknisistä syistä. Alueille ei osoiteta kaavassa muutoksia, eikä muutoksia tehdä myöskään käytännössä.
- Suunnitellun rakennuksen määräykseen on lisätty kohta, joka sallii teknisten tilojen rakentamisen kaavassa osoitetun kerrosluvun lisäksi. Samankaltaista määräystä on käytetty laajasti Keilaniemessä ja muuallakin Espoossa. Maisemallinen vaikutus kaavaehdotuksen mukaiseen ratkaisuun jää kokonaisuuteen nähden pieneksi, eikä sitä

- ole helppoa huomata ilman tarkkaa tarkastelua. Muutoksella sallitaan rakennuksen massoitteluun hieman lisää joustoa. Rakennusoikeuteen muutoksella ei kuitenkaan ole vaikutusta.
- Rakennuksen katoille ensisijaisena ratkaisuna määrätulle viherkatolle on lisätty määräys, joka edellyttää huomioimaan luonnon monimuotoisuuden lisäämisen, hulevesien käsittelyn ja maisemallisesti laadukkaan ilmeen viherkatoilla.
 - Kaavaan lisättiin määräys maanalaisen kaavan huomioimisesta rakentamisessa.
 - Kaavassa on osoitettu kaksi alueella olevaa taideteosta merkinnällä "ta".
 - Kaavaan on lisätty määräys tärinän ja runkomelun huomioimisesta.
 - Puisto on muutettu suojaviheralueeksi, jonka luonne säilytetään. Siten merkintä kuvaa paremmin aluetta ja huomioi alueelle kantautuvan melun.
 - Kaavalla osoitetun toimistokorttelin eteläosaan on lisätty johtorasite pumppaamolta pois johtavaa hulevesijohtoa varten.
 - Keilalahdentien katualueen ja sen länsipuolella olevan pp/h:n rajausta on muutettu, että suunnitellut ajoradat mahtuvat katualueelle. Samalla kortteli on suurentunut noin 3 m² verran.
 - Liikennealueelta on poistettu pp-merkinnät, sillä niitä ei kaupungin käytäntöjen mukaan tyypillisesti merkitä katu- tai liikennealueille.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

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

Rakennus koostuu kahdesta Keilaniemen mittakaavassa matalasta 10–12- ja 12–14-kerroksisesta tornista, joita yhdistää yhteinen jalustaosa. Kaava sallii pysäköinnin sijoittamisen jalustaosaan maantasokerroksen yläpuolelle. Kaavan mukaan rakennuksen jäsentelyssä tulee noudattaa korkean rakentamisen periaatteita jalustaosan, rungon ja huipun erilaisen käsittelyn keinoin. Pohjois- ja eteläpäädyt tulee suunnitella rakennuksen kohokohdiksi. Rakennus jättää maantason suurelta osin vapaaksi. Kaavassa se on toteutettu rakennukseen liittyvin aukio- ja ulokemääräyksin. Katot tulee toteuttaa viherkattoina paikoissa, joissa ei ole aurinkopaneeleita. Pysäköintiä osoitetaan 1 autopaikka 100 kerrosneliometriä kohden ja 1 pyöräpaikka 50 kerrosneliometriä kohden.

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

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

Kaavan luoteislaidalla oleva metsikkö osoitetaan kaavalla suojaviheralueeksi, jonka luonne säilytetään (EV-1/s). Sen pohjoisosaan osoitetaan liito-oravan ydinalue suojeltavan alueenosan merkinnällä s-1.

Valtaosa kaavasta on osoitettu maantiekse merkinnällä LT.

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

Sopimusneuvottelut

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Korttelisuunnitelma

SARC Arkkitehdit on laatinut kaavan toimistorakennusta varten korttelisuunnitelman. Korttelisuunnitelmassa on suunniteltu rakenteeltaan kaksiosaista toimistotaloa, jolla on yhteinen jalusta. Toinen osa on 12-kerroksiseksi ja toinen 14-kerroksiseksi porrastuva. Pysäköinti sijoittuu rakennuksen jalustaan kerroksiin kaksi–neljä. Maantasokerroksessa on pyöräpysäköintiä, huoltotiloja ja aulatiloja. Toimiston pääkerros on viides kerros. Siihen sijoittuu valtaosa yhteis- ja kokoontumistiloista. Jalustaa pienempi viides kerros kuroo ylempänä erillään olevat osat yhteen. Neljännen kerroksen kattopiha toimii niin ikään eri osat yhteen liittävässä tilana. Viidennen kerroksen yläpuolella nousee kaksi korkeampaa osaa, joissa on laajat muuntojoustavat toimistokerrokset. Rakennuksen eri osat on suunniteltu toimimaan osin myös toisistaan erillään.

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

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

Perittävät maksut

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	31/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	13.09.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 88	05.06.2024

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

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, (11 000) euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.09.2023 § 94

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

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

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

3
pyytää asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

2 231800 Keilalahdenkaarre muistutusten yhteenvedo ja vastineet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

32/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 94

13.09.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 88

05.06.2024

3 231800 Keilalahdenkaarre lausuntojen sekä kannanottojen
lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

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

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

33/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 5

17.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

05.06.2024

Asianumero 51/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2024 § 89

§ 89

Vanha Lillhemntie, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 330602, 21. kaupunginosa Henttaa (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:

Malila Anni

Granberg Hannu

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 Vanhan Lillhemntien asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 330602,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 17.1.2024 päivätyn ja 5.6.2024 muutetun Vanha Lillhemntie - Gamla Lillhemtvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7493, 21. kaupunginosa Henttaa, alue 330602.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan hylkäysehdotuksen: "Lautakunta päättäne hylätä asemakaavan muutosehdotuksen seuraavin perusteluin: Kaupunginhallituksen päätös käynnistää Suurpelto III -asemakaavan muutos Maakirjantien/Vanhan Lillhemntien avaamiseksi kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle ei edusta hyvää päätöksentekokulttuuria. Asemakaava hyväksyttiin valtuustossa vuonna 2016 lainmukaisen asukkaiden kuulemisprosessin jälkeen. Lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti Maakirjantien varren asuintalot on rakennettu kiinni tiehen, jonka liikenteen melu- ja värinävaikutukset on arvioitu sen mukaan, että liikenne Henttaan suuntaan on katkaistu. Liikenneselvitysten perusteella Maakirjantien avaamiseen autoilijoille ei ole tarvetta. Maakirjantie/Vanha Lillhemntie on kapea ja mutkikas tie, johon

on savisen maapohjan vuoksi mahdoton tehdä hidastetöyssyjä. Tie on aiemmin houkutellut suuriin ylinopeuksiin, ja tien avaaminen vaarantaisi sitä pitkin ja sen yli liikkuvien kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden. Tien avaaminen katkaisisi Suurpellon asemakaavoissa suunnitellun ajoneuvoliikenteeltä vapaan, ulkoilu- ja latureitin sisältävän puistoyhteyden Olarin koululta Keskuspuiston läpi aina Opinmäen koululle asti. Tämä yhteys palvelee suurinta osaa Suurpellon asukkaista. Erityisen huolestuttava on Keskuspuistosta tulevan jyrkän alamäen risteys Vanhan Lillhementien kanssa. Tien avaaminen heikentäisi Suurpellon viihtyisyyttä sekä koululaisten liikenneturvallisuutta. Tien varteen on lisäksi kaavoitettu tontti uudelle päiväkodille, jonka toteuttamista pidetään kiireellisenä. Läpiajoliikenteen rauhoittaminen tulevan päiväkodin edestä on tärkeää. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana saadusta asukaspalautteesta ylivoimainen enemmistö on kaavan hyväksymistä vastustavaa.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian hylkäysehdotus, josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat hylkäysehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8, EI ääniä 4 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, päättäneen hyväksyä asian esittelijän pohjaehdotuksen mukaisena.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

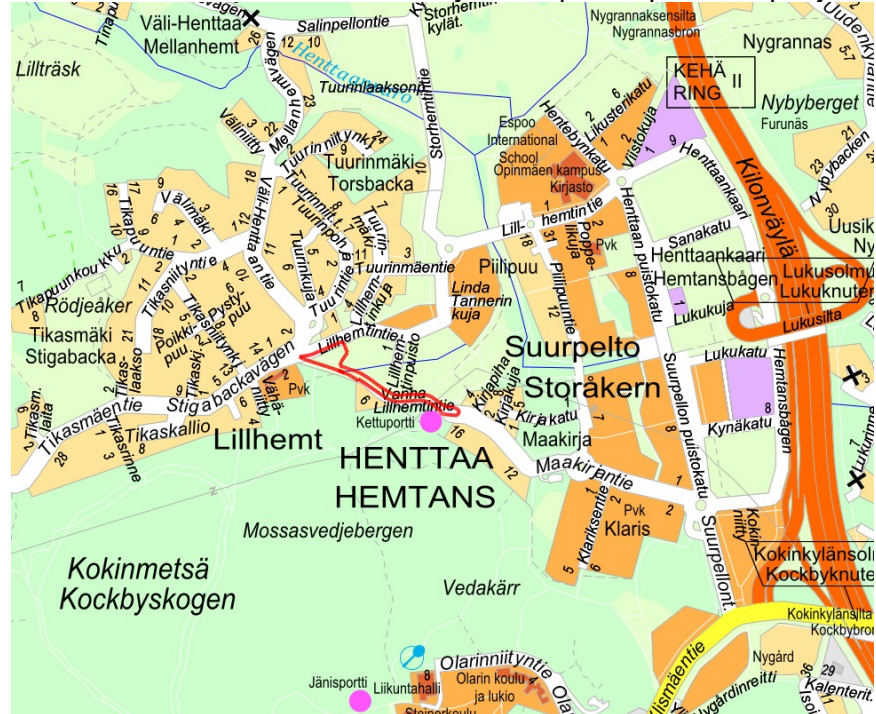
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Nevanlinna jätti päätöksestä eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on avata Vanha Lillhementie kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle. Kaavamuutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksestä (5.12.2022). Erillispientalojen korttelialueella (AO) rakennusoikeus laskee noin 86,5 k-m².

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Vanha Lillhemtintie - Gamla Lillhemtvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7493, käsittää osan korttelia 21180 sekä katu- ja virkistysalueet, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 330602.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutos on tullut vireille kaupunginhallituksen päätöksestä (5.12.2022) johtuen. Kaupunginhallitus päätti kehottaa kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään pikaisesti asemakaavan muutosprosessin Vanhan Lillhemtintien avaamiseksi kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle, kiirehtimään kaavamutosta ja lisäämään asemakaavan kaupunkisuunnittelun työohjelmaan vuodelle 2023.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 1.3.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 20.2.2023.

Alueen nykytila

Kaavamuutosalue sijaitsee Henttaalla, Lillhemtin omakotitaloalueen kaakkoispuolella. Kaavamuutosalueeseen kuuluu Vanha Lillhemtintie, joka kulkee Lillhemtistä Maakirjantielle kohti Suurpeltoa, sekä korttelin 21180 tontit 1–3 Vanhan Lillhemtintien länsipäässä.

Vanha Lillhemtintie on ollut aiemmin ajoneuvoliikenteelle avoin ja sille ei ole tehty muita muutoksia, kuin tien ajoneuvoliikenteeltä sulkeminen ajoestein. Muilta osin kaavamuutosaluetta ei ole rakennettu.

Kaavamuutosalueella maanomistaja on Espoon kaupunki.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Asemakaavamuutosalue on maakuntakaavassa merkitty taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaavamuutosalue on merkitty Espoon eteläosien yleiskaavassa tiiviiksi ja matalaksi asuntoalueeksi (A2) sekä virkistysalueeksi (V), jonka läpi kulkee pohjoiseteläsuunnassa virkistysyhteys. Alueen läntisessä osassa on voimassa Henttaan osayleiskaava. Kaava sai lainvoiman vuonna 1989. Henttaan osayleiskaavassa kaavamuutosalue on pääosin katualuetta sekä osin lähivirkistysaluetta (VL), joka ei ole toteutunut virkistysalueena.

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

Asemakaava

Alueella on voimassa Suurpelto III asemakaava (lainvoimainen 1.2.2017), sekä Vähäniityn virkistysalueen kohdalla on voimassa Lillhemt asemakaava (lainvoimainen 16.1.2013). Asemakaavassa Vanha Lillhemtintie on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi (pp), jonka itäosa on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi kaduksi, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t). Kaavamuutosalueeseen sisältyy myös Maakirjantien katualueen länsiosa. Katujen ympärillä alue on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja puistoksi, joka tulee säilyttää pääosin avoimena maisemana (VP-1).

Kaava-alueen ylittävä, Lillhemtinpuiston ja Keskuspuiston yhdistävä Lillhemtinreitti on merkitty sijainniltaan ohjeellisena. Idässä Maakirjantien eteläpuoleiselle lähivirkistysalueelle on rajattu tunnettu liito-oravien

ydinalue (s-1) ja lännessä Vähäniityn alue on merkitty säilytettäväksi, paikallisesti arvokkaaksi niitty- ja lehtoalueeksi, jolla sallitaan hulevesirakenteet ja käytävät (s-4). Vanhan Lillhemtintien katualue rajautuu etelässä pientalokortteliin 21182 (AO-1). Tien pohjoispuolella sen länsipäässä kaavamuutosalueeseen kuuluu myös korttelin 21180 tontit 1–3 (AO), jonka itäpuolella kaavamuutosalue rajautuu korttelin 21180 tontin 5 rajaan (AK-1).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.2.–5.3.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin 72 muistutusta ja saatiin kaksi lausuntoa ja kaksi kannanottoa.

Muistutuksista 64 olivat kaavamuutoksen puolesta ja kahdeksan olivat sitä vastaan. Kaavamuutosta kannattavissa ja vastustavissa muistutuksissa oli joissakin useampi allekirjoittaja. Erityisesti kaavamuutosta vastustavien muistutusten joukossa oli usean allekirjoittajan adresseja. Näistä suurimmassa oli yhteensä 89 allekirjoittajaa. Kaikki allekirjoittaneet yhteenlaskettuna noin 65 puolsivat kaavamuutosta ja noin 130 vastustivat sitä. Allekirjoittaneiden määrästä on vähennetty usean eri adressin allekirjoittaneet yksityishenkilöt.

Alueen asukasyhdistykset jättivät kaavaehdotuksesta muistutukset. Lillhemtin omakotiyhdistyksen muistutuksen mukaan ”yhdistys edustaa edunvalvonta-asioissa noin 180 jäsenkiinteistöään, joka kattaa yli 70 % alueen yli 800:sta asukkaasta”. Muistutuksessa kirjattiin sen olevan kirjoitettu alueen kaikkien yli 800 asukkaan puolesta. Suurpelto-seurassa on omien sanojensa mukaan noin 100 aktiivista jäsentä ja ”Suurpelto-seura ylläpitää keskustelua alueen asukkaille tarkoitetussa Urbaani Suurpelto Facebook-ryhmässä (yli 2 700 jäsentä)”. Suurpelto-seura ajaa kaikkien Suurpellon asukkaiden etuja. Lillhemtin omakotiyhdistys jätti kaavaehdotuksesta puoltavan muistutuksen, kun taas Suurpelto-seura jätti kaavamuutosta vastustavan muistutuksen. Asukasyhdistysten muistutukset on molemmat laskettu yhtenä muistutuksena mukaan kaikkien muistutusten yhteenlaskettuun määrään.

Keskeisiä teemoja muistutuksissa olivat Opinmäen koulun alueen sekä Maakirjantien alueen turvallisuus, liikenteen sujuvuus, kaavaehdotuksen vaikutukset virkistykseen sekä Maakirjantien asukkaisiin, liikennemelu, kustannukset sekä perusteet kaavamuutokselle. Vanhan Lillhemtintien ajoyhteyden avaamista poikkeuslupapäätöksellä ehdotettiin tai vaadittiin useassa kaavamuutosta puoltavassa muistutuksessa. Kaavaehdotusta puoltavat muistutukset tulivat pääosin Lillhemtin asuinalueelta ja kaavaehdotusta vastustavat muistutukset tulivat pääosin Suurpellon puolelta, Maakirjantien varrelta.

Suuri osa ehdotuksista alueen suunnittelua koskien liittyivät liikennesuunnitelman ratkaisuihin tai jatkosuunnitteluun, tai kaavamuutoksen toteuttamisen keskeyttämiseen. Muistutusten pohjalta kaavakarttaan ei tehty muutoksia ja muistutuksissa mainittuja ehdotuksia voidaan tarkastella jatkosuunnittelussa.

Lausuntojen ja kannanottojen pohjalta kaavakartan määräyksiin tehtiin muutoksia nähtävilläolon jälkeen. Kaavakarttaan lisättiin määräykset maan alla kulkevien kaapeleiden ja mahdollisten sulfidisaviesiintymien selvittämisen osalta.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella Vanha Lillhemtintie avataan ajoneuvoliikenteelle. Asemakaavamuutosta tehdessä on huomioitu ajoneuvoliikenteen sekä jalankulun ja pyöräilyn turvallisuus. Vanhan Lillhemtintien linjausta tarkasteltiin suunnitteluvaiheessa. Tien länsipään linjausta muutettiin hieman risteysalueen turvallisuuden ja toimivuuden vuoksi. Tämän takia kaavamuutosalueeseen otettiin mukaan korttelin 21180 tontit 1–3. Kaavamuutosalueella kaavamääräykset pyrittiin pitämään mahdollisimman samanlaisina, kuin Suurpelto III-asemakaavassa. Joitain määräyksiä päivitettiin sopimaan paremmin uuteen tilanteeseen.

Korttelin 21180 tonttien 1–3 kohdalle kaavoitetaan erillispientalojen korttelialue (AO), kuten ajantasa-asemakaavassa. Korttelialue pienenee hieman. Korttelialueella tehokkuusluku on $e=0,25$ ja rakennukset tulee rakentaa kahteen kerrokseen. Korttelialueelle ei saa järjestää ajoneuvoliittymää Vanhan Lillhemtintien puolelta. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohti, tai yksi autopaikka, jos asunto on enintään 90 k-m² kokoinen.

Kaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa varasto-, viherhuone- tai autotallitilaa enintään 15 % kerrosalasta. Kadun suuntaan tontti tulee rajata pensasaidalla. Pihojen päällysteiden tulee olla vettä läpäiseviä. Leikki- ja oleskelualueet tulee sijoittaa rakennusten ja/tai melusteiden muodostamaan melukatveeseen. Talous- ja autosuojarakennukset saa sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle. Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta.

Hulevesimääräykset päivitettiin yhteensopiviksi kaupunkisuunnittelukeskuksen yhtenäistettyjen määräysten kanssa. Suurpelto III-asemakaavan määräyksiin lisättiin määräys luiskien ulottumisesta kiinteistön puolelle sekä katukuormien huomioimisesta. Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen lisättiin määräys mahdollisten sulfidisavien selvittämisestä ja huomioimisesta erillispientalojen korttelialueella (AO), sekä koko kaava-alueen koskeva määräys maanalaisten johtojen huomioimisesta suunnittelussa.

Kaavamuutoksessa Vanhan Lillhemtintien katualuetta on päivitetty katukartan pohjalta. Tien linjaus noudattaa osittain olemassa olevan tiepohjan linjausta. Vanhan Lillhemtintien ratkaisut on suunniteltu 30 km/h nopeusrajoituksen mukaisiksi. Katuyhteydelle on suunniteltu liikenteen rauhoittamistoimenpiteitä ajonopeuksien hillitsemiseksi. Toimenpiteitä ovat esimerkiksi kavennukset ja raskaan liikenteen ajokielto. Vanhan Lillhemtintien pohjoispuolelle on suunniteltu yhdistetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys, joka on pääsääntöisesti erotettu ajoradasta.

Kaavamuutoksen yhteydessä on selvitetty läpiajolle avaamisen vaikutuksia Maakirjantien alueen asukkaiden turvallisuuteen ja elinoloihin. Jalankulun ja pyöräilyn ylitysjärjestelyjä on arvioitu suunnittelussa, ja Maakirjantien länsiosaan sekä Vanhalle Lillhemtintielle on esitetty muutoksia kadun ylitysjärjestelyihin. Kaavamuutoksen yhteydessä alueelle on laadittu meluselvitys sekä tarkasteltu HSY:n ilmanlaatuvohykkeiden asumisen suosituksetäisyyksien täyttymistä. Molemmista ohjearvot ja suosituksetäisyydet täyttyvät alueella.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueelle on laadittu liikennesuunnitelma (Sitowise, 28.9.2023). Liikennesuunnitelma toimii perustana alueen jatkosuunnittelulle. Alueella on käynnissä kunnallistekniikan yleissuunnitelma (Sitowise).

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutusmaksuja. Kaupunginhallitus päätti kaavan vireilletulosta. Kaavamuutos sijoittuu Espoon kaupungin omistamille maille.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

Vastineet muistutuksen jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

40/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 5

17.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 89

05.06.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 5

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Vanhan Lillhementintien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 330602,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 17.1.2023 päivätyn Vanha Lillhementintie - Gamla Lillhementvägen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7493, 21. kaupunginosassa Henttaa, alue 330602,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Aarnion kannattamana teki seuraavan hylkäysehdoituksen: "Asemakaavan muutosehdotus hylätään seuraavien perusteluin: Kaupunginhallituksen päätös käynnistää Suurpelto III - asemakaavan muutos Maakirjantien/Vanhan Lillhementintien avaamiseksi kaksisuuntaiselle ajoneuvoliikenteelle ei edusta hyvää päätöksentekokulttuuria. Asemakaava hyväksyttiin valtuustossa vuonna 2016 lainmukaisen asukkaiden kuulemisprosessin jälkeen. Lainvoimaisen asemakaavan mukaisesti Maakirjantien varren asuintalot on rakennettu kiinni tiehen, jonka liikenteen melu- ja värinävaikutukset on arvioitu sen mukaan, että liikenne Henttaan suuntaan on katkaistu. Liikenneselvitysten perusteella Maakirjantien avaamiseen autoilijoille ei ole tarvetta. Maakirjantie/Vanha Lillhementintie on kapea ja mutkikas tie, johon on savisen maapohjan vuoksi mahdoton tehdä hidastetöyssiä. Tie on aiemmin houkuttellut suuriin ylinopeuksiin, ja tien avaaminen vaarantaisi sitä pitkin ja sen yli liikkuvien kävelijöiden ja pyöräilijöiden turvallisuuden. Tien avaaminen katkaisisi Suurpellon asemakaavoissa suunnitellun ajoneuvoliikenteeltä vapaan, ulkoilu- ja latureitin sisältävän puistoyhteyden Olarin koululta Keskuspuiston läpi aina Opinmäen koululle asti. Tämä yhteys palvelee suurinta osaa Suurpellon asukkaista. Erityisen huolestuttava on Keskuspuistosta tulevan jyrkän alamäen risteys Vanhan Lillhementintien kanssa. Tien avaaminen heikentäisi Suurpellon viihtyisyyttä sekä koululaisten liikenneturvallisuutta. Tien varteen on lisäksi kaavoitettu tontti uudelle päiväkodille, jonka toteuttamista pidetään kiireellisenä. Läpiajoliikenteen rauhoittaminen tulevan päiväkodin edestä on tärkeää."

Järvinen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen: "Varmistetaan, että kaava on sellainen, ettei se estä kadun ajoradan suunnittelua ja toteutusta pääsääntöisesti 5,8 metrin levyisenä."

Puheenjohtaja teki seuraavan lisäysehdoituksen: "lautakunta järjestää kaavaehdotuksesta informaatio- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee siihen puheenjohtajaksi NN:n"

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian hylkäämistä koskeva ehdotus sekä muutosehdotus, ja että asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ensimmäiseksi äänestetään muutosehdotuksesta ja sen jälkeen hylkäysehdoituksesta.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattivat Järvisen muutosehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat muutosehdotuksen hylkäystä, äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen hyväksyä muutosehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattivat esittelijän pohjaehdotusta, äänestivät JAA ja ne, jotka kannattivat Nevanlinnan hylkäysehdoitusta, äänestivät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan päättäneen hylätä Nevanlinnan hylkäysehdoituksen.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty lisäysehdoitus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä raukeaa kannattamattomana.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Nevanlinna ja Finström jättivät päätöksestä eriävän mielipiteen, joka on lisätty asian liitteisiin.

Liitteet

- 4 330602 Vanha Lillhemtintie muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 5 330602 Vanha Lillhemtintie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 6 Äänestystulosraportti § 89
- 7 Eriävä mielipide, Nevanlinna 5.6.24

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 5	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 89	05.06.2024

Oheismateriaali

- 330602b Vanha Lillhementintie asemakaava
- 330602 Vanha Lillhementintie kaavaselostus
- 330602 Vanha Lillhementintie kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 90

05.06.2024

Asianumero 1329/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2024 § 90

§ 90

Sunan koulu, vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue VK6004, 40. kaupunginosa Espoon keskus

Valmistelijat / lisätiedot:
Leppäsyvä Hugo
Vuorinen Kati
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot on annettu Sunan koulun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue VK6004,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.5.2024 päivätyn Sunan koulu vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7512, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue VK6004,

3
pyytää vaiheittaisesta asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Sunan koulun ja koulutontin huoltoliikenne toteutuneen käytännön mukaisesti. Huoltoajo sallitaan koulun koillispuolen virkistysalueen kautta. Lisäksi huoltoajo sallitaan koulutontin poikki kulkevalla jalankululle ja pyöräilylle varatulla alueella. Lisäksi mahdollistetaan koulun koillissivun rakenteiden sijoittaminen lähivirkistysalueen puolelle. Muilta osin nykyinen voimassa

oleva asemakaava määräyksineen jää voimaan. Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu. Kaavamuutos liittyy Sunan koulun perusparannus- ja laajennushankkeeseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Sunan koulu, vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7512, käsittää korttelin 40105 ja virkistysalueita, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue VK6004

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut Espoon kaupunki, Tilapalvelut-liikelaitos, 8.4.2024 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualueella sijaitsee Sunan koulu piha-alueineen sekä koulutontin pohjoispuolista virkistysaluetta. Sunan koulurakennus on 1–2-kerroksinen ja rakennettu vuonna 1985. Siellä toimii nykyisin noin 250 oppilaan alakoulu. Koulun tontin pinta-ala on noin kaksi hehtaaria. Tontilla sijaitsee myös koulun välitunti- ja kenttä.

Tontti rajautuu pohjoisessa Hösmärinniityn virkistysalueeseen sekä etelässä ja lännessä Sunankallion virkistysalueeseen. Koillisessa tontti rajautuu Solisevantie-katualueeseen ja Niittopolku-nimiseen kevyen liikenteen väylään sekä torialueeseen. Koulutontin poikki kulkee jalankulun ja pyöräilyn reitti Hösmärinniityn ja Sunankallion virkistysalueiden välillä.

Koulutontin koillispuolella Hösmärinniityn virkistysalueen kulkee puistoraitti, jota käytetään vakiintuneesti myös Sunan koulutontin ja kentän huoltoajon reittinä. Huoltoajoa ei kuitenkaan ole sallittu voimassa olevassa asemakaavassa. Koulutontin koillisivulla koulurakennuksen rakenteita ja koulun teknisen työn tilan huoltoja varten maapenkereenä toteutettu luiska ulottuvat vähäisesti virkistysalueen puolelle. Näitä ei myöskään ole sallittu voimassa olevassa asemakaavassa.

Alue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Voimassa olevassa yleiskaavassa alue on varattu suurimmaksi osin julkisten palveluiden alueeksi (PY) sekä osin virkistysalueeksi (V) ja pientalovaltaiseksi alueeksi (AP).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Kirstin pientaloalue Suvela II muutos 40105 ja 40111. Kortteli 40501 on siinä osoitettu opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YO), jonka rakentamisen tehokkuus on $e=0,25$. Korttelialueen läpi on osoitettu yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa. Niittopolun eteläosa on osoitettu jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueeksi, jolla huoltoajo on sallittu. Muut alueet on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL) ja leikkikentäksi (VK).

Asemakaavaan ei ole erikseen merkitty huoltoliikenteen läpiajoa VL-alueelle. Nykyisen laintulkinnan mukaan tämä ei mahdollista huoltoajoa osoittavan liikennemerkkipäätöksen tekemistä olemassa olevalle huoltoyhteydelle.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 17.4.2024. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 13.5.2024 mennessä. Mielipiteitä ei saatu yhtään kappaletta. Kannanottoja saatiin kaksi.

Espoon kaupunginmuseo esitti kannanotossaan, että vaiheittaisen kaavamuutoksen yhteydessä rakennustaiteellisesti merkittäväksi tunnistettu Sunan koulurakennus varustettaisiin suojelumerkinnällä.

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella voidaan asemakaavaa muuttaa vain tiettyjen teemojen osalta puuttumatta voimassa olevan asemakaavan muuhun sisältöön. Sunan koulun kaavamuutoksen tavoitteena on koulun huoltoajoyhteyksien ratkaiseminen ja koulun rakenteiden salliminen virkistysalueen puolella. Kaavamuutosehdotuksella ei ole vaikutuksia koulurakennuksen kulttuurihistoriallisiin arvoihin. Kaavaratkaisu mahdollistaa Sunan koulun peruskorjaushankkeen ja sen myötä rakennuksen säilymisen, sekä suojelun toteuttamisen myöhemmin.

Koulurakennuksen suojelukysymyksestä tullaan neuvottelemaan asiasta vastaavien viranomaisten kanssa kaavaehdotuksen nähtävilläolon aikana ja sen jälkeen. Kaavaehdotuksessa ei esitetä suojelumerkintää koulurakennukselle.

HSY:llä ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.

Vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus

Kaava-alueen pinta-ala on 24 316 m². Tästä opetustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialuetta (YO) on 20 302 m², lähivirkistysaluetta (VL) 2 408 m² ja leikkikenttää (VK) 1 606 m². Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus ei muutu.

Vaiheittainen asemakaavan muutos mahdollistaa olevan koulurakennuksen ja koulun kentän huoltoliikenteen nykyjärjestelyjen mukaisesti sekä huoltoliikenteen suunnitellulle uudisosalle. Myös liikkumisesteisen saatto ja pysäköintiajo Sunan koulun uudisosalle mahdollistuu vaiheittaisen asemakaavan myötä.

Korttelialueella sijaitseva pohjois-eteläsuuntainen jalankululle ja pyöräilylle varattu alue (pp) muutetaan jalankululle ja pyöräilylle varatuksi alueeksi, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Sen sijainti muutetaan ohjeelliseksi, mutta yhteys on sitova.

Olevalle puistoraitille osoitetaan huoltoajoyhteys. Lähivirkistysalueelle (VL) ja leikkikentän alueelle (VK) osoitetaan jalankululle ja pyöräilylle varattu alue, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h). Alueen sijainti merkitään ohjeelliseksi.

Lisäksi sallitaan koulun rakenteiden sijoittaminen lähivirkistysalueen (VL) puolelle. Tällä mahdollistetaan koulun koillissivulla koulun teknisen työn tilan huoltoa varten tarvittavan luiskan, sen tukimuurien, perustusten ja muiden rakennusosien sijoittaminen virkistysalueen puolelle.

Muilta osin nykyinen voimassa oleva asemakaava määräyksineen jää voimaan.

Sopimusneuvottelut

Vaiheittaiseen asemakaavan muutokseen ei liity maankäytösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 17.4.2024 kaavoitus- ja kuulutuskustannuksista 50 %.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)
- Espoon kaupunginmuseo, kannanottoypyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 8 VK6004 Sunan koulu lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- VK6004a Sunan koulu asemakaava
- VK6004 Sunan koulu kaavaselostus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	48/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 23	15.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	05.06.2024

Asianumero 80/10.02.03/2021

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2024 § 91

§ 91

Laaksolahti II, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 140308, 60. kaupunginosa Laaksolahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Tuominen Annika
Vuorinen Kati
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 Laaksolahti II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 140308,

2
hyväksyy 15.2.2023 päivätyn ja 5.6.2024 muuetun Laaksolahti II - Dalsvik II asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7461, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140308,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 23	15.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	05.06.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi 17.1.2024 Laaksolahti II:n asemakaavan muutoksen. Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) on tehnyt 9.2.2024 asemakaavan hyväksymispäätöksestä maankäyttö- ja rakennuslain 195 §:ssä tarkoitetun oikaisukehotuksen. Oikaisukehotuksen johdosta lautakunnan on tehtävä kaavaa koskeva uusi päätös. Jollei lautakunta tee päätöstä kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta, kaavan hyväksymispäätös on katsottava rauenneeksi.

ELY-keskus katsoo oikaisukehotuksessaan, että asemakaava ei täytä esitetystä muodosta maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia asemakaavan sisältövaatimuksia terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle. Edellä kerrotun perusteella ELY-keskus katsoo, että jotta asemakaavamuutoksen sisältövaatimukset täytyisivät, kaavaa tulee oikaista niin, että siihen otetaan mukaan voimajohdon johtoalue koko leveydeltään ja rakennusalueen rajoja tarkistetaan vastaavasti.

Vastine ELY-keskuksen oikaisukehotukseen

Kaava-alueen läpi kulkee Carunan 2x110 kW voimajohto. Kaavaehdotuksen lausunnossa Caruna esitti, että yhteensä 30 metriä leveällä johtoaukealla saa istutusten korkeus olla maksimissaan 2 metriä. Johtoalueen reunavyöhykkeillä, 15–25 metriä keskilinjasta, kasvava puu saa johtoaukean reunassa olla enintään 10 metrin korkuinen ja muulla osalla reunavyöhykettä niin korkea kuin puun etäisyys on johtoaukean reunasta. Johtoalueella tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee aina pyytää Carunalta erillinen risteämälausunto.

ELY-keskuksen oikaisukehotuksessa katsotaan, että kun huomioidaan voimajohdon sijainnista ja johtoalueen rajauksesta aiheutuvat maankäytön rajoitukset, tulee asemakaavaehdotuksen mukaisia rakennusalueen rajoja tarkistaa siten, että johtoalueen kokonaisleveys olisi 50 metriä.

Caruna antoi pyynnöstä voimajohtoon liittyvän lisälausunnon, jossa se tarkensi johtoalueeseen liittyviä rakentamisrajoituksia. Caruna katsoi, ettei 15+15 metriä leveälle johtoaukealle saa rakentaa. Sen molemmin puolin on 10 metriä leveät johtoalueen reunavyöhykkeet. Reunavyöhykkeen lähin 5 metri on jätettävä rakentamattomaksi. Jos seuraavan 5 metrin alueelle, eli reunavyöhykkeen sallitulle alueelle (uloin 5 m) rakennetaan rakennuksia, joudutaan näiden rakennusten korkeutta rajoittamaan etualalla 10 m ja taka-alalla 15 m.

Carunan lisälausunnon mukaisesti kaavaa muutettiin siten, että voimajohtoa varten varatun alueen osaa levennettiin 30 metrillä 40 metriin. Lisäksi määrätään, että rakennettaessa alueen ulkoreunaa vasten saa rakennuksen korkeus olla enintään 10 metriä. Voimajohtoalueen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 23	15.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	05.06.2024

§ 23	15.02.2023
§ 6	17.01.2024
§ 91	05.06.2024

15.02.2023
17.01.2024
05.06.2024

muutoksen seurauksena myös rakennusaloihin tehtiin vastaavat muutokset, eli niitä pienennettiin hieman. Pohjoisimman rakennusalan osalta suurin sallittu kerrosluku II muutettiin ehdottomasti käytettäväksi kerrosluvuksi. Näin varmistetaan riittävän kokoinen piha-alue. Rakennusoikeuksiin tai muihin kaavamääräyksiin ei tehty muutoksia.

Asemakaavan tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa kahden uuden rakennuspaikan muodostaminen sekä kaava-alueelle osoitetun rakennusoikeuden maltillinen kasvattaminen. Suunnittelussa huomioidaan täydennysrakentamisen sovittaminen kaupunkikuvaan.

Kaava-alueella yhdistetään 1970-luvulla rakennettu erillispientalojen tontti vieressä olevan pienen puistoalueen kanssa laajemmaksi erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Alueen rakennustehokkuus nousee $e=0,20$:stä $e=0,21$:een. Asumiseen osoitetun pinta-alan kasvun myötä rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 562 k-m^2 :llä.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Laaksolahti II - Dalsvik II, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7461, käsittää osan korttelia 60063, 60084 ja virkistysalueita 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140308.

Aloite ja vireilletulo

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 23
§ 6
§ 91

15.02.2023
17.01.2024
05.06.2024

Aloite asemakaavan laatimiseksi on tullut alueen maanomistajalta. Kaavan vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.3.2020.

Alueen nykytila

Suunnittelualueen erillispientalojen korttelialueella on 1974–1978 valmistuneita yksikerroksisia pientaloja, joista 11 on kahden asunnon ja kaksi yhden asunnon taloa. Lisäksi alueella on autotalleja ja parkkialuetta. Tontilla on käyttämätöntä rakennusoikeutta.

Suunnittelualueen pohjoisosassa, puistoalueena olevalla osalla, kasvaa pääosin puustoa. Alueen läpi ei kulje polkuja. Faunatican luontolausunnon (2021) mukaan alueelta havaitut luontoarvot edustavat ns. tavanomaista luontoa. Liito-oravan ja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkojen esiintyminen rakentamissuunnitelman kohteilla on hyvin epätodennäköistä.

Suunnittelualueen läpi kulkee voimalinja. Osa alueesta on jyrkkää rinnettä laskeutuen luoteeseen. Täydennysrakennettavaksi suunnitelluilla alueen osilla kasvaa puustoa.

Suunnittelualueen liikenteellinen sijainti on Oksatien ja Latvatien välissä. Molemmat kadut ovat päätyviä tonttikatuja. Oksatie ja Latvatie ovat samansuuntaisia sorapäällysteisiä katuja, joiden varrella ei ole jalankulkuja/tai pyöräteitä. Kadut päättyvät eteläosastaan ajoneuvoliikenteeltä, mutta mahdollistavat jalankulun ja pyöräilyn lounaaseen, kohti Lähderannantietä.

Voimassa oleva maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Uudenmaan maakuntakaava Uusimaa-kaava 2050:n Helsingin seudun vaihekaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Kohdemerkinnällä osoitetaan keskusten ja pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeen ohella ensisijaisesti maankäytön kehittämisen alueet. Näiden vyöhykkeiden maankäytön tehostamisella ja tiivistämisellä pyritään luomaan nykyistä paremmat edellytykset monipuolisille lähipalveluille, ja lyhyille asiointimatkoille kävellen, pyörällä ja joukkoliikenteellä.

Espoon eteläosien yleiskaavassa alue on osoitettu asuntoalueeksi (A). Asuntoalue on jo olemassa oleva ja sen asemakaavaa muutettaessa tulee turvata nykyisen rakennuskannan säilyminen ja ympäristökuvaan soveltuva kehittäminen. Alueen pohjoisosan läpi on varattu alue 110–400 kV sähkön-siirtolinjan rakentamiseen.

Alue koostuu kahden voimassa olevan asemakaavan yhdistelmästä. Asuintontin alueella on voimassa asemakaavan muutos Laaksolahti II, alue

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 23	15.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	05.06.2024

140307 (hyväksytty 26.2.2007). Asuintontti on siinä osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1), jonka tehokkuusluku on $e=0,20$. Alueen suurin sallittu kerrosluku on II ja suurin sallittu asuntojen lukumäärä rakennuslalla on 23. Minimitonttikoko on 700 m². Korttelialue on toteutettava yhtenäisen suunnitelman mukaisesti. Alueen Oksatien puoleisella sivulla on istutettavan alueen merkintä ja pohjoisosassa on voimajohtolinjan vaara-aluemerkintä.

Suunnittelualueen pohjoisosassa oleva Oksarinne-nimisellä puistolla on voimassa asemakaava Laaksohahti II, alue 140300 (hyväksytty 23.6.1976). Alue on pääosin merkinnällä puistoalue (P). Alueen pohjoisnurkkaan on varattu kaistale muuntaja-alueeksi (VM). Muuntajaa ei ole rakennettu. Osassa puistoaluetta on voimajohtolinjan vaara-aluemerkintä.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 15.2.2023. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 6.3.–4.4.2023. Nähtävilläoloaikana jätettiin kolme lausuntoa, kaksi kannanottoa ja viisi muistutusta.

Saapuneissa lausunnoissa ja kannanotoissa kiinnitettiin huomiota Carunan voimajohtolinjan etäisyyksiin, puiden ja muun kasvillisuuden säilymiseen sekä maankäytösopimukseen. Muistutuksissa viitattiin rakennusoikeuden määrään ja kerroslukuun sekä kannettiin huolta maaperästä, hulevesistä ja näkymistä.

Annettujen lausuntojen ja muistutusten perusteella kaavaan tehtiin seuraavia muutoksia kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen:

- Uusien rakennuspaikkojen rakennusoikeutta vähennettiin molemmilla aloilla 350 k-m²:sta 220 k-m²:iin ja sinne sijoitettavien rakennusten kerrosluku muutettiin 1/2rIII:sta II:een,
- Eteläisemmän uuden rakennuspaikan rakennuslalla supistettiin siten, että etäisyys olemassa olevaan autotalliin ja takana olevaan töyräaseen tulee varmasti säilymään riittävänä,
- Kaavamääräykseen tarkennettiin voimalinjaan sekä piha-alueisiin liittyviä määräyksiä.

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella laajennetaan rakentamisen mahdollistavaa aluetta sekä nostetaan rakennusoikeuden määrää maltillisesti. Saman maanomistajan omistamat kolme kiinteistöä, erillispientalojen tontti sekä kaksi pienehköä puistoaluetta, yhdistetään samaksi erillispientalon korttelialueeksi (AO). Alueen rakennustehokkuus säilyy tasolla $e=0,20$.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 23	15.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	05.06.2024

Asumiseen osoitetun pinta-alan kasvun myötä rakennusoikeuden kokonaismäärä kasvaa 302 k-m²:llä.

Korttelialueelle muodostetaan kolme rakennusala, joista laajin on 1970-luvulla rakennettu erillispientalojen asunto-osakeyhtiö. Uusiksi rakennuspaikoiksi muodostetaan kaksi rakennusoikeudeltaan 220 k-m²:n rakennusala, joiden kerrosluku on II. Rakennuspaikkojen sijoittumiseen vaikuttaa alueen topografia sekä tontin läpi kulkeva voimajohto. Uusien rakennuspaikkojen myötä alueen pohjoisreunassa sijainnut kapea puistoalue poistuu asemakaavasta.

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 18 763 m².

Kokonaiskerrosala on 3 690 k-m², joka vastaa laskennallisesti tehokkuutta e=0,20.

Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 302 k-m².

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 2.4.2020 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	54/68
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 23	15.02.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 6	17.01.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 91	05.06.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 6

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Laaksolahti II:n asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 140308,

2
hyväksyy 15.2.2023 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Laaksolahti II - Dalsvik II asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7461, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140308,

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 1 600 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 2 200 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.02.2023 § 23

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Laaksolahti II:n osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140308,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 15.2.2023 päivätyn Laaksolahti II - Dalsvik II asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7461, 60. kaupunginosassa Laaksolahti, alue 140308,

3

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

55/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 23

15.02.2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 6

17.01.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 91

05.06.2024

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Ehdotus palautetaan valmisteltavaksi uudelleen siten, että korttelitehokkuutena säilyy $e=0.20$ ja tonteiksi lohkottavaksi aiottujen osien erillismääräykset poistetaan. Eteläisemmän osan rakennusalan rajaus jätetään vain katua ja naapuritonttia vastaan. Perustelu: rakennusoikeuden nostoon ei ole erityistä syytä, ja lohkottavien tonttien mitoitusta ja rakennusten sijaintia ei ole tarpeen rajata asemakaavassa.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että asiassa tehty palautusehdotus raukeaa kannattamattomana.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Liitteet

- 9 140308 Laaksolahti II muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 10 140308 Laaksolahti II lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 140308c Laaksolahti II asemakaava
- 140308 Laaksolahti II kaavaselostus
- 140308 Laaksolahti II kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

56/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 92

05.06.2024

Asianumero 1297/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2024 § 92

§ 92

Linjaloisto, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 421202, 42. kaupunginosa Saunalahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Mäkinen Pasi
Lahti Kaisa-Liisa
Karhula Anja
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
hyväksyy 13.10.2021 päivätyn Linjaloisto-Ledfyren asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7505. kaupunginosassa Saunalahti, alue 421202,

2
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n ja Saunalahden yhteistoimintasopimuksen mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuslupien loppuosan, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on muuttaa työpaikka- ja liiketilarakentamiselle varattu rakentumaton korttelialue (KTY-1) päivittäistavarakaupan korttelialueeksi (KL-1).

Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä ei muutu (2 000 k-m²).

Suunnittelualue oli kaavaehdotuksena nähtävillä osana laajempaa kokonaisuutta (alue 421201) 13.12.2021–13.1.2022 (MRA 27 §).

Kaavamuutosalueesta ei jätetty muistutuksia eikä lausuntoja.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Linjalisto-Ledfyren asemakaavan muutos, piirustusnumero 7505, käsittää korttelin 42267 ja katualueen,42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 421202.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaavan muutosta ovat hakeneet maanomistajat Asuntosäätiö ja Espoon kaupunki Saunalahden yhteistoimintasopimuksen mukaisesti.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 18.2.2019.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 18.2.2019.

Alueen nykytila

Alue on kaavoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi, mutta jäänyt rakentamattomaksi. Suunnittelualue on hyvien kulkuyhteyksien varrella ja Kivenlahden metroasema sijaitsee noin 600–700 m:n päässä. Alue on olemassa olevan kunnallisteknisen ja katuverkoston keskellä.

Nykytilassaan alue on harvapuustoista joutomaata Kauklahdenväylän ja Kummelivuoren uuden asuinrakentamisen välissä. Alueen eteläpuolella kulkee kävelyn ja pyöräilyn yhteys sillalle, joka yhdistää Kummelivuoren alueen Kiviruukkiin. Alueen kaakkoiskulmassa katualueella sijaitsee puistomuuntamo, muuten alue on rakentamaton.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Kaavamuutosalue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Suunnittelualue on merkitty työpaikoille ja kaupalle (TP/k).

Espoon yleiskaava 2060

Espoon yleiskaava 2060 on vireillä. Kaava on nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Suunnittelualueella on pääkäyttötarkoitusmerkintä AK, mikä ei estä päivittäistavarakaupan rakentamista.

Asemakaava

Alueella on voimassa Kummelivuorensuun asemakaava. Kortteli 42267 on siinä osoitettu toimitilarakennusten korttelialueeksi (KTY-1).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Suunnittelualue oli kaavaehdotuksena nähtävillä osana laajempaa kokonaisuutta (alue 421201) 13.12.2021–13.1.2022 (MRA 27 §). Suunnittelualueetta koskevia muistutuksia tai lausuntoja ei jätetty.

Suunnittelualue päätettiin irrottaa alkuperäisestä kaavahankkeesta (alue 421201) omaksi kaavamuutoksekseen, koska:

- suunnittelualueesta ei jätetty mielipiteitä, muistutuksia eikä lausuntoja
- alueelta ei ole tehty liito-oravahavaintoja, eikä alue ole keskeinen myöskään ekologisten yhteyksien kannalta
- alueella ei ole suojelukohteita

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

59/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 92

05.06.2024

- alueen nykyiset ja tulevat asukkaat toivovat päivittäistavarakauppaa alueelle

Asemakaavan muutos

Työpaikka- ja liiketilarakentamiselle varattu rakentumaton korttelialue muutetaan päivittäistavarakaupan korttelialueeksi.

Alueen kokonaisrakennusoikeuden määrä ei muutu (2 000 k-m²), mutta käyttötarkoitus muuttuu KTY-1 > KL-1.

Sopimusneuvottelut

Suunnittelualue kuuluu voimassa olevan Saunalahden yhteistoimintasopimuksen (Asuntosäätiö, Espoon kaupunki ja SATO Oyj) piiriin, eikä kaavamuutos näin ollen edellytä muita sopimuksia.

Perittävät maksut

Kaavoitusmaksut peritään MRL 59 §:n sekä voimassa olevan Saunalahden yhteistoimintasopimuksen (Asuntosäätiö, Espoon kaupunki ja SATO Oyj) mukaisesti.

Hyväksyminen

Hallintosäännön I osan 4. luvun 18 §:n 3 kohdan mukaan kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyy muun kuin vaikutuksiltaan merkittävän asemakaavan ja asemakaavan muutoksen, joihin ei liity maankäytösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Asuntosäätiö
- Ote ja liitteet: Uudenmaan elinkeino-, liikenne-, ja ympäristökeskus ELY

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.11.2021 § 180

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.10.2021 päivätyn Linjaloistonkatu -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7276, joka käsittää asuin- ja liikerakennusten korttelialueet 42267, 42268 ja

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

60/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 92

05.06.2024

42270, katualueita sekä lähivirkistys- ja puistoaluetta, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 421201.

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Sammallahti teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Palautetaan esitys valmisteluun niin, että kaavassa osoitetaan kerrosalaa 22 000 k m².”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Sammallahden ehdotus asian palauttamisesta raukeaa kannattamattomana.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.10.2021 § 152

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 13.10.2021 päivätyn Linjaloistonkatu -asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7276, joka käsittää asuin- ja liikerakennusten korttelialueet 42267, 42268 ja 42270, katualueita sekä lähivirkistys- ja puistoaluetta, 42. kaupunginosassa Saunalahti, alue 421201.

2

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Lindholm poistui kokouksesta ja paikalle kokoukseen saapui varajäsen Arvo.

Keskustelun aikana Nevanlinna Aarnion kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle.

Keskustelun pöydällepanosta päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko pöytäsehdotus hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle.

Oheismateriaali

- 421202 Linjaloisto asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

61/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 92

05.06.2024

- 421202a Linjaloisto havainnekuva
- 421202a Linjaloisto kaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

62/68

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 93

05.06.2024

Asianumero 125/00.03.00/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 05.06.2024 § 93

§ 93

Kaupunkisuunnittelulautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2023 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista

Valmistelijat / lisätiedot:

Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan vuoden 2023 arviointikertomuksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginvaltuusto päätti 20.5.2024 § 30 velvoittaa kaupunginhallitusta pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuositarkastuksen käsittelyn yhteydessä.

Arviointikertomus sisältää tarkastuslautakunnan vuoden 2023 arvioinnin tulokset. Vuosittaiset arviointikertomukset löytyvät Espoon kaupungin verkkosivuilta, linkki [Espoon kaupungin arviointikertomus 2023](#).

Vuoden 2023 arvioinnissa tarkasteltiin, edistävätkö Kaupunkiympäristön toimialan toimenpiteet tavoitetta turvallisen ja viihtyisän kotikaupungin rakentamisesta rakennetun ympäristön ja kaupungin rakennusten esteettömyyden osalta.

Kaupunkisuunnittelukeskuksessa esteettömyyden edellytyksiä arvioidaan jo asemakaavoituksen alkuvaiheessa, jolloin mm. lähtötietoselvityksessä tutkitaan suunnitellun uuden asemakaava-alueen sopivuutta aiottuun käyttötarkoitukseen. Esteettömyyden näkökulmasta erityistä huomiota

vaativia kaavoja ovat esimerkiksi keskusta-alueet, joissa liikkuu paljon ihmisiä ja jotka sisältävät kerroksellisuutta.

Kaupunkisuunnittelun asiantuntijat myös tekevät yhteistyötä vammais- ja vanhusneuvostojen kanssa ja kaupunkisuunnittelulla on edustus mm. vammaisneuvoston Rakennetaan kaikille -työryhmän kokouksissa.

Kaupunkisuunnittelun viestinnässä ja vuorovaikutuksessa esteettömyys ja saavutettavuus huomioidaan monin tavoin. Asukastilaisuudet järjestetään mahdollisuuksien mukaan esteettömissä tiloissa kuten kirjastoissa ja verkkosivujen sisältö laaditaan ymmärrettävällä ja selkeällä kielellä huomioiden tekninen saavutettavuus.

§ 94

Päätöksiä ja kaavoituspyyntöjä

Päätösehdotus

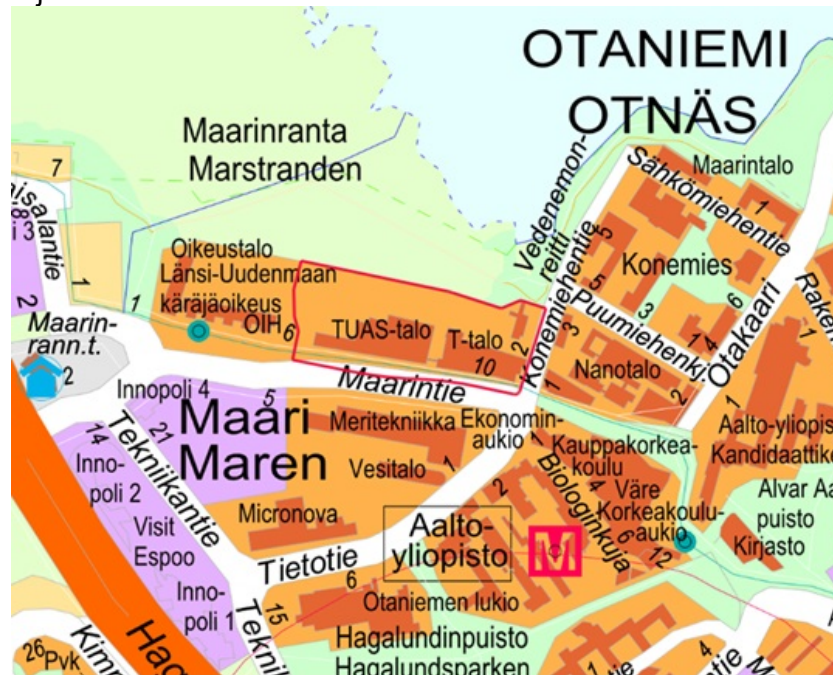
Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavan kaavoituspyynnön:

Asemakaavan muutoshakemus, Maarintie 8–10

Kaavamuutoshakemus koskee opetus- ja tutkimustoimintaa palvelevien rakennusten korttelialueella (YO-1) osoitteessa Maarintie 8–10 sijaitsevaa kiinteistöä 49–10–82–2. Kiinteistön omistaja Koy Espoon Konemiehentie 2 on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 15.4.2024. Kiinteistön omistajan tavoitteena on hakea muutosta autopaikoituksen määrää mitoittavaan laskentaperusteeseen. Mitoitettavaksi määräksi haetaan 1 ap / 200 k-m². Kaikki tarvittavat pysäköintipaikat sijoitetaan kiinteistölle.

Sijaintikartta:



Asemakaavan muutoshakemus, Höyrylaivantie 29

Kaavamuutoshakemus koskee kiinteistöä 49-455-1-336 osoitteessa Höyrylaivantie 29 sekä Espoon kaupungin omistamaa katualuetta. Kiinteistön 49-455-1-336 omistaja La Carita -säätiö on jättänyt kaavamuutoshakemuksen 3.5.2024. Kiinteistön omistajan tavoitteena on muuttaa tieliikenneyhteyksiä katualueelta kiinteistölle 49-455-1-336.

Sijaintikartta:



Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 84, § 85, § 86, § 87, § 88, § 89, § 90,
§ 93, § 94**

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 91, § 92

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.