



Kaupunkisuunnittelulautakunta

04.09.2024

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 04.09.2024 klo 17:30 - 19:45

Paikka Teams

Läsnä	Kivekäs Liisa	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	poissa klo 18:20-18:55 §116
	Rehnfors Ari	varajäsen	paikalla klo 18:20-18:55 §116
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Sylf Samuel	varajäsen	
	Vehmanen Emma- Stina	jäsen	
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	kehittämispäällikkö	klo 17:30-18:10
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	sihteeri	
	Katainen Mervi	kaupunginhallituksen puheenjohtaja	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja	
	Westerlund Ina	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:17
	Rautia Riikka	lupavalmistelijä Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus	klo 17:30-18:17
	Olsen Saara	limnologi Ympäristö- ja rakennusvalvontakeskus	klo 17:30-18:17

Allekirjoitukset

Liisa Kivekäs
puheenjohtaja

Alexi Kare
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Emma-Stina Vehmanen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 11.09.2024

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 107		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	5
§ 108		Pöytäkirjan tarkastajien valinta	6
§ 109	1 - 3	Pitkäniityntie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 631403, 72. kaupunginosa Karhusuo, pöydälle 21.8.2024	7
§ 110	4 - 6	Pohjantori, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 213104, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (Kh-asia)	16
§ 111	7	Servinniemi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220408, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-asia)	29
§ 112	8	Gillermosseninkallio, ranta-asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 715100, 84. kaupunginosa Röylä	44
§ 113	9, 10	Kalittomankorpi, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 720113, 85. kaupunginosa Kalajärvi	49
§ 114	11, 12	Pakaasipolku, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK4009, 42. kaupunginosa, Saunalahti	53
§ 115		Päätöksiä ja kaavoituspyyntöjä	57
§ 116		Kokouksessa kuultavat selostukset	58

§ 107

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 28.8.2024 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/60

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 108

04.09.2024

§ 108

Pöytäkirjan tarkastajien valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Emma-Stiina Vehmanen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/60

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 100

21.08.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 109

04.09.2024

Asianumero 4534/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 109

§ 109

Pitkäniityntie, asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 631403, 72. kaupunginosa Karhusuo, pöydälle 21.8.2024

Valmistelijat / lisätiedot:

Haarala Otto

Leskinen Aino

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Pitkäniityntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 631403,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.8.2024 päivätyn Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7509, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403,

3

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

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: Kaupunkisuunnittelulautakunta ”toteaa toiveenaan, että luontoarvot huomioiva pääsy Metsälammen rantaan pyritään turvaamaan alueen muita asemakaavoja valmisteltaessa tai alueen muuta käyttöä suunniteltaessa.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäysehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	7/60
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 100	21.08.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 109	04.09.2024

hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan lisäsehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 6 ja EI ääniä 7. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä äänellä (7) kuutta (6) vastaan päättäneen hyväksyä lisäsehdotuksen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin äänestyksen jälkeen seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Pitkäniityntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 631403,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.8.2024 päivätyn Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7509, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403,

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

4
toteaa toiveenaan, että luontoarvot huomioiva pääsy Metsälammen rantaan pyritään turvaamaan alueen muita asemakaavoja valmisteltaessa tai alueen muuta käyttöä suunniteltaessa.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

8/60

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 100

21.08.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 109

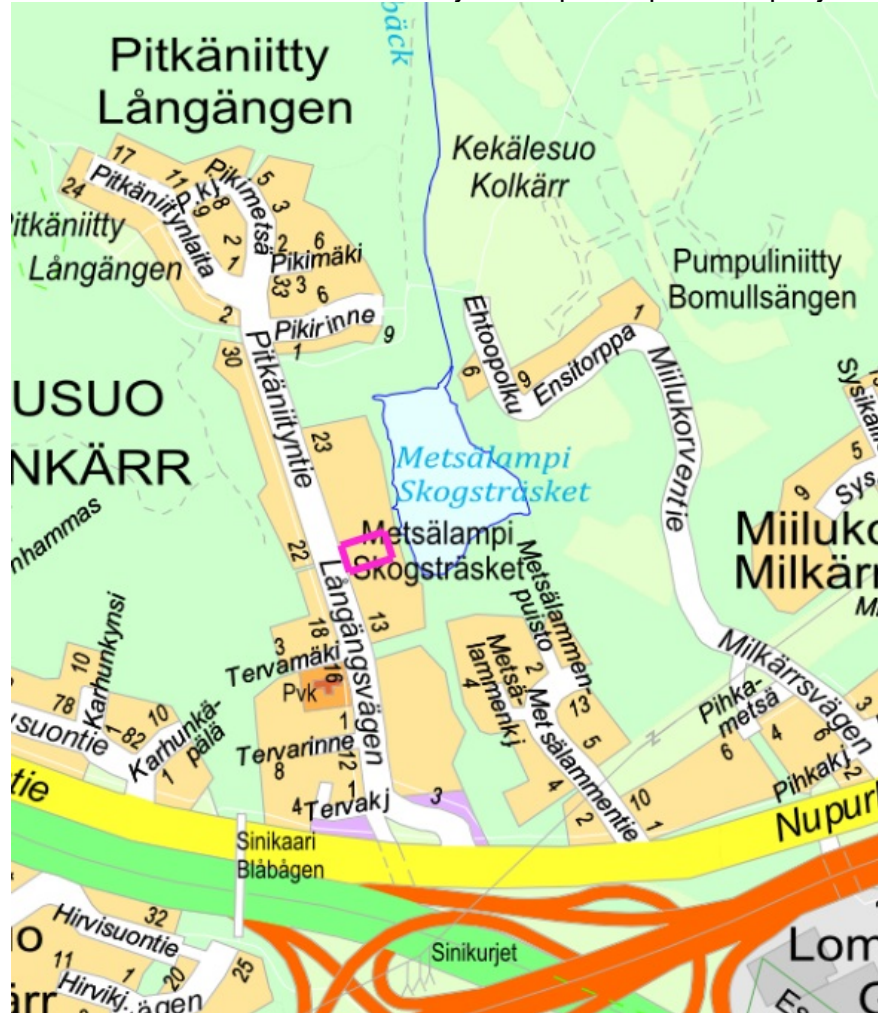
04.09.2024

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa korttelin 72110 tilalle 1:26 samankaltainen pientalorakentaminen kuin ympäröiville kiinteistöille. Samalla asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueen (AH) merkintä on tarkoitus poistaa. Asemakaavassa määritellään myös suoja-alue luonnonsuojelulain perusteella suojelluille viitasammakoille. Viitasammakoiden suojelun lisäksi Metsälammen rantojen puustoisien yleisilmeen säilyminen turvataan asemakaavamääräyksin. Asemakaavan muutoksen jälkeen maanomistajan tavoitteena on purkaa kiinteistöön kohdistuvat useat rasitteet erillisessä rasitetoimituksessa.

Muutoksen jälkeen koko tila 1:26 on erillispientalojen korttelialuetta (AO) jolla on naapurikiinteistöjä vastaava tonttitehokkuus $e = 0,15$. Tehokkuusluvun sijaan asemakaavan muutoksessa on päätetty käyttää sitä vastaavaa rakennusoikeutta 450 k-m^2 . Tämä johtuu siitä, että tulevaisuudessa mikäli kiinteistöä halutaan lohkoa, rakennusten sijoittelu kiinteistölle sekä mahdollinen tonttijako ovat helpompia. Kaavamuutosalueen koko on noin $3\,085 \text{ m}^2$. Muutoksen seurauksena tontin rakennusoikeus nousee 215 m^2 .

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pitkäniityntie - Långängsvägen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7509, käsittää osan korttelia 72110, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 10.2.2022 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualue kattaa korttelissa 72110 sijaitsevan tilan 1:26, jonka kiinteistötunnus on 49-431-1-26. Alue on nykyisin rakentamaton ja metsäinen. Suunnittelualue on puustoista ja viettää itään kohti Metsälammen rantaan. AH-korttelialue, joka on tarkoitettu asumista

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	10/60
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 100	21.08.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 109	04.09.2024

palveleville huoltorakennuksille, on jäänyt toteutumatta. AH-korttelialueelle kohdistuu useita uimapaikka- ja tieoikeuksia. Alueen poikki kulkee polku/tienpohja rantaan, jossa sijaitsee osittain uponnut puinen laiturirakennelma.

Alueen lähiympäristö on pientaloaluetta, joka on rakentunut pitkälti vuoden 2000 jälkeen joitain poikkeuksia lukuun ottamatta. Alueen asemakaava ei ole täysin vielä toteutunut, vaan alueella on paljon rakentamattomia kiinteistöjä. Metsälammella on todettu luontoarvoja vuonna 2017 Miilukorpi II asemakaavan muutosta varten laaditussa luontoselvityksessä. Luontoselvityksessä mm. todettiin, että lammen ympäristössä sijaitsee lepakoiden ruokailualueita ja kulkureittejä. Lisäksi lammella on havaittu useita sudenkorentolajeja. Suunnittelualueelle vuonna 2023 tehdyissä selvityksissä Metsälammen rannassa havaittiin useita viitasammakoita.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa-kaava 2050:n aluetta ei ole osoitettu mitään tiettyä toimintoa varten. Suunnittelualue sijaitsee taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen läheisyydessä. Lisäksi Metsälammen pohjois-, itä- ja eteläpuolella on suojelualuetta. Suunnittelua ohjaavat kuitenkin Uusimaa-kaava 2050:n yleiset määräykset, joissa muun muassa ohjataan kehittämään alue- ja yhdyskuntarakennetta olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen. Yleismääräyksissä ohjataan turvaamaan ja ottamaan huomioon erilaisia arvokkaita luontokohteita ja luontoarvoja.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060, joka on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja koskee koko Espoota. Yleiskaava 2060 on tällä hetkellä valmisteluvaiheessa. Espoon kaupunginhallitus hyväksyi kaavaluonnoksen nähtäville 13.6.2024 ja Yleiskaava 2060:n luonnos on nähtävillä 3.6-3.9.2024.

Alueella on voimassa Pohjois-Espoon yleiskaava I (PYK I), joka on saanut lainvoiman vuonna 1997.

Yleiskaavassa alue on osoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi (AP), joka rajautuu vesialueeseen (W). Alueen läheisyydessä on myös laajoja virkistyskäyttöön (V) osoitettuja alueita. Pitkäniityn länsipuolella kulkee ulkoilun pääreitti.

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava 631400 Pitkäniitty, joka on hyväksytty 1997 ja se on saanut lainvoiman vuonna 1998. Kaavassa suunnittelualue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja asumista palvelevien huoltorakennusten korttelialueeksi (AH).

Nykyinen asemakaava mahdollistaa kiinteistölle rakentamisen: AO-korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on II ja tontin tehokkuusluku $e=0,15$, vastaavasti AH-korttelialueen suurin sallittu kerrosluku on I ja rakennusoikeus 30 k-m².

Ympäröivien asumiselle osoitettujen alueiden kerrosluku on pääsääntöisesti II ja tehokkuusluvut vaihtelevat 0,15–0,20 välillä. Tehokkuuslukua 0,15 esiintyy etenkin Metsälampea reunustavilla tonteilla.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.2.2024. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 3.4.2024 mennessä. Mielipiteitä, kannanottoja ja lausuntoja saatiin 16 kappaletta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana ei järjestetty erillistä asukastilaisuutta.

Mielipiteet tulivat pääosin alueen naapurustosta sekä rasiteoikeuksien haltijoilta. Lisäksi HSY:lta, Carunalta ja Espoon kaupunginmuseolta saatiin lausuntoja ja kannanottoja.

Valtaosassa naapurustolta ja rasiteoikeuksien haltijoilta asemakaavan muutokseen suhtauduttiin kielteisesti. Kaikki rasiteoikeuden haltijat vastustivat kaavamuutosta. Osa mielipiteistä suhtautui muutokseen neutraalisti, nämä olivat lähinnä naapuruston asukkaita, jotka eivät omanneet rasiteoikeuksia kaavamuutoksen kohteena olevalle kiinteistölle. Useassa mielipiteessä ehdotettiin, että Espoon kaupunki lunastaisi maa-alueen ja siitä tehtäisiin yleinen uimaranta. Huomiota kiinnitettiin myös asemakaavamuutoksen kaupunkikuvallisiin vaikutuksiin sekä muutoksen vaikutuksiin Metsälammen luontoarvoihin.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä ei ole järjestetty erillistä asukastilaisuutta.

Mielipiteissä esiin nousseet kaupunkikuvalliset huolet on huomioitu asemakaavan muutosehdotuksessa mm. rajoittamalla asuntojen määrä kolmeen sekä ohjaamalla rakentaminen kaksikerroksiseksi, jolloin rakennusten peittopinta-ala jää mahdollisimman pieneksi. Luontoarvot on huomioitu ohjaamalla rakentaminen kauemmaksi rannasta kuin nykyisessä kaavassa ja ranta-alueella kohdistuvien erilaisten suojelemääräyksien

avulla, joilla turvataan lammen rannassa elävien viitasammakoiden elinolosuhteet sekä Metsälammen puustoinen rantavyöhykkeen säilyminen.

HSY:lta, Carunalta ja Espoon kaupunginmuseolta saaduissa lausunnoissa ja kannanotoissa ei ollut huomautettavaa.

Asemakaavan muutosehdotus

Suunnittelualue on osoitettu muun kortteli 72110:n tavoin erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Kiinteistön rantaan rajautuva osa on myös osoitettu alueeksi, jonka metsäinen ja luonnontilainen olemus tulee säilyttää. Sama alue on myös osoitettu viitasammakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikaksi eikä siellä saa tehdä toimenpiteitä, jotka heikentävät niiden elinolosuhteita. Alueen säilyttämistä koskevat määräykset ovat tiukempia verrattuna naapurikiinteistöihin, vaikkakin raja-alue on samantyyppinen. Tiukempi raja-alue on perusteltua viitasammakoiden suojelustatuksen takia. Viitasammakoiden esiintyminen alueella on tullut ilmi asemakaavan muutosprosessin aikana.

Suunnittelualan rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetreillä ja se vastaa tonttitehokkuutta $e = 0,15$, joka on sama kuin naapurikiinteistöillä. Naapureista poiketen rakennusoikeus on osoitettu kerrosneliömetrein, sillä se helpottaa rakennusten sijoittamista alueelle, mikäli kiinteistö tullaan tulevaisuudessa jakamaan pienempiin osiin.

Naapurikiinteistöjen kaavamääräyksistä poiketen rakennettavien pientalojen asuntojen määrä on rajattu maksimissaan kolmeen. Tämä on perusteltua kaupunkikuvallisista syistä ja jottei rakennusten peittopinta-ala kasva liian suureksi suhteessa kiinteistön rakennusalaan. Toinen keino miten kaavamääräyksissä hillitään peittopinta-alueen liiallista kasvamista suhteessa rakennusalan kokoon, on kerrosluvun ehdoton asettaminen kahteen.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

MRL 59 §:

Hakija on maksanut 22.3.2024 kaavoitus- ja kuulutusmaksuista 50 %.

Hyväksyminen

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	13/60
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 100	21.08.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 109	04.09.2024

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Ympäristönsuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Caruna oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet
- Vastineet mielipiteiden jättäneille, jotka sitä ovat erikseen kirjallisesti pyytäneet ja jättäneet yhteystietonsa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.08.2024 § 100

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Pitkäniityntien osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 631403,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 21.8.2024 päivätyn Pitkäniityntie - Långängsvägen asemakaavan muutosehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7509, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 631403,

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

Käsittely

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

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

Päätös

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	14/60
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 100	21.08.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 109	04.09.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 4.9.2024
pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 1 631403 Pitkäniityntie mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 2 631403 Pitkäniityntie lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 3 Äänestystulosraportti §109_2024

Oheismateriaali

- 631403a Pitkäniitty asemakaava
- 631403 Pitkäniityntie kaavaselostus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	15/60
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

Asianumero 5044/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 110

§ 110

Pohjantori, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 213104, 16. kaupunginosa Pohjois-Tapiola (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
 Kiema Hanna
 Granberg Hannu
 Pihkala Aapo
 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 Pohjantorin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213104,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 11.10.2023 päivätyn ja 4.9.2024 muutetun Pohjantori - Nordtorget asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213104,

3

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

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Üllen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Lisätään 4 §:ään seuraava määräys: Liikerakennukset tulee toteuttaa viherkattoisina arkadikäytävän kattopintaa lukuun ottamatta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

Viherkatto tulee suunnitella kaupunkikuvallisesti korkealaatuisesti. Perustelut: Esitys on Espoon viherkattovision mukainen ja se myös parantaa kaupunkiympäristöä sekä auttaa hulevesien hallinnassa.”

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu lisäsehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan lisäsehdotusta äänestävät EI.

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

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on uudistaa Pohjantorin ostoskeskus mahdollistamalla ostoskeskukseen suuremman päivittäistavarakaupan rakentaminen. Muutoksessa huomioidaan Tapiolan valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY-alue). Uudisrakentaminen suunnitellaan kaupunkikuvaa sekä alueen arkkitehtuuria kunnioittaen.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,96 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m², joka jaetaan kahden rakennuksen kesken. Liiketontin tonttitehokkuus on 0,51. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 300 k-m².

Espoon kaupunginhallituksen elinkeino- ja kilpailukykyjaosto hyväksyi 28.3.2022 Pohjantorin ostoskeskuksen kehittämisen periaatteet. Elinkeino- ja kilpailukykyjaosto kehotti kaupunkiympäristön toimialaa ja kaupunkisuunnittelukeskusta käynnistämään toimenpiteet, joilla luodaan edellytykset Pohjois-Tapiolassa sijaitsevan Pohjantorin ostoskeskuskiinteistön kehittämiseksi yhtiön esittämät tavoitteet mahdollisuuksien mukaan huomioiden.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta jätti kaavaehdotuksen pöydälle 25.10.2023. Kaavaehdotukseen tehtiin esittelijän lisäys julkisivumääräyksen osalta 8.11.2023, minkä jälkeen kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville. Kaavaehdotus oli nähtävillä 27.11.–29.12.2023.

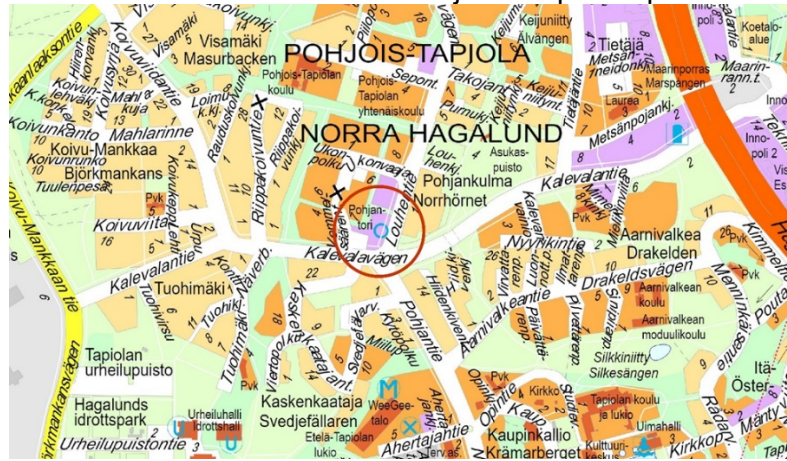
Kaavaehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi oli kaupunkisuunnittelulautakunnan käsiteltävänä 10.–24.4.2024. Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 24.4.2024 palauttaa kaavan uudelleen valmisteluun siten, että katolle esitetty ilmanvaihtokonehuone poistetaan ja sijoitetaan joko rakennukseen maantasoon tai kellarikerrokseen. Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti viherkattomääräyksen poistamista ja julkisivumääräyksen tarkistamista niin, että Pohjantori-kyllä voidaan säilyttää. Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta edellytti kaupunkikuvatoimikunnan ennakkokannanottoa kaavaehdotuksesta.

Kaupunkikuvatoimikunta on käsitellyt päivitettyjä suunnitelmia 19.8.2024 järjestetyssä kokouksessa. Kaupunkikuvatoimikunta näki positiivisena pyrkimyksen toteuttaa hanke korjausrakentamisen keinoin ja säilyttää kohteen arkkitehtoninen ilme, ja totesi esitetyn suunnitelman, jossa ilmanvaihtokonehuone on sijoitettu näkymättömiin rakennuksen kellaritasoon, olevan aiempaa versiota parempi. Toimikunta suositteli tarkentamaan ja esittämään viitesuunnitelmassa rakennuspaikan esteettömyys- ja saattoliikennratkaisut, erityisesti sujuvan kulkuyhteyden pääsisäänkäyntiin. Lisäksi toimikunta totesi rakennusmassaan tuodun viisteen poikkeavan alueen rakennusten suorakulmaisesta massoitteperiaatteesta ja suositteli harkitsemaan viisteen poistamista.

Kaupunkikuvatoimikunnan kokouksen jälkeen korttelisuunnitelman esteettömyyskaavio on päivitetty. Rakennusmassassa olevaan viisteeseen ei ole tehty muutoksia. Viiste sijoittuu kaupunkikuvan kannalta toissijaiselle julkisivulle, Ukonpuiston puolelle. Julkisivu on luonteeltaan muurimainen eikä sillä ole sellaista kaupunkikuvallista arvoa, joka heikentäisi alueelle tunnusomaista massoitteperiaatetta. Asemakaavan muutos mahdollistaa myös suorakulmisen ratkaisun, mikäli siihen jatkosuunnittelussa päädytään.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Pohjantori - Nordtorget asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7480, käsittää korttelin 16081,16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213104

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, JMB Kiinteistöt Oy, 21.9.2022 kirjattuna hakemuksella.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 20.3.2023.

Alueen nykytila

Tontilla sijaitsee kaksi vuonna 1962 valmistunutta Kaija ja Heikki Sirenin suunnittelemaa yksikerroksista liikerakennusta, jotka muodostavat Pohjantorin ostoskeskuksen. Ukonpuiston puoleinen osa muodostuu yhdestä rakennusmassasta ja Louhentien puoleinen osa koostuu kolmesta saman katon alle sijoittuvasta moduulista. Louhentien puoleista rakennusta kiertää leveä arkadikäytävä ja moduulien väliin syntyy galleriakäytäviä.

Pohjantorin ostoskeskuksella on merkittävää kulttuurihistoriallista arvoa. Pohjantori on edustava 1960-luvun ostoskeskus. Rakennuksen vähäeleinen arkkitehtuuri ja sen huolellisesti suunnitellut detaljit sekä suuret ikkunapinnat ovat kaikki tunnusomaisia piirteitä aikansa ostoskeskusarkkitehtuurille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

Pohjantorin sijainti Pohjantien päätteenä ja Pohjois-Tapiolan pääsaapumisväylien risteyksessä on kaupunkikuvallisesti merkittävä. Rakennuksen asema Pohjois-Tapiolan lähiön osana on keskeinen. Korttelikokonaisuus on rakennettu pääosin 1960-luvun alkupuolella, ja se muodostaa yhtenäisen, monipuolisesti rakentamisaikaansa ja Tapiolan asumisideologiaa edustavan kokonaisuuden.

Nykyään Pohjantorin ostoskeskuksen pienemmässä osassa on päivittäistavarakauppa ja isommassa osassa mm. ravintoloita, kauneus- ja hyvinvointipalveluita sekä eläinlääkäri. Ostoskeskuksen läpi kulkee laatoitettu julkinen kulkureitti, joka yhdistyy pohjoispäästä Ukontulenpolkuun.

Liikerakennusten länsipuolella rinteessä sijaitsee koivuvaltainen Ukonpuisto. Kaava-alueen eteläpuolella kulkee Kalevalantie ja itäpuolella Louhentie. Ostoskeskuksen pysäköintipaikat sijoittuvat eteläiselle sekä pohjoiselle pysäköintialueelle yhdessä viereisten kiinteistöjen autopaikkojen kanssa.

Korttelin 16081 tontti 1 on yksityisessä omistuksessa. Tontin omistaa Kiinteistö Oy Espoon Louhenkulma. Puistoalueet ja katualueet ovat kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Uusimaa 2050 -kaavassa alue sijoittuu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeelle, joka on muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavaa taajama- ja keskustatoimintojen aluetta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu keskustatoimintojen ja lähipalvelujen alueelle (C). Alueelle saa osoittaa keskustaan soveltuvaa asumista sekä hallinto-, toimisto-, palvelu-, koulutus- ja myymälätiloja. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä. Lisäksi alue sijoittuu kaupunkikuvallisesti arvokkaalle alueelle. Koko alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

Asemakaava

Alueella on voimassa Pohjankulman asemakaava, aluenumero 213100. Kortteli 16081 on siinä osoitettu liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K), jolle saa rakentaa kaksi yksikerroksista rakennusta. Rakennusten yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1900 kerrosneliometriä. Alueen länsi- ja eteläpuolella on puistoalueita (VP). Korttelialueen läpi on osoitettu ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 27.11.–29.12.2023. Kaavaehdotuksesta jätettiin 18 muistutusta, jotka osoitetietojen mukaan tulivat pääosin lähiympäristön asukkailta. Myös Pohjantorilla toimivat yritykset jättivät muistutuksen. Päällimmäinen huoli muistutuksissa oli palvelutason heikkeneminen. Ostarilla toimii muistutusten mukaan nykyisin 11 yrittäjää ja muutoksen myötä yrittäjien lukumäärä romahtaa. Rakennuksen mittakaavaa ja arkkitehtuuria pidettiin sekä onnistuneena että epäonnistuneena. Ostarin säilyminen matalana ja pitkänomaisena ja arkadikäytävien säilyttämistä Louhentien ja Kalevalantien puolella pidettiin hyvänä. Ostarin läpikuljettavuuden katoamisesta ei pidetty. Lisäksi pidettiin erittäin harmillisena sitä, että kulttuurihistoriallisesti arvokasta ja käytössä olevaa rakennusta muutetaan. Ilmanvaihtokonehuoneen sijoittuminen katolle huoletti niin kaupunkikuvallisesti kuin melun näkökulmasta. Kritiikkiä sai myös Ukonpuiston kaventuminen, Ukonpuiston puoleinen julkisivu, jalankulkijoiden turvallisuus, huoltojärjestelyt sekä pysäköintihallin asiakasliikenne. Muistutusten lisäksi saatiin kolme kannanottoa ja neljä lausuntoa.

Asemakaavan muutokseen liittyen järjestettiin kaavakävely 11.12.2023.

Kaavaehdotusta päivitettiin keväällä 2024 saatujen muistutusten pohjalta. Pienten liikeilojen kerrosalamäärää on lisätty ja pienten liikeilojen määrää on varmistettu kaavamääräyksin. Ukonpuiston puoleista julkisivua ja lastauslaituria koskevia määräyksiä on täydennetty valaistuksen ja näkyvien osalta.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Kaava-alue käsittää liikerakennusten korttelialueen (KL), pienen osan katualuetta, Ukonpuiston puistoaluetta (VP) sekä Kalevalantien varressa olevan Pohjantorinpuiston puistoalueen (VP). Olemassa olevan ostoskeskuksen kaupunkikuvallinen ja rakennustaiteellinen arvo huomioidaan kaavassa suojelemalla rakennukselle tunnusomainen

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

arkadikäytävä Louhentien ja Kalevalantien puolella osana uutta liikerakennusta. Rakennuksen mittakaava säilyy matalana, mutta rakennusta on tarpeen korottaa nykytekniikan mahdollistamiseksi. Liikerakennuksen katolle saa sijoittaa talotekniikkaa palvelevan aitauksen, mutta sen tulee sijaita takaseinustalla puiston puolella mahdollisimman kaukana Louhentiestä matalan ja horisontaalisen ilmeen säilyttämiseksi risteyksen suuntaan. Ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan maan alle kellarikerrokseen. Kaavamuutoksen myötä tontilla oleva puusto on kaadettava ja rakennus laajenee nykyisen tontin rajalle asti. Puiston ja tontin rajoja muutetaan kaavamuutoksella. Ukontulenpolku linjataan uudelleen. Puita joudutaan kaatamaan myös puiston puolelta, mutta uusia istutetaan tilalle.

Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on noin 0,96 ha. Liikerakennusten korttelialueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 200 k-m². Aluetehokkuus on 0,33 ja tonttitehokkuus on 0,51. Asemakaavan muutoksen myötä tontin rakennusoikeus kasvaa 1 300 k-m².

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavaehdotukseen liittyen on tehty arkeologinen koekaivaus, muinaismuistojen dokumentointi, rakennushistoriaselvitys, puustokartoitus, hulevesiselvitys sekä liikenteen toimivuustarkastelu.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaava-alueelle on laadittu korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 18.4.2023 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

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	22/60
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

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

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 24.04.2024 § 58

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Pohjantorin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213104,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 11.10.2023 päivätyn ja 10.4.2024 muutetun Pohjantori - Nordtorget asemakaavaehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213104,

3

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.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan seuraavan lisäyksen: "Pykälä 3: Kaupunkikuva Arkadikäytävän räystääslinjan yläpuoliset osat tulee häivyttää kaupunkikuvasta materiaalien ja värityksen, esimerkiksi tummien sävyjen avulla korostaen rakennuksen alkuperäistä arkkitehtuuria. Ne tulee toteuttaa ja käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria. Ilmanvaihtokonehuoneen kaupunkikuvaan ja kokoon tulee kiinnittää erityistä huomiota. Pysäköintilaitosta koskeva kaavamerkintä all / ma päivitetään alla olevaan muotoon kaavamääräysten päällekkäisyyden takia. Muutos ei vaikuta määräyksen sisältöön. Rakennusala, jolle saa

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

sijoittaa maan-, rakennuksen- tai pihakannenalaisen pysäköintilaitoksen. Merkinnän roomalainen luku ilmoittaa tasojen enimmäismäärän. Vastineen täydentäminen kuulemisen osalta kohdassa Kaupungin tavoitteet ja osallisvaikuttaminen Vireillä olevat kaavat kuulutetaan nähtäville kaupungin verkkosivuilla, Länsiväylässä sekä Huvudstadbladetissa. Erilliset kuulutuskirjeet toimitetaan vain kaava-alueen lähiympäristön kiinteistönomistajille sekä asukasyhdistyksille.”

Pirhonen Aarnion kannattamana teki seuraavan ehdotuksen asian palauttamiseksi: ”Esitän palautettavaksi. Rakennuksen nykyinen luonne on säilytettävä, mikä edellyttää nykyisen räystäslinjan yläpuolelle tulevien rakenteiden poistamista ja selvitetään ratkaisu, jossa IV konehuone sijoitetaan maantasoon tai kellariin. Ilmanvaihdon tekniset ratkaisut putkistoiheen esitetään.”

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaava palautettaneen uuteen valmisteluun siten, että ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan rakennuksen sisälle tai alle ja kaupunkikuvatoimikunnalta pyydetään asiasta lausunto. Perustelut: Tämä nousi esille asukasmielipiteissä, ja ratkaisu olisi myös kaupunkikuvallisesti parempi kuin pohjaesitys.”

Järvinen teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Palautetaan kaava valmisteluun siten, että uuden rakennuksen korkein kohta on enintään 2 metriä korkeammalla kuin nykyisen rakennuksen.”

Kemppi-Virtanen puheenjohtajan kannattaman teki seuraavan palautusehdotuksen: ”Kaavaehdotus palautetaan muutettavaksi siten, että ilmanvaihtokonehuoneen korkeutta madalletaan ja IV-poistoilmalaitteet ym. rajataan siten, että niitä ei sijoiteta konehuoneen katolle. Viherkattomääräyksestä luovutaan. ”Pohjantori” valomainoksen saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että lautakunta on yksimielisesti päättänyt palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi ja lautakunta hyväksyi puheenjohtajan ehdotuksen, että palautusehdotusten perustelujen lisäämisestä palautuspäätökseen käsitellään ehdotus kerrallaan.

Tämän jälkeen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Pirhosen ja Nevanlinnan palautusperustelut yksimielisesti hyväksyä. Koska perusteluita ei vastustettu, puheenjohtaja totesi niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

Edelleen puheenjohtaja totesi, että Kemppi-Virtasen palautusehdotuksen perusteluita on vastustettu, joten asiasta on äänestettävä.

Äänestyksessä Kemppi-Virtasen perusteluiden lisääminen päätökseen oli Jaa ja perusteluiden ei lisääminen oli Ei. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7, Ei ääniä 4 ja 2 tyhjää ääntä. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä neljää (4) vastaan, kahden (2) äänestäessä tyhjää, hyväksyneen perustelut mukaan palautuspäätökseen.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Järvisen palautusehdotus perusteluineen raukeaa kannattamattomana.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti palauttaa asemakaavan muutosehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi ja antoi seuraavat ohjeet:

Rakennuksen nykyinen luonne on säilytettävä, mikä edellyttää nykyisen räystäslinjan yläpuolelle tulevien rakenteiden poistamista ja selvitetään ratkaisu, jossa IV konehuone sijoitetaan maantasoon tai kellariin.

Ilmanvaihdon tekniset ratkaisut putkistoihin esitetään.

ilmanvaihtokonehuone sijoitetaan rakennuksen sisälle tai alle ja kaupunkikuvatoimikunnalta pyydetään asiasta lausunto.

ilmanvaihtokonehuoneen korkeutta madalletaan ja IV-poistoilmalaitteet ym. rajataan siten, että niitä ei sijoiteta konehuoneen katolle.

Viherkattomääräyksestä luovutaan. "Pohjantori" valomainoksen saa sijoittaa räystäslinjan yläpuolelle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.04.2024 § 50

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Pohjantorin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 213104,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 11.10.2023 päivätyn ja 10.4.2024 muutetun Pohjantori - Nordtorget asemakaavaehdotuksen,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	25/60
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa (Pohjois-Tapiola), alue 213104,

3
 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.

Käsittely

Keskustelun aikana Kivekäs Nevanlinnan 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 24.4.2024 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 08.11.2023 § 118

Päätösehdotus

Esittelijä
 Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
 yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Pohjantorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213104,

2
 hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.10.2023 päivätyn Pohjantori - Nordtorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213104

3
 pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä täydensi asiaa julkisivua koskevalla kaavamääräyksellä.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	26/60
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 114	25.10.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 118	08.11.2023
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 50	10.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 58	24.04.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 110	04.09.2024

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.10.2023 § 114

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet sekä kannanotot ja lausunnot on annettu Pohjantorin osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 213104,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 25.10.2023 päivätyn Pohjantori - Nordtorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7480, 16. kaupunginosassa Pohjois-Tapiola, alue 213104

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätö yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 8.11.2023 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 4 213104 Pohjantori muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 5 213104 Pohjantori lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 6 Äänestystulosraportti §110_2024

Oheismateriaali

- 213104c Pohjantori asemakaava

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

27/60

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114
§ 118
§ 50
§ 58
§ 110

25.10.2023
08.11.2023
10.04.2024
24.04.2024
04.09.2024

- 213104 Pohjantori havainnekuva
- 213104 Pohjantori kaavaselostus
- 213104 Pohjantori kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	28/60
Kaupunginhallitus	§ 228	20.06.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 111	04.09.2024

Asianumero 6596/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 111

§ 111

Servinniemi, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220408, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Siivola Meiri
Pihkala Aapo
Koivula Olli
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja kannanotot on annettu Servinniemen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220408,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 13.2.2018 päivätyn ja 26.8.2024 muutetun Servinniemi - Serviudden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7032, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220408.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan muutoksen tavoitteena on mahdollistaa täydennysrakentamista ja kaavoittaa alueelle katuyhteydet. Samalla huomioidaan alueen kulttuurihistorialliset arvot ja luonnonsuojelu. Alueelle kaavoitetaan kolme uutta asuntorakennusta opiskelija-asuntoja varten.

Kaava-alueen koko on 29,4 hehtaaria. Rakennusoikeutta on kaavassa 85 195 k-m², josta 4 900 k-m² on uusissa asuinrakennuksissa.

Rakennusoikeus kasvaa 4 145 k-m², koska osassa olemista olevista rakennuksista rakennusoikeus on tarkistettu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi ja niissä rakennusoikeus laskee suhteessa voimassa olevaan kaavaan

Kaupunkisuunnittelulautakunta asetti asemakaavaehdotuksen nähtäville 13.2.2018. Asemakaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 5.3.–6.4.2018. Koska kaavaehdotuksesta ei tehty muistutuksia eikä ehdotuksesta annetuissa lausunnoissa esitetty huomautuksia, asia eteni kaupunginhallituksen käsittelyyn ilman lautakunnan käsittelyä. Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 20.6.2022. Uudenmaan ELY-keskus teki oikaisukehotuksen kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavasta.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia oikaisukehotuksen johdosta. Kaava-alueen maanomistajia ja viranomaisia kuultiin uudesta kaavaehdotuksesta MRA 32 §:n mukaisesti kirjeillä 5.2.–5.3.2024. Kirjeillä kuulemisen jälkeen kaavaehdotus etenee nyt kaupunkisuunnittelulautakuntaan hyväksyttäväksi edelleen kaupunginhallitukseen.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Servinniemi - Serviudden, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7032, käsittää korttelit 10004, 10006, osan korttelia 10002, katu-, virkistys- ja vesialueet, muodostuu uudet korttelit 10070 ja 10071, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220408.

Aloite ja vireilletulo

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	30/60
Kaupunginhallitus	§ 228	20.06.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 111	04.09.2024

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, Senaatti-kiinteistöt, 26.6.2009 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on ilmoitettu Espoon kaavoituskatsauksessa 2010 nimikkeellä Otaranta-Servinniemi ja kuulutettu 2.6.2010.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 29.10.2010.

Alueen nykytila

Kaavanmuutosalue käsittää Otaniemen kampusalueen asuntoalueen, teekkarikylän. Alue on pääosin valtion Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa. Muita maanomistajia ovat Helsingin seudun opiskelija-asuntosäätiö HOAS, Aalto-yliopiston Ylioppilaskunta AYY, Kojamo Oy, Espoon seurakuntayhtymä ja Espoon kaupunki. Alueen koko on noin 30 hehtaaria.

Teekkarikylä on rakennettu 1950-luvulta eteenpäin. Punatiiliset rakennukset on sijoitettu hienovaraisesti maastoa myötäillen ja luontoa säilyttäen. Alueeseen kuuluu Otaniemen kappeli ja Kappelipuisto. Alue rajautuu pohjoisesta Laajalahden Natura-alueeseen. Kaava-alueella on liito-oravia, liito-oravien kulkuyhteyksiä ja lepakoille tärkeitä metsäalueita.

Servinniemen kärki koostuu nykyisellään yhdestä laajasta tontista ja katuyhteydet, Servin Maijan tie ja Servinkuja ovat tontin sisäisiä kulkuyhteyksiä. Alueen läpi kulkee Espoon rantaraitti.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Alue on taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä aluetta.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Kaava-alue on yleiskaavassa säilytettävää asuntoaluetta (A), jonka kulttuurihistoriallisesti arvokas ympäristö tulee säilyttää ja jolle sijoitettavat toiminnot ja uudisrakentaminen tulee huolellisesti sovittaa ympäristöön. Alue on merkitty kaupunkikuvallisesti arvokkaaksi alueeksi. Pohjois- ja itäosilla on virkistysaluetta (V, P) ja virkistysyhteys.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Asemakaava

Alueella on voimassa Servinniemen asemakaava (220400) ja asemakaavan muutokset (220401, 220402). Kaavat ovat vahvistuneet 1981–1993. Alue on voimassa olevissa kaavoissa asutokerrostalojen korttelialuetta (AK), kirkkojen ja muiden seurakunnallisten rakennusten korttelialuetta (YK), puistoaluetta ja katualuetta (Jämeräntaival).

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 9.12.2010.

Aiemmat käsittelyvaiheet, oikaisukehotus ja kaavaehdotuksen nähtävilläolo (MRA 32§)

Kaupunginhallitus hyväksyi asemakaavan muutoksen 20.6.2022. Uudenmaan ELY-keskus teki oikaisukehotuksen kaupunginhallituksen hyväksymästä kaavasta.

ELY-keskus kehotti oikaisemaan kaavaa niin, että Natura-arvioinnin lausunto huomioidaan riittävällä tavalla, Natura yhteisvaikutusten arviointi huomioidaan ja liito-oravien yhteys huomioidaan paremmin. ELY-keskus kehotti oikaisemaan kaavaa seuraavasti:

- Natura-alueen läheisyyteen sijoittuva uusi rakennusala korttelissa 10002 tulee poistaa, ja poistuva rakennusala tulee muuttaa osaksi VL-2-aluetta.
- Itäisin AK-1 -korttelin uusi rakennuspaikka ja Jämeränrannan ulkoilureitti tulee järjestää siten, että Jämeränrannan nykyinen puustoinen latvusyhteys säilyy koskemattomana, eikä Natura-alueen läheisyydessä tehdä meritäyttöä esitetyllä tavalla.
- AK-1- ja LPA-korttelialueille osoitetut ist-2-osa-alueet tulee muuttaa pääkäyttötarkoitukseltaan VL-2-alueeksi.

Kaavaehdotukseen tehtiin muutoksia oikaisukehotuksen johdosta, mm.:

- uusi rakennusala korttelissa 10002 sijainti siirrettiin rakennetulle alueelle ja etäämmälle Natura-alueesta ja VL-2 aluetta laajennettiin.
- itäisin AK-1 korttelin rakennuspaikka tutkittiin uudelleen siten, että Jämeränrannan latvusyhteys säilyy ja suunnitteluratkaisu ei vaadi meritäyttöä.
- ist-2 osa-alueita muutettiin VL-2 alueeksi. Kokonaisuudessaan kaava-alueelta muuttui noin 7 000 m² korttelialuetta lähivirkistysalueeksi.
- lisäksi kaavamääräysten tarkistamista mm. lintujen törmäysriskiin ja hulevesiin liittyen.

Kaava-alueen maanomistajia, sekä viranomaisia kuultiin uudesta kaavaehdotuksesta MRA 32 §:n mukaisesti kirjeillä 5.2.–5.3.2024.

Nähtävilläoloaikana saatiin viisi lausuntoa ja kannanottoa. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia.

ELY-keskus katsoo, että uudessa kaavaratkaisussa on huomioitu oikaisukehotuksen vaatimukset hyvin. Espoon ympäristönsuojelusta kiinnitettiin huomiota mm. lepakkojen ja liito-oravien olosuhteiden huomioimiseen. Muita esiin nousseita asioita oli mm. johtoaluevarauksiin ja pelastautumiseen liittyen sekä muinaismuiston huomioimiseen.

Palautteen johdosta suunnitelmaa on tarkistettu Kappelipuiston ja Jämeränrannan välillä ja lisätty lepakot ja liito-oravat huomioiva kaavamääräys. Tarkistettiin myös hulevesipainanteiden sijoitusta, lintujen törmäysriskiin liittyvää kaavamääräystä ja johtoaluevarauksia sekä lisättiin muinaismuistoalueen määräys.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Servinniemen lisärakentaminen on luonteeltaan nykyistä rakennetta täydentävää ja sijoittuu jatkamaan ja täydentämään nykyisiä rakennusrivejä. Uusien asuinrakennusten kerrosluvut noudattelevat nykyisten rakennusten kerroslukuja. Rakennusten pääasiallinen julkisivumateriaali on punatiili.

Olevaa rakentamista koskevat kerrosluvut on päivitetty vastaamaan nykyistä kerroslukumerkintää. Kaavamääräykset ja rakennusoikeudet on päivitetty vastaamaan nykytilannetta.

Pysäköintialueet merkitty pääosin ohjeellisina. Pääosa pysäköinnistä sijoittuu LPA-alueille. Yleistä pysäköintiä on yhteensä Jämeräntaipaleen, Servin Majan tien sekä Servinkujan kadunvarressa n. 80 ap.

Liito-oravien ydinalueet ja reitit on merkitty kaavakarttaan. Lisäksi liito-oravien reitistöä, lepakoiden ruokailualueita sekä Natura-alueen suojavyöhykettä koskevia velvoitteita on VL-1 ja VL-2 alueita koskevissa määräyksissä, istutettavien alueen osien määräyksissä sekä kappelin aluetta koskevissa määräyksissä.

Kaava-alueen koko on 29,4 hehtaaria. Rakennusoikeutta on kaavassa 85 195 k-m², josta 4 900 k-m² on uusissa asuinrakennuksissa. Rakennusoikeus kasvaa 4 145 k-m², koska osassa olemista olevista rakennuksista rakennusoikeus on tarkistettu olemassa olevan tilanteen mukaiseksi ja niissä rakennusoikeus laskee suhteessa voimassa olevaan kaavaan

Sopimusneuvottelut

Kaupunginhallitus on hyväksynyt maankäyttösopimuksen 20.6.2022. Sopimus tarkistetaan oikaisukehotuksen johdosta muutetun kaavaehdotuksen mukaiseksi. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin asemakaavan muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Selvitykset ja suunnitelmat

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Servinniemen rakennus selvitys, Rakennetun ympäristön nykytilan ja säilyneisyyden arviointi asemakaavoitusta varten
- Espoon Otaniemen Servinniemen liito-oravaselvitys
- Servinniemen Hulevesiselvitys ja hallinnan suunnitelma

Lisäksi aluetta koskee moni tätä kaava- aluetta laajempi luontoselvitys, Servinniemen ja Otarannan pysäköintitutkimus sekä kunnallistekninen yleissuunnitelma.

Ympäristövaikutus selvitys

Alueelle on laadittu Natura-arviointi: Otaranta-Servinniemi asemakaavan muutos, Laajalahden lintuveden Natura-arviointi vuonna 2014. Natura-arviosta saatujen lausuntojen johdosta suunnitelmasta poistettiin Natura-alueen lähelle sijoitettavaa rakentamista ja uudet rakennuspaikat sijoitettiin olevan rakenteen sisälle.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Servinniemen katujen, puistoraittien ja vesihuollon rakentamisesta aiheutuvat kustannukset ovat noin 2,2 milj. Katujen kunnossapidon vastuualueen ja hallinnollisten rajojen selkeyttämisestä on hyötyjä niin Espoon kaupungin, maanomistajan kuin asukkaidenkin suuntaan. Alueen kuivatuksen järjestäminen on helpompaa ja selkeämpää, kun kadut ja hulevesijärjestelmä on rakennettu kaupungin toimesta. Katuyhteydet mahdollistavat alueelle tonttijaot.

Puistoraittien parantamisen perusteena on rantaraitti, joka on merkittävä kaupunkilaisten virkistysalue ja sinne halutaan olevan kunnolliset ja valaistut yhteydet. Rantaraitti on nytkin kaupungin kunnossa- ja ylläpidossa. Kaava-alueen virkistysalueet ovat Senaatti-kiinteistöjen omistuksessa.

Perittävät maksut

Kaupunki on perinyt MRA 59§ mukaisesti asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 4 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista,

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	34/60
Kaupunginhallitus	§ 228	20.06.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 111	04.09.2024

766,66 euroa, eli yhteensä 4 766,66 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen (kh 20.6.2022).

Hyväksyminen

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

Kaupunginhallitus hyväksyi Servinniemen asemakaavan muutoksen 20.6.2022. Asemakaavanmuutos ei tullut päätöksentekoon kuuden kuukauden kuluessa oikaisukehotuksesta ja kaavan hyväksymispäätös katsotaan rauenneeksi.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija(t)

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 20.06.2022 § 228

Päätösehdotus

Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus:

1
hyväksyy liitteenä olevan Suomen valtion, jota edustaa Senaatti-kiinteistöt ja Espoon kaupungin välillä 17.6.2022 allekirjoitetun maankäyttösopimuksen ja alueiden luovutusta koskevan esisopimuksen,

2
oikeuttaa kaupunkiympäristön toimialajohtajan allekirjoittamaan liitteenä olevan esisopimuksen mukaisen alueiden luovutusta koskevan sopimuksen ja päättämään siihen mahdollisesti tarvittavista vähäisistä ja teknisistä muutoksista,

3
hyväksyy 13.2.2018 päivätyn ja 7.1.2019 muutetun Servinniemi - Serviudden asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7032, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220408.

Käsittely

Asia käsiteltiin pykälän 221 jälkeen.

Puheenjohtaja Henrik Vuornos poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HOAS:n hallituksen jäsenyys, HallL 28 § 1 mom. 5-kohta).

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	35/60
Kaupunginhallitus	§ 228	20.06.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 111	04.09.2024

Puhetta johti asian käsittelyn ajan varapuheenjohtaja Henna Partanen.

Päätös

Kaupunginhallitus:
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 28.3.2012 § 47

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

Hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta-Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi.

1.1

Huomioidaan rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus sekä turvataan alueen säilyminen elävänä osana kehittyvää kampusaluetta.

1.2

Mahdollistetaan täydennysrakentamisen sijoittuminen perinteikkääseen metsälähiömäiseen teekkarikylään ja asumisen lisääminen Otaniemessä.

1.3

Mahdollistetaan merellisyyden huomioiminen asunto- ja ulkoilureittirakentamisessa.

1.4

Varmistetaan monipuolisen urheilu- ja ulkoilutoiminnan sijoittuminen ranta-alueelle huomioiden Laajalahden Natura-alue.

1.5

Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HallL 28 § 5-kohta). Puheenjohtajan ollessa estyneenä puhetta johti varapuheenjohtaja Elo.

Keskustelun kuluessa jäsen Lindberg ehdotti jäsen Syrjäsen kannattamana, että asia jätetään tutustumista varten pöydälle seuraavaan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydälle panosta päättyneeksi varapuheenjohtaja tiedusteli, voidaanko jäsen Lindbergin ehdotus

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	36/60
Kaupunginhallitus	§ 228	20.06.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 111	04.09.2024

hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi varapuheenjohtaja pöydällepanoehdotuksen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin pöydälle 10.4.2012 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.4.2012 § 55

Päätösehdotus

Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

Hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta-Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi.

1.1

Huomioidaan rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus sekä turvataan alueen säilyminen elävänä osana kehittyvää kampusaluetta.

1.2

Mahdollistetaan täydennysrakentamisen sijoittuminen perinteikkääseen metsälähiömäiseen teekkarikylään ja asumisen lisääminen Otaniemessä.

1.3

Mahdollistetaan merellisyyden huomioiminen asunto- ja ulkoilureittirakentamisessa.

1.4

Varmistetaan monipuolisen urheilu- ja ulkoilutoiminnan sijoittuminen ranta-alueelle huomioiden Laajalahden Natura-alue.

1.5

Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin.

Käsittely

Puheenjohtaja Markkula poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HallL 28 § 5-kohta). Puheenjohtajan ollessa estyneenä puhetta johti varapuheenjohtaja Elo.

Keskustelun kuluessa varapuheenjohtaja ehdotti jäsenten Seppä, Oila, Pöntynen, Holma ja Syrjänen kannattamana, että asia jätetään pöydälle 9.5.2012 pidettävään kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun pöydällepanosta päättyneeksi varapuheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi varapuheenjohtaja pöydällepanoehdotuksensa tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	37/60
Kaupunginhallitus	§ 228	20.06.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 111	04.09.2024

Päätös Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle 9.5.2012 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.5.2012 § 71

Päätösehdotus Asemakaavapäällikkö Ossi Keränen

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
Hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta-Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi

1.1
Huomioidaan rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus sekä turvataan alueen säilyminen elävänä osana kehittyvää kampusaluetta

1.2
Mahdollistetaan täydennysrakentamisen sijoittuminen perinteikkääseen metsälähiömäiseen teekkarikylään ja asumisen lisääminen Otaniemessä.

1.3
Mahdollistetaan merellisyyden huomioiminen asunto- ja ulkoilureittirakentamisessa.

1.4
Varmistetaan monipuolisen urheilu- ja ulkoilutoiminnan sijoittuminen ranta-alueelle huomioiden Laajalahden Natura-alue.

1.5
Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin.

Käsittely Puheenjohtaja Markkula poistui esteellisenä asian käsittelyn ja päätöksenteon ajaksi (HallL 28 § 5-kohta). Puheenjohtajan ollessa estyneenä puhetta johti varapuheenjohtaja Elo.

Keskustelun kuluessa varapuheenjohtaja ehdotti jäsenten Oila ja Seppä kannattamana, että alkuperäinen päätösehdotus muutetaan kuulumaan:

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta-Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi

1.1

aluetta kehitetään elävänä osana kehittyvää Aalto-yliopiston kampusta lisäämällä asunto- ja palvelurakentamista erityisesti opiskelijoiden ja tutkijoiden tarpeisiin. Alueen kaikessa kehittämisessä tulee huomioida sen merkitys Aalto-yliopiston hengen mukaisesti tekniikan, talouden ja taiteen sekä paikallisena että kansainvälisenä kohtaamispaikkana.

1.2

korostetaan alueen merellisyyttä lisäämällä merkittävää rantarakentamista, mahdollistamalla erilaiset merelliset kohtaamispaikat ja vesiliikuntamahdollisuudet, säilyttämällä rannat kaikille avoimina yhtenäisen rantaraitin varrella, sekä korostamalla luonnonmukaisten, hyvin hoidettujen rantametsien ja rantaviivan merkitystä koko alueen vetovoimatekijänä.

1.3

luodaan alueelle historiallista kerrostuneisuutta huomioiden samalla rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus. Huomioidaan kaikessa rakentamisessa läheinen Natura-alue.

2

tehty luonnos ei toteuta riittävästi edellä mainittuja tavoitteita, joten suunnittelua jatketaan seuraavien linjausten mukaisesti:

2.1

poistetaan rakentaminen Servinniemen kärjestä siten, että Servinniemen rantametsät ja rantaraitti niemen kärjestä pohjoiseen säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina. Alueelle voidaan sijoittaa pienimuotoisia nuotiopaikkoja ja niiden vaatimaa mahdollista rakentamista. Toteutetaan edelleen täydennysrakentamista metsäkampuksen sisällä, esimerkiksi olemassa olevia rakennuksia korottamalla tai jatkamalla sekä nykyisiä parkkipaikkoja hyödyntämällä, jolloin parkkipaikkoja keskitetään pysäköintilaitoksiin.

2.2

uudistetaan Otarannan itäpuoli kokonaisuudessaan siten, että nykyisen venesataman pohjois- ja itäpuoliset ranta-alueet saadaan laajemmin virkistyskäyttöön. Rantametsän tarvittavaan uudistamiseen ja riittävään hoitoon kiinnitetään erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuudet lisätä alueelle opiskelija-asumista Servinniemestä poistuvaa rakennusmäärää korvaamaan.

2.3

nykyisen venesataman ja urheilukentän kohdalle tutkitaan merkittävää asuntorakentamista erityisesti yliopiston opiskelijoiden ja henkilökunnan tarpeisiin. Mikäli rakentaminen edellyttää merentäyttöä, on varmistettava, että veden virtausta Laajalahteen ei heikennetä. Selvitetään, voiko tämä

alue olla merkittävä puurakentamisen kohde ja arkkitehtonisesti mielenkiintoinen vastavoima Otaniemen alueen punatiiliarkkitehtuurille.

2.4

edellä mainitun alueen eteläpuolelle mahdollistetaan alueelle avoimia aktiviteetteja tuova vesiliikuntakeskus, uimapaikka, venesatama ja ravintola-alue ym. palveluita. Tästä tehdään merkittävä kohtaamispaikka myös rantaraitin osalta. Laajamittaiselle veneiden talvisäilytykselle ei alueella varata tilaa. Selvitetään yhteistyökumppanit, joilla on taloudellisia intressejä toteuttaa Otarannan muuhun rakentamiseen luontevasti sopiva kampuustoimintoja palveleva toimintakeskus rantaterasseineen. Mikäli intressit ja edellytykset ovat olemassa, tämä mahdollistetaan kaavalla.

2.5

toteutetaan alueen liikennejärjestelyt Otaniemen liikkumis- ja liikennereformin periaatteiden mukaisesti. Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin ja varmistetaan alueella sujuvat pyöräily- ja kävelyreitit huomioiden kuitenkin liikuntapaikkojen tarve autokuljetuksille.

3

lisäksi lautakunta toteaa, että valma -aineistoon sisältyvää luonnonsuojelulain §:n 65 mukaista arviointia hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura -alueeseen täydennetään ja tarkistetaan tarvittaessa alueen jatkosuunnittelussa.

Jäsen Syrjänen totesi, että Otarannan kaavan muutosalueella toimii Otaniemen venekerho ry. Hän ehdotti, että päätösehdotuksessa huomioidaan venekerhon toimivuuden edellytykset jatkossakin (venelaiturit, talvisäilytys ja muu toiminta turvattava) ja että Espoon kaupunki neuvottelee etenkin talvisäilytyksestä venekerhon kanssa.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi varapuheenjohtaja totesi jäsen Syrjäsen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana. Sen jälkeen varapuheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hänen tekemänsä ehdotus päätökseksi hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Otaranta - Servinniemi asemakaavamuutoksen pohjaksi

1.1

aluetta kehitetään elävänä osana kehittyvää Aalto-yliopiston kampusta lisäämällä asunto- ja palvelurakentamista erityisesti opiskelijoiden ja

tutkijoiden tarpeisiin. Alueen kaikessa kehittämisessä tulee huomioida sen merkitys Aalto-yliopiston hengen mukaisesti tekniikan, talouden ja taiteen sekä paikallisena että kansainvälisenä kohtaamispaikkana.

1.2

korostetaan alueen merellisyyttä lisäämällä merkittävää rantarakentamista, mahdollistamalla erilaiset merelliset kohtaamispaikat ja vesiliikuntamahdollisuudet, säilyttämällä rannat kaikille avoimina yhtenäisen rantaraitin varrella, sekä korostamalla luonnonmukaisten, hyvin hoidettujen rantametsien ja rantaviivan merkitystä koko alueen vetovoimatekijänä.

1.3

luodaan alueelle historiallista kerrostuneisuutta huomioiden samalla rakennuskulttuurihistoriallinen aluekokonaisuus. Huomioidaan kaikessa rakentamisessa läheinen Natura-alue.

2

tehty luonnos ei toteuta riittävästi edellä mainittuja tavoitteita, joten suunnittelua jatketaan seuraavien linjausten mukaisesti:

2.1

poistetaan rakentaminen Servinniemen kärjestä siten, että Servinniemen rantametsät ja rantaraitti niemen kärjestä pohjoiseen säilyvät mahdollisimman luonnontilaisina. Alueelle voidaan sijoittaa pienimuotoisia nuotiopaikkoja ja niiden vaatimaa mahdollista rakentamista. Toteutetaan edelleen täydennysrakentamista metsäkampuksen sisällä, esimerkiksi olemassa olevia rakennuksia korottamalla tai jatkamalla sekä nykyisiä parkkipaikkoja hyödyntämällä, jolloin parkkipaikkoja keskitetään pysäköintilaitoksiin.

2.2

uudistetaan Otarannan itäpuoli kokonaisuudessaan siten, että nykyisen venesataman pohjois- ja itäpuoliset ranta-alueet saadaan laajemmin virkistyskäyttöön. Rantametsän tarvittavaan uudistamiseen ja riittävään hoitoon kiinnitetään erityistä huomiota. Tutkitaan mahdollisuudet lisätä alueelle opiskelija-asumista Servinniemestä poistuvaa rakennusmäärää korvaamaan.

2.3

nykyisen venesataman ja urheilukentän kohdalle tutkitaan merkittävää asuntorakentamista erityisesti yliopiston opiskelijoiden ja henkilökunnan tarpeisiin. Mikäli rakentaminen edellyttää merentäyttöä, on varmistettava, että veden virtausta Laajalahteen ei heikennetä. Selvitetään, voiko tämä alue olla merkittävä puurakentamisen kohde ja arkkitehtonisesti mielenkiintoinen vastavoima Otaniemen alueen punatiiliarkkitehtuurille.

2.4

edellä mainitun alueen eteläpuolelle mahdollistetaan alueelle avoimia aktiviteetteja tuova vesiliikuntakeskus, uimapaikka, venesatama ja ravintola-alue ym. palveluita. Tästä tehdään merkittävä kohtaamispaikka myös rantaraitin osalta. Laajamittaiselle veneiden talvisäilytykselle ei alueella varata tilaa. Selvitetään yhteistyökumppanit, joilla on taloudellisia intressejä toteuttaa Otaranan muuhun rakentamiseen luontevasti sopiva kampuustoimintoja palveleva toimintakeskus rantaterasseineen. Mikäli intressit ja edellytykset ovat olemassa, tämä mahdollistetaan kaavalla.

2.5

toteutetaan alueen liikennejärjestelyt Otaniemen liikkumis- ja liikennereformin periaatteiden mukaisesti. Tukeudutaan autopaikoituksessa keskitettyihin ratkaisuihin ja varmistetaan alueella sujuvat pyöräily- ja kävelyreitit huomioiden kuitenkin liikuntapaikkojen tarve autokuljetuksille

3

lisäksi lautakunta toteaa, että valma -aineistoon sisältyvää luonnonsuojelulain §:n 65 mukaista arviointia hankkeen vaikutuksista Laajalahden Natura -alueeseen täydennetään ja tarkistetaan tarvittaessa alueen jatkosuunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 13.2.2018 § 29

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Otaranan asemakaavan muutoksen valmisteluaineistosta, alue 220207,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.12.2017 päivätyn Servinniemi - Serviudden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7032, kaupunginosassa Otaniemi, alue 220408,

3

pyytää asemakaavan muutoksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/60
Kaupunginhallitus	§ 228	20.06.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 111	04.09.2024

- 7 220408 Servinniemi lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 2 220408d Servinniemi asemakaava
3 220408d Servinniemi määräykset
4 220408d Servinniemi ajantasakaava
5 220408 Servinniemi havainnekuva
6 220408 Servinniemi kaavaselostus
7 220408 Servinniemi kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

43/60

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 112

04.09.2024

Asianumero 1457/10.02.04/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 112

§ 112

Gillermosseninkallio, ranta-asemakaavaehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 715100, 84. kaupunginosa Röylä

Valmistelijat / lisätiedot:
Miettinen Juha
Lehmus Ida
Ehrnrooth Essi
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Gillermosseninkallion osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 715100,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.9.2024 päivätyn Gillermosseninkallio - Gillermossberget ranta-asemakaavaehdotuksen / asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7522, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100,

3
pyytää ranta-asemakaavaehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Kemppi-Virtasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

Päätös

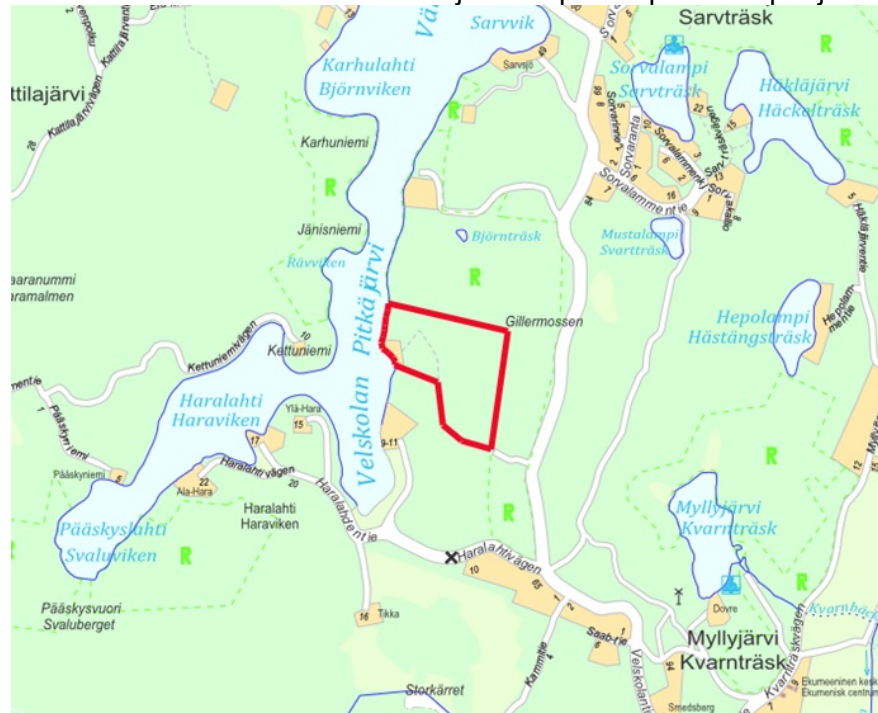
Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksi yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 18.9.2024 pidettävään kokoukseen.

Selostus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa kahden loma-asunnon rakentaminen sekä perustettavan luonnonsuojelualueen osoittaminen Velskolan Pitkäjärven rajautuvalle kiinteistölle

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Gillermosseninkallio - Gillermossenberget, ranta-asemakaavaehdotus, piirustusnumero 7522, korttelit 84017 ja 84018, 84. kaupunginosassa Röylä, alue 715100.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 23.2.2019 kirjatulla hakemuksella.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Velskolan Pitkäjärven kaakkoisrannalla ja sisältää kiinteistön 49-401-1-175. Alueen pinta-ala on 10,74 hehtaaria ja sillä on rantaviivaa noin 200 metriä. Alue rajautuu pohjoispuolelta Nuuksion

Natura-alueeseen (Jänisniemi-Björträskin luonnonsuojelualue) ja itäpuolelta Gillermossenin luonnonsuojelualueeseen. Eteläpuolella on metsää.

Kiinteistö on lähes kokonaan rakentamatonta, kallioista metsämaastoa. Rannalla on saunarakennus ja pieni talusrakennus. Rakennuksille johtaa vanha, kiinteistön etelärajaa myötäilevä tie, joka on ajokelpoinen vain alkupäästään. Muita rakennuksia tai teitä alueella ei ole.

Kaava-alueena oleva kiinteistö 49–401–1–175 on kiinteistösaakeyhtiön omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue on osoitettu virkistysalueeksi. Alueen itäpuolella sijaitsee luonnonsuojelualue ja pohjois- sekä natura-alueet.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa II. Yleiskaavassa alue on varattu maa- ja metsätalousalueeksi (MT). Alueella sallitaan maa- ja metsätalouden harjoittaminen alueen luonnonarvot ja virkistyskäyttö huomioon ottaen ja tätä palvelevien asuntojen sekä tuotantorakennusten ja talustilojen rakentaminen. Alueella sallitaan lisäksi pienimuotoinen haja-asutusluontoinen rakentaminen. Aluetta ympäröi pohjoisessa luonnonsuojelualue (SL) ja idässä virkistysalue (V1).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaavan yleiskaavaluonnos on nähtävillä 3.6.-3.9.2024 välisen ajan. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualaue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa sallitaan haja-asutusluontoinen sekä maa- ja metsätaloutta palvelevien asuntojen sekä tuotanto- ja talustilojen rakentaminen. Lisärakentamisen myöntämisessä huomioidaan olemassa olevat asuin- ja lomarakennukset.

Asemakaava

Suunnittelualaueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alueella eteläpuolella on vuonna 2014 hyväksytty ranta-asemakaava, joka sisältää mm. erillispientalojen korttelialueen ja metsätalousalueen. Lähimpänä suunnittelualauetta on perustettava luonnonsuojelualue (SL-1).

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 21.6.2023. Osallisille on varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 8.8.2023 mennessä. Mielipiteitä ei saatu yhtään kappaletta.

Caruna Espoo Oy ja Espoon kaupunginmuseo jättivät lausunnon, mutta kummallakaan ei ollut huomautettavaa osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa.

Ranta-asemakaavaehdotus

Ranta-asemakaava sisältää kaksi loma-asuntojen kortteli-alueita (RA), perustettavan luonnonsuojelualueen (SL-1) sekä maa- ja metsätalousalueita (M ja MY), joista MY-alue sisältää erityisiä ympäristöarvoja.

Loma-asuntojen korttelialueet ovat noin 3 500 m²:n kokoiset ja molemmat sisältävät rakennusoikeutta 200 k-m² sekä talousrakennukselle 30 k-m². Loma-asuntojen kerrosluku on lähtökohtaisesti I. Korttelialueet sijoittuvat ylänköalueelle, vähintään 150 metrin päähän järven rantaviivasta. Loma-asuntojen korttelialueille osoitetaan ajo kaava-alueen eteläreunaa pitkin, jossa on jo nykyisin vanha kapea ajoyhteys.

Kaava-alueen keskiosassa oleva suo (boreaalinen piensuo) sekä osa sen reunustavia rinteitä osoitetaan perustettavaksi luonnonsuojelualueeksi, jonka suojelupäätöstä maanomistaja tulee hakemaan.

Erityisiä ympäristöarvoja sisältäviksi maa- ja metsätalousalueiksi (MY) on osoitettu Velskolan Pitkäjärven puoleinen rantavyöhyke sekä uhanalaisiksi luontotyypeiksi arvioidut metsäalueet. Muidenkin metsätalousalueidenkin (M) osalta tulee metsänhoidossa huomioida maisema- ja luontoarvot.

Kaavassa on S-1 merkinällä osoitettu suoja-alue paikallisesti arvokkaalle ja luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeälle sekä vesilain mukaisesti suojellulle norolle, joka laskee laajalta suoalueelta Velskolan Pitkäjärveen.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, että ranta-asemakaavaan liittyy maankäyttösopimus. Sopimus tulee olla allekirjoitettu ennen kuin ranta-asemakaava muutos on kaupunginhallituksen hyväksyttävänä.

Perittävät maksut

Hakija ovat maksaneet 4.7.2023 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: Hakija
- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, lausuntopyyntö
- KYT / Ympäristösuojelun palvelualue, kannanottopyyntö
- Operaattorit, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- HSY, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- 8 715100 Gillermosseninkallio lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 715100a Gillermosseninkallio ranta-asetmakaava
- 715100a Gillermosseninkallio määräykset
- 715100 Gillermosseninkallio asemakaavaselostus

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

48/60

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 113

04.09.2024

Asianumero 5429/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 113

§ 113

Kalittomankorpi, asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen hyväksyminen nähtäville (MRA 27 §), alue 720113, 85. kaupunginosa Kalajärvi

Valmistelijat / lisätiedot:

Miettinen Juha

Tuominen Annika

Lehmus Ida

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kalittomankorven osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 720113,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 4.9.2024 päivätyn Kalittomankorpi - Kalitonskogen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7521, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720113,

3

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Espoon kaupungin omistamia metsäalueita Kalajärven taajaman ja Kalajärven välisellä alueella.

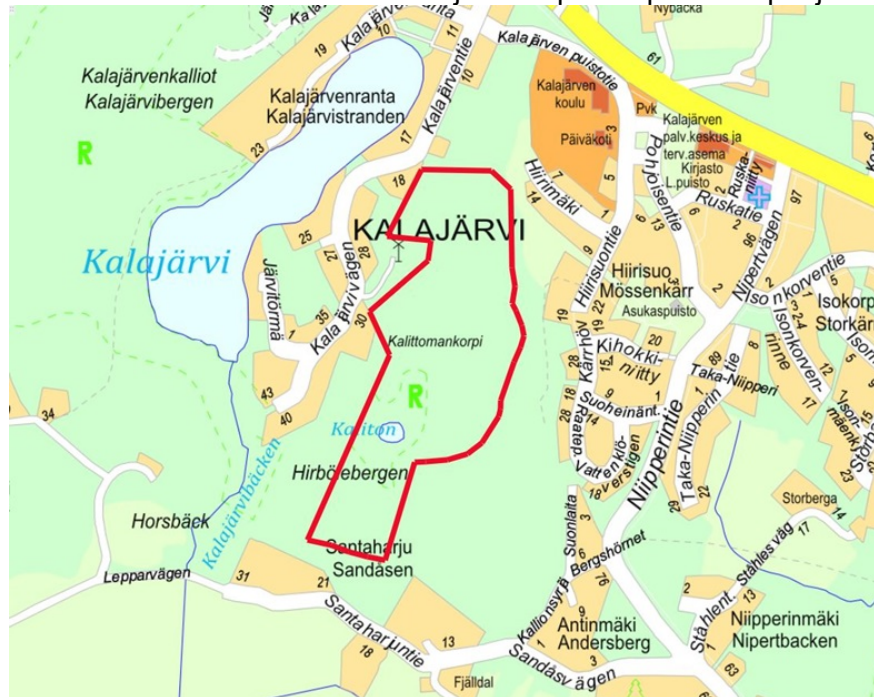
Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on suojella alueen luontoarvoja osoittamalla se asemakaavalla luonnonsuojelualueeksi.

Asemakaava-alue on kooltaan 22,8 hehtaaria ja se on kokonaisuudessaan osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL-merkintä). Samalla muuttuu kaava-alueen pohjoisosan urheilu- ja virkistyspalvelualueen kaavamerkintä (VU).

Alueelle ei ole osoitettu minkäänlaista rakentamista.

Kaava-alue laajeni arviointi- ja osallistumissuunnitelman jälkeen jonkin verran itään päin, sillä luonnonsuojelualueen rajaa muutettiin alkuperäisistä suunnitelmista. Asemakaavan rajaus vastaa Uudenmaan ELY-keskuksen päättämän luonnonsuojelualueen rajoja.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Kalittomankorpi - Kalitonskogen, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7521, käsittää virkistysalueen, 85. kaupunginosassa Kalajärvi, alue 720113.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on käynnistetty Espoon kaupunkisuunnittelukeskuksen aloitteesta 13.10.2022.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 6.3.2023.

Alueen nykytila

Suunnittelualue on metsäistä kalliomaastoa, jossa sijaitsee pieni, noin 0,2 hehtaarin kokoinen, Kaliton-niminen lampi. Kalittoman ympärillä on voimassa oleva Kalajärven kallioiden luonnonsuojelualue. Suunnittelualue sisältää kyseisen luonnonsuojelualueen, sekä siitä etelään ja pohjoiseen ulottuvat alueet.

Espoon monimuotoisuuden toimintaohjelmassa selvitettiin alueen tilaa. Sen mukaan suunnittelualueen puusto on laajoilla alueilla vanhaa. Näyttävimmät kalliomänniköt ovat Kalittoman eteläpuolella. Kalittoman pohjoispuolella on myös kaksi pientä kalliokumpareta, joista toisella kasvaa yli 250 vuoden ikäisiä mäntyjä. Pohjoisosan kallioiden välissä on kuusivaltaista tuoreen kankaan sekametsää ja vanhan ojituksen kuivattamaa korpea. Puusto on saanut kasvaa luontaisesti, ja lahoppuuta on melko paljon, vaikka kangasmetsä ei vielä ole vanhaa.

Uudenmaan ELY-keskus teki tammikuussa 2024 päätöksen perustaa Kalittoman ympäristön metsät -nimisen luonnonsuojelualueen. Kaava-alue on kokonaisuudessaan Espoon kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050:ssä kaava-alue sijaitsee pienen keskustatoimintojen alueen (Kalajärven keskus) sekä Kalajärven vesistön välissä. Kaava-alueen eteläpuolitse on osoitettu itä-länsisuuntainen viheryhteystarve.

Yleiskaava

Alueella on hyväksytty Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava (POKE). POKE-yleiskaavassa kaava-alue on pääosin virkistysaluetta (V), joka on varattu yleiseen virkistystoimintaan ja ulkoiluun. Kaava-alueen eteläosaan on osoitettu suojelualue (SL). Alueen eteläosissa kulkee lisäksi vihreällä katkoviivalla osoitettuja virkistykseen viheryhteystarpeita.

Asemakaava

Kaava-alueen pohjoisosassa on voimassa asemakaava Kalajärvi I A, alue 720100 (hyväksytty 1984). Alueen osa on siinä osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelualueeksi (VU). Asemakaavan mahdollistamaa rakentamista ei ole alueella toteutettu.

Osallistuminen ja vuorovaikutus (MRA 30 §)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 6.3.2023. Osallisille oli varattu mahdollisuus lausua mielipiteensä valmisteluaineistosta 19.4.2023 mennessä. Mielipiteitä saatiin yksi kappale.

Saapuneessa mielipiteessä toivottiin, että luonnonsuojelualueesta suunniteltaisiin laajempi. Toiveena olisi, että suojelualue ulottuisi Niipperistä aina Luukin metsiin asti. Mielipiteessä toivottiin myös, että päättäjät ja kaavoittajat suhtautuvat ymmärryksellä hiilijalanjälkeen, lajikatoon sekä metsien vaikutukseen ko. asioihin. Kaavan suunnittelualue on vahvistetun luonnonsuojelualueen rajojen mukainen, eikä mielipiteen esittäjät toivetta voida siinä mielessä toteuttaa.

Asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus

Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla suojeltu alue SL-kaavamerkinnällä.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus, lausuntopyyntö
- Caruna Oy, lausuntopyyntö
- Kuulutus ja tiedotekirjeet

Liitteet

- | | |
|----|--|
| 9 | 720113 Kalittomankorpi mielipiteiden yhteenveto ja vastineet |
| 10 | 720113 Kalittomankorpi lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- 720113a Kalittomankorpi asemakaava ja muutos
- 720113a Kalittomankorpi ajantasa-asekaava
- 720113 Kalittomankorpi asemakaavaselostus
- 720113a Kalittomankorpi määräykset

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

52/60

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 114

04.09.2024

Asianumero 461/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.09.2024 § 114

§ 114

Pakaasipolku, vaiheittaisen asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue VK4009, 42. kaupunginosa, Saunalahti

Valmistelijat / lisätiedot:
Seiskari Essi
Granberg Hannu
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 Pakaasipolun vaiheittaisen asemakaavan muutosehdotuksesta, alue VK4009,

2
hyväksyy 27.5.2024 päivätyn Pakaasipolku - Bagagestigen vaiheittaisen asemakaavan muutoksen piirustusnumero 7508, 42. kaupunginosassa, Saunalahti, alue VK4009.

3
ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 2 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Vaiheittaisen asemakaavan muutoksen tavoitteena on sallia liikuntaesteisten saattoliikenne Pakaasipolun kautta liikuntaesteisten taksipaikalle. Muutoksella varmistetaan pääsy puistosuunnitelmassa esitetylle esteettömälle luontopolulle Kallvikinrannan, Kallvikinlahden ja Kallvikinniityn eteläosassa. Muutoksen tavoitteena on liikuntaesteisten

henkilöiden saapumisen turvaaminen saattoliikenteellä turvallisesti ja lyhintä reittiä mahdollisimman lähelle puistosuunnitelmassa esitettyä esteetöntä maiseman katselulavaa. Kaavamuutos ei johda muihin ajoneuvoliikenteen järjestelyiden muutoksiin alueella.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Pakaasipolku – Bagagestigen vaiheittainen asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7508, kortteiden 42322 ja 42323 välissä 42. kaupunginosassa, Saunalahti, alue VK4009

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja, 9.2.2024 kirjatulla hakemuksella.

Vireilletulosta on tiedotettu kaupungin Internet-sivuilla ja kiinteistöjen omistajille lähetetyllä 2.4.2024 päivättyllä kuulemiskirjeellä.

Alueen nykytila

Suunnittelualueena on Saunalahden kaupunginosassa sijaitseva jalankulun ja pyöräilyn väylä, joka sijoittuu kortteiden 42322 ja 42323 väliin. Se johtaa Pakaasinrannalta Kallvikinniityn virkistysalueelle.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Alue sijoittuu Uusimaa-kaava 2050:ssä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeelle.

Yleiskaava

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

Pakaasipolku sijaitsee kehitettäväksi osoitetulla pientaloalueella (A3). Alueelle on yleiskaavassa merkitty virkistysyhteys, joka johtaa virkistysalueelle (V).

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

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaava Saunaniemi IV 421600 (hyväksytty 7.9.2009). Siinä Pakaasipolku on merkitty jalankululle ja polkupyöräilylle varatuksi kaduksi (pp). Sen molemmin puolin on yksiasuntoisten asuinrakennusten korttelialueita (AO) ja pohjoispuolella polku liittyy urheiluja virkistyspalvelujen alueeseen (VU).

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelujohtaja hyväksyi kaavaehdotuksen nähtävillä 27.5.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 24.6.-8.7.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kaksi lausuntoa ja yksi kannanotto. Muistutuksissa ilmaistiin huoli liikennemäärän kasvusta ja sen tuomista vaaratilanteista sekä liikkumisesteisten parkkipaikan sijainnista.

HSY totesi lausunnossaan alueella sijaitsevan hulevesiviemärin, jonka säilyminen vaurioitumattomana tulee varmistaa myös tilanteessa, jossa polulla sallitaan ajoneuvoliikenne. Uudenmaan ELY-keskus ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos totesivat lausunnoissaan, että heillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

Vaiheittainen asemakaavan muutos

Vaiheittaisella asemakaavan muutoksella muutetaan Pakaasipolun kaavamerkintää sallimaan liikkumisesteisten henkilöiden saattoliikenne lainvoimaisen puistosuunnitelman 7720/200 (Kallvikinranta, Kallvikinlahti ja Kallvikinniityn eteläosa) ehdolliseksi merkitylle liikuntaesteisten taksipaikalle. Nykyisen, voimassa olevan asemakaavan merkinnät ja

määräykset jäävät kaikilta muilta osiltaan voimaan. Asemakaavan muutoksilla ei ole näin ollen vaikutusta muun muassa alueen rakennusoikeuteen.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavan muutokseen liity maankäyttösopimusta.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 19.4.2024 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 maankäyttösopimusta.

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä: hakija(t)
- 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.

Liitteet

- | | |
|----|---|
| 11 | VK4009 Pakaasipolku muistutusten yhteenveto ja vastineet |
| 12 | VK4009 Pakaasipolku lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet |

Oheismateriaali

- | | |
|---|--|
| 3 | VK4009a Pakaasipolku vaihekaava |
| 4 | VK4009 Pakaasipolku asemakaavaselostus |

§ 115

Päätöksiä ja kaavoituspyyntöjä**Päätösehdotus**

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat päätökset ja kaavoituspyynnöt:

Asemakaavan muutoshakemus, Ritarintie 7

Kaavamuutoshakemus koskee erillispientalojen tonttia osoitteessa Ritarintie 7. Kiinteistön omistaja on jättänyt asemakaavan muutoshakemuksen 16.8.2024. Omistajan tavoitteena on piha-alueen istutettavan osan ja rakennusalan tarkistaminen ja yhteensovittaminen, jotta jäljellä oleva rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa tontille. Omistaja on myös kiinnostunut mahdollisuudesta suojella olemassa oleva vanha rakennus.

Sijaintikartta:

**Päätös**

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

57/60

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 116

04.09.2024

§ 116

Kokouksessa kuultavat selostukset

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedokseen seuraavat selostukset:

Kutojantien kokonaistarkastelun tilannekatsaus.

Käsittely

§116 käsiteltiin ja päätettiin ennen §109.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 107, § 108, § 109, § 110, § 111, § 112, § 115, § 116

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 113, § 114

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 viranomais 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.