



Kaupunkisuunnittelulautakunta

04.06.2025

Kokoustiedot Kaupunkisuunnittelulautakunta

Aika 04.06.2025 klo 17:30 - 19:15

Paikka Pitkäjärvi, Tekniikantie 15

Läsnä	Särkijärvi Jouni J.	puheenjohtaja	
	Aarnio Antti	jäsen	
	Finström Verna	jäsen	
	Havu Isto	jäsen	
	Järvinen Hannu	jäsen	saapui klo 17:36 §81
	Kemppi-Virtanen Pirjo	jäsen	
	Lindholm Julia	jäsen	
	Nevanlinna Risto	jäsen	saapui klo 17:32 §79
	Portin Anders	jäsen	
	Sammallahti Tere	jäsen	
	Berglund Anne-Maj	varajäsen	
	Vehmanen Emma-Stina	jäsen	saapui klo 17:32 §79
	Ülle Auli	jäsen	
	Hokkanen Torsti	kaupunkisuunnittelujohtaja	
	Eronen Tiina	sihteeri	
	Leino Essi	yleiskaavapäällikkö	
	Keränen Ossi	asemakaavapäällikkö	
	Kaitanen Susanna	liikennesuunnittelupäällikkö	
	Kare Aleks	juristi	
	Partanen Henna	kaupunginhallituksen edustaja	
	Manninen Miko	nuorisovaltuuston edustaja	
	Saastamoinen Toni	arkkitehti	klo 17:30-17:50
	Kallio Matias	kaavoitusinsinööri	klo 17:30-18:45
	Ikonen Liisa	suunnittelupäällikkö	klo 17:30-18:45
	Soini Mari	maisema-arkkitehti	klo 17:30-18:45
	Hanttu Marno	liikenneinsinööri	klo 17:30-18:45
	Kuusisto-Hjort Paula	suunnittelupäällikkö	klo 17:30-19:10
	Siivola Meiri	suunnittelupäällikkö	klo 17:30-19:10

Allekirjoitukset

Jouni J. Särkijärvi
puheenjohtaja

Tiina Eronen
sihteeri

Pöytäkirja tarkastettu ja hyväksytty

Pirjo Kemppi-Virtanen
pöytäkirjantarkastaja

Pöytäkirjan nähtävänäolo

Tämä pöytäkirja on julkaistu yleisessä tietoverkossa 11.06.2025

Käsitellyt asiat

Pykälä nro	Liite nro	Kokousasian otsikko	Sivu
§ 78		Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen	4
§ 79		Pöytäkirjan tarkastajan valinta	5
§ 80	1, 2	Luutnantinkuja, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 114003, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kh-Kv-asia), pöydälle 21.5.2025	6
§ 81	3, 4	Kivikaira, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220214, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-asia)	17
§ 82	5 - 8	Nygrannas, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 241700, 26. kaupunginosa Mankkaa (Kh-Kv-asia)	42
§ 83	9, 10	Ehtoopolku, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 632700, 72. kaupunginosa Karhusuo	85
§ 84	11	Luontoviisas Espoo - tiekartta kohti luonnon kokonaisuikentymättömyyttä	92
§ 85	12	Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2025 ensimmäinen osavuosikatsaus	95
§ 86		Kaupunkisuunnittelulautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2024 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista	99

§ 78

Kokouksen laillisuuden ja päätösvaltaisuuden toteaminen

Päätös

Puheenjohtaja totesi kokouksen laillisesti koolle kutsutuksi ja päätösvaltaiseksi.

Selostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta oli kutsuttu koolle puheenjohtajan allekirjoittamalla 28.5.2025 päivätyllä jäsenille toimitetulla kokouskutsulla.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

5/103

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 79

04.06.2025

§ 79

Pöytäkirjan tarkastajan valinta

Päätös

Pöytäkirjan tarkastajaksi valittiin Pirjo Kemppi-Virtanen.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

6/103

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22

12.02.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74

21.05.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 80

04.06.2025

Asianumero 4808/10.02.03/2022

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2025 § 80

§ 80

Luutnantinkuja, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 114003, 51. kaupunginosa Leppävaara (Kh-Kv-asia), pöydälle 21.5.2025

Valmistelijat / lisätiedot:

Kivelä Veera

Pennanen Tarja

Westerlund Ina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Luutnantinkujan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 114003,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 21.5.2025 päivätyn Luutnantinkuja - Löjtnantsgränden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7540, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 9 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22

12.02.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74

21.05.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 80

04.06.2025

Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakentamista Kehä I:n varteen, entisen Perkkaan koulun tontin länsireunaan hiekkakentälle. Tavoitteena on myös siirtää nykyinen jalankulun ja pyöräilyn silta Kehä I:n suuntaiseksi ja suunnitella yhteys baanatasoiseksi. Viereinen Vanhan-Albergan puutarhan puistoalue on valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (VARK). Suunnittelualueen läpi osoitetaan pohjoiseteläsuuntainen julkinen jalankulun ja pyöräilyn reitti, joka luo jatkumoa Vanhan-Albergan puutarhan virkistysyhteydelle. Toimistokorttelin pysäköinti on keskitetty pysäköintilaitokseen ja sen vieraspysäköinti sijoittuu omalle pysäköintialueelleen.

Suunnittelualueelle on rakentunut voimassa olevan kaavan mukainen uusi päiväkotikatu. Päiväkotikatu kuuluu myös kaavamuutosalueeseen, ja sen osalle asemakaava laaditaan toteavana.

Kaava-alueen pinta-ala on 46 090 m² ja kokonaiskerrosala 24 298 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä suunnittelualueen rakennusoikeus kasvaa 17 498 k-m². Kaava-alueen työpaikkojen laskennallinen määrä lisääntyy noin 472 työpaikalla (1 työpaikka / 45 k-m²).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22
§ 74
§ 80

12.02.2025
21.05.2025
04.06.2025

Luutnantinkuja-Löjtnantsgränden, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7540, käsittää korttelin 51008, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003.

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitus on käynnistetty kaupunginhallituksen kilpailukyky- ja elinkeinojaoston 8.4.2024 päättämään suunnitteluvarakseen perustuen.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 24.4.2024.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.4.2024.

Alueen nykytila

Suunnittelualue sijaitsee Kehä I:n itäpuolella. Lisäksi aluetta rajaa pohjoisessa Majurinpolun jalankulun ja pyöräilyn reitti, idässä Luutnantinkuja ja pohjoisessa Everstinkatu sekä Säterinsolmu.

Suunnittelualue käsittää länsipuolen Kehä I:tä sivuavan hiekkapelikentän ja sen itäpuolella sijaitsevan vuonna 2024 valmistuneen Perkkaan päiväkodin. Hiekkakentän ja Kehä I:n välisellä alueella on melueste. Suunnittelualueen koillisreunaa sivuaa Omnian ammattiopiston toimipiste. Lisäksi päiväkodin itäpuolella kohoavat nykyiset, 1970-luvulla rakentuneet noin seitsenkerroksiset asuinkerrostalorakennukset pysäköintialueineen.

Suunnittelualueen pohjoispuolella sijaitsee puistoalue Vanhan-Albergan puutarha. Alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitetut Vanhan-Albergan kartanon jäännökset, osa kartanon muotopuutarhaa sekä osa keskiaikaisen kylän alueesta. Kohde on myös valtakunnallisesti merkittävä arkeologinen alue (VARK). Kehä I:en länsipuolella sijaitsee Albergan kartano kartanopuistoineen.

Säterinkadun eteläpuolelle jää toimistorakennusten vyöhyke pysäköintilaitoksineen. Lisäksi niiden kupeessa sijaitsee kolme 1910-luvulla rakentunutta puutaloa.

Suunnittelualue on Espoon kaupungin omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 22	12.02.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	21.05.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 80	04.06.2025

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

Uusimaa 2050 -kaavakokonaisuudessa alue on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Merkinnällä osoitetaan pääkaupunkiseudun muuta taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä tehokkaammin rakennettavat taajama- ja keskustatoimintojen alueet, jotka tukeutuvat kestävään liikennejärjestelmään ja tukevat verkostomaisen kaupunkirakenteen kehittymistä.

Suunnittelualuetta sivuaa maakunnallisesti merkittävä tie, sekä päärata ja lähistöllä sijaitsee keskustatoimintojen alue.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava.

Espoon eteläosien yleiskaavassa suunnittelualue on määritetty julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Asemakaavoitettaessa eri palvelujen tarvitsemat tilat tulee yleiskaavan mukaan sijoittaa siten, että ne tukevat toisiaan ja tilojen yhteis- ja vuorottaiskäyttö on mahdollista. Lisäksi alueelle on yleiskaavan mukaan mahdollista sijoittaa palveluasuntoja. Suunnittelualuetta sivuaa työpaikka-alueet (TP) sekä asuntoalue (A).

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

Vireillä olevassa vuoteen 2060 tähtäävässä Espoon yleiskaavassa kaavamuutosalueen länsiosaa on ehdotettu työpaikka-alueeksi (TP).

Asemakaava

Alueella on voimassa "Perkkaa IV"-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu pääasiassa opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueeksi (YOSk), jolle saa lisäksi rakentaa asuntoja kiinteistön hoidon kannalta välttämätöntä henkilökuntaa varten. Rakennusoikeutta on osoitettu 6 800 kerrosalaneliömetriä (k-m²). Kulku alueelle on mahdollista Luutnantinkuja-katualueelta.

Yläindeksillä "k" tarkoitetaan, että alue varataan kaupungin käyttöön. Rakennettavaksi vaadittavan autopaikkamäärän päättää rakennuslupaa myöntävä viranomainen rakennuslupahakemuksen yhteydessä annetun selvityksen perusteella. Autopaikkoja on rakennettava kuitenkin vähintään 1 ap / kerrosalan 150m²:ä kohti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22
§ 74
§ 80

12.02.2025
21.05.2025
04.06.2025

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 2.3.–1.4.2025
Nähtävilläolonaikana jätettiin kaksi muistutusta ja saatiin kolme lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Luutnantinkujan kaavaehdotuksessa keskustelua herätti erityisesti toimistokorttelia palvelevan pysäköinnin määrä, pysäköintilaitoksen ja päiväkodin keskinäinen suhde ja näkymät sekä pysäköintilaitoksen mahdolliset julkisivumääräykset. Lisäksi kaavaehdotuksessa puhututti alueen vehreyden määrä ja Vanhan-Albergan puutarhan tuoreen valtakunnallisesti merkittävän arkeologisen alueen (VARK) statuksen vaikutus toimistokorttelin suunnitteluun. Arkkitehtuurin massiivisuus, sijoittelu tontilla sekä rooli ympäristössään pohditutti, ja uusi baanasilta sekä sen sijoittelu ja koko saivat kritiikkiä.

Lausunnoissa tuotiin esille vaikutukset Vanhan-Albergan puutarhan VARK-kohteeseen. Lisäksi huomautettiin kaavaehdotuksen liikenteen toimivuustarkasteluista, kaupungin kestävyystavoitteista ja niiden ohjauksesta kaavamääräyksin, sekä kaavan yleiskaavanmukaisuudesta.

Ehdotusvaiheen asukastilaisuus järjestettiin 13.3.2025.

Asukastilaisuudessa saatu palaute liittyi etenkin päiväkodin sekä toimistokorttelin suhteeseen, vehreyteen, pysäköinnin volyyymiin ja liikenteen toimivuuteen.

Palautteen, muistutusten ja lausuntojen perusteella on kiinnitetty erityistä huomiota pysäköintilaitoksen suunnitteluun. Pysäköintilaitos on pienentynyt yhdellä kerroksella, eli noin 62 autopaikan verran. Kaavassa määrätään, että päiväkodilta avautuvat näkymät tulee ottaa huomioon pysäköintilaitoksen julkisivun suunnittelussa.

VARK-alueen huomiointi on kaavassa parannettu osoittamalla Majurinpolun viereinen kulttuurihistoriallisesti arvokas leikattava kuusiaita säilytettäväksi. Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty VARK-alueen osalta.

Kestävään kehitykseen liittyviä määräyksiä on tarkennettu.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella suunnittelualueen käyttötarkoitus muuttuu opetus- ja sosiaalista toimintaa palvelevien rakennusten korttelialueesta (YOSk) toimistorakennusten korttelialueeksi (KT-1) ja julkisten lähipalvelurakennusten korttelialueeksi (YL).

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22
§ 74
§ 80

12.02.2025
21.05.2025
04.06.2025

Toimistorakennusten korttelialue (KT-1)

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan toimistorakentamisen (KT) kaavamuutosalueen länsiosassa sijaitsevalle hiekkakentälle. Lisäksi alueelle on mahdollista sijoittaa ympäristövaikutuksiltaan vähäisiä tuotanto- ja tutkimustiloja, kuten laboratoriotiloja ja työhuoneita. Myös palvelu- ja liiketiloja on mahdollista sijoittaa rakennuksen kivijalkaan.

Toimistokerroksen matalin osa on viisikerroksinen ja korkein 13 kerrosta. Rakennus on tasakattoinen ja kaavassa määrätään, että sen kattopinnat on toteutettava viherkattoina, paitsi niiltä osin, jotka ovat aurinkoenergiantuotannon käytössä. Viherkatot tulee ensisijaisesti toteuttaa niittykattoina.

Rakennusmassa madaltuu kohti Vanhan-Albergan puutarhaa. Täten taataan muinaismuistolailla suojellun ja VARK-kohteena olevan puutarhan valo-olosuhteiden säilyminen.

Majurinpolun varren kuusialue on osoitettu säilytettäväksi s-2-merkinnällä.

Toimistorakennusten korttelialueen vehreyttä ohjataan viherkertoimella. Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reitti erotetaan toimistokorttelista puilla ja pensailla istutettavalla alueen osalla, jonka oleva puusto ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Korttelialueen aukio mahdollistaa alueen läpi kulkevan vehreän pohjoiseteläsuuntaisen julkisen virkistysyhteyden.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Suunnittelualueen itäosassa sijaitsee vuonna 2024 valmistunut päiväkotikoti, joka kuuluu kaavamuutosalueeseen. Sen osalta asemakaava laaditaan toteavana. Päiväkodin autopaikat sijaitsevat omalla pysäköintialueella.

Majurinpolun kävelyn ja pyöräilyn reittiä reunustaa puilla ja pensailla istutettava alueen osa, jonka oleva puusto ja kasvillisuus tulee mahdollisuuksien mukaan säilyttää. Päiväkodin tontin kaakkoiskulmassa sijaitsee muutama maisemallisesti merkittävä mänty. Nämä on kaavassa osoitettu säilytettäväksi s-1-merkinnällä.

Pysäköinnin korttelialueet (LPA ja LPA-1)

Toimistorakennusta palveleva pysäköinti toteutetaan keskitetysti pysäköintilaitokseen (LPA-1). Lisäksi sille on osoitettu vieraspaikkoja 13-paikkaiselle pysäköintialueelle uuden Luutnantinkadun varteen (LPA).

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22
§ 74
§ 80

12.02.2025
21.05.2025
04.06.2025

Pysäköintilaitoksen itäpuolella sijaitsee asuinkerrostaloja. Siksi toteutuksessa tulee kiinnittää huomiota erityisesti valaistukseen ja autojen ajovalojen suuntauksiin. Lisäksi päiväkodin näkymiin tulee kiinnittää huomiota julkisivua suunniteltaessa.

Pysäköintilaitokselle, pysäköintialueelle sekä toimistorakennuksen huoltopihalle on suunniteltu uusi katuyhteys (Luutnantinkatu) etelästä.

Pysäköinnin korttelialueiden vehreyttä ohjataan viherkertoimella. Pysäköintilaitoksen kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina, paitsi niiltä osin, jotka ovat energiantuotannon käytössä.

Luutnantinkadun päässä on kääntöpaikka, jonka yhteydessä on kolme yleistä pysäköintipaikkaa, jotka toimivat ensisijaisesti saattoliikennepaikkoina.

Baana (pp-1)

Kaavamuutoksen tavoitteena on myös mahdollistaa baanatasoiseksi suunnitellun kävelyn ja pyöräilyn reitin toteuttaminen Kehä I:n varteen. Tämä korvaisi nykyisen suunnittelualuetta halkovan kävelyn ja pyöräilyn sillan. Risteämiset Säterinkadun, Säterinsolmun ja Majurinpolun kanssa toteutetaan ylikulkusiltoina. Baana on mahdollista toteuttaa kaavamuutosalueen kohdalla kokonaan siltarakenteena.

Liikenne

Suunnittelualue on erittäin hyvin saavutettavissa eri kulkumuodoilla. Kävelyn ja pyöräilyn reitistöjen toimivuutta on painotettu, mutta myös joukkoliikenteen ja ajoneuvoliikenteen toimivuus on varmistettu.

Liikenteen toimivuustarkastelujen mukaan nykytilanteessa liikenteen toimivuus pysyy riittävällä tasolla Säterinsolmun ja Everstinkadun liikennevalo-ohjausta säätämällä. Liittymien välityskyky riittää purkamaan jonoutumisen. Vuoden 2060 ennustetilanteessa liikenneverkolle tarvitaan parannustoimenpiteitä, jotta liikenteen toimivuus pystytään varmistamaan. Parannustoimenpiteitä ovat muun muassa viisihaarainen kiertoliittymä Itsehallintotien ja Everstinkadun liittymään ja 2+2-kaistaisuus Itsehallintotiellä Everstinkadun ja Kehä I:n ramppiliittymän välisellä osuudella.

Sopimusneuvottelut

Suunnittelualue sijaitsee Espoon kaupungin omistamalla maalla. Asemakaavan muutokseen ei liity maankäyttösopimusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22
§ 74
§ 80

12.02.2025
21.05.2025
04.06.2025

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavamuutosalueelle on tehty ympäristömeluselvitys, liikenneselvitys ja ympäristötekkinen perusselvitys.

Ympäristövaikutusselvitys (ja energiahuolto)

Suunnittelualueelle on tehty liikenteen meluselvitys. Kaavassa esitetään toimistorakennuksen Kehä I:n puoleiselle julkisivulle ääneneristävyysvaatimusta ja päiväkodin oleskelupihojen sijoittamista melukatveeseen. Toimistorakennuksen länsijulkisivun heijastamaan meluun tulee myös kiinnittää huomiota.

Päiväkodin ilmanlaatua on arvioitu HSY:n ja Terveiden ja hyvinvoinnin laitoksen ilmanlaatuviyöhykemenetelmällä. Herkkien kohteiden minimietäisyydet täyttyvät, mutta Kehä I:n osalta suosituksetäisyyteen ei päästä, minkä takia päiväkodille on annettu ilmanlaatuun liittyvä kaavamääräys.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Muutos edellyttää investointeja katualueisiin.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Kaavamuutosalueelle on tehty korttelisuunnitelma.

Perittävät maksut

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

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 9 000 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

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

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22

12.02.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 74

21.05.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 80

04.06.2025

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 21.05.2025 § 74

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Luutnantinkujan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 114003,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 21.5.2025 päivätyn Luutnantinkuja - Löjtnantsgränden asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7540, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään kaavoitus- ja kuulutuskulujen loppuosan, 50 %, 9 000 euroa tämän päätöksen yhteydessä, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

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

Keskustelun pöydälle panosta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu ehdotus asian jättämiseksi pöydälle, ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat ehdotusta pöydälle panosta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 3 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä kolmea (3) vastaan, päättäneen hyväksyä ehdotuksen asian pöydälle jättämisestä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

päätöksen äänestyksen jälkeen jättää asian pöydälle lautakunnan 4.6.2025 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta
Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 22
§ 74
§ 80

12.02.2025
21.05.2025
04.06.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 22

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Luutnantinkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140003.

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2025 päivätyn Luutnantinkuja - Löjtnantsgränden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7540, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot on annettu Luutnantinkujan osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 140003,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 3.2.2025 päivätyn Luutnantinkuja – Löjtnantsgränden asemakaavan muutosehdotuksen piirustusnumero 7540, 51. kaupunginosassa Leppävaara, alue 114003,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi sen puheenjohtajaksi Julia Lindholmin.

Liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	16/103
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 22	12.02.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 74	21.05.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 80	04.06.2025

- 1 114003 Luutnantinkuja lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 2 114003 Luutnantinkuja muistutusten yhteenveto ja vastineet

Oheismateriaali

- 114003b Luutnantinkuja asemakaava
- 114003b Luutnantinkuja määräykset
- 114003b Luutnantinkuja ajantasakaava
- 114003 Luutnantinkuja kaavaselostus
- 114003 Luutnantinkuja kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	17/103
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Asianumero 2241/10.02.03/2024

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2025 § 81

§ 81

Kivikaira, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavan muutokseksi, alue 220214, 10. kaupunginosa Otaniemi (Kh-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Saastamoinen Toni
Koivula Olli
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 Kivikairan asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 220214,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 11.12.2024 päivätyn ja 4.6.2025 muutetun Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3
ilmoittaa asemakaavan / asemakaavan muutoksen hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan laatimiskulujen loppuosan, 8 000 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 1 100 euroa, eli yhteensä 9 100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asian.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen teki ehdotuksen kaavan hylkäämisestä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että ehdotus kaavan hylkäämisestä raukeaa kannattamattomana ja lautakunta on hyväksynyt asian esittelijän ehdotuksen mukaisena.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin ilman äänestystä.

Selostus

Asemakaavan muutoksella mahdollistetaan Otaniemen eteläosan tiivistäminen asuinrakentamisella raideliikenteen pysäkkien läheisyydessä. Alueen katu- ja viherverkostot suunnitellaan ja rakennetaan kävelijöille sekä pyöräilijöille selkeämmiksi, ja lunastetaan kaupungille. Kivimiehentietä siirretään länteen. Katu katkaistaan pohjoisessa, ja sen pääty käännetään kohti itää.

Kaava-alueen pohjoisosaan osoitetaan itälänsisuuntainen puisto, joka täydentää pohjoispuoleisella Kivimiehen kaavalla osoitettua puistoa. Puisto toimii sekä virkistys- että liito-oravan kulkuyhteytenä. Puiston eteläpuolelle suunnitellaan päiväkotia, ja sen eteläpuolelle jalankulkupyörätie. Länsilaidalla oleva entisen palo-opiston 2–3-kerroksinen 1950-luvun osa säilytetään ja kaavalla mahdollistetaan sille erilaiset käyttötarkoitukset, jotta suojeltu rakennus saadaan pysymään käytössä. Kivimiehentien itäpuolella olevan entisen GTK:n päärakennuksen kuusikerroksinen 1950-luvun osa säilytetään, ja sille sallitaan niin ikään joustava käyttö. Muut osat rakennuksista puretaan.

Suunnittelualueen eteläosaan tulee asuinkerrostalokorttelit Kivimiehentien kummallekin puolelle. Lounaisnurkassa oleva rakennus on 8-kerroksinen ja sen pohjoispuolella oleva rakennus on 6-kerroksinen. Korttelin länsilaidalla oleva lamellimainen kerrostalo on pohjoisosastaan 6-kerroksinen ja eteläosastaan 8-kerroksinen. Kerrosluku on siis korkeampi korttelin eteläosassa. Itäisessä korttelissa on kaksi kuusikerroksista ja kaksi kahdeksankerroksista lamellimaista taloa sekä yksi kuusikerroksinen pistetalo. Matalammat lamellimaiset talot sijoittuvat itäisessä korttelissa pohjoislaidalle. Asuinrakennukset sovitetaan ilmeeltään RKY-alueeseen.

Pysäköinti sijoittuu suurimmaksi osaksi alueen ulkopuolelle Kivimiehen ja Keilaniemen kalliopysäköintilaitoksiin. Alueelle mahdollistetaan kannenalainen pysäköinti läntiseen kortteliin. Itäisen korttelin piha on maanvarainen. Säilytettävän entisen palo-opiston rakennuksen takapihalle suunnitellaan pysäköintipaikkoja. Muuten pihalle sallitaan vain muutamia autopaikkoja. Alueen kaduille suunnitellaan yleistä pysäköintiä, joka palvelee päiväkodin saattoja ja vieraita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Alueen luontoarvot, purettavaksi suunnitellussa rakennuksessa pesineet tervapääskyt, liito-oravat ja lepakot huomioidaan suunnittelussa. Tervapääskyjen pesät on hävitetty rakennuksesta poikkeamisluvalla, jonka ehtona säilytettävään rakennukseen on rakennettu pääskyille tekopesät. Rakennuksen purkamiselle ei siis ole luonnonsuojelulain perusteella estettä. Uusi pesimäpaikka suojellaan kaavalla.

Kaava-alueen pinta-ala on 3,68 hehtaaria ja kokonaiskerrosala 44 450 k-m². Asemakaavan muutoksen myötä alueen rakennusoikeus kasvaa 12 450 k-m². Kaava-alueen laskennallinen asukasluku kasvaa noin 650 asukkaalla. (1 asukas/50 k-m²). Luvussa on oletettu, että voimassa olevassa kaavassa Kivimiehentieän länsipuolelle voi sijoittua opiskelija-asumista. Nykyisin alueella ei kuitenkaan ole asumista, joten vallitsevaan tilanteeseen nähden asukasluku voisi nousta laskennallisesti noin 820 asukkaalla.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Kivikaira - Stenkarlsskogen, asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7516, käsittää osan korttelista 10014, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214

Aloite ja vireilletulo

Alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat 4.3.2019 ja 6.3.2019 kirjatulla hakemuksilla. Kaava on tullut vireille laajemmalla rajauksella vuoden 2016 työohjelman mukana. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi työohjelman 9.12.2015.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 15.3.2019.

Alueen nykytila

Suunnittelualue käsittää eteläisen osan Otaniemen etelälaidalla sijaitsevasta Kivimiehen alueesta, joka on alun perin rakentunut tutkimuslaboratorioiden alueeksi. Osoitteistossa suunnittelualue käsittää Kivimiehentie 1:n ja 2:n kiinteistöt. Kivimiehen alue sisältää ajallisia kerrostumia, mutta sen yleisilme on yhtenäinen. Se on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY).

Alueen yleiskuva on vaihteleva. Toisaalta aluetta hallitsevat laajat polveilevat rakennukset, joilla on suuri estevaikutus, ja asfalttipäälysteiset suuret pysäköintikentät, mutta ne on reunustettu puustolla ja muulla kasvillisuudella, joten yleisilme on vihreä. Pinnanmuodoiltaan alue on loivaa rinnettä. Korkein kohta, +14,7 mpy, on pieni avokallio pohjoisosassa. Maasto laskee itään ja etelään. Etelässä maanpinnan korko on noin +12.0 mpy ja idässä +8.0 mpy.

Laajimmat yhtenäiset puustoiset alueet sijoittuvat pohjoislaidalle Tutkijanpolun eteläpuolelle. Ne ovat sekapuustoisia metsiköitä, joiden puusto on enimmäkseen mäntyjä, kuusia ja koivuja. Rakennusten ympärillä piha-alueet ovat pääosin nurmipintaisia. Valtaosa pihojen puustosta on tyyppillisiä metsäpuita, kuten mäntyjä, koivuja tai kuusia. Osa taas on istutettuja puistopuita, kuten vaahteroita. Lisäksi alueelle on istutettu pensaita massamaisiin istutuksiin. Alueen maisemakuva on muuttunut merkittävästi etenkin 1950–1980 aikana luonnonmetsien korvaantuessa rakennetulla kaupunki- ja kampusympäristöllä. Alueen rakennukset on sovitettu metsäiseen ja osittain kallioiseen maastoon. Kapeahkot metsäiset kaistaleet jäivät rakennusten väliin. Vaikka rakentaminen on heikentänyt yhtenäisiä metsäalueita, alueen vehreys korostuu etenkin kesäisin. Rakennukset eivät nouse puuston latvuksen yläpuolelle.

Alueelta on laadittu kaksi luontoselvitystä (Faunatica, 2019 ja Faunatica, 2024). Vuoden 2019 selvityksessä suunnittelualueelta ei löytynyt huomionarvoisia luontoarvoja. Nykyisten viheralueiden säilyttämistä suositeltiin muun muassa linnuston suojelemiseksi. Vuoden 2024 selvityksessä todettiin, että alueen pohjoisosan metsä soveltuu liito-oravalle ja sen säilyttäminen on perusteltua. Lisäksi alueella olevassa purettavaksi suunnitellussa rakennuksessa havaittiin erittäin uhanalaiseksi

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

luokitellun tervapääskyn pesimäyhdykskunta. Selvityksessä esitettiin, että tervapääskyt voisi olla mahdollista houkutella säilyviin rakennuksiin kiinnitettäviin pesäpönttöihin pesimään. Rakennuksen purkaminen vaati ELY-keskuksen poikkeusluvan ja sitä edistettiin erillisessä prosessissa. Maanomistaja haki ja sai ELYltä luvan poiketa suojelusta. Kevään aikana rakennuksessa sijainneet pesät hävitettiin ja niihin pääsy estettiin. Rakennuksen purkamiselle ei siis ole enää luonnonsuojelulain perusteella estettä. Pesiä korvaamaan säilytettävään rakennukseen ripustettiin pesäpönttöjä poikkeamisluvan mukaisesti.

Lisäksi alueelta on laadittu kaksi liito-oravaselvitystä (Faunatica, 2018 ja Ympäristötutkimus Yrjölä, 2021). Vuoden 2018 selvityksessä Tutkijanpolun viereisessä metsikössä havaittiin mahdollinen risupesä ja puiden alta liito-oravan papanoita. Vuoden 2021 selvityksessä risupesää ei havaittu. Papanoita havaittiin kuitenkin puiden alla. Tutkijanpolun viereinen metsikkö tunnistettiin liito-oravalle soveltuvaksi kulkureitiksi. Otaniemen liito-oravapopulaation suotuisan suojelutason arvioinnissa (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019) todetaan, että lajin suojelutaso ei Otaniemessä ole suotuisa, sillä populaatio on liian pieni, ja liikkuminen Otantaniemen ja viereisten alueiden välillä on epävarmaa. Lisäksi liikkumisreittien säilymiseen pitkälle tulevaisuuteen liittyy myös riskejä ja epävarmuuksia. Vaikka laji nyt esiintyy Otaniemessä, suojelutaso ei pitkällä aikavälillä ole varmalla pohjalla.

Alueen kaksi rakennuskokonaisuutta on sommiteltu katujen suuntaiseen koordinaatistoon. Muodoltaan ne ovat monimuotoisia, ja sisältävät useita erisuuntaisia siipiä ja hallimaisia osia. Eri osien välillä on korkeusvaihtelua. Rakennuksia on laajennettu vähitellen tarpeen mukaan, ja niissä näkyy ajallisia kerrostumia. Lisäksi itäosassa on erillinen autotalli, joka palvelee Kivimiehentie 1:tä.

Kivimiehentien itäpuolella osoitteessa Kivimiehentie 1 sijaitsee Geologian tutkimuskeskukseksi (GTK) vuonna 1955 rakennettu ja aina vuoteen 2004 eri vaiheissa laajennettu kokonaisuus. Samaan aikaan vuonna 1955 rakennettiin pihalla sijaitseva punatiilinen ja harjakattoinen autotalli. Rakennus on punatiilinen, lukuun ottamatta mustalla kivilaatalla päällystettyä 2004 rakennettua auditoriota, ja useimmilta osiltaan harjakattoinen. Kokonaisuus hahmottuu kahdeksi pohjoiseteläsuuntaiseksi puikkomaiseksi viisi–kuusikerroksiseksi massaksi, joita yhdistää matalampi kaksikerroksinen väliosa. Lisäksi puikkomaisista osista työntyy esiin matalampia kaksikerroksisia siipiä. Ensimmäisen ja toisen rakennusvaiheen osat on suojeltu asemakaavalla. Lisäksi suojelumerkintä käsittää erikoisesti 2004 rakennetun auditorion. Alkuperäisen rakennuksen suunnitteli Eva Larkka. Toisen rakennusvaiheen suunnitteli Tuula Vainio. Vuoden 2004 rakennusvaihe suunniteltiin Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiaisessa. Nykyisin Kivimiehentie 1:n rakennuskokonaisuus on lähes tyhjiällä. Tiloissa toimii tilapäisesti muutamia vuokralaisia ja käyttöaste on

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

maanomistajan mukaan alle 10 %. Kohteen vuokrattavuus on tilojen huonon kunnon vuoksi maanomistajan mukaan heikko.

Kivimiehentie 2:ssa on alun perin 1956 palopäällystökouluksi rakennettu kokonaisuus. Sitä on laajennettu 1972 ja 1996. Ensimmäisen vaiheen rakennuksen suunnittelivat Tarja Salmio-Toiviainen ja Esko Toiviainen. Vuoden 1972 laajennuksen taas suunnitteli Matti E. Hirvonen. Alkuperäinen 50-luvun rakennuskokonaisuus koostui koulu- ja majoitussiivistä, kalustohallista ja letkunkuivaustornista. Myöhemmin kokonaisuutta täydennettiin uudella päärakennuksella ja kalustohallin laajennuksella. Myös letkunkuivaustorni rakennettiin uudelleen. Rakennuskokonaisuudesta on suojeltu alkuperäinen 50-luvun osa, vuonna 1972 uudelleen rakennettu letkunkuivaustorni ja niin ikään 1972 rakennettu uusi päärakennus. Kivimiehentie 2:ssa toimii majoitusta tarjoava Forenom ja autohallit on myös vuokrattu. Rakennuskokonaisuuden käyttöaste on maanomistajan mukaan tällä hetkellä hyvä.

Suunnittelualueen rakennuskokonaisuudet ovat suuria ja niihin kuljetaan useista eri suunnista Miestentielle, Kivimiehentielle ja Betonimiehenkujalta. Alueen keskellä kulkee pohjoiseteläsuuntainen Kivimiehentie, joka on pohjoispuoleisella Kivimiehen kaavalla katkaistu läpiajavalta autoliikenteeltä. Kivimiehentielle ajetaan suunnittelualueen pysäköintipaikoille. Alueella on ajoramppi maanalaiseen pysäköintihalliin, ns. Kivimiesparkkiin. Ajorampille saavutaan Betonimiehenkujaa pitkin. Kivimiehentielle ja Betonimiehenkujalle saavutaan eteläpuolella olevalta Miestentielle. Alueen pohjoispuolella kulkee itälänsisuuntainen jalankulun ja pyöräilyn yhteys, Tutkijanpolku.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Asemakaavan muutoksella täydennetään Otaniemen eteläosan yhdyskuntarakennetta ja lisätään asumista sekä päiväkotia hyvien joukkoliikennedyhteyksien varrelle. Raide-Jokerin ja metron pysäkkien läheisyyteen sijoittuvalla kaavalla tuetaan joukkoliikenteen toimintaedellytyksiä.

Suunniteltu asuinrakentaminen tukeutuu julkiseen raideliikenteeseen ja keskitettyihin pysäköintiratkaisuihin. Alue sijoittuu kahden raideliikenteen solmukohtaan, Otaniemen ja Keilaniemen, läheisyyteen.

Alueelle luodaan parempi jalankulun reittiverkosto, joka mahdollistaa sujuvan kulun raitiovaunupysäkeille. Alueen läpi pääsee itä-länsisuunnassa sujuvasti päiväkodin ja asuinkorttelin välistä. Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti merkittävän liikenne- tai viestintäverkon osia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Ympäristön häiriötekijät ja ilmastomuutokseen sopeutuminen huomioidaan kaavamääräyksissä.

Alue suunnitellaan siten, että pihat ja alueen läpäisevät yhteydet jäävät kävelijöille ja pyöräilijöille. Autoliikenne on erotettu katujen ajoradoille. Ympäröivään kävely- ja pyöräilyreittiverkostoon liitytään katujen varsilla kulkevien reittien lisäksi jalankulun ja pyöräilyn yhteyttä Kivikairanpolkua pitkin. Kivimiehentie on päättävä katu. Sille suuntautuvaa liikennettä vähennetään sijoittamalla valtaosa pysäköinnistä keskitettyihin kalliopysäköintilaitoksiin.

Kaavalla turvataan liito-oravan kulkuyhteyttä Otaniemen eteläosassa. Samalla huolehditaan riittävän suuren viheralueen ja leikkipuiston mitoituksesta uuden asuinalueen lähelle.

Vajaakäytölle jääneistä 1950–70-luvun rakennuksista säilytetään kulttuurihistoriallisesti arvokkaimpia osia, kuten entisen palo-opiston vanhin osa ja entisen geologian tutkimuskeskuksen päärakennuksesta 1950-luvulla rakennettu osa.

Alue on suunniteltu siten, että se voidaan liittää osaksi kaukolämpöverkkoa, josta Caruna on kehittämässä entistä enemmän uusiutuvaan energiaan perustuvaa. Alueelle ei sijoitu yhteiskunnan kannalta merkittävää yhdyskuntatekniikkaa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on maakuntakaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykettä ja kaupunkikuvallisesti kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeän Otaniemen ja Tapiolan alueen merkinnän reunalla. Alueella on myös metron merkintä.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava. Nyt laadittu asemakaavan muutos sijoittuu Espoon eteläosien yleiskaavan alueelle. Alue on merkitty kehitettäväksi julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY). Se on myös kaupunkikuvallisesti arvokasta aluetta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä 3.6.–3.9.2024. Kaava-alue sijoittuu yleiskaavaluonnoksen kerrostalovaltaiselle alueelle (AK).

Asemakaava

Alueella on voimassa asemakaavat 220704 Kivimies (lainvoimainen 2.6.2004) ja 220718 Kivimies muutos (lainvoimainen 19.8.2009).

Voimassa olevissa asemakaavoissa alue on osa YO/s-korttelia 10014. Kortteli on tarkoitettu opetus- ja tutkimustoimintaan. Ympäristön luonne säilytetään. Alueella sallitaan myös pienimuotoinen laboratoriotoiminta, joka liittyy opetus- ja tutkimustoimintaan. Kivimiehentien länsipuolella vanhan palo-opiston alueelle on lisäksi sallittu opiskelija-asuminen ja asuntolatoiminta.

Entisen palo-opiston rakennuskokonaisuus Kivimiehentie 2:ssa on suojeltu autohalleja lukuun ottamatta, eli vanhin 1950-luvun osa ja 1970-luvulla rakennetut letkunkuivaustorni sekä uusi päärakennus.

Rakennuskokonaisuudelle on osoitettu rakennusoikeutta 6 600 k-m².

Rakennuskokonaisuuden itäpuoleiselle pihalle on sallittu uuden 6-kerroksisen rakennuksen ja sen yhteyteen kaksikerroksisen maanalaisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Uudisrakennukselle on osoitettu rakennusoikeutta 5 400 k-m². Ympäröivät alueet on merkitty istutettaviksi.

Entisen geologian tutkimuskeskuksen rakennuskokonaisuudesta on suojeltu vanhin 1950-luvun osa matalampine siipineen, 1968–1970 rakennettu ensimmäinen laajennus ja erikoisesti myös 2004 rakennettu auditorio. Muita osia ei ole suojeltu. Rakennuskokonaisuudelle on osoitettu rakennusoikeutta 20 000 k-m². Kaavassa on sallittu uuden 6-kerroksisen pysäköintilaitoksen rakentaminen. Kerroksista neljä saa rakentaa maanpinnalle ja kaksi maan alle. Kaavaan on merkitty lisäksi maanpäällistä pysäköintiä rakennusten ympärille. Koillisnurkkaan on osoitettu ajoramppi maanalaiseen pysäköintilaitokseen.

Rakennusoikeutta voimassa olevissa asemakaavoissa on yhteensä 32 000 k-m².

Viranomaisneuvottelu

Kaavasta on käyty MRL 66 §:n mukainen viranomaisneuvottelu 1.3.2019.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.2.-18.3.2025.

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti 17.2.–18.3.2025. Nähtävilläolonaikana jätettiin kolme muistutusta ja saatiin viisi lausuntoa ja viisi kannanottoa.

Muistutukset

Kaavaehdotuksesta saatiin kolme muistutusta, joista yksi tuli Senaatti-kiinteistöiltä ja kaksi yksityishenkilöiltä. Muistutukset käsittelivät nykyisten rakennusten säilyttämistä ilmasto- ja resurssisyydestä, kulttuuriympäristön ja rakennussuojelun säilyttämistä, kaavaselistusta, uutta rakentamista, ja liikenteen sekä pysäköinnin ratkaisuja.

Rakennusten säilyttämistä olisi toivottu ilmastopäästöjen ja resurssien kulutuksen vähentämiseksi sekä kulttuuriperinnön vaalimiseksi. Toivottiin, että rakennuksille etsittäisiin uutta käyttöä, vaikka se edellyttäisikin rakennusten muuttamista ja, että esimerkiksi päiväkotit sijoitettaisiin vanhaan rakennukseen uudisrakennuksen sijaan. Suojelustatuksen purkamista myös kyseenalaistettiin. Rakennusten pitäminen käytössä on haastavaa muun muassa niiden tilojen ja korjaustarpeen vuoksi. Osa rakennuksista on nykyisin käytössä alhaisena pidetyn vuokratason turvin, mutta matala vuokrataso ei mahdollista muun muassa rakennusten korjaamista, mikä on pidemmällä aikavälillä haastavaa. Päiväkodin sijoittamista vanhaan rakennukseen on tutkittu suunnittelun aikana, mutta lopulta Tilapalvelut totesi siihen sisältyvän liikaa riskejä. Purettaviksi suunnitellut suojellut rakennukset ovat ilmeeltään arkista käyttöarkkitehtuuria, eivätkä ne ole rakennustyypeilleen tai aikakausilleen edustavimpia kohteita.

Muistutusten mukaan Otaniemestä ei pitäisi ehdoin tahdoin pyrkiä tekemään eloisaa, monipuolista aluetta, vaan pitäisi säilyttää tilaa tutkimus- ja opetustoiminnan mahdollisille tuleville laajenemistarpeille. Tutkimustoiminta on kuitenkin muuttanut luonnettaan, eikä samankaltaisille tiloille enää ole tarvetta kuin Kivimiehen alueen rakentamisen aikaan. Aalto-yliopisto ja VTT ovat keskittäneet toimintojaan muualle ja myyneet kiinteistöjä. Kummallakaan toimijalla ei ole enää tiedossa käyttötarpeita Kivikairan rakennuksille tai alueelle. Myös uudessa yleiskaavaluonnoksessa alue on osoitettu kerrostalovaltaiseksi AK-alueeksi.

Muistutuksen mukaan kaavaselistuksessa oli puutteita ja suojelun purkamista sekä nykyisten rakennusten kuvailua tulisi täydentää. Palautteen perusteella kaavaselistusta on täydennetty kuvailemalla nykyisiä rakennuksia ja niiden käyttöä aiempaa tarkemmin. Suojelun

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

perusteita ja suojelumerkintöjen poistamista on niin ikään kuvattu selostuksessa ja vastineissa aiempaa kattavammin.

Uusien rakennusten rakentamista tulisi ohjata muistutuksen mukaan aiempaa tarkemmin. Rakennuksille toivottiin määrättävän harjakaton symmetrisyydestä, räystäistä ja harjan suunnasta. Kivimiehentien ja Miestentien risteyksen pistetalosta toivottiin luovuttavan ainakin, mikäli siinä on tasakatto. Rakennuksilta toivottiin edellytettävän myös kapeampaa runkosyvyyttä, ekologista rakennustapaa, kuten painovoimaista ilmanvaihtoa, luonnonmukaisia materiaaleja ja uudelleenkäytettyjä rakennusosia. Muuntojoustavuutta edellyttävää määräystä toivottiin ulotettavan rakennuksiin laajemmin. Palautteen perusteella rakennuksille on määrätty harjan suunnasta ja muuntojoustavuusmääräystä on laajennettu. Miestentien lähellä olevassa pistetalossa on harjakatto muiden uusien asuinrakennusten tapaan.

Liikenteen osalta muistutuksissa katsottiin, että Kivimiehentietä ei tulisi katkaista autoliikenteeltä, Miestentien liittyisiin toivottiin korotettuja suojateita ja Senaatin omistuksessa olevan kalliopysäköintilaitokseen johtavan ajorampin kaavamerkintä toivottiin tarkistettavan. Kaavaratkaisussa Kivimiehentien katkaisuun on päädytty kävelyn ja pyöräilyn edellytyksien parantamiseksi ja viihtyisyyden lisäämiseksi. Miestentie ei ole osa kaava-aluetta, mutta suojateiden korottamista voidaan tutkia Miestentietä suunniteltaessa. Senaatin omistaman ajorampin kaavamerkintä on muutettu kadusta puistoksi.

HSY

Jätepisteet tulee HSY:n mukaan sijoittaa sellaisiin paikkoihin, että ne eivät haittaa pihan toimintoja, ole vaarallisia tai aiheuta pihaille tarpeetonta liikennettä, ja lisäksi tulee huomioida kansipihan kantavuus. Suunnittelussa on huomioitu jo aiemmin nämä seikat sijoittamalla jätepisteet pihojen reunoille huoltoajon välttämiseksi.

Espoon ympäristönsuojelu

Kivimiehentie 4:ssä oleva ympäristöluvallinen laitos tulee huomioida suunnittelussa ja arvioida sen vaikutus meluun ja ilmanlaatuun. Purettavaksi aiotussa rakennuksessa oleva tervapääskyjen pesimäpaikka tulee huomioida. Rakennuksen purkaminen edellyttää poikkeamislupaa suojelusta. Kaavamääräystä lintujen törmäysriskin vähentämiseksi tulee kannanoton mukaan laajentaa muihinkin kuin laajoihin lasipintoihin. Lisäksi kaavassa tulee huomioida lepakot ja liito-oravan kulkuyhteys sekä elinalue entistä paremmin. Lisäksi kaavaselostuksessa tulisi arvioida ilmastovaikutuksia kattavammin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Kaavassa on huomioitu ympäristöluvallinen laitos ja sen vaikutus kaava-alueen ilmanlaatuun on selvitetty hiukkasmallinnuksella. Tervapääskyjen pesimäpaikka on ELYn poikkeamisluvalla hävitetty ja pääskyille on rakennettu luvan ehtojen mukaisesti tekopesiä säilytettävän rakennuksen seinälle. Lintujen törmäysriskiä koskevaa määräystä on laajennettu muihinkin lasipintoihin ja alueen suunnittelussa on huomioitu paremmin lepakot sekä liito-oravat. Kaavaselostuksen ilmastovaikutusten arviointia on täydennetty niin laadullisella kuin määrälliselläkin arvioinnilla.

Kaupunkitekniikan keskus

Kaupunkitekniikan keskus toivoo, ettei kaavassa veloiteta taiteen toteuttamista, ja ettei pysäköintiluolan ajoramppi ole katualueella. Kannanoton seurauksena velvoite taiteen toteuttamisesta on poistettu. Pysäköintiramppi on palautteen takia osoitettu puistoon, jolloin sen hallinnointi on helpompi toteuttaa.

Caruna Espoo

Kaava-alueelle tulisi osoittaa Carunan suunnitelman perusteella kaksi puistomuuntamoita. Suunnittelualue on kuitenkin tiivistä kaupunkiympäristöä, johon ei mahdu muuntamoita ulos. Muuntamot tullaan sijoittamaan rakennuksiin sisälle.

Espoon kaupunginmuseo

Kaupunginmuseon näkemyksen mukaan rakennusten suojelua ei tulisi vähentää, lukuun ottamatta GTK:n vuoden 2004 laajennusta ja 1970-luvulla rakennettua huonoon kuntoon päässyttä letkunkuivaustornia. Kaupunginmuseo katsoo, etteivät suojelun edellytykset ole aiemman vuoden 2009 asemakaavan jälkeen muuttuneet. Lisäksi kaupunginmuseo pitää rakennusten purkamista ilmaston näkökulmasta haitallisena.

Kaavamuutoksen aikana rakennusten suojelua on arvioitu uudelleen. Olemassa olevaan suojeltuun rakennukseen tutkittiin päiväkotia, mutta lopulta Tilapalvelut totesi siihen sisältyvän liian suuria ristejä. Rakennukset ovat parhaillaan vajaakäytöllä alhaisella vuokratasolla, mikä ei ole pitkäjänteisesti realistinen ratkaisu. Käyttäjien löytäminen rakennuksiin on maanomistajan mukaan ollut haastavaa. Rakennuksissa on lisäksi rakenteellisia ongelmia ja GTK:n 1970-luvun siipi on huonossa kunnossa, eikä sitä siksi ole voinut käyttää ainakaan vuoden 2013 jälkeen. Alueen käyttö on muuttunut, eikä alkuperäisen kaltaiselle käytölle ole enää tarvetta. Yliopisto ja VTT ovat keskittäneet toimintojaan muualle.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Rakennusten kuvaillaan edustavan arkista käyttöarkkitehtuuria kulttuuriympäristöselvityksessä ja rakennushistoriaselvityksissä.

Alkuperäiseen 1956 rakennusvaiheeseen kuulunut kaksikerroksinen siipi asettuu kuusikerroksiseen päämassaan nähden toisarvoiseksi. Sen ikkunajako poikkeaa myös päämassasta. Ensimmäisen vaiheen, 1970-luvun, laajennus poikkeaa muusta rakennuskokonaisuudesta tasakattoisuudellaan ja ikkunasommittelullaan. Se on lisäksi huonossa kunnossa. Palopäälystökoulun 1970-luvun laajennus on ulkoasultaan arkista käyttöarkkitehtuuria ja ajalleen tyypillinen laitosrakennus, eivätkä sen kulttuurihistorialliset arvot yllä alkuperäisen 1956 vuoden rakennuksen tasolle.

Länsi-uudenmaan pelastuslaitos

Pelastustoiminnan tarpeet tulee pelastuslaitoksen mukaan turvata suunnittelussa. Ne onkin huomioitu suunnittelussa.

Fortum

Fortum tarjoaa alueelle kaukolämpöä ja kaukojäähdytystä. Lausunto merkittiin tiedoksi.

Tilapalvelut-liikelaitos

Kaavaratkaisu on muuten onnistunut, mutta kaavamääräyksissä päiväkodille osoitettu viherkatto on vastoin Espoon kaupungin taloudellisesti kestäviä tavoitteita. Asemakaavassa edellytetty viherkatto on kuitenkin kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksymän viherkattovision mukainen.

Kasvun ja oppimisen toimiala

Kaavan mukaisen asukaslisäyksen ja ympäröivien alueiden asuinrakentamisen seurauksena tarvitaan uusi päiväkotikoti, joka kaavalla on mahdollistettu. Kannanotto merkittiin tiedoksi.

Länsimetro

Metron kannalta rakentamiselle ei ole estettä, mutta jatkosuunnittelussa metro tulee huomioida katselmuksin, mittauksin ja Länsimetron kanssa louhinnoista sopimalla. Lausunto merkittiin tiedoksi.

ELY

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Asemakaavan poikkeaminen yleiskaavasta tulee perustella kaavaselostuksessa. ELYn näkemyksen mukaan kaavassa on suojeltu alueen kulttuurihistorian kannalta keskeisimmät rakennukset, vaikka alueen kerroksellinen rakenne köyhtyykin. Alueelta löydettyjen tervapääskyn pesien takia rakennuksen purkaminen edellyttää ELYn mukaan luonnonsuojelulaista poikkeamista, ja se tulee selvittää kaavan aikana. Luonnonsuojelulain turvaama kohde tulee merkitä kaavaan. Kaavaratkaisu mahdollistaa melun leviämisen asuinkortteleiden pihuille ja Miestentiellä tulisi tarkastella melua ehkäiseviä toimenpiteitä. Ilmastovaikutukset pitäisi arvioida myös ELYn mukaan tarkemmin ja varmistua, että uudet rakennukset kestävät aikaa edeltäviä paremmin.

Kaava on yleiskaavan mukainen. Maanomistaja on hakenut ja saanut poikkeamisluvan tervapääskyn pesien hävittämiseksi ja toimet on jo toteutettu. Poikkeamisluvan edellytyksenä rakennetut tekopesät suojellaan kaavalla. Kortteleiden suunnittelussa on huomioitu alueen kulttuurihistoriallinen luonne. Miestentien melutilanteen parantamiseksi on tarkasteltu nopeusrajoituksen laskemista. Kaavaselostusta on täydennetty entistä kattavammalla ilmastovaikutusten arvioinnilla. Uusien rakennusten kestävyys on kiinnitetty huomiota edellyttämällä esimerkiksi muuntojoustavuutta ja asuintilojen valonsaantia. Rakentamista ohjaavat säädökset edellyttävät lisäksi rakennukselta laadukkaita ratkaisuja ja kestävyyttä.

Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes ei lausunut kaavasta.

Nähtävilläolon jälkeen kaavaan on tehty seuraavia tarkistuksia:

- Korttelinumeroja muutettiin, sillä kaavaan merkitty korttelinumero oli jo käytössä toisaalla.
- Läntisessä korttelissa jalankulun, pyöräilyn ja huoltoajon mahdollistava pp/h-merkintä muutettiin pp/t-merkinnäksi, joka sallii säilyvän rakennuksen tontille ajon suunnitellun mukaisesti.
- Kaupunkikuvaa ohjaaviin määräyksiin lisättiin kohta, jonka mukaan maantasokerroksia tulee käsitellä muista julkisivun osista poikkeavasti. Tavoitteena on lisätä pienipiirteisyyttä ja tuoda viihtyisyyttä kävelijän mittakaavaan.
- Kaavaan on lisätty uusille rakennuksille kattojen harjasuuntia osoittavat viivat.
- Eko-1-merkintää on tarkennettu Uudenmaan ELY:n uuden tulkinnan perusteella siten, että liito-oravan lisääntymisaika on 15.3.–31.7.
- Katujen kohdalle on merkitty erillinen eko-2-merkintä.
- Betonimiehenkujalle sijoittuvan ajorampin käyttötarkoituksimerkintä on muutettu puistoksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

- Läntisessä korttelissa liikkumisesteisten paikat on edellytetty kannen alle pihan sijaan, jotta ne ovat yhtä helposti käytettävissä kuin muutkin pysäköintipaikat.
- Taidemääräys on Kaupunkitekniikan keskuksen pyynnöstä muutettu mahdollistavaksi velvoittavan sijaan.
- Tervapääskyille rakennetuille tekopesille on lisätty suojelumääräys kaavaan. Se merkittiin s-1-merkinnällä. Aiempi maiseman säilyttämistä käsittelevä s-1-määräys muutettiin s-2-nimiseksi.
- Lintujen törmäysriskin vähentämiseen tähtäävä määräys on päivitetty huomioimaan lasipintoja aiempaa laajemmin.
- Kaavaan on lisätty määräys lepakoiden huomioimisesta.
- Rakennusten muuntojoustavuutta edellyttävä määräys on ulotettu koskemaan pohjakerrosten lisäksi myös uusien rakennusten asuntoja.
- Läntisen korttelin läntisten rakennusmassojen toteutukseen on tuotu joustoa osoittamalla niille yhteinen rakennusoikeus.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Korttelialueet

Kaavalla osoitetaan kaksi asuinkerrostalojen korttelia (AK), opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli (YO) päiväkotia varten sekä liike- ja toimistorakennusten korttelialue (KL-1) entisen palo-opiston rakennukselle. Asuinkorttelit sijoittuvat Kivimiehentien molemmiin puolin alueen etelälaitaan. Päiväkoti sijoittuu alueen koillisnurkkaan ja entisen palo-opiston kortteli luoteisnurkkaan.

Läntiseen asuinkerrostalojen kortteliin (AK) osoitetaan luoteisnurkkaan kuusikerroksinen ja lounaisnurkkaan kahdeksankerroksinen kerrostalo. Itälaidalle osoitetaan pohjoispäädystään kuusi- ja muuten kahdeksankerroksinen kerrostalo. Niiden väliin jää kansipiha, jonka alle rakennetaan pysäköintihalli. Pysäköintihalliin ajetaan rakennuksen läpi Kivimiehentieltä. Pysäköintiä on mahdollista sijoittaa myös korttelin ulkopuolelle esimerkiksi Keilaniemen kalliopysäköintilaitokseen. Pihan korko sovitetaan ympäröivään maanpintaan. Etelälaidalle jää maanvarainen pihan osa, jossa säilytetään nykyistä varttunutta puustoa. Alueen läpi menee julkista kulkua palveleva Kivikairanpolku. Pihalle ajetaan koillisesta. Samaa yhteyttä on mahdollista ajaa myös entisen palo-opiston rakennuksen pihalle.

Itäiseen asuinkerrostalojen kortteliin (AK) osoitetaan rakennusala säilyvälle geologian tutkimuskeskuksen rakennukselle ja viisi uudisrakennusta.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Säilyvän rakennuksen käyttöksi mahdollistetaan asuminen, liiketilat ja toimistotilat, ja sen julkisivut sekä vesikatto suojellaan. Korttelin lounaisnurkkaan sijoittuu kuusikerroksinen pistetalo. Muut neljä rakennusta sijoittuvat säilyvän rakennuksen itäpuolelle siten, että pohjoisemmat rakennukset ovat kuusi- ja eteläisemmät kahdeksankerroksisia. Pysäköinti sijoitetaan liikkumisesteisten paikkoja, ja säilyvän rakennuksen edustalla olevaa muutamaa paikkaa lukuun ottamatta, Kivimiehen suurkorttelin alla olevaan kallioluolaan. Pihoille ajetaan Miestentieltä ja Betonimiehenkujalta. Rakennukset on sommiteltu siten, että pihoilla olevaa puustoa pystytään mahdollisuuksien mukaan säilyttämään, ja säilytettäväksi suunniteltu puusto on osoitettu kaavakartalla alueina.

Uudet asuinrakennukset ovat pistetaloa lukuun ottamatta muodoltaan pitkänomaisia ja polveilevia. Rakennuksiin tulee harjakatot ja julkisivuiltaan ne ovat pääosin punatiilisiä. Ulkoasultaan rakennukset on ohjattu sopeutumaan ympäristöönsä ja säilyviin rakennuksiin. Läntisessä korttelissa 30 % ja itäisessä 40 % asunnoista tulee aueta vähintään kahteen eri suuntaan. Määräyksellä pyritään ohjaamaan asunnoista viihtyisämpiä ja valoisampia.

Entiselle palo-opistolle mahdollistetaan käyttö liike- tai toimistotiloina (KL-1). Kaavalla sallitaan myös ympäristövaikutuksiltaan vähäiset tuotanto- ja tutkimustilat. Rakennuksen vanhin osa säilytetään ja sen julkisivut sekä vesikatto suojellaan. Korttelin pohjoisreunalla säilytetään metsikköä. Rakennuksen pihalle ajo on suunniteltu yhteisjärjestelyjen turvin Kivimiehentien päädyssä Kivikairanpolkua pitkin, samasta kohtaa, josta ajetaan asuinkorttelin pihalle.

Päiväkodille osoitetaan opetustoimintaa palvelevien rakennusten kortteli (YO). Lähtökohtaisesti alue on suunniteltu kaupungin tarpeeseen. Päiväkotia voidaan rakentaa kolmikerroksisena. Rakennus on suunniteltu korttelin itälaidalle ja piha jäisi länsipuolelle. Länsilaitaan on osoitettu ohjeellinen istutettava alue. Päiväkodin saattoliikenne tapahtuisi Kivimiehentien päästä Kivikairanpolun kääntöpaikalta, jolle on suunniteltu pysäköintipaikkoja. Henkilökunnan pysäköintipaikkoja on sijoitettu korttelin itälaidalle, josta myös huoltoliikenne on järjestetty. Osa pysäköintipaikoista voidaan sijoittaa myös kiinteistön ulkopuolelle. Paikkoja on suunniteltu sijoitettavaksi Kivimiehen alueen alla olevaan kallioparkkiin.

Virkistys- ja suojaviheralueet

Alueen pohjoislaidalla säilytetään metsikkö. Se osoitetaan puistoksi (VP). Maisemallisesti merkittävä puusto säilytetään s-2-merkinnällä. Alue toimii myös liito-oravan kulkuyhteytenä, joka on osoitettu eko-1-merkinnällä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Alueen pohjoispuolella kulkee itälänsisuuntainen Tutkijanpolku, jonka virkistysarvoa puisto tukee.

Kivimiehentien itäpuolelle on suunniteltu leikkipuisto (VK), joka palvelee laajemmin Otaniemeä ja muitakin lähialueita. Puistoon on suunniteltu erilaisia leikkitoimintoja, mutta olemassa olevaa puustoa on tarkoitus myös säilyttää eteläosassa runsaasti.

Puisto ja leikkipuisto muodostavat yhdessä uuden kaupunginosapuiston Suur-Tapiolan virkistysvisio 2050 mukaisesti. Se toimii sosiaalisen elämän keskuksena ja voimistaa alueen identiteettiä. Toiminnot palvelevat useita käyttäjä- ja ikäryhmiä.

Viheralueet on tarkoitettu kaupungin tarpeisiin.

Palvelut

Alueelle rakennetaan lähtökohtaisesti kaupungin käyttöön tarkoitettu päiväkotitoiminta. Lisäksi liiketilaa on mahdollista toteuttaa säilyviin rakennuksiin. Alueelle rakennetaan myös leikkipuisto, johon tullaan myös ympäröiviltä alueilta, ja pohjoisosan viheralueet palvelevat lähivirkistystä.

Suunnittelualue tukeutuu suureksi osaksi lähialueiden palveluihin, joita löytyy Otaniemen keskuksesta, Tapiolasta ja tulevaisuudessa myös lähempää Betonimiehenkujan ja Otaniementien varsilta.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alueen kunnallistekniikka on rakennettu valmiiksi. Kaavan myötä kunnallistekniikkaa uusitaan muun muassa Kivimiehentien siirron vuoksi. Kadun siirto edellyttää muun muassa kaukolämpö-, käyttövesi- ja hulevesijohtojen siirtämistä. Kunnallistekniikka mitoitetaan uuden suunnitelman mukaiselle käyttäjämäärälle.

Liikenne

Ajoneuvoliikenne

Suunnittelun tavoitteena on luoda Kivimiehen alueen keskeisistä osista jalankulkupainotteisia, jossa autoliikenne on vähäistä. Läpikulkeva autoliikenne pysyy kokoojakaduilla alueen reunoilla.

Kaava-alueelle sijoittuva Kivimiehentie muutetaan kaupungin kaduksi ja se siirtyy n. 10 metriä länteen. Katu muuttuu päättyväksi eli läpiajo poistuu Vuorimiehentien ja Miestentien väliltä. Päiväkotikorttelin kohdalla katu

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

kääntyy itään ja päättyy pysäköintialueeseen ja kääntöpaikkaan, joka palvelee päiväkodin saattoa. Kadulle on suunniteltu yleisiä kadunvarsipysäköintipaikkoja. Ajouradan itäpuolelle on suunniteltu uusi erotettu jalankulku- ja pyörätie.

Kaava-aluetta ympäröivät kadut, Miestentie sekä Betonimiehenkuja, on suunniteltu uudestaan. Nämä kadut eivät sisälly nyt kaavoitettavaan Kivikairan asemakaavan muutokseen. Niiltä on kuitenkin tonttiliittymiä suunnitteilla oleville kaava-alueen kortteleille. Uudet katujärjestelyt on näin otettu huomioon kaavan korttelisuunnitelmassa.

Miestentien suunnittelussa on otettu huomioon pyöräilyn baanareitin sijoittuminen kadun varteen. Kadun pohjoisreunaan on varattu erotetulle jalankululle ja pyöräilylle riittävä tila. Kadulle on myös suunniteltu yleisiä kadunvarsipaikkoja, jotka palvelevat tulevien asuinkorttelien vieraspysäköintiä. Katu säilyy paikallisena kokoojakatuna, se tarjoaa läpiajettavan yhteyden Kuusisaarentieltä Tapiolaan Kehä I:n yli.

Betonimiehenkuja on suunniteltu uudestaan, koska kadun varteen tulee merkittävää uutta maankäyttöä sekä uusia liittymätarpeita. Katu on tonttikatu-tyyppinen, jonka kummallekin puolella on jalkakäytävä. Pyöräily on ajoradalla lukuun ottamatta aivan kadun alkuosaa, jossa on erillinen pyörätie. Kadun loppupäässä pohjoisessa on korotettu suojatie, jonka kohdasta Tutkijanpolun pyöräilijät ja kävelijät ylittävät kadun. Suojatien pohjoispuolella on pysäköintialueet Kivimiehen koulua ja päiväkotia varten. Kadulla on yleisiä kadunvarsipaikkoja sekä katupuita ajouradan itäreunassa.

Aluetta ympäröivien kaikkien katujen varsille on suunniteltu yleistä pysäköintiä vieraspysäköinnin tarpeisiin. Yleisiä autopaikkoja on n. 30 kpl Kivikairan kaava-alueen asuntojen vieraita varten.

Jalankulku ja pyöräily

Kivimiehentien uuden suunnitelman myötä jalankulku- ja pyöräilyolosuhteet paranevat nykyisestä. Kadun itäreunalle on suunniteltu erotettu jalankulku- ja pyörätie, joka jatkuu kadun pohjoispäässä puistoalueelle ja edelleen kohti Otaniemen keskustaa. Puistoalueella on sama mitoitus kuin kadun varressa.

Päiväkodin korttelin (YO) eteläpuolelle kaavoitetaan uusi jalankulun ja pyöräilyn raitti, jonka nimi on Kivikairanpolku. Kivikairanpolku jatkuu myös Kivimiehentien länsipuolelle, mutta se merkitään kaavaan tontin sisäiseksi yhteydeksi, joka on tarkoitettu yleiseen käyttöön.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Tutkijanpolku on kävelyn ja pyöräilyn raitti alueen läpi itä-länsisuuntaisesti. Raitti kulkee pääosin metsäisessä puistossa. Raitti säilyy nykyisenlaisena vehreänä puistoalueella, jossa puustoa pyritään säilyttämään.

Miestentien suunnitelmassa ja tilavarauksissa on huomioitu verkollisesti merkittävä pyörätie kadun varressa eli baana. Helsingin suunnasta Tapiolaan suuntautuva baana on esitetty laadukkaana erotettuna pyörätienä suunnitelmassa. Betonimiehenkujalla jalankulkuympäristö tulee parantumaan, koska kummallekin puolelle katu varaudutaan tekemään jalkakäytävät. Miestentie ja Betonimiehenkuja eivät sisälly kaava-alueeseen, mutta niiden uudet järjestelyt on otettu huomioon kaavan korttelisuunnitelmassa.

Joukkoliikenne

Joukkoliikenteen järjestämiseen ei tule muutoksia kaavan myötä. Yhteydet pysäkeille parantuvat mm. uusien kortteleiden väliin tulevan puistoraitin sekä katujen jalankulku- ja pyöräteiden parannusten vuoksi.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen pohjoisosan metsäiset VP-alueet on osoitettu kokonaisuudessaan s-2-alueiksi. Alueiden osalla maisemallisesti merkittävä puusto ja sen kasvuolosuhteet tulee säilyttää. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät liito-oravan elinympäristöä. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. VP-alueet ovat myös kokonaisuudessaan eko-1-alueita. Näillä alueen osilla sijaitsee ekologinen yhteystarve liito-oravan elinalueiden välillä. Alueen puustoa tulee hoitaa ja uudistaa siten, että alueen läpi säilyy puustoinen latvusyhteys. Puusto juuristoalueineen tulee suojata työmaa-aikana yhtenäisellä suoja-aidalla. Puiden kaadot tulee ajoittaa liito-oravan pesimäajan 15.3.–31.7. ulkopuolelle. Liito-oravan kannalta merkittävä puusto tulee suojata rakentamisen aikana.

Piha-, puisto- ja katualueet tulee toteuttaa alueen kulttuurihistoriallisia arvoja kunnioittaen, käyttäen alueelle ominaisia materiaaleja ja suunnitteluperiaatteita. Rakentamatta jäävät tontin osat tulee huolitella tai istuttaa ympäristöön soveltuvalla tavalla.

Kansipihan ilmeen tulee olla vehreä ja sinne tulee istuttaa puita ja pensaita.

Päiväkodin, piharakennusten ja katosten kaikki kattopinnat tulee toteuttaa viherkattoina.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Rakennusten julkisivujen lasipinnoissa, lasisissa kulmissa sekä valaistuksessa tulee huomioida lintujen törmäysriski. Törmäysriskiä tulee vähentää hyödyntämällä teknisiä ratkaisuja kuten lasipintojen kalvoja, kuvioiteja tai muutoin rajoittamalla lasipintojen läpinäkyvyyttä ja heijastavuutta. Ratkaisut törmäysriskin vähentämiseksi tulee esittää rakennuslupavaiheessa.

Korttelien pihojen vehreyttä ja monimuotoisuutta ohjataan Espoon viherkerrointyökalulla. Viherkerroin kuvaa tontin tai korttelin vihertehokkuutta, eli sitä, kuinka paljon tontilla on erilaisia kasvillisuuspintoja ja sadevesiä viivyttäviä ratkaisuja suhteessa tontin pinta-alaan. Viherkerrointyökalun luontolaskuri kuvaa tontin viherelementtien laatua luonnon monimuotoisuuden tukemisen näkökulmasta. Viherkerroimen tavoitetaso on AK-korttelialueilla 0,9, YO-alueilla 0,8 ja KL-1 korttelialueella 0,7. Viherkerroinlaskenta on laadittu asemakaavan korttelisuunnitelman yhteydessä. Viherkerroin-tuloskortti on kaavaselostuksen liitteenä.

Viherkerrointyökalu ohjaa myös hulevesien viivyttämisen riittäviä tilavarauksia. Korttelisuunnitelman yhteydessä on laadittu hulevesisuunnitelma. Hulevesien käsittelyssä tavoitellaan luonnonmukaisia ja maanvaraisia ratkaisuja. Piha-alueilla hulevesien hallinnassa tulee suosia hyötykäyttö- ja haihdutusratkaisuja ohjaamalla hulevesiä istutuksille, biosuodatusalueille ja/tai hulevesirakenteisiin. Liikennöidyillä alueilla syntyvät hulevedet tulee ensisijaisesti käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä. Rakentamisen aikaiset hulevedet tulee käsitellä niiden laatua parantavalla suodattavalla menetelmällä ja Espoon työmaaesiooppaan ohjeita noudattaen.

Alueen purettavaksi suunnitellusta rakennuksesta löytyi vuoden 2024 luontoselvityksessä (Faunatica, 2024) merkittävän kokoinen tervapääsky-yhdyskunta, jonka pesäpaikkoja ei luonnonsuojelulain nojalla saa hävittää. Lintujen pesiminen rakennuksen rakenteissa aiheuttaa rakennusta käyttäville ihmisille terveysriskin, ja siksi maanomistaja haki asiaa käsittelevältä Varsinais-Suomen ELY-keskuksesta poikkeamista tervapääskyjen suojelusta. ELY-keskus myönsi poikkeamisluvan sillä edellytyksellä, että havaitut pesät hävitetään rakennuksesta ja uusien pesien rakentaminen samalle paikalle estetään ennen pesimäkauden alkua. Lisäksi ennen pesimäkauden alkua tervapääskyille tuli rakentaa lähistölle uudet soveltuvat pesäpaikat. Toimien seurauksena purettavaksi suunnitellussa rakennuksessa ei enää ole luonnonsuojelulailla suojeltua pesimäpaikkaa, eikä rakennuksen purkamiselle ole luonnonsuojelulain mukaista estettä. Uudet tervapääskyjen pesimäpaikat suojellaan asemakaavalla. Suojelusta on kerrottu alla kaavaselostuksen kohdassa 4.7 Suojelukohteet.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Alueen valaistuksen suunnittelussa ja toteuttamisessa tulee huomioida lepakoiden elinolosuhteiden säilyttäminen.

Suojelukohteet

Kaavan muutoksella alueen rakennuksista suojellaan kaksi: entisen palo-opiston vanhin, 1950-luvulla rakennettu osa ja entisen Geologian tutkimuskeskuksen vanhin, niin ikään 1950-luvulla rakennettu osa matalaa alun perin kivimuseona toiminutta siipeä lukuun ottamatta. Säilytettävät osat kuvastavat hyvin oman aikansa rakentamista, ja ovat Kivimiehen alun perin pääosin tutkimuskäyttöön suunnitellun alueen varhaisimpiin kuuluvia rakennuksia. Rakennuksia säilyttämällä vaalitaan alueen kulttuurihistoriallisia kerrostumia ja omaleimaista identiteettiä.

Säilytettäville rakennuksille osoitetaan joustavat kaavamerkinnot, jotta niiden säilyttäminen käytössä olisi helpompaa ja rakennukset pysyisivät paremmin kunnossa.

Kaavan vaikutuksista rakennussuojeluun on kerrottu kaavaselostuksen kohdassa 5.6.

Kaava-alueella sijaitsee tervapääskyjä varten rakennettuja tekopesiä, jotka on tehty ELY-keskuksen myöntämän lintujen suojelusta poikkeamisen edellytyksenä. Tekopesät muodostavat merkittävän pesimäpaikan tervapääskyille ja siksi pesimäpaikat suojellaan kaavalla luonnonsuojelulain mukaisesti. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka heikentävät tai hävittävät tervapääskyn pesiä. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava ympäristöviranomaisen kanssa.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset ja suunnitelmat

Kaavan tueksi on tehty korttelisuunnitelma (Sarc+Sigge, Nomaji ja WSP, 2025), lähiympäristösuunnitelma (Näkymä, 2025) ja kunnallistekninen yleissuunnitelma (Sitowise, 2025), joka viimeistellään kaavan hyväksymisen jälkeen. Lisäksi kaavaa varten on tehty kaksi luontoselvitystä (Faunatica, 2019 ja 2024), kaksi liito-oravaselvitystä (Faunatica, 2018 ja Ympäristötutkimus Yrjölä, 2021), liito-oravapopulaation

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

suotuisan suojelutason arviointi (Ympäristötutkimus Yrjölä, 2019), vähähiilisyysuunnitelma (Sweco, 2022), kulttuuriympäristöselvitys (Ark-byroo, 2017), rakennushistoriaselvitykset (Ark-byroo, 2017), meluselvitys (Sitowise, 2024), letkunkuivaustornin rakenneselvitys (Insinööritoimisto Lauri Mehto, 2024), lausunto rakennusten suojeluperusteista (Mona Schalin, 2024) ja hiukkasmallinnus polttolaboratorion päästöjen leviämisestä (Sitowise, 2025).

Perittävät maksut

Hakija(t) ovat maksaneet 17.4.2025 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3.

Kaupunki perii MRL 59 §:n mukaisesti asemakaavan tai asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan 40 % 8 000 euroa ja kuulutuskustannusten loppuosan 1/3 1100 euroa, yhteensä 9100 euroa, kun kaupunkisuunnittelulautakunta on käsitellyt asemakaavan tai asemakaavan muutosehdotuksen esitettäväksi kaupunginhallitukselle.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 29.01.2025 § 11

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Vehmasen kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen: "Lautakunta esittää, että nähtävillä olon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa kaavamuuotosalueen säilyviin rakennuksiin tervapääskyn pesäpönttöjä vähintään vastaava määrä kuin pesiä menetetään alueen rakennusten purkamisen seurauksena, eli 35–40. Mahdollisten pönttöjen sijoittelussa konsultoidaan lintuasiantuntijaa. Perustelut: Kaavamuuotosalueen suojelullisesti tärkein pesimälaji on tervapääsky, joita pesii yhdessä rakennuksessa noin 35–40 paria. Tervapääsky on erittäin uhanalaiseksi luokiteltu laji, joka käyttää vuosittain samaa pesäpaikkaa. Tervapääskyjen osalta on kyseessä parimäärältään merkittävä yhdyskunta. Tervapääskyt on todennäköisesti mahdollista houkutella pesimään pönttöihin."

Järvinen teki ehdotuksen kaavan hylkäämiseksi.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Järvisen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Nevanlinnan lisäysehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen ehdotuksen.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä lisäyksellä hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

4

esittää, että nähtävillä olon aikana selvitetään mahdollisuutta sijoittaa kaavamuuotosalueen säilyviin rakennuksiin tervapääskyn pesäpönttöjä vähintään vastaava määrä kuin pesiä menetetään alueen rakennusten purkamisen seurauksena, eli 35–40. Mahdollisten pönttöjen sijoittelussa konsultoidaan lintuasiantuntijaa.

Järvinen jätti päätöksestä eriävän mielipiteen, joka on pöytäkirjan liitteenä.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 15.01.2025 § 4

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Finström 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	§ 170	11.12.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 29.1.2025
pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.12.2024 § 170

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpiteet, kannanotot ja lausunnot on annettu Kivimiehen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 220209,

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 11.12.2024 päivätyn Kivikaira - Stenkarlsskogen asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7516, 10. kaupunginosassa Otaniemi, alue 220214,

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Järvisen 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 15.1.2025
pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 3 220214 Kivikaira muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 4 220214 Kivikaira lausuntojen ja kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 220214b Kivikaira kaava
- 220214b Kivikaira määräykset
- 220214b Kivikaira ajantasakaava

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	41/103
-----------------	------------	--------

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 170	11.12.2024
-------------------------------	-------	------------

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 4	15.01.2025
-------------------------------	-----	------------

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 11	29.01.2025
-------------------------------	------	------------

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 81	04.06.2025
-------------------------------	------	------------

- 220214 Kivikaira kaavaselostus
- 220214 Kivikaira kaavaselostuksen liitteet

Espoon kaupunki	Pöytäkirja	42/103
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Asianumero 5829/10.02.03/2020

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2025 § 82

§ 82

Nygrannas, ehdotus kaupunginhallitukselle asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi, alue 241700, 26. kaupunginosa Mankkaa (Kh-Kv-asia)

Valmistelijat / lisätiedot:
Kallio Matias
Soini Mari
Hanttu Marno
Ikonen Liisa
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 Nygrannaksen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 241700,

2
hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 27.3.2018 päivätyn ja 4.6.2025 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Järvisen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa asemakaavaehdotuksen uuteen valmisteluun seuraavin ohjein: Kaavaratkaisussa etsitään keinoja edelleen pienentää hiilijalanjälkeä sekä vähentää syntyvää metsäkatoa ja hiilivarastojen menetystä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Kaavaratkaisussa etsitään keinot vähentää rakentamisesta aiheutuvaa metsäkatoa sekä tutkitaan ekologisen kompensaation mahdollisuutta Luontoviisas Espoo -tiekartan ja Espoon asettaman kokonaisheikentymättömyystavoitteen mukaisesti. Kaavaehdotus valmistellaan uudelleen siten, että Taavinkylän koulumetsä säilyy pääosin eli kaavaehdotuksessa huomioidaan kaupunginhallituksen 13.5.2024 tekemä päätös siitä, että Taavinkylän koulun lähimetsä turvataan asemakaavoituksessa. Käytännössä muutetaan korttelin 26194 korttelin AP-1 ja LPA-1 -alueet VL-1/s alueeksi (tai virkistysmetsäksi). Lisäksi Taavinkylänkaaren kokoojakadusta luovutaan, jotta Lukukalliosta säilyisi paikallinen ekologinen yhteys Suurpellon sekä Taavinkylän suuntaan.”

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI.

Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8, EI ääniä 4 ja 1 tyhjä ääni. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä neljää (4) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää, hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Keskustelun asiasta jatkuessa Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan ehdotuksen asian hylkäämisestä: ”Lautakunta päättäneen hylätä asemakaavaehdotuksen seuraavin perusteluin:

- 1) Kaavaratkaisun mukaisen rakentamisen hiilijalanjälki on suuri ja suunnittelualue on pääosin osin rakentamatonta. Kaavaehdotuksen arvioitu hiilijalanjälki on pienentynyt suunnittelun edetessä vain vähän ja on edelleen huomattava, 24,6 kg CO₂e/k-m²/a. Sinänsä hyvien, ilmastomuutoksen hillinnän ja siihen sopeutumisen huomioivien kaavamääräysten vaikutus jää vähäiseksi. Kaavaehdotus on täten ristiriidassa Espoon kaupungin ilmastotavoitteiden kanssa.
- 2) Kaavaratkaisu aiheuttaa metsäkatoa ja hiilivarastojen menetystä, ja se on siten ristiriidassa Espoon keskeisimmän luontotavoitteen kanssa (luonnon kokonaisheikentymättömyys 2035). Kaavaehdotuksessa ei esimerkiksi esitetä toteutettavaksi ekologista kompensaatiota, vaikka siihen olisi ollut mahdollisuus. Taavinkylän koulumetsän supistaminen nykyisin virkistysmetsänä toimivasta alueesta pieneksi pläntiksi tulevien asuinrakennusten takapihalla on dramaattinen heikennys niin koululaisten kuin alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin. Kaavaehdotus ei myöskään vastaa kaupunginhallituksen 13.5.2024 tekemää päätöstä

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

siitä, että Taavinkylän koulun lähimetsä turvataan asemakaavoituksessa. Lisäksi Taavinkylänkaaren kokoojakadusta luopuminen edistäisi sitä, että Lukukalliosta olisi paikallinen ekologinen yhteys Suurpellon sekä Taavinkylän suuntaan. 3) Kaavaratkaisu lisää henkilöautoiluun perustuvaa autoriippuvaista yhdyskuntarakennetta, kun liikkuminen perustuu lähinnä henkilöautoliikenteeseen. On hyvin todennäköistä, että Nygrannaksen mahdolliset uudet asukkaat ovat hyvin pitkään ilman omaa bussilinjaa. Lisäksi Kranninpellon kokoojakadun rakentamisesta aiheutuu merkittävää luontohaittaa.”

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

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

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin äänestyksen jälkeen.

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

Selostus

Nygrannaksen alueelle suunnitellaan viihtyisää ja luonnonläheistä asuinalueita, jonka rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Asemakaava mahdollistaa uudisrakentamista yhteensä noin 72 000 k-m², josta noin 61 000 k-m² on asumista ja noin 11 000 k-m² on palveluita (uusi koulu ja päiväkot). Asemakaavoituksella varmistetaan, että alueella säilyvät tärkeät luonto- ja virkistyskohteet sekä ekologiset yhteydet ja kulttuurihistoriallisia kohteita.

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti 16.10.2024, että vihersillan toteuttamisesta käynnistetään neuvottelut valtion kanssa. Vihersillasta neuvoteltiin 13.11.2024 Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa. Sillan suunnitelmaa tarkennetaan nyt kunnallistekniikan yleissuunnitelmassa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Vihersillalle varattua tilaa on kaavaehdotuksessa laajennettu, jotta se mahdollistaa erilaiset toteutusvaihtoehdot sekä riittävän tilan eri toimintoja (ekologinen yhteys, jalankulku, pyöräily ja hiihtolatu) varten.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Nygrannas, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7157, käsittää korttelit 26190-26201, osan kortteleista 26007, 26011 ja 26161 sekä katu-, liikenne-, erityis- ja virkistysalueet 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700.

Aloite ja vireilletulo

Asemakaava on tullut vireille kaavoituskatsauksessa vuonna 2011 nimellä Suurpelto VI-VII.

Alueen nykytila

Suunnitteluala sijaitsee Nygrannaksen alueella ja se rajautuu lännessä Kehä II:een tiealueen ollessa osa kaava-aluetta ja idässä Mankkaan pientaloalueeseen. Nygrannaksen alueen keskellä on alava laakso, jossa sijaitsee vanhoja peltoja. Aluetta reunustavat metsäiset selänteet, ja alueella on myös merkitystä virkistysalueena. Alueelta on tunnistettu mm. liito-oravan elinympäristöjä. Kulttuuriympäristöselvityksen perusteella osa alueella olevista rakennuksista on kulttuurihistoriallisesti merkittäviä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Lisäksi alueella sijaitsee osa Därvitsbyn keskiaikaisesta kylämäestä ja Möilimäenpellon kivikautisesta asuinpaikasta.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 41,5 ha. Suunnittelualue on suurelta osin rakentamatonta. Alueella sijaitsee joitakin omakotitaloja, joissa asuu noin 30 asukasta. Alueella ei ole työpaikkoja.

Suunnittelualue on pääosin yksityisomistuksessa. Kehä II:n liikennealueet ovat Espoon kaupungin ja Väyläviraston omistuksessa.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Espoon alueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050 ja sen osana Helsingin seudun vaihemaakuntakaava. Suunnittelualue on Uusimaa-kaavassa osoitettu taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeeksi ja Kehä II:n varsi on osoitettu pääkaupunkiseudun ydinvyöhykkeeksi. Suunnittelualueen eteläpuolelle on merkitty itä-länsisuuntainen viheryhteystarve.

Alueella on voimassa Espoon eteläosien yleiskaava, joka käsittää Leppävaaran, Tapiolan, Matinkylän, Espoonlahden ja Kauklahten suuralueet. Kaava sai lainvoiman vuonna 2010. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu pääasiassa tiivistä ja matalaa - asuntoaluetta (A2) ja virkistysaluetta (V). Kehä II:n varteen on osoitettu työpaikka-alue (TP) ja alueen koillisosaan on osoitettu julkisten palvelujen ja hallinnon alue (PY). Alueet on merkitty yleiskaavaan pääosin uusina ja olennaisesti muuttuvina alueina. Yleiskaavassa asuntoalueet on osoitettu tiiviinä ja matalina asuntoalueina (A2). Tiiviille ja matalalle asuntoalueelle suositellaan kaavaselostuksessa pikkukaupunkimaista ja tiivistä rakentamistapaa. Rakentamiskorttelit ovat avoimia puutarhakaupunkimaisia tai puoliavoimia. A2-alue voi yleiskaavan selostuksen mukaan olla puutarhakaupunkimainen kerrostaloalue, tiivis-matala-pientaloalue tai väljä pientaloalue.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava on kuulutettu vireille syksyllä 2022 ja kaava koskee koko Espoota. Espoon yleiskaava 2060:n luonnos oli nähtävillä 3.6.-3.9.2024. Yleiskaavaluonnoksessa suunnittelualueelle on osoitettu monipuolista asumisen sekä tiiviin ja matalan rakentamisen aluetta (A), pientalovaltaista aluetta (AP), julkisten palveluiden ja hallinnon aluetta (PY) ja virkistysaluetta (V). Kehä II:n yli on osoitettu ekologisen runkoyhteyden kehittämisaluetta. Kehä II:n varteen on osoitettu joukkoliikenteen poikittaisyhteyden tukeutuva kehittämisvyöhyke ja pyöräliikenteen baana. Suunnittelualueen halki kulkee länsi-

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

itäsuuntainen ekologinen runkoyhteys ja ulkoilureitti sekä etelä-pohjoissuuntainen viheryhteys.

Alue on pääosin asemakaavoittamaton. Osalla aluetta ovat voimassa Kilonväylän, Suurpelto I:n, Taavinkylä I:n, Uudenkylänlaidan ja Uudenkylän asemakaavat. Osia alueesta on asemakaavoitettu erillispientalojen korttelialueiksi, lähivirkistysalueiksi, suojaviheralueiksi ja liikennealueiksi.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 4.11.–3.12.2024. Muistutuksia saatiin yhteensä 69 kappaletta. Lausuntoja ja kannanottoja saatiin yhteensä 12 kappaletta.

Tiedotus- ja keskustelutilaisuus järjestettiin Taavinkylän koulussa 19.11.2024. Tilaisuudessa keskusteltiin muun muassa rakentamisen määrästä, luontoalueiden säilyttämisestä, vihersillasta, aikataulusta ja alueen liikennejärjestelyistä. Vaikka aiheet jakoivat mielipiteitä, suunnitelman toivottiin nyt etenevän pitkän odotuksen jälkeen. Uutta ehdotusta pidettiin aiempaa parempana.

Suuressa osassa muistutuksia vastustettiin alueelle rakentamista monin perustein ja toivottiin alueen metsien säilyvän laajemmin. Muistuttajat olivat huolissaan kaavan vaikutuksista mm. luontoon, elinympäristöön ja liikenteeseen. Saadun palautteen perusteella Nygrannaksen kaava-alueen keskiosan asukkaat ja maanomistajat pitävät asemakaavaa hyvänä ja perusteltuna.

Espoon kaupunginmuseo katsoi, että muutokset noudattavat kaupunginmuseon edellisessä lausunnossaan esittämiä huomioita ja näin parantavat kaavaa. Entisestä avoimesta peltomaisemasta ei jää kovin huomattavia muistoja, mikä ei näin mittavan rakentamisen sallivan kaavan puitteissa lienekään mahdollista. Asemakaavan toteutusvaiheessa on pyydettävä kaupunginmuseon lausunto muinaisjäännösalueen istutussuunnitelmasta.

Helsingin seudun ympäristöpalvelut -kuntayhtymä (HSY) totesi, että kunnallisteknisen yleissuunnitelman yhteydessä tulee selvittää aluetta palvelevan uuden vesihuollon tarve ja kustannukset sekä huolehtia riittävät tilavaraukset vesihuollon putkille ja laitteille. Kunnallistekninen yleissuunnitelma tulee toteuttaa yhteistyössä HSY:n kanssa.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Fortum Power and Heat Oy lausui, että kiinteistöjen liittämiseksi kaukolämpöön on alueelle rakennettava yhteys nykyiseen runkoverkkoon. Fortum haluaa olla mukana kehittämässä tälle alueelle erilaisia monipuolisia energiaratkaisuja.

Elinvoiman tulosalue kiinnitti huomiota liikuntapalveluihin, liikepalveluihin, ulkoilureitteihin, pelikenttään ja kulttuuripalveluihin. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos huomautti koulutontin pelastussuunnittelusta.

Caruna Espoo Oy lausui sähköverkosta, johto- ja muuntamotarpeista sekä mahdollisista johtosiirroista.

Tilapalvelut-liikelaitos totesi, että YL-tontin varaus ja sille osoitetut toiminnot vastaavat käyttäjätulosityksiköiden eli Kasvun ja oppimisen toimialan sekä Elinvoiman tulosityksikön palveluverkkosuunnittelun tavoitteita. Tilapalvelut esittivät, että liittymäkielto Taavinlantieltä poistetaan huoltoajon mahdollistamiseksi sekä Taavilantien kevyen liikenteen väylä siirretään kiinteistön länsireunaan erilliseksi katualueeksi Kaupunkitekniikan keskuksen vastuulle.

Kasvun ja oppimisen toimiala totesi, että julkisten palveluiden korttelialueen on lisäksi tarkoitus palvella myös muiden Mankkaan puolella vireillä olevien kaava-alueiden uusia asukkaita. Kaavan rakennusoikeus mahdollistaa riittävän kokoisten yksiköiden toteuttamisen. YL-tontin luoteisnurkassa on liittymäkielto, jota Kasvun ja oppimisen toimiala pyysi harkitsemaan.

Uudenmaan liitto totesi, että kaavassa osoitettu maankäyttö toteuttaa maakuntakaavan tavoitteita kasvun kestävässä ohjaamisessa ja ympäristön arvojen turvaamisessa. Uudenmaan liitto piti asemakaavassa esitettyä vihersiltaa perusteltuna, mutta totesi että myös eteläisempi, maakuntakaavakartalla osoitettu viheryhteys tulee mahdollisuuksien mukaan turvata, kun alueen suunnittelu tulee ajankohtaiseksi.

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY) lausui mm. yhdyskuntarakenteesta, saavutettavuuden haasteista, liikenteestä, kulttuuriympäristöstä, melusta, ilmastovaikutuksista ja luonnonsuojelusta. Kaupunkitekniikan keskus edellytti, että asemakaavaa varten tehdään kunnallistekniikan yleissuunnitelma, jossa varmistetaan yleisten alueiden suunnittelu ja toteuttaminen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Espoon ympäristönsuojelu totesi, että asemakaavaehdotuksessa on huomioitu suurin osa Espoon ympäristönsuojelun vuonna 2022 antaman kaavakannanoton sisällöstä, erityisesti liito-oravat ja ekologiset yhteydet. Espoon ympäristönsuojelu vastusti uutta rinnakkaiskatua ja katsoi, että kaavaratkaisun tulisi perustua vain nykyisen Mankkaan pientaloalueen katuverkkoon. Ympäristönsuojelu katsoi, että rakennettavat alueet tulisi rakentaa tehokkaammin. Lisäksi kannanotossa kannettiin huolta mm. melusta, ilmanlaadusta, ekologisten yhteyksien ja luontoarvojen säilymisestä.

Nähtävilläolon jälkeen Uudenmaan ELY-keskuksen ja Espoon ympäristönsuojelun kanssa on pidetty työneuvotteluja. Kaava-alueen kunnallistekniikan yleissuunnitelman laadinta käynnistyi alkuvuonna 2025.

Saatujen lausuntojen, kannanottojen, muistutusten, neuvotteluiden ja selvitysten perusteella kaavaan tehtiin mm. seuraavia tarkistuksia:

- Lisättiin kaavamääräykset koskien viherkerrointa, palomuuria ja yhteisjärjestelyjä.
- Tarkistettiin kaavamääräyksiä koskien mm. rakentamisen tapaa, meluestettä, piha-alueita ja liito-oravien kulkuyhteyksiä.
- Tarkistettiin yleisten alueiden aluevarauksia kunnallistekniikan yleissuunnittelun perusteella. Lisäksi kaavakartalta poistettiin Nukkapolku Nygrannaksenkallion virkistysalueelta.
- Muutettiin Kehä II:n maantien aluetta suojaviheralueeksi, jotta suunniteltu baana sijoittuu kokonaisuudessaan kaupungin katu- tai viheralueelle.
- Laajennettiin vihersillan aluevarausta.

Ehdotus asemakaavaksi ja asemakaavan muutokseksi

Yleisperustelu ja -kuvaus

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi laajemman Nygrannaksen alueen asemakaavan lähtökohdat ja tavoitteet 10.6.2015. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus. Tavoitteena on riittävä asukaspohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi sekä yhdyskuntataloudellisesti kestävän kaupunkirakenteen muodostamiseksi. Kaupunkisuunnittelulautakunta palautti Nygrannaksen asemakaavaehdotuksen uudelleen valmisteltavaksi kaksi kertaa: 11.4.2018 ja 26.5.2021. Kaupunkisuunnittelulautakunnan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

hyväksymät tavoitteet ja palautuspäätökset on otettu huomioon kaavan valmistelussa.

Asemakaavalla täydennetään yhdyskuntarakennetta ja lisätään asuntotonttivarantoa hyvän saavutettavuuden alueella valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden ja Helsingin seudun maankäytön, asumisen ja liikenteen sopimuksen (MAL) mukaisesti. Suunnittelualue sijoittuu MAL 2023 -suunnitelman maankäytön ensisijaiselle kehittämisvyöhykkeelle. Kehä II:n varsi on yhdyskuntarakenteen tiivistämisen painopistealuetta. Asemakaava toteuttaa yleiskaavassa määritellyjä tavoitteita kaavoittaa suunnittelualue rakennetuksi alueeksi ja virkistysalueeksi. Alueen pääkäyttötarkoitus säilyy asumisena ja yleiskaavan virkistysyhteydet turvataan. Asemakaavaehdotuksessa esitetyllä tiiviillä rakentamistavalla viheralueita ja luontoa voidaan säilyttää enemmän. Asemakaavaehdotuksen valmistelun aikana rakentamisalueita on vähennetty virkistysalueiden laajentamiseksi. Asemakaavassa esitetyt rakentamisalueet ovat pienempiä kuin yleiskaavassa rakentamiseen varatut alueet. Eli osia yleiskaavan rakentamisalueista asemakaavoitetaan virkistyskäyttöön.

Asemakaavan myötä Kehä II:n viereen Nygrannaksen alueelle voidaan rakentaa uusi viihtyisä asuntoalue, jonka rakennukset ovat pientaloja ja matalia kerrostaloja. Alue sijaitsee hyvin saavutettavalla paikalla Kehä II:n varrella. Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Taavinkylänkaari-niminen kokoojakatu, joka mahdollistaa hyvät yhteydet Suurpeltoon, Kehä II:lle ja joukkoliikenteen. Suunniteltu Kehä II:n ylittävä viher-, jalankulku- ja pyöräilysilta yhdistää Nygrannaksen alueen ja Suurpellon toisiinsa sekä parantaa kulkuyhteyksiä myös Keskuspuistoon. Kaavalla mahdollistetaan tarvittavat lähipalvelut, joita ovat koulu ja päiväkotiki sekä mahdolliset liiketilat kerrostalojen pohjakerroksissa. Ympäristön olemassa oleva asutus on otettu huomioon siten, että rakentaminen on matalampaa olemassa olevan pientaloalueen puolella ja uudisrakennukset sijoittuvat kauemmas olemassa olevista taloista. Asemakaavoituksella varmistetaan alueen virkistys- ja ekologiset yhteydet sekä säilytetään tärkeät luontokohteet ja kulttuurihistoriallisia kohteita.

Mitoitus

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 41,5 hehtaaria. Uudisrakentamista osoitetaan yhteensä noin 72 000 k-m², josta noin 61 000 k-m² on asumista.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Rakennusoikeudesta noin 37 000 k-m² on kerrostaloja ja noin 24 000 k-m² on pientaloja.

Kaava-alueen aluetehokkuus on $ea=0.18$.

Alueen rakennusoikeus vastaa laskennallisesti noin 1 220 asukasta (50 k-m²/asukas).

Suunnittelualueen koillisosaan osoitetaan 11 000 k-m² uudelle koululle ja päiväkodille.

Asuinkerrostalojen korttelialueet (AK-1)

Kehä II:n puolelle sijoittuu asuinkerrostalokortteleita, jotka suojaavat piha-alueita sekä pientaloaluetta laajemminkin Kehä II:n liikenteen häiriöiltä.

Rakennukset sijoittuvat suunnittelualueen alaville osille Suurpeltoa vastapäätä. Kerrostalojen kerrosluvuksi osoitetaan kaavassa neljä.

Autopaikat on osoitettu pysäköintilaitoksiin pihakansien alle.

Kaavamääräyksissä edellytetään korkealaatuista ja viimeisteltyä rakentamista. Asuinkerrostalojen massoitelun tulee olla monimuotoista ja rakennusten ylin kerros tulee rakentaa joko visuaalisesti julkisivulinjasta sisäänvedettynä tai osakokonaisuuksiin jaettuna siten, että näiden väliin rakennetaan viherkattoja tai kattoterasseja.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP-1)

Suunnittelualueen korkeimmille kohdille kortteliin 26194 sijoittuu rivitalotyyppisiä pientaloja. Näiden autopaikat sijaitsevat näiden väliin jäävillä autopaikkojen korttelialueilla (LPA-1).

Rinteeseen kaavoitetaan lisäksi korttelin läpi kulkeva jalankulkuyhteys Ryijypolku, joka johtaa Taavinkylän koululta Nygrannaksenhaan virkistysalueen kautta Kehä II:n ylittävälle viher-, jalankulku- ja pyöräily sillalle.

Uusien pientalokorttelien ja olemassa olevan asuinalueen väliin kaavoitetaan metsäistä virkistysaluetta.

Voimassa olevan asemakaavan mukaiset erillispientalojen kiinteistöt 49-26-11-5 ja 49-407-4-73 (osoitteet Nygrannaksentie 24 ja 26) muutetaan kaavassa asuinpientalojen korttelialueeksi (AP-1). Korttelialueen 26011

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

eteläosassa sijaitsevat liito-oravien lisääntymis- ja levähdyspaikat suojellaan.

Suunnittelualan keskiosaan, Krannilankujan päähän, laajan virkistysalueen varteen sijoittuu myös uusi pientalokortteli 26190.

Asuinpientalojen korttelialueet (AP-2)

Suunnittelualan keskelle kortteleihin 26195–26201 sijoittuu 61 kaupunkipientaloa. Kaupunkipientalot ovat toisiinsa kiinnirakennettuja omakotitaloja, jotka sijaitsevat omilla tonteillaan. Tonteille on ajoyhteys pihakaduilta. Rakennusoikeutta osoitetaan 175–200 k-m² / tontti ja rakennusten suurin sallittu kerrosluku on kolme. Piha-alueet ovat tiiviit ja kaupunkimaiset. Autopaikat sijaitsevat tontilla pihakadun puolella.

Kaupunkipientalojen aluetta halkoo itä-länsisuuntainen Nygrannaksen hulevesiuoma, joka osoitetaan puistoksi.

Pientalokortteleissa 26194–26201 rakennusten tulee olla julkisivuiltaan pääosin puuta.

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Uudenkylänmäki-nimisen kadun päätteenä sijaitsevalta erillispientalojen korttelialueelta 26161 poistetaan tarpeettomaksi jäänyt maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Erillispientalojen korttelialue (AO/s), jolla ympäristö säilytetään.

Nygrannaksen tilakeskus sijoittuu Dävlitsbyn kylämälle. Rakennukset suojellaan ja pihapiiri rakennuksineen kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, jolla ympäristö säilytetään. Alue toimii myös osana Kehä II:n vihersillalle suuntautuvaa ekologista yhteyttä. Korttelialueelle ei osoiteta uudisrakentamista.

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue (YL)

Suunnittelualueelle osoitetaan korttelialue tarvittavien lähipalveluiden rakentamiseen. Suunnittelualan koillisosaan Taavinkylän koulun läheisyyteen kortteliin 26007 on osoitettu varaus uudelle koululle ja päiväkodille. Suurin sallittu kerrosluku on kolme ja rakennusoikeus on 11 000 k-m². Tämän yhteyteen on mahdollista sijoittaa myös mm.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

liikuntapalveluita, kuten pelikenttä ja leikkipaikka. Koulu ja päiväkoti palvelevat laajempaa aluetta.

Liikenne

Suunnittelun selkärankana toimii Kehä II:n suuntainen Taavinkylänkaari-niminen kokoojakatu, joka on mitoitettu bussiliikenteelle ja suunniteltu jatkumaan pohjoiseen Kruununtielle asti.

Alueelle on laadittu liikenne-ennuste ja meluselvitys. Kaavassa on tarvittavat määräykset liikenteen häiriöiden huomioimiseksi.

Helsingin seudun ympäristöpalveluiden (HSY) ilmanlaatuvyöhykkeet on otettu huomioon asuinkorttelien sijoittamisessa Kehä II:n läheisyyteen.

Asemakaavassa on estetty läpiajoliikenne Mankkaan pientaloalueelle.

Kehä II:n liikennealuetta muutetaan, jolloin kaavan tilavaraukset riittävät Taavinkylänkaari-kokoojakadun rakentamiseen. Vihersilta ja itä-länsisuuntainen kevyenliikenteenreitti yhdistää Mankkaan ja Suurpellon sekä Keskuspuiston. Kehä II:n suunnassa kulkee pyöräilyn nykyinen seutureitti, jota pyritään mahdollisuuksien mukaan toteuttamaan baanana laatutason mukaiseksi. Osa Kehä II:n tiealueesta muutetaan suojaviheralueeksi baanana rakentamista varten. Tiealuetta koskevat muutokset on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen kanssa.

Alue tukeutuu Kehä II:n ja Suurpellon kautta ajaviin bussilinjoihin.

Yleiset pysäköintipaikat (yhteensä reilu 60 ap, eli noin 1 ap/1 000 k-m²) sijoittuvat kolmelle yleiselle pysäköintialueelle ja uusien katujen varsille pysäköintitaskuihin.

Asemakaavan pysäköintimääräyksen 1 § mukaan autopaikkoja (ap) on rakennettava vähintään seuraavasti:

- Asunnot AK-1- ja AP-1-kortteleissa 1 ap/80 k-m², kuitenkin vähintään 0,5 ap /asunto
- Asunnot AO ja AP-2 kortteleissa 2 ap/asunto
- Liiketilat 1 ap/60 k-m²
- Toimistot 1 ap/50 k-m²
- Julkiset lähipalvelut 1 ap/200 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Virkistysalueet

Suunnittelussa turvataan erityisesti itä-länsisuuntainen ekologinen yhteys ja virkistysyhteys sekä kehitetään yhteyksiä nykyistä toimivammiksi. Alueelle on laadittu suunnitelma Kehä II:n ylittävän yhdistetyn viher-, jalankulku- ja pyöräily sillan rakentamiseksi. Siltä on suunniteltu siten, että se toimii paitsi ekologisena yhteytenä, myös jalankulun, pyöräilyn ja hiihdon mahdollistavana yhteytenä Suurpellon suuntaan. Uusi koulu- ja päiväkotitontti sijoittuu laajan virkistysalueen viereen. Virkistysalueilta on varattu tilaa myös alueelliseen hulevesien hallintaan.

Luonnonsuojelu ja rakennussuojelu

Alueesta on laadittu luontoselvityksiä. Liito-oravan elinympäristöt suojellaan kaavassa s-1- ja sl-merkinnöillä. Uhanalainen Taavinsuon sammaleesiintymä sijoittuu VL-1/s -alueelle.

Alueesta on laadittu arkeologinen inventointi vuonna 2020. Alueella sijaitsee osa Dåvitsbyn keskiaikaisesta kylämäestä ja Möilimäenpellon kivikautisesta asuinpaikasta. Muinaisjäännösalueet on merkitty kaavaehdotukseen sm-merkinnöillä. Niihin kohdistuvista toimenpiteistä on neuvoteltava museoviranomaisen kanssa. Dåvitsbyn kylämaen muinaisjäännökset pystytään suurelta osin säilyttämään.

Alueesta on laadittu maisematarkastelu ja suppea rakennushistoriallinen selvitys. Kaavassa suojellaan rakennushistoriallisesti tärkeimmät rakennukset Espoon kaupungin museon arvotuksen pohjalta.

Sopimusneuvottelut

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

Selvitykset

Alueesta on laadittu seuraavat selvitykset ja suunnitelmat:

- Luontotyyppiselvitys ja luontoarvojen arviointi vuonna 2024, Luontotieto Keiron Oy, 2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

- Kulttuurihistorialliset arvot suhteessa Nygrannaksen alueen kehitykseen, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy ja Arkkitehtitoimisto Erat Oy, 2024
- Nygrannas liikennesuunnitteluaineisto, WSP Finland Oy, 2024
- Nygrannaksen asemakaavan liito-oravaverkoston ja maankäytön suunnittelun yhteensovittaminen, Ramboll Finland Oy, 2024
- Liito-oravan elinympäristöjen ja ekologisten yhteyksien turvaaminen, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2023
- Nygrannaksen alueen maisemahistoriallinen tarkastelu, Nomaji maisema-arkkitehdit Oy, 2022
- Nygrannas kaavavaiheen meluselvitys, WSP Finland Oy, 2022
- Arkeologinen inventointi, Museoviraston arkeologiset kenttäpalvelut, 2020
- Suppea rakennushistoriallinen selvitys, Arkkitehtitoimisto Erat Oy, 2020
- Suurpellon ja Nygrannaksen vihersillan teknistaloudellinen selvitys, Ramboll Finland Oy, 2020
- Liito-oravaselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 2020
- Luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro Oy, 2019
- Luontolausunto, Luontotieto Keiron Oy, 2025.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Alueen rakentaminen on yhdyskuntataloudellisesti tarkoituksenmukaista, koska se sijoittuu olevien kaupunginosien väliin täydentäen näin ollen kaupunkirakennetta ja tukeutuen Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Lähialueella on olemassa olevia päiväkotij- ja koulupalveluita ja julkista liikennettä. Uusi asukaspohja luo mahdollisuuksia palvelutason parantamiselle. Kaava-alueelle varataan riittävät julkiset palvelut palvelemaan lähialuetta ja tulevia asukkaita. Taavinkylän koulun läheisyyteen on suunniteltu uusi koulu ja päiväkotij.

Kaavan toteuttaminen edellyttää investointeja alueen kunnallistekniikkaan sekä kulkuyhteyksien ja yleisten alueiden rakentamiseen. Yleissuunnittelun yhteydessä kaava-alueen kunnallistekniikan toteuttamisen kustannuksia arvioitiin aiemman laajemman alueen kaavaehdotuksen laadinnan yhteydessä (kunnallistekniikan yleissuunnitelma, Ramboll Finland Oy 2018). Kaavaratkaisu on muuttunut kunnallistekniikan yleissuunnitelman laatimisen jälkeen, minkä vuoksi kustannusarvio on suuntaa antava. Kunnallistekniikan yleissuunnitelman päivitys käynnistyi alkuvuonna 2025. Kaupunki saa kaavasta maankäyttösopimustuloja, joilla katetaan toteuttamisen edellyttämät infran investoinnit. Suunnitellulla

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

rakennusoikeudella kaava on alustavan tarkastelun perusteella kaupungin kannalta taloudellisesti tyydyttävä.

Korttelisuunnitelma

Alueelle on laadittu kaavamerkintöjä ja -määräyksiä täydentävä korttelisuunnitelma (Arkkitehdit Tommila Oy, 2025).

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Vastineet muistutusten jättäneille, jotka ovat ilmoittaneet osoitteensa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.10.2024 § 134

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 241700,

2
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.10.2024 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

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

4

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi ____.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Portinin kannattamana teki muutosehdotuksen (1) ja Järvisen kannattamana palautusehdotuksen (2): 1) Vihersillan toteuttamisesta käynnistetään neuvottelut valtion kanssa. 2) Taavinkylän koulun lähimetsä turvataan laajentamalla Nygrannaksenkallion VL-1/s-aluetta merkittävästi. Lisäksi kerrostalokorttelit 26191 ja 26192 poistetaan kaavasta ja kortteli 26190 muutetaan asuinpientalojen kortteliksi AP-2. Perustelut: 1) Keskuspuiston johtava tärkeä ekologinen yhteys on katkennut Kehä II:n rakentamisen myötä, ja tässä asemakaavassa yhteyden palauttaminen ja vahvistaminen on mahdollista. Yhteys myös parantaa kulkuyhteyksiä Suurpellon suuntaan. 2) Taavinkylän koulumetsän supistaminen nykyisin virkistysmetsänä toimivasta alueesta pieneksi pläntiksi tulevien asuinrakennusten takapihalla on dramaattinen heikennys niin koululaisten kuin alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin. Kaavaehdotus ei myöskään vastaa kaupunginhallituksen 13.5.2024 tekemää päätöstä siitä, että Taavinkylän koulun lähimetsä turvataan asemakaavoituksessa. Kerrostalokorttelit lisäävät alueen asukasmäärää laskennallisesti eniten, mutta kaava-alueen joukkoliikennratkaisu ei ole uskottava. Tukeutuminen Suurpellon liikenteeseen ei käytännössä toimi: etäisyys lähimmälle bussipysäkille on liian pitkä. HSL:n mukaan "alue rakentuu nykyiseen joukkoliikenteeseen nähden verrattain haastavaan paikkaan eikä sinne ole kustannustehokkaasti järjestettävissä palvelua".

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu asian palauttamista koskeva ehdotus ja asiasta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Nevanlinnan kannatettu muutosehdotus (1) hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Lisäksi kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Emma-Stiina Vehmasen.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Esittelijän ehdotus lautakunnan kokouksessa tekemällä muutoksella hyväksyttiin yksimielisesti seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 241700,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.10.2024 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

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

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Emma-Stiina Vehmasen,

5

vihersillan toteuttamisesta käynnistetään neuvottelut valtion kanssa.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.10.2024 § 128

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Nygrannaksen asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 241700,

2

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.10.2024 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

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

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi ____.

Käsittely

Keskustelun aikana Nevanlinna Järvisen 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
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 16.10.2024 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 16.03.2022 § 40

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.3.2022 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

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

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi ____.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.1): "Poistetaan kaavamääräysten 1 § 2 mom:sta sanat "kuitenkin vähintään 2 pp/asunto". Perustelu: Puuttuu tutkimustieto, jonka mukaan suomalaisilla olisi keskimäärin 2 polkupyörää ruokakuntaa kohti talotyyppistä riippumatta. Muutos vaikuttaa käytännössä kerrostaloihin. Helsingin, Tampereen ja Vantaan määräyksissä ei ole tätä lisäystä."

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.2): "Poistetaan kaavamääräysten 3 § 5 mom., jossa on määräys kierrätyshuoneen järjestämisestä. Perustelu: Määräys on epämääräinen ja tarkoittaa itse asiassa sellaisen toiminnon järjestämistä, joka ei kuulu MRL:n alaan ja jota rakennusvalvonta ei kontrolloi."

Vehmanen Kemppi-Virtasen kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.3): "Poistetaan kaavamääräysten kohta "Asuinkerrostalojen kortteleihin on järjestettävä palveluteiset". Perustelu: tällaista uutta rakentamisen kustannuksia lisäävää sääntelyä ei ole syytä tuoda kaavoihin."

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.4): "AP-2 tekstiin muutos "tulee rakentaa palomuri" muotoon "saa rakentaa palomuurin" Perustelu: jos naapurit rakentavat eri aikoina tai eivät

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

ole yksimielisiä kustannustenjaosta, tämä ei saa haitata ensimmäisenä rakentavaa. Säterinmetsässä ei ole tätä määräystä.”

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.5): ”3 § 3 momentin alkuun täsmennys ”Asuinkerrostalojen kerrosten lukumäärän tulee olla” Perustelu: kun kaavamääräyksessä annetaan omakotirakentajalle mahdollisuus valita kaksi- ja kolmikerroksisen rakennuksen välillä, ei pidä antaa tähän veto-oikeutta rakennusvalvonnalle.”

Puheenjohtaja Havun kannattamana teki seuraavan muutosehdotuksen (3.6): ”3 § 2 mom. alkuun lisätään sana ”Rakennuksen” Perustelu: kaavoittaja on tarkoittanut määräyksen koskemaan kutakin yksittäistä rakennusta, ei laajempaa aluetta.”

Järvinen teki seuraavan palautusehdotuksen (3.9): ”Muutetaan AP-2-kortteleiden 26195-26201 pientalotonttien määräksi 50 ja muutetaan alue asuinpientalojen AP-1-korttelialueeksi tai -alueiksi, joilla rakennuksia ei saa rakentaa kiinni tonttien rajoihin. Perustelu: Vähentämällä tontteja ja rakentamalla niille ”perinteisiä” pientaloja saadaan alueen pysäköintiratkaisut toimiviksi ja liikenne tonteille sujuvaksi ilman, että tarvitsee tinkiä huoneistojen koosta.”

Järvinen teki seuraavan palautusehdotuksen (3.10): ”Muutetaan AK-kerrostalokorttelit 26190-26193 AP-1-pientalokortteleiksi. Perustelut: Nygrannaksen alue on nähtävä Vanhan Mankkaan, Klovin ja Taavinkylän pientaloalueiden laajennuksena, eikä ole järkevää ryhtyä rakentamaan tällaiselle sijainnille massiivista kerrostaloaluetta. Nygrannaksen alueen liikennetarkaisut ja niiden kehittämismahdollisuudet eivät myöskään tue kaavaehdotuksen mukaista kerrostalorakentamista.”

Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavat palautus- ja muutosehdotukset (3.11 kohdat 1-4): ”Kaava palautetaan uuteen valmisteluun siten, että 1) kerrostalokorttelit 26191, 26192 ja 26193 poistetaan kaavasta ja 26190 muutetaan asuinpientalojen kortteliksi AP-2, 2) Taavinkylän nykyistä koulumetsää säästetään enemmän laajentamalla VL-aluetta siten, että AP-1-kortteleista kaavaan jäävät vain Vanhaan Nygrannaksentiehen ja Krannilankallioon rajautuvat, joiden kerrosalaneliömetrit ovat 1000, 950, 1300 ja 1250, 3) Kaavamääräykseen lisätään kirjaus, että Taavinsuonreitti toteutetaan polkumaisena yhteytenä, 4) Lisätään päätöskohta 5: tutkitaan, minkälaiset ovat asemakaavalliset edellytykset Taavinkylän koulun laajentamiselle erillisen kouluratkaisun

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

sijaan. Perustelut: 1) Kerrostalokorttelit lisäävät alueen asukasmäärää laskennallisesti eniten, mutta kaava-alueen joukkoliikenneneratkaisu ei ole uskottava. Tukeutuminen Suurpellon liikenteeseen ei käytännössä toimi: etäisyys lähimmälle bussipysäkille on liian pitkä. HSL:n mukaan "alue rakentuu nykyiseen joukkoliikenteeseen nähden verrattain haastavaan paikkaan eikä sinne ole kustannustehokkaasti järjestettävissä palvelua". Kyseessä on väärä paikka kaupunkirakenteen näin merkittävälle tiivistämiselle. 2) Taavinkylän koulumetsän supistaminen nykyisin virkistysmetsänä toimivasta alueesta pieneksi pläntiksi tulevien asuinrakennusten takapihalla on dramaattinen heikennys niin koululaisten kuin alueen nykyisten asukkaiden virkistysmahdollisuuksiin. Taavinkylän koulumetsä käytännössä siirtyy Männistönmäen VL-1/s-alueelle, mikä ei ole koululaisten kannalta lainkaan edullinen ratkaisu. 3) Mikäli Taavinsuonreitti toteutetaan kaupunkitekniikan perussapluunalla, metsän halki kulkisi useiden metrien levyinen väylä, jonka reunoilta on kaadettu puut useiden metrien leveydeltä. Heti kaava-alueen ulkopuolella kulkee jo ulkoilureitti. 4) Lautakunnalle ei ole esitetty selvitystä siitä, olisiko mahdollista laajentaa nykyistä Taavinkylän koulua erillisen, oletettavasti kalliimman kouluratkaisun sijasta."

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Nevanlinna on tehnyt kaksi kannatettua ehdotusta asian palauttamiseksi ja niistä on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että Nevanlinnan palautusehdotukset (3.11 kohdat 1 ja 2) äänestetään erikseen.

Ensimmäisessä äänestyksessä ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta (3.11 kohta 1) äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 9 ja EI ääniä 4. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hylänneen palautusehdotuksen.

Toisessa äänestyksessä ne, jotka kannattavat asian käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta (3.11 kohta 2) äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 10 ja EI ääniä 3. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kymmenellä (10) äänellä kolmea (3) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja päättäneen jatkaa asian käsittelyä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen palautusehdotukset (3.9 ja 3.10) raukeavat kannattamattomina.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että hän on tehnyt kannatetun muutosehdotuksen (3.1), josta on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutosehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 7 ja EI ääniä 6. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan seitsemällä (7) äänellä kuutta (6) vastaan hylänneen muutosehdotuksen.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatetut muutosehdotukset 3.2, 3.3, 3.4, 3.5 sekä 3.6 ja tiedusteli, voidaanko ehdotukset yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi muutosehdotukset tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Lisäksi puheenjohtaja totesi, että Nevanlinnan oli tehnyt kannatetun muutos- ja lisäysehdotuksen (3.11 kohdat 3-4), ja niistä on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että Nevanlinnan ehdotuskohdat äänestetään erikseen ja että ne, jotka kannattavat esittelijän pohjaehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat muutos- tai lisäysehdotusta äänestävät EI.

Neljännessä äänestyksessä (Nevanlinnan ehdotus 3.11 kohta 3) JAA ääniä tuli 4 ja EI ääniä 9. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdeksällä (9) äänellä neljää (4) vastaan hyväksyneen muutosehdotuksen.

Viidennessä äänestyksessä (Nevanlinnan ehdotus 3.11 kohta 4) JAA ääniä tuli 5 ja EI ääniä 8. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hyväksyneen Nevanlinnan lisäysehdotuksen uudeksi päätöskohdaksi.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Lopuksi kaupunkisuunnittelulautakunta valitsi yksimielisesti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Emma-Stiina Vehmasen.

Päätös

Esittelijän ehdotus kaupunkisuunnittelulautakunnan kokouksessa tekemillä muutoksilla hyväksyttiin seuraavasti:

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.3.2022 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

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

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Emma-Stina Vehmasen,

5

tutkitaan, minkälaiset ovat asemakaavalliset edellytykset Taavinkylän koulun laajentamiselle erillisen kouluratkaisun sijaan.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 02.03.2022 § 34

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 2.3.2022 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

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

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi ____.

Käsittely

Keskustelun aikana Jensen Elolahden kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle lautakunnan seuraavaan kokoukseen.

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 16.3.2022 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.05.2021 § 94

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 12.5.2021 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

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

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi ____.

Käsittely

Keskustelun aikana puheenjohtaja Lintusen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta palauttaa kaavan valmisteltavaksi uudelleen korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja."

Nevanlinna Karimäen kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Kortteli 26194: Pienennetään rakentamiselle osoitettua alaa, jotta Taavinkylän koulun eteläpuolella oleva koulumetsä voidaan säästää esitettyä laajempaan. Käytännössä siis laajennetaan Taavinkylän kouluun rajautuvaa VL-1/s-alueita. Kortteli 26195: Palautuksen aikana lautakunnalle laaditaan esitys korttelin toteuttamisesta tehokkaina kaupunkipientaloina. Perustelut: Lähimetsät ovat espoolaisilla tärkeitä, ja erityisen tärkeitä ovat koulumetsät, jotka palvelevat paitsi virkistyskohteina myös opetustarkoituksessa ja luontokasvatuksessa. Taavinkylän koulumetsän säilyttämisen merkitys korostuu nyt, kun nykyisen koulun viereen suunnitellaan uutta koulua ja päiväkotia."

Sorri teki seuraavan lisäysehdotuksen uudesta päätöskohdasta: "Jatkosuunnittelun aikana tutkitaan mahdollisuutta loiventaa vihersillan pituuskaltevuutta."

Keskustelun asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli tehty kaksi kannatettua palautusehdotusta, joista on äänestettävä. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat puheenjohtajan palautusehdotusta äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat Nevanlinnan palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA ääniä tuli 8 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan, hyväksyneen puheenjohtajan palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko hyväksytty palautusehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan päättäneen palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi puheenjohtajan palautusehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti palauttaa asian uudelleen valmisteltavaksi seuraavalla saatteella: Lautakunta palauttaa kaavan valmisteltavaksi uudelleen korttelin 26195 osalta siten, että alue muutetaan pientalokortteliksi, jolle voi rakentaa kaupunkipientaloja.

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2013 § 55

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

päättää keskustelun pohjalta tavoitteet Suurpelto VI-VII asemakaavalle:

1.1

Kaava-alueella AK-kortteleiden suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VIII.

AP- ja AO-kortteleissa suurin sallittu kerrosluku on II. K-kortteleissa suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VII.

1.2

Alueen liikenneratkaisuihin huomioidaan ja sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden edut ja tarpeet, että myös lähiympäristön seudulliset tavoitteet. Lisääntynyt maankäyttö edellyttää Kehä II:lle rinnakkaisen yhdyskadun rakentamista. Sen avulla luodaan alueelle tehokas ja turvallinen liikennejärjestelmä, joka varmistaa sekä kaava-alueelta että lähialueilta pääsyn pohjoisessa Klovinpellontien ja Nihtinsillan kautta esim. Kehä II:lle tai Turunväylälle, etelässä Kokinkyläntien ja Mankkaanlaaksontien kautta esim. Kehä II:lle. Samoin varmistuu yhteys Kehä II:sen uudelle ylitykselle, jonka kautta päästään Kehä II:n länsipuolella rakennettaville palveluille. Tärkeätä on myös rinnakkaistien avulla varmistaa, että liiallista liikennepainetta ei suuntaudu nykyisten asuinalueiden katuverkostoihin.

1.3

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Asemakaavamerkinnoillä suojataan Kehä II:sen varrelta löytyviä muinaisjäännöksiä. Samoin huomioidaan alueelta löytyviä suojeltavia luontoarvoja, muun muassa liito-oravia.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti jäsen Harriet Klarin kannattamana, että asia jätetään pöydälle.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan 9.4.2013 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 9.4.2013 § 62

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

päättää keskustelun pohjalta tavoitteet Suurpelto VI-VII asemakaavalle:

1.1

Kaava-alueella AK-kortteleiden suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VIII. AP- ja AO-kortteleissa suurin sallittu kerrosluku on II. K-kortteleissa suurin sallittu kerrosluku vaihtelee IV-VII.

1.2

Alueen liikenneratkaisuihin huomioidaan ja sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten ja tulevien asukkaiden edut ja tarpeet, että myös lähiympäristön seudulliset tavoitteet. Lisääntynyt maankäyttö edellyttää Kehä II:lle rinnakkaisen yhdyskadun rakentamista. Sen avulla luodaan alueelle tehokas ja turvallinen liikennejärjestelmä, joka varmistaa sekä kaava-alueelta että lähialueilta pääsyn pohjoisessa Klovinpellontien ja Nihtinsillan kautta esim. Kehä II:lle tai Turunväylälle, etelässä Kokinkyläntien ja Mankkaanlaaksontien kautta esim. Kehä II:lle. Samoin varmistuu yhteys Kehä II:sen uudelle ylitykselle, jonka kautta päästään Kehä II:n länsipuolella rakennettaville palveluille. Tärkeätä on myös rinnakkaistien avulla varmistaa, että liiallista liikennepainetta ei suuntaudu nykyisten asuinalueiden katuverkostoihin.

1.3

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Asemakaavamerkinnoillä suojataan Kehä II:sen varrelta löytyviä muinaisjäännöksiä. Samoin huomioidaan alueelta löytyviä suojeltavia luontoarvoja, muun muassa liito-oravia.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula esitti jäsen Harriet Klarin kannattamana asian palauttamista uudelleen valmisteltavaksi. Julistettuaan keskustelun palautuksesta päättyneeksi, puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko ehdotus palautuksesta hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut sitä, totesi puheenjohtaja ehdotuksen asian palauttamisesta uudelleen valmisteltavaksi tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia palautettiin yksimielisesti valmisteltavaksi.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 20.5.2015 § 79

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

- 1
hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:
 1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus
 - 1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan palveluihin tukeutuva, kaupunkimainen, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Uusi asutus on kerrostalovaltaista. Tavoitteena on riittävä asukaspohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.
 - 1.2. Alue jakautuu neljään osa-alueeseen ja vaiheeseen.
 - 1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.
 - 1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitin viereen.
 - 1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.
 - 1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan pääosin suojaviheralueeksi. Alueella varaudutaan Kehä II:n mahdolliseen kehittämiseen tulevaisuudessa

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

bulevardina. Liikenteen haittojen vähentyessä suojaviheralueet voitaisiin rakentaa ja Nygrannaksen alue yhdistyisi tiiviimmin Suurpeltoon.

1.3. Alue tukeutuu Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Tarvittaville lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologiaan yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

2. Liikenne

2.1. Alueen liikennetarkoituksissa sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten että tulevien asukkaiden edut ja tarpeet. Uutta asutusta varten suunnitellaan Kehä II:n läheisyyteen kokoojakatu, joka samalla poistaa paikallista läpiajoliikennettä nykyiseltä katuverkolta ja mahdollistaa sujuvan yhteyden koko alueelta Kehä II:lle. Uusi kokoojakatu on myös tärkeä bussien liikennöinnin kannalta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

2.2. Uutta ja nykyistä asutusta varten luodaan uusia katu- ja virkistysyhteyksiä, jolloin olemassa olevan katuverkon kuormitus tasaantuu ja palveluiden saatavuus parantuu. Uusi rakennettava kokoojakatu ja Kehä II:n uusi eritasoliittymä ovat tärkeä osa tätä ratkaisua.

2.3. Mahdollistetaan alueen liittäminen kevyen liikenteen verkkoon. Erityisesti huomioidaan itä-länsi suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraittina.

3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäähdytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakylmän tuotantoon soveltuville alueille.

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntitulojen, kehittämiskorvausten ja maankäyttösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Markkula ehdotti varapuheenjohtaja Louhelaisen kannattamana, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 27.5.2015 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen. Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko puheenjohtajan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja Markkula totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yksimielisesti hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Päättyi yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan 27.5.2015 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.5.2015 § 92

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan palveluihin tukeutuva, kaupunkimainen, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Uusi asutus on kerrostalovaltaista. Tavoitteena on riittävä asukaspohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään osa-alueeseen ja vaiheeseen.

1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitin viereen.

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan pääosin suojaviheralueeksi. Alueella varaudutaan Kehä II:n mahdolliseen kehittämiseen tulevaisuudessa bulevardina. Liikenteen haittojen vähentyessä suojaviheralueet voitaisiin rakentaa ja Nygrannaksen alue yhdistyisi tiiviimmin Suurpeltoon.

1.3. Alue tukeutuu Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Tarvittaville lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

2. Liikenne

2.1. Alueen liikenneratkaisuissa sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten, että tulevien asukkaiden edut ja tarpeet. Uutta asutusta varten suunnitellaan Kehä II:n läheisyyteen kokoojaku, joka samalla poistaa paikallista läpiajoliikennettä nykyiseltä katuverkolta ja mahdollistaa sujuvan yhteyden koko alueelta Kehä II:lle. Uusi kokoojaku on myös tärkeä bussien liikennöinnin kannalta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

2.2. Uutta ja nykyistä asutusta varten luodaan uusia katu- ja virkistysyhteyksiä, jolloin olemassa olevan katuverkon kuormitus tasaantuu ja palveluiden saatavuus parantuu. Uusi rakennettava kokoojaku ja Kehä II:n uusi eritasoliittymä ovat tärkeä osa tätä ratkaisua.

2.3. Mahdollistetaan alueen liittäminen kevyen liikenteen verkkoon. Erityisesti huomioidaan itä-länsi suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraitina.

3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäähdytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakylmän tuotantoon soveltuville alueille.

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntitulojen, kehittämiskorvausten ja maankäyttösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Keskustelun kuluessa jäsen Lintunen ehdotti jäsen Klar-Nykvistin, jäsen Palomäen ja varajäsen Päivisen kannattama, että asia jätetään pöydälle seuraavaan 10.6. pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja Louhelainen tiedusteli, voidaanko jäsen Lintusen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja Louhelainen totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle seuraavaan 10.6.2015 pidettävään kaupunkisuunnittelulautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 10.6.2015 § 97

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan palveluihin tukeutuva, kaupunkimainen, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Uusi asutus on kerrostalovaltaista. Tavoitteena on riittävä asukaspohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään osa-alueeseen ja vaiheeseen.

1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisista ja lämmينhenkisiä puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitin viereen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan pääosin suojaviheralueeksi. Alueella varaudutaan Kehä II:n mahdolliseen kehittämiseen tulevaisuudessa bulevardina. Liikenteen haittojen vähentyessä suojaviheralueet voitaisiin rakentaa ja Nygrannaksen alue yhdistyisi tiiviimmin Suurpeltoon.

1.3. Alue tukeutuu Suurpellon ja Mankkaan palveluihin. Tarvittaville lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

2. Liikenne

2.1. Alueen liikenneratkaisuissa sovitetaan yhteen sekä alueen nykyisten että tulevien asukkaiden edut ja tarpeet. Uutta asutusta varten suunnitellaan Kehä II:n läheisyyteen kokoojaku, joka samalla poistaa paikallista läpiajoliikennettä nykyiseltä katuverkolta ja mahdollistaa sujuvan yhteyden koko alueelta Kehä II:lle. Uusi kokoojaku on myös tärkeä bussien liikennöinnin kannalta, mikäli se katsotaan tarpeelliseksi.

2.2. Uutta ja nykyistä asutusta varten luodaan uusia katu- ja virkistysyhteyksiä, jolloin olemassa olevan katuverkon kuormitus tasaantuu ja palveluiden saatavuus parantuu. Uusi rakennettava kokoojaku ja Kehä II:n uusi eritasoliittymä ovat tärkeä osa tätä ratkaisua.

2.3. Mahdollistetaan alueen liittäminen kevyen liikenteen verkkoon. Erityisesti huomioidaan itä-länsi suuntaiset kevyen liikenteen yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraittina.

3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäähdytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakyhmän tuotantoon soveltuville alueille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntituloja, kehittämiskorvausten ja maankäyttösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

2

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Käsittely

Esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että päätösklemmit muutetaan kuulumaan seuraavasti:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Asukasmäärä täsmentyy jatkosuunnittelussa ja lautakunta ottaa siihen kantaa myöhemmin kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja tarkastellessaan. Tavoitteena on riittävä asukaspohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään rakentamistypologialtaan erityyppiseen osa-alueeseen ja vaiheeseen.

1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitien viereen.

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan tässä vaiheessa pääosin suojaviheralueeksi. Liikenteen haittojen mahdollisesti tulevaisuudessa vähentyessä suojaviheralueet on mahdollista suunnitella tehokkaaseen rakentamiseen väylän välityskykyä heikentämättä.

1.3. Julkisille lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset. Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologisiin yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

2. Liikenne

2.1. Alue yhdistyy Mankkaaseen ja Suurpeltoon uusien katu- ja virkistysyhteyksien kautta. Katuverkon osalta tavoitteena on mahdollistaa alueella joukkoliikenne. Nykyisen asutuksen osalta etsitään ratkaisuja, joilla tasataan olemassa olevan katuverkon kuormitusta, sekä parannetaan palveluiden saavutettavuutta.

2.2. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien osalta huomioidaan erityisesti itä-länsi suuntaiset yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraitina. Väylien laatuun kiinnitetään huomiota.

3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäädytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakylmän tuotantoon soveltuville alueille.

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntitulojen, kehittämiskorvausten ja maankäyttösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

4. Lautakunnalle esitetään vuoden 2015 loppuun mennessä Suurpellon alueen tilannekatsaus suunnitelmiseen, alustavine aikatauluineen sekä alueen kehittämisen vaiheistus.

5

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi _____.

Puheenjohtaja Markkula ehdotti, että asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista järjestettävän tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi valitaan jäsen Kemppi-Virtanen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi, puheenjohtaja Markkula tiedusteli, voidaanko esittelijän korjattu päätösehdotus ja puheenjohtaja Markkulan ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja Markkula niiden tulleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

hyväksyy seuraavat kaavalliset tavoitteet Nygrannaksen (Suurpelto VI-VII) asemakaavoituksen pohjaksi:

1. Kaupunkirakenne, kaupunkikuva ja toiminnallisuus

1.1. Nygrannaksen alueesta suunnitellaan pääasiassa Suurpellon keskustan ja Mankkaan palveluihin tukeutuva, viihtyisä ja paikalliset erityispiirteet huomioiva asuntovaltainen kokonaisuus noin 5 000 asukkaalle. Asukasmäärä täsmentyy jatkosuunnittelussa ja lautakunta ottaa siihen kantaa myöhemmin kaupunkirakenteellisia vaihtoehtoja tarkastellessaan. Tavoitteena on riittävä asukas pohja joukkoliikenneyhteyksien ja lähipalvelujen turvaamiseksi.

1.2. Alue jakautuu neljään rakentamistypologialtaan erityyppiseen osa-alueeseen ja vaiheeseen.

1.2.1. Alueen eteläosassa sijaitsevan Lukukallion kerrostalokorttelit sijoittuvat maaston korkeimpiin kohtiin kauas näkyvinä saarekkeina, joita virkistysalueet ympäröivät.

1.2.2. Alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisista ja lämmينhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita, jotka sijoittuvat päävirkistysreitien viereen.

1.2.3. Alueen pohjoisosan tehokkaat asuinkerrostalot ja työpaikkarakentaminen sijoittuvat rinteeseen ja muodostavat alueen kaupunkikuvallisen maamerkin.

1.2.4. Kehä II:n varsi kaavoitetaan tässä vaiheessa pääosin suojaviheralueeksi. Liikenteen haittojen mahdollisesti tulevaisuudessa vähentyessä suojaviheralueet on mahdollista suunnitella tehokkaaseen rakentamiseen väylän välityskykyä heikentämättä.

1.3. Julkisille lähipalveluille tehdään kaavassa riittävät varaukset.

Taavinkylän koulun ympäristössä turvataan lähimetsien riittävyys ja yhteydet laajemmin virkistysalueille.

1.4. Suunnittelussa kiinnitetään erityistä huomiota alueen luontoarvoihin, ekologiaan yhteyksiin ja virkistysalueisiin. Nykyisten ja tulevien asukkaiden lähivirkistystarpeet huomioidaan ja yhteyksiä laajemmille viheraluekokonaisuuksille Suurpeltoon, Keskuspuistoon ja Turvesuolle kehitetään.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

2. Liikenne

2.1. Alue yhdistyy Mankkaaseen ja Suurpeltoon uusien katu- ja virkistysyhteyksien kautta. Katuverkon osalta tavoitteena on mahdollistaa alueella joukkoliikenne. Nykyisen asutuksen osalta etsitään ratkaisuja, joilla tasataan olemassa olevan katuverkon kuormitusta, sekä parannetaan palveluiden saavutettavuutta.

2.2. Jalankulku- ja pyöräily-yhteyksien osalta huomioidaan erityisesti itä-länsi suuntaiset yhteydet Suurpellon ja Mankkaan suuntaan. Itä-länsi-suuntainen pyöräilyn pääreitti linjataan alueelle osittain puistoraittina. Väylien laatuun kiinnitetään huomiota.

3. Kestävä kehitys ja kaavatalous

3.1 Alueen eteläosa liitetään Suurpellon alueelliseen jätteenkeräysjärjestelmään.

3.2 Alueella tulee edistää uusiutuvien energianlähteiden ja hukkaenergian hyödyntämistä sekä tarkastella mahdollisuuksia alueellisiin tai korttelikohtaisiin lämmitys- ja viilennysratkaisuihin. Paljon jäähdytysenergiaa tarvitsevat kohteet tulee sijoittaa (ensisijaisesti) maakylmän tuotantoon soveltuville alueille.

3.3. Alue on osa Suurpellon taseyksikköä. Alueella tavoitellaan tontinmyyntitulojen, kehittämiskorvausten ja maankäytösopimusmaksujen sekä yhdyskuntateknisten kustannusten tasapainoa. Alue osallistuu myös osaltaan Suurpellon suuralueen palvelurakenteen rakentamisen yleisiin kustannuksiin.

4. Lautakunnalle esitetään vuoden 2015 loppuun mennessä Suurpellon alueen tilannekatsaus suunnitelmiseen, alustavine aikatauluineen sekä alueen kehittämisen vaiheistus.

5

järjestää asemakaavan lähtökohdista ja tavoitteista tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi Pirjo Kemppi-Virtasen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 27.3.2018 § 67

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 241700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja Partasen kannattamana ehdotti asian jättämistä pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen. Puheenjohtaja totesi, että on tehty kannatettu pöydällepanoehdotus ja tiedusteli, voidaanko pöydällepanoehdotus hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut ehdotusta, totesi puheenjohtaja sen tulleen yksimielisesti hyväksytyksi.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Asia jätettiin yksimielisesti pöydälle seuraavaan lautakunnan kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 11.4.2018 § 72

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta, alue 241700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

3

pyytää asemakaavasta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Käsittely

Keskustelun kuluessa puheenjohtaja sekä Partanen ehdottivat asian palauttamista valmisteluun.

Louhelainen Kivekkään kannattamana ehdotti asian palauttamista valmisteluun seuraavin keskustelun aikana tehdyin muutosehdotuksin: Kaupunkisuunnittelulautakunta palauttaa kaavan valmisteluun alla olevin muutosesityksin. Lautakunta edellyttää, että näiden muutosten pohjalta tehdään vaihtoehtoisia esityksiä, joissa vähintään yhdessä otetaan nämä kaikki huomioon. Kunkin vaihtoehdon osalta esitellään lautakunnalle myös vaihtoehdon asukasmäärät sekä kaavatalous.

- 1) Palautuksen aikana harkitaan alueen jakamista useammiksi asemakaavoiksi, jotta nopeimmin valmistuvat osa-alueet eivät jää odottamaan suunnittelutyötä, maankäytösopimusneuvotteluita tai valitusten käsittelyä.
- 2) Ennen lautakunnan seuraavaa käsittelyä, alueen eri osista laaditaan tarkemmat korttelisuunnitelmat, joiden avulla tutkitaan ja ohjeistetaan rakentamisen laatua ja tyyliä siten, että alueen eri osilla on selvät omat identiteettinsä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tarkastellaan missä tilanteissa eri kortteleissa on syytä osoittaa täsmälliset rakennuspaikat, missä ei ja missä soveltuvampi käytäntö olisi osoittaa nuolimerkinnällä raja, jota vasten rakennus tulee sijoittaa kiinni.
- 3) Kaikki uudet rakentamiseen tarkoitettavat, olemassa olevan rakennuskannan lähellä sijaitsevat korttelit, tarkastellaan uudelleen vielä sovittaen rakennusmassat paremmin olemassa olevaan rakennuskantaan istuviksi.
- 4) Asukasmäärätavoitetta vähennetään lautakunnan esittämien muutosten mukaisesti siten, että kaavaan jäävien asutusalueiden tehokkuutta ei nosteta.
- 5) Jatkosuunnittelussa varmistetaan, ettei pienmaaomistajien tonteille sijoiteta pelkästään parkkitilaa vaan maanomistajia kohdellaan tasa-arvoisesti.
- 6) Alueen suojeltavat luontokohteet ja niiden suojavyöhyke määritellään viher- tai erityisalueiksi.
- 7) Alueen liikenteen suuntautuminen nykyiseen ja rakennettavaan katuverkostoon tutkitaan eri rakentamisvaihtoehdoissa. Jos alueen jonkin osan rakentaminen edellyttää jonkin katuyhteyden rakentamista ensin, asemakaavamääräyksiin sisällytetään määrättyjen korttelien rakentamisen ajoitusta koskeva rajoitus.
- 8) Alueen kaavataloudesta laaditaan yhteenveto, josta käyvät ilmi eri ratkaisujen vaikutukset.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

9) Alueen luontoselvityksen tarkistus otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

Keskiosa

10) Alueen keskiosa toteutetaan lautakunnan edellisen evästyksen mukaisesti siten, että alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisista ja lämmينhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita.

11) Ristitie -nimisen läpiajokadun linjausta muutetaan siten, että Ristitie liittyy suoraan Nygrannaksenhakaan ja Kranilanpelto -niminen tie liitetään Ristitiehen siten, että Kehä II:n kanssa rinnakkainen Ristitie poistetaan Nygrannaksentien risteyksen ja Kranilantien uuden risteyksen väliltä asuinkortteleiden länsipuolelta.

Eteläosa

12) Lukukallion lakialueet säilytetään rakentamattomina.

13) Lukukallio -niminen tie poistetaan suunnitelmista.

14) Lukutien yhteys Lukusolmuun poistetaan suunnitelmasta ja Lukutietä kehitetään vain siltä osin, kun se tarvitaan palvelemaan Kokinkyläntien varren uusille asuintonteille kulkua Kokinkyläntieltä sekä kortteliin 26186 käyntiä Lukusolmusta. Samalla varmistetaan kuitenkin, että Uudenkylänmäki ei ole houkutteleva läpiajoon.

15) Kortteli 26186 on erityisen vaikea rakentaa suurten korkeuserojen vuoksi, ja sen muotoa ja rajautumista on tutkittava etenkin, jos katuverkoston muutos antaa siihen uusia mahdollisuuksia.

Lintunen ehdotti Louhelaisen palautusehdotusta muutettavan niin, että ehdotuksesta poistetaan eteläosaa koskevat muutokset.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi Lintusen ehdotuksen raukeavan kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja totesi, että oli tehty asian palauttamista koskeva ehdotus, josta on äänestettävä, koska palautusehdotusta on myös vastustettu. Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi puheenjohtajan äänestusehdotuksen, että ne, jotka kannattavat käsittelyn jatkamista äänestävät JAA ja ne, jotka kannattavat palautusehdotusta äänestävät EI. Äänestyksessä JAA äänesti Lintunen. EI äänestivät Partanen, Vainikainen, Särkijärvi, Oila, Louhelainen, Kivekäs, Kemppi-Virtanen, Nevanlinna, Donner, Saramäki ja Karhu. Kiijärvi äänesti tyhjää.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

Puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan yhdellätoista (11) äänellä yhtä (1) vastaan, yhden (1) äänestäessä tyhjää päättäneen palauttaa asian valmisteluun palautusehdotuksessa olevin muutosehdotuksin.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:
Lautakunta palautti asian uudelleen valmisteltavaksi äänestyksen jälkeen seuraavin muutosehdotuksin:

Lautakunta edellyttää, että näiden muutosten pohjalta tehdään vaihtoehtoisia esityksiä, joissa vähintään yhdessä otetaan nämä kaikki huomioon. Kunkin vaihtoehdon osalta esitellään lautakunnalle myös vaihtoehdon asukasmäärät sekä kaavatalous.

- 1) Palautuksen aikana harkitaan alueen jakamista useammiksi asemakaavoiksi, jotta nopeimmin valmistuvat osa-alueet eivät jää odottamaan suunnittelutyötä, maankäytösopimusneuvotteluita tai valitusten käsittelyä.
- 2) Ennen lautakunnan seuraavaa käsittelyä, alueen eri osista laaditaan tarkemmat korttelisuunnitelmat, joiden avulla tutkitaan ja ohjeistetaan rakentamisen laatua ja tyyliä siten, että alueen eri osilla on selvät omat identiteettinsä. Tarkemman suunnittelun yhteydessä tarkastellaan missä tilanteissa eri kortteleissa on syytä osoittaa täsmälliset rakennuspaikat, missä ei ja missä soveltuvampi käytäntö olisi osoittaa nuolimerkinnällä raja, jota vasten rakennus tulee sijoittaa kiinni.
- 3) Kaikki uudet rakentamiseen tarkoitettavat, olemassa olevan rakennuskannan lähellä sijaitsevat korttelit, tarkastellaan uudelleen vielä sovittaen rakennusmassat paremmin olemassa olevaan rakennuskantaan istuviksi.
- 4) Asukasmäärätavoitetta vähennetään lautakunnan esittämien muutosten mukaisesti siten, että kaavaan jäävien asutusalueiden tehokkuutta ei nosteta.
- 5) Jatkosuunnittelussa varmistetaan, ettei pienmaaomistajien tonteille sijoiteta pelkästään parkkitilaa vaan maanomistajia kohdellaan tasa-arvoisesti.
- 6) Alueen suojeltavat luontokohteet ja niiden suojavyöhyke määritellään viher- tai erityisalueiksi.
- 7) Alueen liikenteen suuntautuminen nykyiseen ja rakennettavaan katuverkostoon tutkitaan eri rakentamisvaihtoehdoissa. Jos alueen jonkin osan rakentaminen edellyttää jonkin katuyhteyden rakentamista ensin, asemakaavamääräyksiin sisällytetään määrättyjen korttelien rakentamisen ajoitusta koskeva rajoitus.

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

8) Alueen kaavataloudesta laaditaan yhteenveto, josta käyvät ilmi eri ratkaisujen vaikutukset.

9) Alueen luontoselvityksen tarkistus otetaan huomioon kaavaehdotuksessa.

10) Alueen keskiosa toteutetaan lautakunnan edellisen evästyksen mukaisesti siten, että alueen keskiosaan tavoitellaan luonnonläheisiä, ekologisia ja lämminhenkisiä pientalomaisia puutalokortteleita.

11) Ristitie -nimisen läpiajokadun linjausta muutetaan siten, että Ristitie liittyy suoraan Nygrannaksenhakaan ja Kranilanpelto -niminen tie liitetään Ristitiehen siten, että Kehä II:n kanssa rinnakkainen Ristitie poistetaan Nygrannaksentien risteyksen ja Kranilantien uuden risteyksen väliltä asuinkortteleiden länsipuolelta.

12) Lukukallion lakialueet säilytetään rakentamattomina.

13) Lukukallio -niminen tie poistetaan suunnitelmista.

14) Lukutien yhteys Lukusolmuun poistetaan suunnitelmasta ja Lukutietä kehitetään vain siltä osin, kun se tarvitaan palvelemaan Kokinkyläntien varren uusille asuintonteille kulkua Kokinkyläntieltä sekä kortteliin 26186 käyntiä Lukusolmusta. Samalla varmistetaan kuitenkin, että Uudenkylänmäki ei ole houkutteleva läpiajoon.

15) Kortteli 26186 on erityisen vaikea rakentaa suurten korkeuserojen vuoksi, ja sen muotoa ja rajautumista on tutkittava etenkin, jos katuverkoston muutos antaa siihen uusia mahdollisuuksia.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.05.2021 § 86

Päätösehdotus

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Mielenpitoet ja lausunto on annettu Nygrannaksen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 241700 sekä Taavinkylä I:n valmisteluaineistosta, alue 240607 ja Uudenkylän valmisteluaineistosta, alue 241201,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 27.3.2018 päivätyn ja 12.5.2021 muutetun Nygrannas asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7157, 26. kaupunginosassa (Mankkaa), alue 241700,

Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 86	12.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 94	26.05.2021
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 34	02.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 40	16.03.2022
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 128	02.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 134	16.10.2024
Kaupunkisuunnittelulautakunta	§ 82	04.06.2025

3

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

4

järjestää asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsee sen puheenjohtajaksi ____.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan seuraavaan 26.5.2021 pidettävään kokoukseen.

Liitteet

- 5 241700 Nygrannas muistutusten yhteenveto ja vastineet
- 6 241700 Nygrannas lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet
- 7 Äänestystulosraportti §82 2025
- 8 Eriävä mielipide Nevanlinna Finström Ulle §82 (liite)

Oheismateriaali

- 241700e Nygrannas asemakaava
- 241700e Nygrannas ajantasakaava
- 241700e Nygrannas määräykset
- 241700e Nygrannas havainnekuva
- 241700 Nygrannas kaavaselostus
- 241700 Nygrannas kaavaselostuksen liitteet

Asianumero 3345/10.02.03/2023

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2025 § 83

§ 83

Ehtoopolku, asemakaavan ja asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 632700, 72. kaupunginosa Karhusuo

Valmistelijat / lisätiedot:
Moisander Anselmi
Leskinen Aino
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 Ehtoopolun asemakaavaehdotuksesta ja siihen liittyvästä asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 632700,

2

hyväksyy 22.5.2024 päivätyn ja 4.6.2025 muutetun Ehtoopolku - Aftonsolsstigen asemakaavan ja siihen liittyvän asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7499, 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 632700.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen tavoitteena on saada alueelle yhtenäinen asemakaava ja osoittaa asemakaavoittamaton alue pääosin luonnonsuojelualueeksi. Lisäksi tavoitteena on nostaa kiinteistöjen rakennusoikeutta niin, että se riittää kattamaan kiinteistölle 49-431-1-74 olemassa olevien rakennusten rakennusoikeuden määrän ja mahdollistaa asuinpientalojen rakentamisen korttelialueeksi osoitetulle alueelle.

Voimassa olevan asemakaavan mukainen erillispientalojen korttelialue (AO) säilyy käyttötarkoitukseltaan voimassa olevan asemakaavan

mukaisena. Kiinteistöjen rakennusoikeus osoitetaan rakennusoikeuskerrosneliömetreillä. Miilukorpi II asemakaavassa korttelin kiinteistöt olivat suurempia ja ulottuivat rantaan saakka, mutta hallinto-oikeuden kumoaman osan myötä korttelin kiinteistöjen pinta-ala ja tehokkuusluvulla osoitettu rakennusoikeus muodostui aiottua pienemmäksi. Osoitettavalla kerrosneliömetriluvulla rakennusoikeutta nostetaan siis vastaamaan Miilukorpi II asemakaavalla tarkoitettua rakentamisen määrää.

Suunnittelualan likimääräinen sijainti Espoon opaskarttapohjalla:



Ehtoopolku - Aftonsolsstigen, asemakaavaehdotus ja asemakaavan muutosehdotus, piirustusnumero 7499, käsittää korttelin 72133 ja suojelualueet 72. kaupunginosassa Karhusuo, alue 632700

Aloite ja vireilletulo

Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään Espoon kaupungin aloitteesta, jotta alueelle saadaan laadittua yhtenäinen asemakaava.

Vireilletulosta on tiedotettu osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä valmisteluaineiston nähtävilläolokuulutuksen yhteydessä 8.11.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 30.10.2023.

Alueen nykytila

Suunnittelualue koostuu kahdesta yksityisomisteisesta Metsälammen rannalla sijaitsevasta kiinteistöstä. Kiinteistö 49-431-1-74 on tällä hetkellä rakennettu. Kiinteistöllä sijaitsee vuonna 1999 rakennettu omakotitalo sekä siihen liittyvä talousrakennus. Lisäksi kiinteistöllä sijaitsee aikaisemmin rakennettu saunarakennus ja Metsälampeen ulottuva laituri. Kiinteistön puutarha ja piha-alue ulottuvat saunarakennukselle ja rantavyöhyke on luonnontilaista aluetta. Kiinteistön käytetty rakennusoikeus on tällä hetkellä 296 k-m².

Kiinteistö 49-431-1-90 on luonnontilaista Metsälammen ranta-alueetta.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Maakuntakaavassa alue on osoitettu suojelualueeksi.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I ja Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava.

Espoon pohjoisosien yleiskaavassa alue on osoitettu pääosin pientalovaltaiseksi alueeksi (AP). Metsälammen ranta on osoitettu virkistysalueeksi ja Metsälampi on osoitettu vesialueeksi (W).

Espoon pohjois- ja keskiosien yleiskaava ulottuu vain alueen pohjoisimpaan osaan. Alue on osoitettu virkistysalueeksi (V).

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060.

Asemakaava

Alueella on osittain voimassa Miilukorpi II -asemakaava 631900. Asemakaava sai lainvoiman 23.11.2022. Kortteli 72133 on voimassa olevassa asemakaavassa osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennusoikeus on osoitettu tehokkuusluvun $e=0.12$ mukaan. Suurin sallittu kerrosluku on $\frac{1}{2}$ k II. Murtoluku osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Metsälammen ranta-alue on asemakaavoittamatonta. Se oli mukana Miilukorpi II -asemakaavassa, mutta kumoutui hallinto-oikeuden päätöksellä 8.6.2022.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolo

Kaupunkisuunnittelulautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen nähtäville 22.5.2024. Ehdotus oli nähtävillä MRA 27 §:n / MRA 32 §:n mukaisesti 10.6.-9.7.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin yksi muistutus ja saatiin kolme lausuntoa ja kannanottoa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmavaiheessa ei jätetty lainkaan muistutuksia. Viranomaislausuntoja osallistumis- ja arviointivaiheessa saatiin kolme. Niissä ei ollut huomauttamista kaavaratkaisuun.

Jätetyssä muistutuksessa esitettiin huoli kaavaehdotuksen mahdollistaman rakentamisen tehokkuudesta ja sopivuudesta alueelle sekä esitettiin näkemys kaava-aineiston selkeydestä asian suhteen.

Muistutuksessa esitettyyn huoleen reagoitiin toteamalla perustelut kaavaehdotuksen rakentamisen määrälle sekä rajaamalla kaavalla kiinteistölle 49-431-1-90 mahdollistettavien asuntojen määrä kahteen. Ratkaisulla varmistetaan, ettei aluetta rakenneta liian tiiviiksi ja ettei rakennusten peittoala kasva liian suureksi. Rakentamisen määrä on kuitenkin aiemmin hyväksytyn Miilukorpi II -asemakaavan mukainen, eikä sitä rajoitettu.

Saatujen lausuntojen perusteella kaavaselostusta muokattiin siten, että kaavaehdotuksen suhdetta yleiskaavaan tarkennettiin ja perusteluja yleiskaavasta poikkeamiselle lisättiin. Lisäksi lisättiin viittaus myös alueelle ulottuvaan Pohjois- ja Keski-Espoon yleiskaavaan, johon ei ehdotusaineistossa viitattu. Lisäksi ilmastovaikutusten arviointia laajennettiin ja tarkennettiin.

Nähtävilläolon jälkeen tehdyt muutokset koskevat kiinteistöä 49-431-1-90 ja kiinteistön maanomistajaa on kuultu kirjallisesti.

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Metsälammen rannassa sijaitseva asemakaavoittamaton alue osoitetaan asemakaavalla pääosin luonnonsuojelualueeksi (SL). Alueelle tehtiin maastokatselmus syksyllä 2023 yhdessä kaupungin ympäristönsuojelun ja Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) kanssa. Maastokatselmuksessa todettiin, että kiinteistön 49-431-1-74 pihapiiri ulottuu saunarakennuksen ympäristöön. Tämä osa kaavoittamattomasta alueesta osoitetaan luonnontilaisena säilytettäväksi korttelialueeksi (s) ja alueella saa säilyttää olemassa olevan saunarakennuksen (ts). Muilta osin kaavoittamaton alue kaavoitetaan luonnonsuojelualueeksi (SL).

Voimassa olevan asemakaavan mukainen erillispientalojen korttelialue (AO) käyttötarkoitus säilyy voimassa olevan asemakaavan mukaisesti. Kiinteistöjen rakennusoikeus osoitetaan rakennusoikeuskerrosneliömetreillä. Kiinteistölle 49-431-1-74 osoitetaan rakennusoikeutta 300 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua $e=0,13$ ja kiinteistölle 49-431-1-90 osoitetaan rakennusoikeutta 420 k-m², joka vastaa tehokkuuslukua $e=0,21$. Rakennusoikeuden määrä perustuu aikaisemmin hyväksytyyn Miilukopi II -asemakaavaan, jossa rakennusoikeus oli osoitettu molemmissa kiinteistöissä tehokkuusluvulla $e=0,12$. Kiinteistölle 49-431-1-90 rakennettavien asuntojen määrä on rajattu enimmillään kahteen. Hyväksytyssä asemakaavassa korttelit ylettyivät Metsälammen rantaan asti, jolloin korttelin koko oli huomattavasti suurempi. Tehokkuusluvulla esitetty rakennusoikeuden määrä saadaan kerrottua tehokkuusluku korttelin pinta-alalla. Tästä muodostui korttelin rakennusoikeuden määräksi yhteensä 720 k-m², joka myös nyt on alueelle osoitettu.

Voimassa olevaan asemakaavaan verrattuna kiinteistöllä 49-431-1-74 rakennusoikeus nousee 141 k-m² ja kiinteistöllä 49-431-1-90 rakennusoikeus nousee 197 k-m² eli yhteensä 338 k-m².

Yleiskaavan mukaisuus

Asemakaava poikkeaa vähäisiltä osin voimassa olevien yleiskaavojen tavoitteista. Yleiskaavassa osoitettua virkistysyhteyttä ei voida toteuttaa rannan erittäin heikon maaperän vuoksi. Korvaava yhteys on osoitettu kulkemaan katualuetta pitkin. Asemakaava sopeutuu kuitenkin yleiskaavan kokonaisuuteen, eikä merkittävästi heikennä yleiskaavan mukaisen ratkaisun mahdollisuuksia.

Sopimusneuvottelut

Tonttiyksikkö on ilmoittanut, ettei asemakaavaan ja asemakaavan muutokseen liity maankäytösopimusta.

Selvitykset

Kaavoitustyön aikana ei ole laadittu erillisiä selvityksiä, mutta kaavan valmistelussa on huomioitu seuraavat taustaselvitykset ja lähdemateriaalit:

- Luontolausunto sekä liito-orava- ja viitasammakkoselvitys Espoon pitkäniityssä vuonna 2023
- Espoon Miilukorpi II -asemakaavan linnustوسelvityksen päivitys 2017
- Espoon Miilukorpi II kaava-alueen luontoselvitys 2017

Perittävät maksut

Kaavahankkeesta ei peritä kaavoitus- ja kuulutuskustannuksia. Asemakaava ja asemakaavan muutos tehdään Espoon kaupungin aloitteesta, jotta alueelle saadaan laadittua yhtenäinen asemakaava.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

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

Päätöshistoria

Kaupunkisuunnittelulautakunta 22.05.2024 § 81

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Kannanotot ja lausunnot on annettu Ehtoopolun osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavan valmisteluaineistosta, alue 632700,

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 22.5.2024 päivätyn Ehtoopolku - Aftonsolsstigen asemakaavaehdotuksen ja siihen liittyvän asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7499, 72. kaupunginosassa

Karhusuo, alue 632700,

3

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Liitteet

- 9 632700 Ehtoopolku mielipiteiden yhteenveto ja vastineet
- 10 632700 Ehtoopolku lausuntojen sekä kannanottojen lyhennelmät ja vastineet

Oheismateriaali

- 632700b Ehtoopolku asemakaava
- 632700b Ehtoopolku ajantasakaava
- 632700b Ehtoopolku määräykset
- 632700b Ehtoopolku havainnekuva
- 632700 Ehtoopolku kaavaselostus

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2025 § 84

§ 84

Luontoviisas Espoo - tiekartta kohti luonnon kokonaisuikentymättömyyttä

Valmistelijat / lisätiedot:

Kuusisto-Hjort Paula

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi liitteenä olevan tiekartan, jonka kaupunginhallitus hyväksyi 10.2.2025 ohjeellisena noudatettavaksi osana Espoo-tarinan toimeenpanoa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Espoo-tarina linjaa, että Espoo on edelläkävijä kasvavan kaupungin ja monimuotoisen luonnon yhteensovittamisessa. Espoo-tarina on kirjattu kuluvan valtuustokauden tavoitteeksi, että laadimme tiekartan luonnon monimuotoisuuden elpymiseksi ja kokonaisuikentymättömyyden saavuttamiseksi vuoteen 2035 mennessä. Kaupunkiympäristön toimiala laati Luontoviisas Espoon -tiekartan, jonka Espoon Kaupunginhallitus hyväksyi 10.2.2025 ohjeellisena noudatettavaksi osana Espoo-tarinan toimeenpanoa.

Tiekartta

Tiekartta koostuu neljästä eri osa-alueesta: päämääristä, toimintaperiaatteista, kehittämiskokonaisuuksista ja tähän mennessä kehitetyistä Luontoviisas Espoo tiekartan toimenpiteistä.

Tiekartan viisi päämäärää kuvaavat tavoitetilaa vuonna 2035. Tavoitteena on turvata ja lisätä luonnon monimuotoisuutta kiinnittäen erityistä huomiota ekologiin verkostoihin, luontotyyppeihin, lajistoon,

vesistöihin, merialueisiin ja kaupunkiluontoon sekä luontoa koskevan tiedon ja ymmärryksen kasvuun.

Tiekartassa esitetyt viisi toimintaperiaatetta tiivistävät sen, miten tiekartan päämääriä edistetään kaupungin toiminnassa sekä yhteistyössä sidosryhmien ja kumppaneiden kanssa vuoteen 2035.

Toimintaperiaatteet jakautuvat 13:en kehittämiskokonaisuuteen, joissa kuvataan kehittämistarpeet luonnon monimuotoisuuden tukemiseksi aina vuoteen 2035. Konkreettiset toteutustavat tarkentuvat työn edetessä, sillä osa tunnistetuista kehittämistarpeista edellyttää laajempia taustaselvityksiä, uutta tutkimustietoa ja valtakunnallisten toimintamallien kehitystä.

Tiekartan toimenpiteet sisältävät konkreettisia toimia, joilla monimuotoisuutta tuetaan seuraavalla valtuustokaudella. Niille on tiekartassa esitetty myös vastuutahot.

Tiekarttatyö ja selvitykset

Tiekartan päämäärien edistäminen on pitkäjänteistä työtä, joka etenee suunnitelmallisesti ja vaiheittain. Tavoitteena on, että uusia toimintatapoja otetaan jatkuvasti käyttöön ja kehittämistyö tapahtuu osana yksiköiden perustyötä. Konkreettisten lisätoimien ohella tiekartan toimintaperiaatteiden toteuttaminen sisältää kaupungin muita tavoitteita toteuttavan työn muokkaamista enemmän luonnon monimuotoisuutta säästäväksi tai lisääväksi. Tunnistettuja kehittämistarpeita ja toimenpiteitä edistetään käytettävissä olevien resurssien puitteissa siten, että kehittämistyö vaikuttaa vähitellen työn painotuksiin ja priorisointeihin.

Toimenpiteiden ja kehittämiskokonaisuuksien etenemistä seurataan säännöllisesti ja etenemisestä raportoidaan vuosittain kaupunginhallitukselle. Valtuustokausittain tarkennetaan toimenpiteitä ja laaditaan myös ulkopuolinen kokonaisarviointi työn etenemisestä. Työn etenemistä seurataan myös tulokorttien ja luonnon tilaa kuvaavien mittarien avulla.

Tiekartta on laadittu kaupunkiympäristön toimialalla laajassa yhteistyössä eri keskusten kesken. Valmistelun aikana on käyty vuoropuhelua myös yritysten, tutkijoiden ja viranomaisten kanssa.

Työn yhteydessä laadittua selvitysaineistoa on hyödynnetty pohjatietona. Selvitykset löytyvät osoitteesta <https://www.espoo.fi/fi/asuminen-ja-rakentaminen/luontoviisas-espoo>.

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

94/103

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 84

04.06.2025

- 11 Luontoviisas Espoo -Tiekartta kohti luonnon
kokonaisuikentymättömyyttä

Espoon kaupunki

Pöytäkirja

95/103

Kaupunkisuunnittelulautakunta

§ 85

04.06.2025

Asianumero 1124/02.02.02/2025

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2025 § 85

§ 85

Kaupunkisuunnittelulautakunnan vuoden 2025 ensimmäinen osavuosikatsaus

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

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi vuoden 2025 ensimmäisen osavuosikatsauksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Talousarvion sitovuus ja seuranta

Valtuusto hyväksyy talousarvion yhteydessä Espoo-tarinaa perustavat kuntalain edellyttämät toiminnalliset ja taloudelliset tulostavoitteet, määrärahat ja tuloarviot. Talousarvio on bruttositova tasolla 41 Kaupunkisuunnittelukeskus

Kaupunginhallitus 25.5.2020 päätti, että laaditaan Taloudellisesti kestävä Espoo - tuottavuus- ja sopeutusohjelma, jolla suunnitelmallisesti parannetaan Espoon tuottavuutta ja talouden tasapainoa 2020–2025 siten, että saavutetaan vähintään elo-syyskuussa päätettävä euromääräinen vuositasan sopeutus käyttötalouteen seuraavan valtuustokauden loppuun mennessä.

Vuoden 2025 talousarvio ja käyttösuunnitelma sisältää Take-säästötavoitteet, joiden toteutumisesta raportoidaan erikseen kaupungin johdolle toimenpiteittäin. Kaupunkisuunnittelukeskuksella ei ole investointeja vuodelle 2025.

Käyttötalouden ja toiminnan toteutumisesta ja ennusteesta raportoidaan kaupunginhallitukselle ja valtuustolle osavuosikatsauksin huhtikuun, heinäkuun ja lokakuun lopun tilanteesta. Ensimmäisessä osavuosikatsauksessa keskitytään toimiala- ja kaupunkitasoisesti merkittäviin toiminnan, määrärahojen käytön ja tuloarvioiden toteutumiseen vaikuttaviin kokonaisuuksiin.

Lautakuntien ja johtokuntien sekä toimialojen, tulosityksiköiden ja liikelaitosten johtajien on huolehdittava, että tulostavoitteet toteutetaan määrärahojen puitteissa eikä muutoksia talousarvioon tarvita. Tämän toteuttamiseksi toimintaa on tarvittaessa sopeutettava.

Take-ohjelman tavoitteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteena on TakE-ohjelmakaudella, vuosina 2021–2025, saada toiminnassaan aikaiseksi 1,15 M€:n säästöt. Säästöt toteutetaan henkilöstömenoista sekä ulkoisten palveluiden ostoista.

Tuloskortti

Kaupunkisuunnittelulautakunnan toiminta painottuu työohjelman mukaisten kaavoitustehtävien lisäksi ennakoimattomiin kiireellisiin asemakaavan muutoksiin, lausuntoihin ja selvityksiin, lupakäsittelyyn, yleiskaavatyön edellyttämiin tutkimuksiin ja seudulliseen yhteistyöhön maankäytön ja liikenteen suunnittelussa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tavoitteet on johdettu kaupunkitasoisista tulostavoitteista. Espoo-tarinan yhteydessä valtuustossa marraskuussa 2022 hyväksytyt valtuustokauden tavoitteet ja toimenpiteet ohjaavat osaltaan kaupunkisuunnittelukeskuksen toimintaa.

Espoo toteuttaa palveluja koko espoolaisen yhteisön voimin

Vuorovaikutuksessa hyödynnetään monipuolisia menetelmiä ja digitaalisia alustoja. Viestintää ja vuorovaikutusta kehitetään asukkaiden palautteen pohjalta.

Kaavahankkeisiin liittyviä asukastilaisuuksia on alkuvuonna pidetty yhdeksän, joissa osallistujia on ollut yhteensä 380 henkilöä.

Lisäksi Biologin alueesta julkaistiin videotallenne, Thinglink-esitys ja digitaalinen kysely, joiden kautta tavoitettiin 514 henkilöä. Nuorten osallistumista edistettiin lisäksi kouluyhteistyöllä ja tekemällä yhteistyötä nuorisovaltuuston kanssa.

Kaavoituksen ja asuntotuotannon mitoitus ja ajoitukset

Kaupunkisuunnittelulautakunta on 29.1.2025 hyväksynyt kaupunkisuunnittelun työohjelman vuodelle 2025.

Lisäksi tulee varmistaa MAL-sopimuksen mukaisten kaavoitustavoitteiden toteutuminen. Espoossa 30.4. mennessä hyväksytyt asemakaavat sisältävät yhteensä 7 905 k-m² uutta asuntorakentamisen kerrosalaa.

Yritystyöpaikkojen määrä Espoossa ja kasvukäytävillä kasvaa

Espoossa 30.4. mennessä hyväksytyjen asemakaavojen K-, Y- ja T-käyttötarkoitusten yhteenlaskettu nettokerrosalan muutos on ollut 9 700 k-m². Päätöksenteossa on alkuvuonna ollut liike- ja toimistorakentamista mahdollistavia kaavoja mm. Leppävaarassa, Tapiolassa, Otaniemessä ja Niittykummussa.

Hiilidioksidipäästöt vähenevät tavoitteen mukaisesti

Kaavojen vähähiilisyyden arviointia varten on käyttöön otettu arviointityökalu, jota on hyödynnetty hyväksymiskäsittelyyn edenneissä kaavahankkeissa.

Kaupunkisuunnittelukeskuksen tulokortit ovat liitteenä.

Palvelutuotteet

Kaupunkisuunnittelukeskuksen palvelutuotteiden kustannukset arvioidaan ylittävän käyttösuunnitelman. Suoritteiden ennuste on tässä vaiheessa käyttösuunnitelman mukainen.

Käyttötalouden toteutuminen

	Tammi-huhti	Ennuste	Käyttösuun.
Toimintatuotot yht.	200	590	590
Toimintamenot yht.	4 058	12 130	11 932
Yleiskaavoitus	837	2 371	2 304
Henkilöstökulut	730	2 006	2 006
Ulkoiset ostot	107	365	298
Asemakaavoitus	1 588	4 769	4 703
Henkilöstökulut	1 413	4 103	4 103
Ulkoiset ostot	175	667	600
Liikennesuunnittelu	703	2 121	2 055
Henkilöstökulut	475	1 376	1 376
Ulkoiset ostot	228	745	678
Palvelut ja kehittäminen	930	2 868	2 871
Henkilöstökulut	500	1 515	1 515
Ulkoiset ostot	38	145	145
Sisäiset kulut	391	1 208	1 211

Toimintakate	-3 857	-11 540	-11 342
--------------	--------	---------	---------

Toimintatuottoja on kertynyt alkuvuonna hyvin käyttösuunnitelman mukaisesti ja se arvioidaan toteutuvan vuonna 2025.

Toimintamenokertymä on myös hyvin käyttösuunnitelman mukaista alkuvuonna, mutta asiantuntijapalveluihin on jo sitoutunut koko vuoden käyttösuunnitelma ja käyttösuunnitelma arvioidaan ylittävän välttämättömistä ulkoisista ostoista 200 tuhatta euroa. Toimintamenoista pyritään löytämään muualta säästöjä, mutta riskinä on, että toimintamenot ylittyvät vuonna 2025.

Henkilöstö

	Henkilötyövuodet k.a.		Kuukausipalkka k.a.	
	Tammi-huhti	Käyttösuun.	Tammi-huhti	Käyttösuun.
Palv. ja kehittäminen	12,4	13,6	4 286	4 090
Yleiskaava	29,1	29,0	4 630	4 522
Asemakaava	62,7	62,4	4 314	4 298
Liikennesuunnittelu	20,5	21,0	4 450	4 289
Yhteensä	124,6	126,0	4 407	4 326

Huhtikuun loppuun mennessä kertyneet henkilötyökuukaudet ovat 1,4 henkilöä alle käyttösuunnitelman. Ennusteen mukaan vuoden käyttösuunnitelma saavutetaan loppuvuoden aikana, mutta henkilöstön vaihtuvuuden yksityiskohtien takia alitus on mahdollinen.

Alkuvuoden toteutunut keskimääräinen kuukausipalkka on 2,7 % alle käyttösuunnitelman tason, mutta palkankorotusten sekä toteuman ja suunnitelman erilaisen laskentatavan huomioiden keskipalkka arvioidaan jäävän vain niukasti käyttösuunnitelmasta arvioidusta.

Liitteet

Kaupunkisuunnittelulautakunta 04.06.2025 § 86

§ 86

Kaupunkisuunnittelulautakunnan selvitys tarkastuslautakunnan vuoden 2024 arviointikertomuksessa esittämistä havainnoista

Valmistelijat / lisätiedot:

Eronen Tiina

etunimi.sukunimi@espoo.fi

Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä

Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta merkitsee tiedoksi tarkastuslautakunnan vuoden 2024 arviointikertomuksen.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta

Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Selostus

Kaupunginvaltuusto päätti 19.5.2025 § 64 velvoittaa kaupunginhallitusta pyytämään lautakunnilta selvitykset ja kuvaukset toimenpiteistä, joihin on ryhdytty tai ryhdyttävä arviointikertomuksessa esitettyjen epäkohtien korjaamiseksi sekä toimittamaan ne käsiteltäväksi valtuustolle ja tiedoksi tarkastuslautakunnalle osavuositarkastuksen käsittelyn yhteydessä. Varsinaisia epäkohtia kaupunkiympäristötoimialan kaupunkisuunnittelun osalta ei tunnistettu, mutta tarkastuslautakunnan suositukseen alueellisen eriytymisen osalta annetaan selostus jäljempänä.

Arviointikertomus sisältää tarkastuslautakunnan vuoden 2024 arvioinnin tulokset. Vuosittaiset arviointikertomukset löytyvät Espoon kaupungin verkkosivuilta, linkki [Espoon kaupungin arviointikertomus 2024](#).

Vuoden 2024 arvioinnissa tarkasteltiin yhtenä kokonaisuutena alueellisen eriytymisen (segregaation) ehkäisyä kaupungin maankäytöllä (arviointikertomuksen sivu 71).

Tarkastuslautakunta johtopäätöksensä suosittelee (sivu 73): ”Maankäytön toimenpiteiden vaikuttavuuden varmistamiseksi on valmisteilla olevissa

kaavaratkaisuissa tehtävä segregatiovaikutusten arviointi hyödyntäen laaja-alaisesti käytössä olevaa tietopohjaa. Kaupunkisuunnittelukeskuksen ja muun kaupunkiorganisaation tulee sitoutua poikkihallinnolliseen yhteistyöhön kaupungin eri alueiden eriytymiskehityksen ehkäisemiseksi.”

Vastauksena suositukseen todetaan, että segregatiovaikutusten arviointia tehdään osana muuta kaavoituksen vaikutusten arviointityötä. Eriytymisvaikutusten arvioinnin painotuksessa otetaan huomioon kaavakohteen laajuus ja merkittävyys kaupunkirakenteessa. Poikkihallinnollista yhteistyötä tehdään aiheen tiimoilta jo merkittävästi, mutta sen vaikuttavuutta voi aina parantaa.

**Muutoksenhakuohje koskee pykäläiä: § 78, § 79, § 80, § 81, § 82, § 84, § 85,
§ 86**

Muutoksenhakukielto

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

Muutoksenhakuohje koskee pykälää: § 83

Muutoksenhakuohje asemakaava- ja yleiskaava- ja ranta-asemakaava-asioissa

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

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

Valituksen saa tehdä

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

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

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

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

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

Valituksen saa tehdä sillä perusteella, että

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

Valituksessa on ilmoitettava

- valittajan tai valituksen laatijan yhteystiedot (nimi, kotikunta, postiosoite ja puhelinnumero),
- päätös, johon haetaan muutosta,

- miltä osin päätöksestä valitetaan ja muutos, joka siihen vaaditaan tehtäväksi sekä vaatimuksen perusteet.

Valitus on valittajan tai sen muun laatijan itse allekirjoitettava.

Valitukseen tulee liittää

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

Valituskirjelmän toimittaminen

Valituskirjelmä on toimitettava valitusajan kuluessa Helsingin hallinto-oikeudelle osoitteella:

Helsingin hallinto-oikeus, kirjaamo
Radanrakentajantie 5, 00520 Helsinki

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

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

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

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

Valituksen käsittelyn maksullisuus

Muutoksenhakijalta peritään oikeudenkäyntimaksua tuomioistuinmaksulain (1020/2024) nojalla. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta. Lisätietoja valituksen maksullisuudesta saa valitusviranomaiselta sekä tuomioistuinlaitoksen sivustolta.