

Valtuusto 18.08.2025 § 100

§ 100

Espoonatori, asemakaavan muutoksen hyväksyminen, alue 613802, 40. kaupunginosa Espoon keskus

Valmistelijat / lisätiedot:
Reitmaa Outi
Hanttu Marno
Nuotio Johanna
etunimi.sukunimi@espoo.fi
Puhelinnumero 09 816 21

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunginhallitus

Valtuusto hyväksyy 18.3.2013 päivätyn ja 26.2.2025 muutetun Espoonatori - Esborg asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802.

Käsittely

Grönroos ehdotti, että asia palautetaan seuraavin perusteluin:

Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että asemakaava ei mahdollista uutta asuntorakentamista.

Partanen ehdotti, että asia palautetaan seuraavin perusteluin:

Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Siltatorin alue, joka on osoitettu asemakaavassa aukiona (au), sekä Espoonatorin nykyisen kauppakeskuksen ja uuden laajennusosan väliin ensimmäisen kerrokseen suunniteltu yleiselle jalankululle varattu kulkuyhteys, Lindholmin-käytävä, toteutetaan kaupunkiomisteisena ja kaupungin hallinnassa olevana julkisena tilana.

Kerola teki seuraavan toivomuksen:

Valtuusto toivoo, että Espoon aseman seudun ja kauppakeskukset yhdistävän Siltakadun kehittämistä jatketaan määrätietoisesti. Aluetta on kehitettävä kokonaisuutena asukkaiden ja espoolaisten kannalta turvallisiksi, viihtyisiksi ja elinvoimaisiksi.

Rodriguez kannatti Partasen palautusehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, joten seuraavien puhujien on kohdistettava puheensa palautukseen.

Keskustelun Partasen palautusehdotuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat palautusehdotusta, äänestävät jaa ja ne, jotka vastustavat palautusehdotusta, äänestävät ei.

Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 18 äänellä 57 ääntä vastaan hylkäsi palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Kokko kannatti Kerolan toivomusta.

Kajava ehdotti, että asia palautetaan seuraavin perusteluin:

Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Siltatorin alueen, joka on osoitettu asemakaavassa aukiona (au), käyttö yleisenä kokoontumispaikkana sisällytetään uuden asemakaavan kaavamääräyksiin Lindholmin käytävän ohella.

Taussi kannatti Grönroosin palautusehdotusta.

Puheenjohtaja totesi, että oli tehty kannatettu palautusehdotus, joten seuraavien puhujien on kohdistettava puheensa palautukseen.

Keskustelun Grönroosin palautusehdotuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että oli äänestettävä.

Puheenjohtaja ehdotti, että äänestyksessä ne, jotka kannattavat palautusehdotusta, äänestävät jaa ja ne, jotka vastustavat palautusehdotusta, äänestävät ei.

Valtuusto hyväksyi puheenjohtajan äänestysjärjestysehdotuksen.

Äänestyksessä valtuusto 2 äänellä 72 ääntä vastaan, 1 äänestäessä tyhjää hylkäsi palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Puheenjohtaja totesi, että asian käsittely jatkuu.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja esitti yhteenvedon keskustelun kuluessa tehdyistä ehdotuksista ja totesi, että Kajavan ehdotus kannatuksen puutteessa raukeaa ja totesi edelleen kaupunginhallituksen ehdotuksen tulleen hyväksytyksi yksimielisesti.

Sitten otettiin käsiteltäväksi toivomus.

Puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Kerolan toivomusehdotus hyväksyä yksimielisesti? Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi valtuuston hyväksyneen sen yksimielisesti.

Päätös

Valtuusto:

Kaupunginhallituksen ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Lisäksi hyväksyttiin seuraava toivomus:

Valtuusto toivoo, että Espoon aseman seudun ja kauppakeskukset yhdistävän Siltakadun kehittämistä jatketaan määrätietoisesti. Aluetta on kehitettävä kokonaisuutena asukkaiden ja espoolaisten kannalta turvallisesti, viihtyisäksi ja elinvoimaiseksi.

Selostus

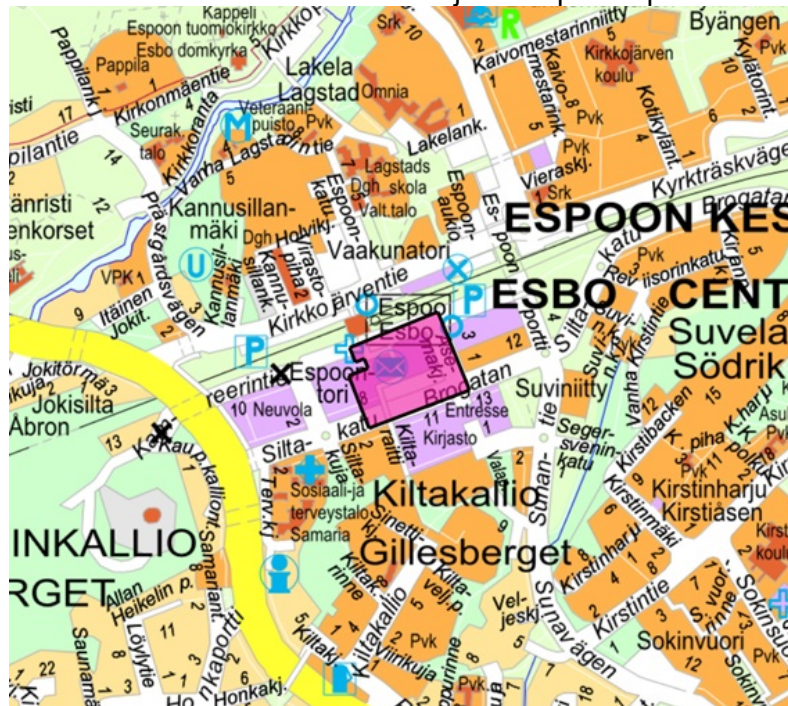
Asemakaavan muutoksen tavoitteena on Espoon keskuksen elinvoimaisuuden vahvistaminen luomalla edellytykset vähittäiskaupan suuryksikön toteuttamiselle ja asuinrakentamiselle sekä asemanseudun kehittämiseksi joukkoliikenteen solmukohtana. Kaavamuutos mahdollistaa Espoontorin kauppakeskuksen laajentamisen hypermarketilla pysäköintineen sekä 15-kerroksisen asuintornin ja liityntäpysäköinnin toteuttamisen kauppakeskuksen yhteyteen. Kauppakeskuksen ja junaradan väliin sijoittuvan joukkoliikenneterminaalin tulevaisuuden tarpeet, kävely- ja pyöräily-yhteydet sekä esteettömät reitit on huomioitu suunnittelussa.

Asemakaavan muutosalueen kokonaispinta-ala on noin 2,7 ha ja kokonaiskerrosala 34 130 k-m². Alueen rakennusoikeus pienenee 3 870 k-m².

Kaupunkisuunnittelulautakunnan 26.2.2025 kaupunginhallitukselle hyväksymään asemakaavan muutosehdotukseen on tehty seuraavat lisäykset kaavamerkintöihin ja -määräyksiin:

- Lisätty kaavamääräysten 7 §:ään: "Asuntoja ei saa sijoittaa asuinrakennuksen alemman kattopihan tasoa alemmaksi."
- Lisätty "+10.3 jk-1" -merkintään: "Kulkuyhteyden tulee olla käytettävissä vähintään joukkoliikenteen liikennöintiäaikoina. Kulkuyhteyden aukioloajoista sovitaan kaupungin ja kiinteistöjen välisin sopimuksin."

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti Espoon opaskartalla:



Espoontori - Esbotorg, asemakaavan muutos, piirustusnumero 7457, käsittää osan korttelia 40183, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802.

Aloite ja vireilletulo

Espoontoriin liittyvät kiinteistöyhtiöt pyysivät asemakaavan palauttamista sopimusneuvotteluista uuteen valmisteluun syksyllä 2021. Alue oli aiemmin osa Kiltakallio I -asemakaavan muutosta. Alueen kaavoitusta ovat

hakeneet alueen maanomistajat 6.10.2021 ja 5.9.2022 kirjatuilla hakemuksilla.

Kaava on kuulutettu vireille 15.2.2012 nimikkeellä Kiltakallio I.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavan muutokseen liittyen on laadittu osallistumis- ja arviointisuunnitelma, joka on päivätty 10.2.2012 ja tarkistettu 8.3.2012.

Alueen nykytila

Asemakaavan muutosalue sijaitsee Helsinki-Turku-välin pääradan, Rantaradan, eteläpuolella Espoon keskuksen aseman kohdalla. Radan eteläpuolinen alue muodostuu kahden kauppakeskuksen, Espoontorin ja Entressen ympärille. Näistä Espoontorin kauppakeskus sijoittuu nyt valmistellun asemakaavan muutoksen alueelle. Kauppakeskusten ympäristössä sijaitsee asuinkerrostaloja, toimisto- ja liikerakennuksia sekä pysäköintilaitoksia ja -alueita. Alue on kokonaan rakennettua eikä siellä ole viherympäristöä lukuun ottamatta katupuita ja istutusalueita. Koko alueen näkyvin elementti on 12-kerroksinen Espoontorin toimistotorni, joka sijaitsee Espoontorin kauppakeskuksen yhteydessä. Espoontorni on mukana asemakaavan muutoksessa. Espoontorin kauppakeskuksen ja toimistotornin lisäksi suunnittelualueeseen kuuluu näiden itäpuolella, Asemakuja 2:n tontilla sijaitseva vuonna 1991 valmistunut toimistorakennus, joka on tyhjillään. Toimistorakennuksen pysäköinti on toteutettu maantasopysäköintinä Siltakadun puolelle. Espoontorin ja junaradan välisellä alueella, Asematorilla sijaitsevat laajat pysäköintialueet, jotka palvelevat alueen liityntä- ja yleistä pysäköintiä. Asematorin kautta toteutetaan tällä hetkellä myös alueen saatto- ja taksiliikenne. Asematorin alue on kuitenkin voimassa olevassa asemakaavassa varattu joukkoliikenneterminaalille.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa junarataan sekä Espoon asemaan, etelässä Siltakatuun ja Entressen kauppakeskukseen, lännessä autopaikkojen korttelialueeseen sekä idässä Asemakujaan ja viereiseen asuinkortteliin.

Suunnittelualue on pääosin yksityisten kiinteistöosakeyhtiöiden omistuksessa. Espoon kaupunki omistaa pääosin ympäröivät katualueet sekä joukkoliikenneterminaalin alueen. Valtio omistaa pienen alueen terminaalin alueella.

Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti asemakaavan muutoksella edistetään monikeskuksista, verkottuvaa ja hyviin yhteyksiin perustuvaa aluerakennetta, ja tuetaan Espoon keskuksen elinvoimaa ja vahvuuksien hyödyntämistä. Asemakaavalla luodaan edellytykset elinkeino- ja yritystoiminnan kehittämiseksi sekä väestökehityksen edellyttämälle riittävälle ja monipuoliselle asuntotuotannolle.

Asemakaavan muutoksella edistetään palvelujen, työpaikkojen ja vapaa-ajan alueiden hyvää saavutettavuutta eri väestöryhmien kannalta. Edistetään kävelyä, pyöräilyä ja joukkoliikennettä sekä viestintä-, liikkumis- ja kuljetuspalveluiden kehittämistä. Uusi asuin-, työpaikka- ja palvelutoimintojen alue sijoittuu siten, että se on joukkoliikenteen, kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa.

Asemakaavan muutoksella edistetään valtakunnallisen liikennejärjestelmän toimivuutta ja taloudellisuutta kehittämällä ensisijaisesti olemassa olevia liikenneyhteyksiä ja verkostoja sekä varmistamalla edellytykset eri liikennemuotojen ja -palvelujen yhteiskäyttöön perustuville matka- ja kuljetusketjuille sekä tavara- ja henkilöliikenteen solmukohtien toimivuudelle.

Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaisesti alueella varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastomuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin. Asemakaavan muutoksella myös ehkäistään melusta, tärinästä ja huonosta ilmanlaadusta aiheutuvia ympäristö- ja terveyshaittoja.

Maakuntakaava-, yleiskaava- ja asemakaavatilanne

Maakuntakaava

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

Uusimaa-kaavassa 2050 suunnittelualue on osoitettu keskustatoimintojen alueeksi. Alueelle on osoitettu myös joukkoliikenteen vaihtopaikka ja liityntäpysäköintialue.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Espoon pohjoisosien yleiskaava, osa I. Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa yleiskaavassa keskustatoimintojen alueeksi (C). Alue varataan hallinnon, palveluiden, liiketoiminnan ja asumisen tiloille.

Alueella on vireillä Espoon yleiskaava 2060. Kaava koskee koko Espoota. Yleiskaavaluonnos on ollut nähtävillä.

Asemakaava

Alueella on voimassa neljä asemakaavaa:

- 610808 Kiltakallio I
- 611002 Espoon keskus IV B
- 613800 Espoontori
- 613801 Espoontori

Voimassa olevissa asemakaavoissa suunnittelualue on osoitettu pääosin liike- ja toimistorakennusten korttelialueeksi (K-1). Alueelle saa sijoittaa myös huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja ja muita kulttuuripalveluiden tiloja. Alueelle saa sijoittaa enintään 3 000 k-m² suuruisen päivittäistavarakaupan yksikön. Espoontorin pohjoispuolinen alue on varattu joukkoliikenneterminaalin käyttöön (LA-1). Kaavamuutosalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 38 000 k-m².

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolo

Kaavaehdotus oli uudelleen nähtävillä MRA 32 §:n mukaisesti 5.2.–5.3.2024. Nähtävilläoloaikana jätettiin viisi muistutusta sekä saatiin seitsemän lausuntoa ja kolme kannanottoa.

Muistutusten pääpaino kohdistui Siltakadun liikennejärjestelyihin sekä katetun yhteyden toteuttamiseen Espoontorin ja Entressen kauppakeskuksen välille.

Muistutusten pohjalta on keskusteltu hankkeen ja kaupungin kesken alueen viihtyisyyden lisäämisestä ja liikenteen turvallisuuden varmistamisesta jatkosuunnittelussa.

Kaavaehdotuksesta järjestettiin asukastilaisuus 29.2.2024. Eniten kysymyksiä tuli liikenteestä, turvallisuudesta, rakentamisen aikataulusta sekä kauppakeskus Entressen tulevaisuudesta. Osallistujat olivat huolissaan Siltakadun lisääntyvästä liikennemäärästä sekä erityisesti Siltakadun, Asemakuja ja Valakujan risteyksen toimivuudesta. Alueen yleiseen turvallisuuteen toivottiin parannuksia, ja etenkin uuden Lindholminkäytävän turvallisuus yöaikaan mietitytti osallistujia. Moni asukas myös toivoi Entressen ja Espoontorin kauppakeskuksen välille katettua tilaa, jossa pääsisi kulkemaan Siltakadun puolelta toiselle säältä suojassa.

Lausuntojen ja kannanottojen perusteella kaavaan on lisätty määräys Espoontorin julkisivujen ja kattomuotojen säilyttämisestä, täydennetty kaavaselostukseen hankkeen ilmastovaikutuksia, määrätty tarkemmin meluntorjunnasta ja parannettu esteettömyyden edellytyksiä. Lisäksi on tarkennettu kadunrakentamiseen, yleisten alueiden materiaaleihin ja toteutustapoihin liittyviä määräyksiä sekä täsmennetty kaavaselostusta vastaavilta osin.

Kaavaehdotuksen uudelleen nähtävilläolon jälkeen korttelin länsiosa rajattiin kaava-alueen ulkopuolelle hakijan esityksestä.

Ehdotus asemakaavan muutokseksi

Asemakaavan muutoksella Espoontorin kauppakeskus laajenee viereiselle tontille korttelin itäosaan ja vähäisesti myös voimassa olevan asemakaavan mukaiselle joukkoliikenneterminaalin alueelle. Nämä alueet on kaavaehdotuksessa osoitettu keskustatoimintojen korttelialueeksi (C-1), jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa sijoittaa myös julkisia ja yksityisiä palveluita, liike- ja toimistotilaa, hotelli- ja majoitustoimintaa, huvi- ja viihdetarkoituksia palvelevia tiloja sekä opetus- ja kulttuuripalveluiden tiloja. Lisäksi tulee varata tilat joukkoliikenneterminaalin odotus- ja sosiaalityötiloille.

Laajennuksen toteuttaminen edellyttää toimistorakennuksen purkamista itäosan tontilta. C-1-korttelialueelle kauppakeskuksen ja Espoontorin tarpeisiin on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 28 300 k-m². Siitä liike-, toimisto- ja palvelutiloiksi tulee toteuttaa vähintään 450 k-m² katutasoon ja 220 k-m² toiseen kerrokseen Siltakadun ja Siltatorin suuntiin. Kauppakeskuksen laajennukseen sijoittuu pääosa päivittäistavarakaupan suuryksiköstä (hypermarket) sekä hypermarketin pysäköintikerrokset. Hypermarketin laajuus on arviolta noin 8 000 k-m².

Espoontorin nykyisen kauppakeskuksen ja uuden laajennusosan väliin ensimmäisen kerrokseen on suunniteltu yleiselle jalankululle varattu kulkuyhteys (+10.3 jk-1), Lindholminkäytävä. Käytävä toimii suorana yhteytenä Siltatorin ja joukkoliikenneterminaalin välillä. Espoontorin ja Lindholminkäytävän tasolle (+15.6 jk-2) on osoitettu yleiselle jalankululle varattu kulkuyhteys kauppakeskuksen läpi voimassa olevan asemakaavan tapaan. Siltatori C-1-korttelialueen eteläosassa on osoitettu aukiomaiseksi

alueen osaksi (au), joka varataan pääosin toritoiminnoille ja yleiselle jalankululle. Toteutuksen tulee olla korkeatasoista ja yleisten alueiden laatutasoa vastaavaa.

C-1-korttelialueella määrätään käyttämään Espoon viherkerrointyökalua ja luontolaskuria korttelialueen suunnittelussa. Viherkertoimen tavoitetaso korttelialueella on 0,7. Lisäksi kaupungin viherkattovision mukaisesti uusissa rakennuksissa, joiden kattokulma on 1:10 tai loivempi, katot tulee toteuttaa viherkattorakenteina. Viherkattomääräys kohdistuu uudisrakentamiseen.

Asuinrakennuksen yksityisten kattopihojen lisäksi kauppakeskuksen laajennusosan katolle on mahdollista toteuttaa kauppakeskusta palveleva kattopiha. Asemakaavalla määrätään kattopihojen laatutasosta, meluntorjunnasta ja viihtyisyydestä.

Kaava-alueen itäosassa, Siltakadun ja Asemakujan kulmassa on asuinkerrostalojen korttelialue (AK). Rakennusoikeutta asuintornille on osoitettu 5 830 k-m², josta 30 k-m² on ehdottomasti käytettävä liike-, toimisto- ja palvelutiloihin katutasossa. 15-kerroksinen asuintorni jatkaa Siltakadun varren itäpuolen pistetalojen sarjaa. Se liittyy saumattomasti kauppakeskuksen laajennukseen. Kaavassa on määrätty muun muassa asuintornin kaupunkikuvasta, arkadista sekä rakennuksen jalustasta ja huippuosasta Espoon korkean rakentamisen periaatteiden mukaisesti. Asuinrakennuksen leikki- ja oleskelupihat sijoittuvat kauppakeskuksen katoille C-1-korttelialueen puolelle. Asuinrakennukseen tulee toteuttaa viherkatto.

Korttelikokonaisuuden julkisivujen värimaailma on poimittu Espoon keskuksen ja lähiympäristön rakennuskannasta tukemaan massoittelun ja julkisivuaukotuksen periaatteita. Radan puolella uusi julkisivu rajautuu pääosin joukkoliikenneterminaalin alueeseen laiturikatoksineen ja odotusalueineen.

Julkisluontoisten tilojen käytettävyys yleisölle

Asemakaavassa C-1 korttelialueelle sijoittuvien Siltatorin ja Lindholminkäytävän käytöstä sovitaan kiinteistön omistajan ja Espoon kaupungin välisellä erillisellä sopimuksella. Sopimuksen tarkoituksena on määrittää alueiden käyttöä julkisina kokouspaikkoina ja yleisinä jalankulkualueina, siten että käyttäjien liikkumista ei vaaranneta tai aiheuteta haittaa maanomistajalle. Maanomistaja sitoutuu mm. pitämään auki korttelin läpi kulkevan Lindholminkäytävän vähintään joukkoliikenteen liikennöintiaikoina siten, että käytävä on auki vähintään 30 minuuttia ennen liikennöintiajan alkamista ja vähintään 30 minuuttia liikennöintiajan päättymisen jälkeen.

Liikenne

Katuverkon rakenne ja autoliikenteen reitit säilyvät pääosin ennallaan. Siltakatu säilyy pääreitinä, ja sen liikennemäärän arvioidaan kasvavan noin 30 %. Siltakadun keskiosan liikennettä rauhoitetaan jatkamalla nykyistä ajoradan korotusta idän suuntaan ja lisäämällä suojatieylityksiä. Kaava-alueen ulkopuolelle toteutetaan Sihteerinkatu ja Sihteerinsilta, joiden kautta Asemakujan liikenne yhdistyy Siltakatuun Espoonportin itäpuolella. Ajo hypermarketin pysäköintihalliin tapahtuu ensisijaisesti Asemakujan kautta. Hypermarketin huoltoajo tapahtuu Asemakujalta,

kauppakeskuksen muu huoltoajo hoidetaan jatkossakin Kamreerintien kautta.

Läpiajettava joukkoliikenneterminaali (kaavan LA-merkintä) sijaitsee Kamreerintien ja Asemakujan sekä radan ja kauppakeskuksen välisellä alueella, ja se yhdistyy kiertoliittymiin molemmissa päissä. Kaupunkiradan myötä lähijunat siirtyvät eteläisille raiteille, jolloin joukkoliikenteen painopistekin siirtyy radan eteläpuolelle. Terminaali palvelee tulevaisuuden bussiliikennettä. Pikaraitiotien päätepysäkkiin on varauduttu terminaalista itään kaava-alueen ulkopuolella. Taksi- ja saattoliikenteen paikat sijoittuvat päätepysäkin viereen.

Kaavamuutoksen myötä alueelta poistuu 161 yleistä autopaikkaa. Tulevaisuudessa Espoon keskuksessa tarvitaan yli 400 liityntäpysäköintipaikkaa, joista 100 osoitetaan Espoontorin pysäköintihalliin ja loput junaradan pohjoispuolelle. Alueelle jää 79 yleistä autopaikkaa nykyisen asuntorakentamisen tarpeisiin.

Jalankulku- ja pyöräreitit säilyvät pääosin ennallaan, mutta erottelua parannetaan rakentamalla erillisiä kaksisuuntaisia pyöräteitä. Tämä lisää turvallisuutta ja sujuvuutta. Siltatasolla yleinen jalankulkuyhteys kauppakeskuksen ympäri poistuu, ja kulku tapahtuu jatkossa sen läpi. Hissi- ja liukuporrasyhteyksiä parannetaan. Kauppakeskuksen yhteyteen tulee varata sisätila 150-paikkaiselle liityntäpyöräpysäköinnille.

Kaavataloudelliset vaikutukset

Alueen kunnallisteknisiksi kokonaiskustannuksiksi on arvioitu noin 14,7 miljoonaa euroa sisältäen terminaalin ja pikaraitiotien rakentamisen, josta kaupungin osuudeksi on arvioitu noin 12,9 miljoonaa euroa. Ilman joukkoliikenneterminaalia ja pikaraitiotietä rakentamiskustannukset ovat arviolta noin 4,8 miljoonaa euroa, josta kaupungin osuus on noin 4,2 miljoonaa euroa. Kustannusarvio on laadittu asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheen suunnitelmalle. Ehdotusvaiheen jälkeen kaava-alueen pinta-ala on pienentynyt.

Lähiympäristö- ja korttelisuunnitelma

Asemakaavatyön aikana alueelle on laadittu korttelisuunnitelma L Arkkitehdit Oy:n toimesta. Alueelle laadittu korttelisuunnitelma ohjaa alueen jatkosuunnittelua rakentamislupakäsittelyn aikana.

Korttelisuunnitelman lisäksi alueelle on laadittu yleisiä alueita koskeva kunnallistekniikan yleissuunnitelma, joka kattaa kaava-alueen laajemman alueen.

Perittävät maksut

Hakija on maksanut 16.4.2025 MRL 59 §:n mukaisen asemakaavan laatimiskulujen loppuosan.

Hyväksyminen

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

Jatkokäsittely

- Ote ilman liitteitä valtuuston päätöksestä: hakija(t)
- Ote ja liitteet valtuuston päätöksestä: Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus ELY,
- Tieto valtuuston hyväksymispäätöksestä niille viranomaisille, kunnan jäsenille ja muistutuksen tehneille, jotka ovat MRA 94 §:n mukaan sitä pyytäneet

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 05.05.2025 § 134

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 18.3.2013 päivätyn ja 26.2.2025 muutetun Espoontori - Esbotorg asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802.

Käsittely

Tiina Elo Kajavan ym. kannattamana ehdotti, että asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Siltatorin alue, joka on osoitettu asemakaavassa aukiona (au), sekä Espoontorin nykyisen kauppakeskuksen ja uuden laajennusosan väliin ensimmäisen kerrokseen suunniteltu yleiselle jalankululle varattu kulkuyhteys, Lindholmin-käytävä, toteutetaan kaupungin hallinnassa olevana julkisena tilana.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu ehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 9 äänellä 6 ääntä vastaan hyväksyneen Tiina Elon ehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Päätös

Kaupunginhallitus:

Asia palautettiin uudelleen valmisteltavaksi siten, että Siltatorin alue, joka on osoitettu asemakaavassa aukiona (au), sekä Espoontorin nykyisen kauppakeskuksen ja uuden laajennusosan väliin ensimmäisen kerrokseen suunniteltu yleiselle jalankululle varattu kulkuyhteys, Lindholmin-käytävä, toteutetaan kaupungin hallinnassa olevana julkisena tilana.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 26.02.2025 § 28

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Espoontorin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 613802,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.3.2013 päivätyn ja 12.2.2025 muutetun Espoontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

ilmoittaa asemakaavan muutoksen (tai asemakaavan) hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 14 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 15 000 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

Keskustelun aluksi esittelijä teki asiaan seuraavan "AU" merkintää koskevan muutoksen: "Aukiomainen alueen osa, joka varataan pääosin toritoiminnoille ja yleiselle jalankululle. Alueelle saa sijoittaa viereisten liiketilojen terasseja, torikojuja ja kevytrakenteisia myyntipisteitä tai muita kaupunkitilaa elävöittäviä toimintoja siten, että kävely-yhteyksiä ei heikennetä. Alue tulee toteuttaa korkeatasoisesti ja yleisten alueiden laatutasoa vastaavaksi. Alue tulee yhteensovittaa viereisen katualueen kanssa. Portaiden pintamateriaalina tulee käyttää laatoitusta, kiveystä tai vastaavaa korkeatasoista, julkiseen ulkotilaan soveltuvaa materiaalia. Siltatorin kulkupinnat tulee toteuttaa luonnonkivistä. Tilaa tulee jäsentää puu- ja pensasistutuksin. Ulkokalusteiden ja tukimuurien tulee olla laadukkaita ja alueen yleisilmettä kohottavia. Valaistus tulee integroida portaisiin ja kulkuluiskiin."

Keskustelun aikana Nevanlinna Finströmin kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen: "Lautakunta päättäneen palauttaa kaavan uuteen valmisteluun siten, että kaava-alueelle, käytännössä Siltakadun ympäristöön, toteutetaan julkinen, kaupungin hallinnassa oleva toriaukio Espoontorin nimen mukaisesti. Tälle toriaukiolle ja/tai muualle kaava-alueelle sijoitetaan myös julkista taidetta esimerkiksi prosenttiperiaatteen mukaisesti."

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 ja EI ääniä 5. Äänestyksen jälkeen puheenjohtaja totesi kaupunkisuunnittelulautakunnan kahdeksalla (8) äänellä viittä (5) vastaan hylänneen palautusehdotuksen ja jatkavan asian käsittelyä.

Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun asiasta päätyttyä puheenjohtaja totesi lautakunnan hyväksyneen asian esittelijän ehdotuksen mukaisesti.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 12.02.2025 § 20

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot, kannanotot ja muistutukset on annettu Espoontorin asemakaavan muutosehdotuksesta, alue 613802,

2

hyväksyy esitettäväksi kaupunginhallitukselle 18.3.2013 päivätyn ja 12.2.2025 muutetun Espoontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

3

ilmoittaa asemakaavan muutoksen (tai asemakaavan) hakijalle, että kaupunki tulee MRL 59 §:n mukaisesti perimään asemakaavan muutoksen laatimiskulujen loppuosan, 14 400 euroa sekä 1/3 kuulutuskustannuksista, 600 euroa, eli yhteensä 15 000 euroa asemakaavan muutoksen hyväksymisen jälkeen.

Käsittely

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

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

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta päätti yksimielisesti jättää asian pöydälle lautakunnan 26.2.2025 pidettävään kokoukseen.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 17.01.2024 § 3

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelujohtaja Hokkanen Torsti

Kaupunkisuunnittelulautakunta

1

hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.9.2013 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Espoontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

2

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot.

Käsittely

Keskustelun aikana Järvinen teki seuraavan muutosehdotuksen:
"Asuntojen pysäköintipaikkamitoitus muutetaan siten, että pysäköintipaikkoja on rakennettava vähintään 1/asunto."

Esittelijä Kivekkään kannattamana teki lisäysehdotuksen tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä.

Kivekäs puheenjohtajan kannattamana ehdotti tiedotus- ja keskustelutilaisuuden puheenjohtajaksi Aarniota.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja totesi, että Järvisen muutosehdotus

raukeaa kannattamattomana.

Edelleen puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko lisäysehdotus tiedotus- ja keskustelutilaisuuden järjestämisestä ja ehdotus tilaisuuden puheenjohtajasta yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotuksia ei vastustettu, puheenjohtaja totesi lautakunnan yksimielisesti hyväksyneen lisäysehdotuksen ja valinneen tilaisuuden puheenjohtajaksi Aarnion.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta
Esittelijän ehdotus kokouksessa tehdyllä lisäyksellä hyväksyttiin ilman äänestystä seuraavasti:

1
hyväksyy MRA 32 §:n mukaisesti uudelleen nähtäville 25.9.2013 päivätyn ja 17.1.2024 muutetun Espoontori - Esbotorget asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802,

2
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot,

3
järjestää asemakaavaehdotuksesta tiedotus- ja keskustelutilaisuuden ja valitsi tilaisuuden puheenjohtajaksi Antti Aarnion.

Kaupunkisuunnittelulautakunta 25.9.2013 § 144

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkisuunnittelupäällikkö Torsti Hokkanen

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1
yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltakallio I, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 610808

2
hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.3.2013 päivätyn ja 16.9.2013 muutetun Kiltakallio I, muutos - Gillesberget I, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6720 käsittää korttelin 40162 ja katualueet (muodostuu osa korttelia 40162); sekä siihen liittyvät asemakaavan muutosehdotukset Espoontori- Esbotorg, käsittää osan korttelista 40183, sekä liikenne- ja katualueet; Suvelanrinne- Sörikbrinken, käsittää korttelin 40003 sekä virkistys- ja katualueet (poistuu kortteli 40003); Länsi-Suviniitty-Västra Södrikängen, käsittää katualueet; Suviniitty II a -Södrikängen II a käsittää katualueet; Espoon keskus IV b- Esbo Centrum IV b, käsittää katualueet; 40. kaupunginosassa (Espoon keskus) alue 610808.

3
pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Käsittely

Kokouksessa jaettiin pöydälle korjattu liite 2, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet.

Käsittelyn alussa esittelijä korjasi päätösehdotustaan siten, että kohta "Perittävät maksut (MRL 59 §)" muutetaan kuulumaan: "Hakijat ovat maksaneet 19.9.20123 asemakaavan muutoksen kustannuksista 60 % ja kuulutuskustannuksista 2/3."

Julistettuaan keskustelun päättyneeksi puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko esittelijän korjattu päätösehdotus ja pöydälle jaettu liite 2, mielipiteiden lyhennelmät ja vastineet, hyväksyä. Koska kukaan ei vastustanut niitä, totesi puheenjohtaja niiden tuleen yksimielisesti hyväksytyiksi.

Korjaukset on huomioitu pöytäkirjassa.

Päätös

Kaupunkisuunnittelulautakunta:

1

yhtyy vastineisiin, jotka ilmenevät asian liitteistä. Lausunnot ja mielipiteet on annettu Kiltakallio I, muutoksen valmisteluaineistosta, alue 610808

2

hyväksyy MRA 27 §:n mukaisesti nähtäville 18.3.2013 päivätyn ja 16.9.2013 muutetun Kiltakallio I, muutos - Gillesberget I, ändring, asemakaavan muutosehdotuksen, piirustusnumero 6720 käsittää korttelin 40162 ja katualueet (muodostuu osa korttelia 40162); sekä siihen liittyvät asemakaavan muutosehdotukset Espoontori- Esbotorg, käsittää osan korttelista 40183, sekä liikenne- ja katualueet; Suvelanrinne- Sörikbrinken, käsittää korttelin 40003 sekä virkistys- ja katualueet (poistuu kortteli 40003); Länsi-Suviniitty-Västra Södrikängen, käsittää katualueet; Suviniitty II a -Södrikängen II a käsittää katualueet; Espoon keskus IV b- Esbo Centrum IV b, käsittää katualueet; 40. kaupunginosassa (Espoon keskus) alue 610808.

3

pyytää asemakaavan muutosehdotuksesta tarvittavat lausunnot sekä toimialojen kannanotot kuukauden kuluessa lausuntopyynnön päiväyksestä.

Päätöshistoria

Kaupunginhallitus 16.06.2025 § 213

Päätösehdotus

Esittelijä
Kaupunkiympäristön toimialajohtaja Isotalo Olli

Kaupunginhallitus ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 18.3.2013 päivätyn ja 26.2.2025 muutetun Espoontori - Esbotorg asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802.

Käsittely

Partanen Rodriguezin ym. kannattamana teki seuraavan palautusehdotuksen:

Asia palautetaan uudelleen valmisteltavaksi siten, että Siltatorin alue, joka on osoitettu asemakaavassa aukiona (au), sekä Espoontorin nykyisen kauppakeskuksen ja uuden laajennusosan väliin ensimmäisen kerrokseen suunniteltu yleiselle jalankululle varattu kulkuyhteys, Lindholminkäytävä, toteutetaan kaupunkiomisteisena ja kaupungin hallinnassa olevana julkisena tilana.

Aaltonen Marttilan ym. kannattamana teki seuraavan lisäysehdotuksen:

Kaupunginhallitus edellyttää, että Espoon keskuksen Siltatorin julkisluonteisten alueiden käyttöä ja Lindholminkäytävän aukioloa koskeva sopimus on solmittu ennen kaavamuutoksen valtuustokäsittelyä.

Keskustelun palautuksesta päätyttyä puheenjohtaja totesi, että on tehty esittelijän esityksestä poikkeava kannatettu palautusehdotus, jonka johdosta on äänestettävä.

Puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen 11 äänellä 4 ääntä vastaan hylänneen Partasen palautusehdotuksen. Äänestyslista on pöytäkirjan liitteenä.

Keskustelun päätyttyä puheenjohtaja tiedusteli, voidaanko Aaltosen ehdotus yksimielisesti hyväksyä. Koska ehdotusta ei vastustettu, puheenjohtaja totesi kaupunginhallituksen hyväksyneen sen.

Päätös

Kaupunginhallitus

1

ehdottaa, että valtuusto hyväksyy 18.3.2013 päivätyn ja 26.2.2025 muutetun Espoontori - Esbotorg asemakaavan muutoksen, piirustusnumero 7457, 40. kaupunginosassa Espoon keskus, alue 613802.

2

edellyttää, että Espoon keskuksen Siltatorin julkisluonteisten alueiden käyttöä ja Lindholminkäytävän aukioloa koskeva sopimus on solmittu ennen kaavamuutoksen valtuustokäsittelyä.

Partanen ja Rodriguez ilmoittivat eriävänä mielipiteenään seuraavaa:

Elävän ja rikkaan kaupunkikulttuurin luomiseksi Espoon kaupunkikeskusten merkittävimmät aukiot, ulkotilojen kohtaamispaikat ja kävelyreitit joukkoliikenteen solmukohtiin tulisi toteuttaa kaupunkiomisteisina ja kaupungin hallitsemina julkisina tiloina. Espoontorin asemakaavamuutoksessa Espoon keskuksen merkittävin toriaukio, Siltatori ja uuteen bussiterminaaliin johtava Lindholminkäytävä olisi ollut mahdollista määritellä kaupungin julkiseksi tilaksi. Kaupunginhallituksen päätöksellä se jää yksityiseen omistukseen ja siten kaupallisen toimijan hallinnoimaksi. Yksityisellä toimijalla on täten huomattava valta olennaisen kaupunkitilan käyttöön.

Julkisluonteisen tilan käytettävyyttä kaikille asukkaille avoimeen kansalaistoimintaan pyritään varmistamaan maanomistajan kanssa tehtävällä sopimuksella. Jää kuitenkin epämääräiseksi, miten sopimuksen noudattamista voidaan käytännössä valvoa. Päätöksen myötä kaupunki

menettää hallintaoikeuden alueeseen ja mahdollisuuden varmistaa, että alueella saa järjestää kaupunkia elävöittävää toimintaa.

Liitteet

1 Äänestyslistat § 100

Oheismateriaali

- 613802d Espoontori asemakaava
- 613802d Espoontori ajantasakaava
- 613802d Espoontori määräykset
- 613802 Espoontori havainnekuva
- 613802 Espoontori kaavaselostus
- 613802 Espoontori kaavaselostuksen liitteet
- Espoontorin sopimus_250811
- Etori-sopimusliite

Tiedoksi